

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	148/2023
Giudice	Riunita alla 57/2018 il 16/08/2023
Creditore procedente	Dott. Attilio Burti
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Ing. iu. Alessandro Colognato via Piemonte n°13 – 37060 Lugagnano di Sona (VR)
alessandro.colognato@geopec.it Tel. 045/6090455

Custode Giudiziario

Avv. Laura Ambrosini Via A. Fogazzaro n. 1 - 37047 San Bonifacio (Vr)
avv.laura.ambrosini@gmail.com Tel. 045.7680256



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
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	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	6
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	7
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	7
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	7
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	8
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	9
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	9
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	9
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	10
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	10
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	10
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	10
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	11
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	11
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	11
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	11
D.1.13.	Valutazione del lotto	12
D.1.13.1.	Consistenza	12
D.1.13.2.	Criteri di stima	12
D.1.13.3.	Stima	12
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	12
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	12
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	13

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 148/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di 1/2
Tipologia immobile	Abitazione di corte terra/cielo Sup. Commerc. mq 158,00
Ubicazione	Villafranca di Verona (VR), Località Pigno n° 24/a (fraz. Pozzomoreto)
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona (VR), Foglio 3 mapp. n°: 264
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 73.150,00
Stato di occupazione	Abitato dall' esegutata [REDACTED] (con utenze alla stessa intestate) insieme al [REDACTED] in Villafranca), presente nello stato famiglia dell'esecutata. Risulta ivi altresì residente il [REDACTED] non presente nello stato di famiglia dell'esecutata e quale unico componente della sua "famiglia anagrafica". Nell'accesso del 14/06/23 non è stata rinvenuta la sua presenza di fatto.
Irregolarità edilizie	Presenti / non presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 * 1/2 quota di diritto = € 1.500,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti / non presenti Costi di regolarizzazione € 800,00 * 1/2 quota di diritto = € 400,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI/NO



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.148/ 23 R. E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Ing. iu. Alessandro Colognato
Custode: Avv. Laura Ambrosini

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

[REDACTED] è titolare della piena proprietà 500/1000 dell'immobile oggetto di perizia. Si segnala che risulta la trascrizione nn. 20751/12405 del 11/05/2004 nascente da Sentenza di divorzio consensuale con assegnazione della casa coniugale del 22/10/2003 del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] e successiva trascrizione nn. 22237/12954 del 07/05/2007 con la quale "si rettifica la nota del 11/05/04 n. 12405 specificando che viene trascritto esclusivamente il diritto di abitazione"

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il lotto viene definito come unico in quanto evidente singola unità immobiliare fisica.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Gli attuali proprietari risultano essere [REDACTED] il 27/09/1967 e [REDACTED] da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Verona in data 14/07/1992 ai nn. 3262 trascritto a Verona in data 28/08/1997 ai nn. 26419/19153.

[REDACTED] (per la quota di 1/2 ciascuno) l'immobile (ex particella 33) era pervenuto per scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Luigi Tuccillo in data 21/07/1980 Rep. 2237, trascritta il 01/08/1980 nn. 19135/14167 da potere di [REDACTED]

N.B.: in detta nota l'immobile viene indicato al Foglio 2 anzichè al Foglio 3.

Si segnala in oltre la trascrizione nn.20751/12405 del 11/05/2004 e successiva rettifica nn.22237/12954 del 07/05/2007 nascente da sentenza di divorzio consensuale con assegnazione della casa coniugale del 22/10/2003 Tribunale di Verona a favore [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto diritto di abitazione su Fg.3 Particella 33 ad oggi censito come Fg.3 Particella 264.

Al momento dell'acquisto/acquisizione del bene, come riportato sull'atto del Notaio Luigi Tuccillo del 21/07/1980 Rep. 2237, i coniugi [REDACTED] risultavano in comunione legale dei beni. Al momento della notifica dell'atto di pignoramento la [REDACTED] il 10/02/2023 risultava divorziata dal [REDACTED] con sentenza del 19/01/04 (vedi certificato allegato).

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

Si vedano allegati E.2, E.3, E.4, E.5.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il bene è localizzato in località Pigno n°24/a nel comune di Villafranca di Verona (VR), frazione Pozzomoretto.

Identificato al catasto del comune di Villafranca di Verona al foglio 3 mappale 264 categoria A/3, classe 5, superficie catastale Totale: 154 m² Totale escluse aree scoperte**: 149 m², composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 453,19. Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato sull'atto di pignoramento dell'immobile.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 28/10/2008 Pratica n. VR0407951 in atti dal 28/10/2008 COSTITUZIONE (n. 5815.1/2008);

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 28/10/2008 in atti dal 28/10/2008 (n.005815/2008);

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2009 Pratica n. VR0400074 in atti dal 28/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52042.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti;

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.



L'immobile confina con: il mappale 1058 a nord, il mappale 175 a est (edificio in aderenza), il mappale 1057 a sud ed i mappali 93 e 47 a ovest.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Verona E. I. n.148/ 23 R. E.
Giudice: Dott. Atilio Burti
Esperto stimatore: Ing. iu. Alessandro Colognato
Custode: Avv. Laura Ambrosini

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile è localizzato in una piccola frazione all'interno di una zona a prevalente destinazione d'uso agricola. Non vi sono negozi o servizi in genere nelle immediate vicinanze, I più vicini sono localizzati nel centro di Villafranca a circa 2,50 Km di distanza facilmente raggiungibile percorrendo via dei Colli. E' situato a circa 5,00 Km dall'aeroporto Valerio Catullo, 3,50 km dalla stazione ferroviaria di Villafranca di Verona e 5,00 Km dal casello autostradale di Verona nord.

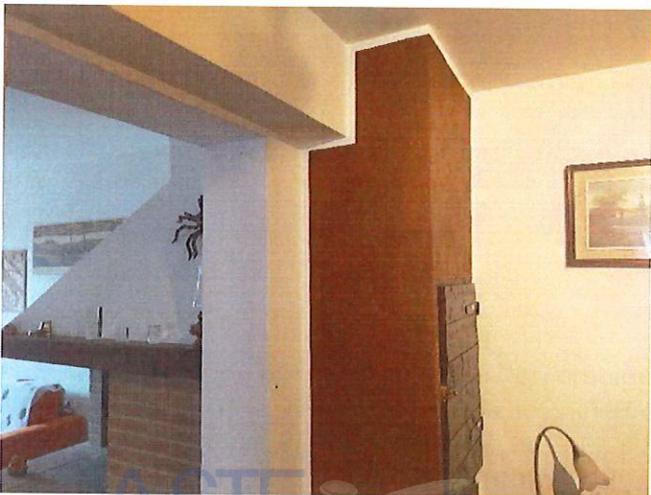
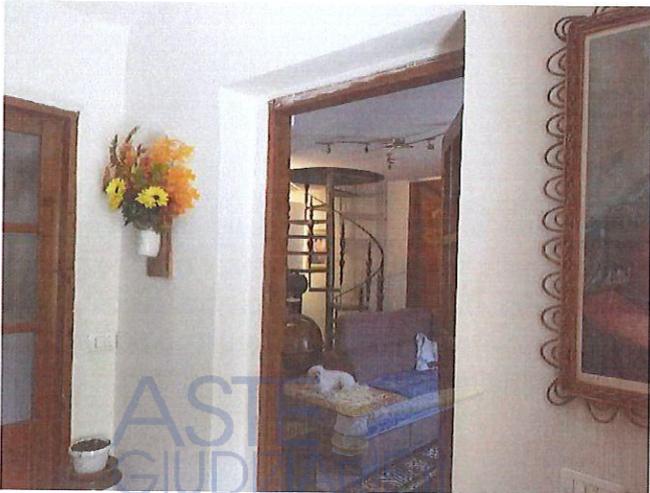
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di porzione di fabbricato a corte terra-cielo con struttura in muratura, solai in laterocemento e manto di copertura in coppi.



L'unità residenziale è suddivisa come segue:

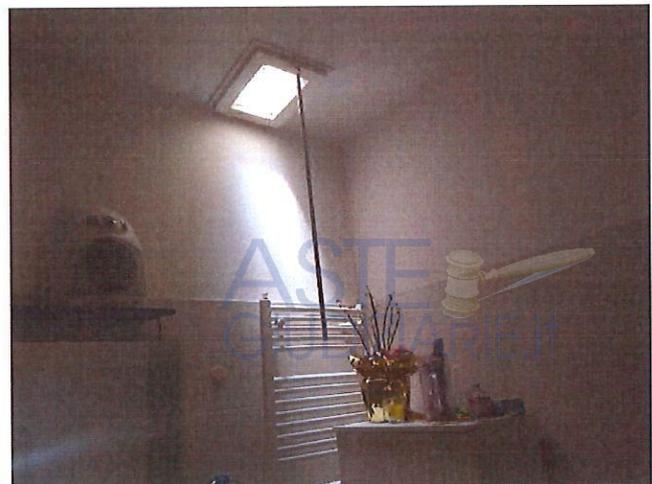
- al piano terra un ingresso da 4,10 mq, un soggiorno da 25,65 mq nel quale sono stati ricavati con partizioni in cartongesso due piccoli vani tecnici (nicchie) da circa 90,00 cm X 80,00 cm e 75,00 cm X 50,00 cm uno dei quali ospita la caldaia, una cucina da 21,20 mq con un caminetto in muratura di ci circa 160,00 cm X 100,00, un bagno da 5,75 mq, le altezze dei locali variano da 2,50 mt a 2.75 mt.



Tribunale di Verona E. J. n.148/ 23 R. E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Ing. iu. Alessandro Colognato
Custode: Avv. Laura Ambrosini



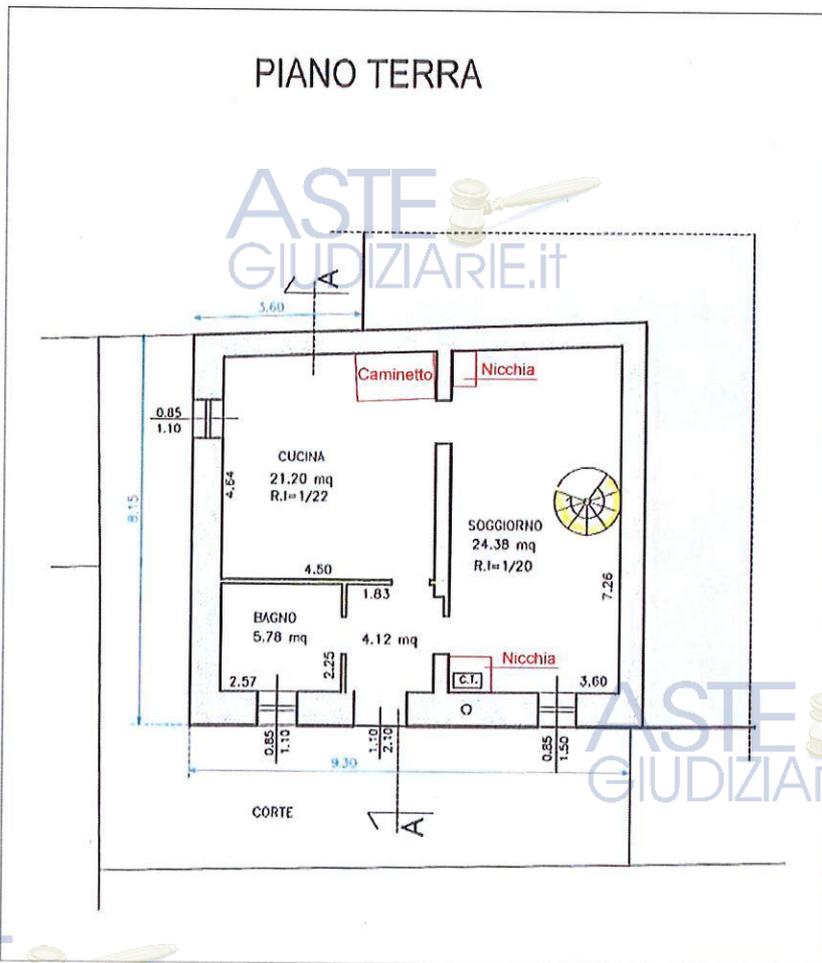
- al primo piano (raggiungibile mediante scala a chiocciola dal soggiorno) un corridoio da 9,00 mq, un bagno da 7,45 mq, una camera da letto doppia da 14,75 mq, una camera da letto doppia da 16,30 mq, una camera da letto doppia da 14,70 mq. Esternamente l'immobile è dotato di una corte esclusiva di circa 50,00 mq, le altezze dei locali sono pari a circa 2,80 cm. Le summenzionate superfici sono da ritenersi utili calpestabili.



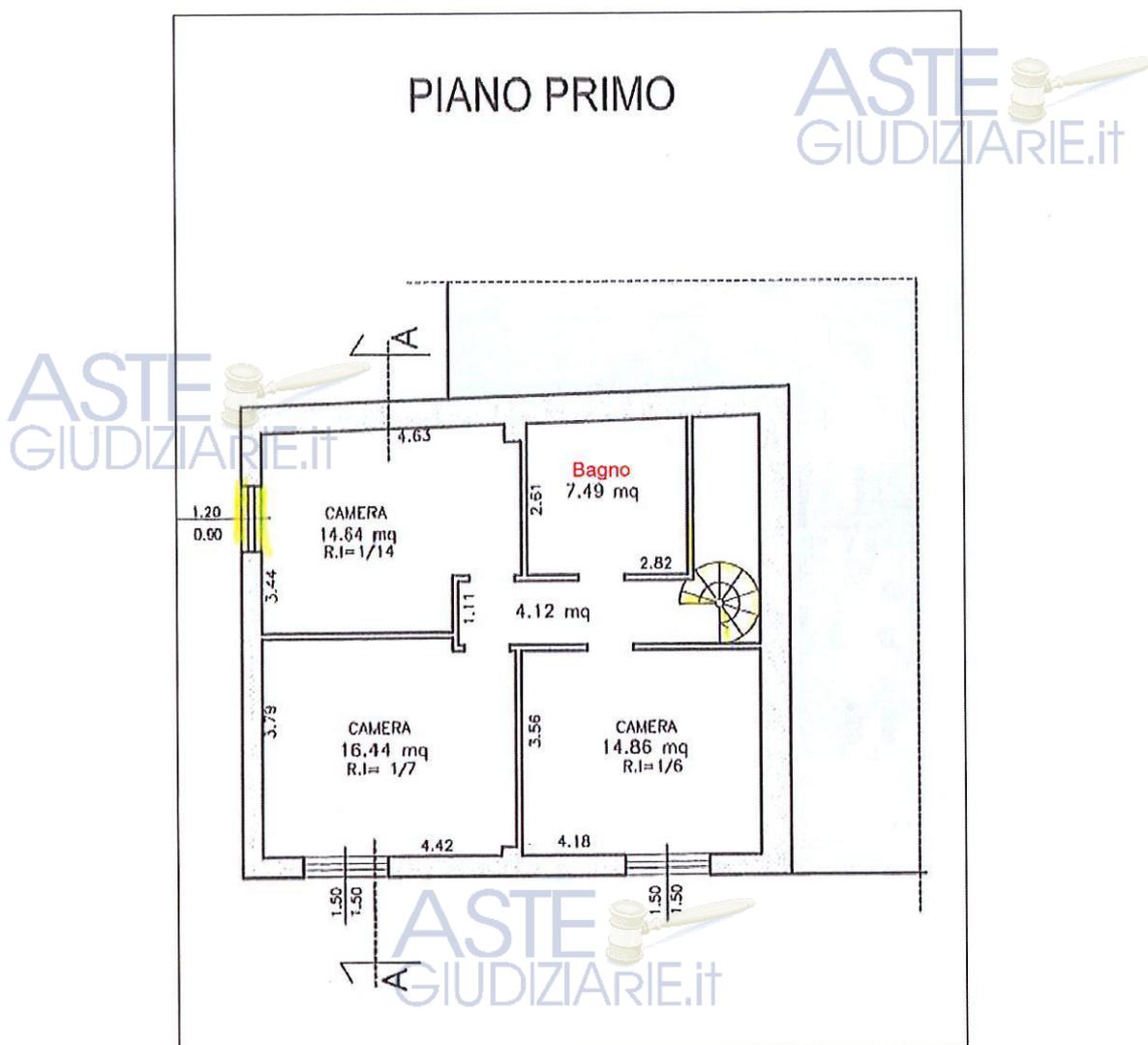


L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e termosifoni, impianto elettrico ed impianto idro-sanitario, è altresì installato un impianto di raffrescamento a split. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle in cotto/ceramic/gres porcellanato, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno in vetrocamera con chiusure a tapparella. L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

L'anno di costruzione del fabbricato è anteriore al 1967 ed è stato sottoposto ad un intervento di ristrutturazione nel 2010.



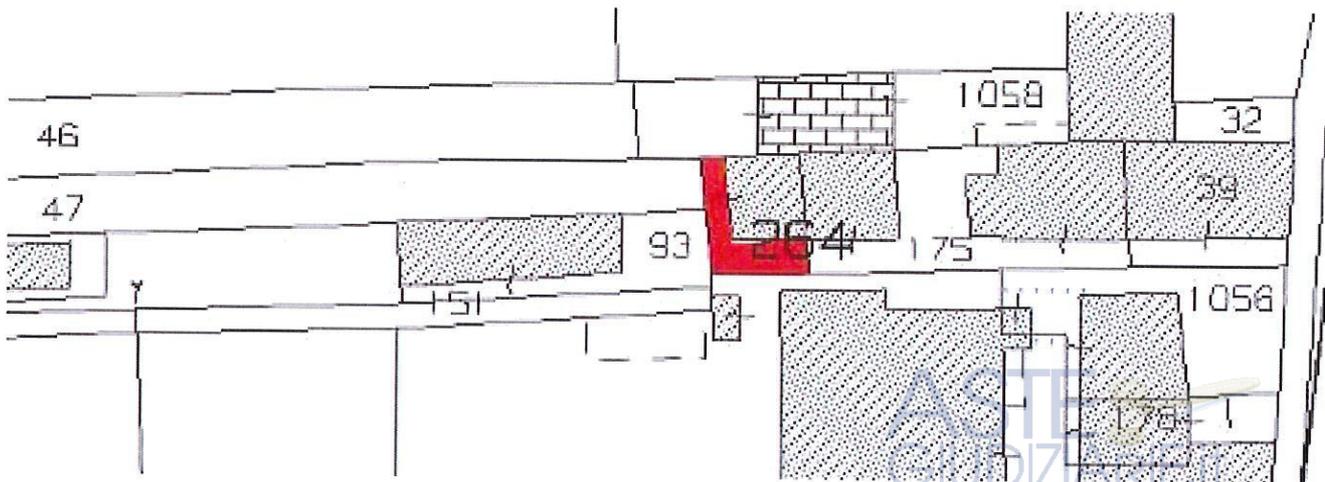
ESTRATTO STATO DEI LUOGHI DIA prot. 9637 del 24/03/2010 (piano terra)



ESTRATTO STATO DEI LUOGHI DIA prot. 9637 del 24/03/2010 (piano primo)

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

Non vi sono pertinenze comuni/condominiali, tuttavia si segnala che parte della corte esclusiva di pertinenza all'immobile (si vedano successivi estratto mappa catastale e foto con parte interessata evidenziata) costituisce passaggio e accesso dalla pubblica viabilità ai mappali 93 e 47 di terze proprietà dalle stesse utilizzato. Non risultano servitù specificate sull'atto di provenienza del Notaio Luigi Tuccillo del 21/07/1980 Rep. 2237.



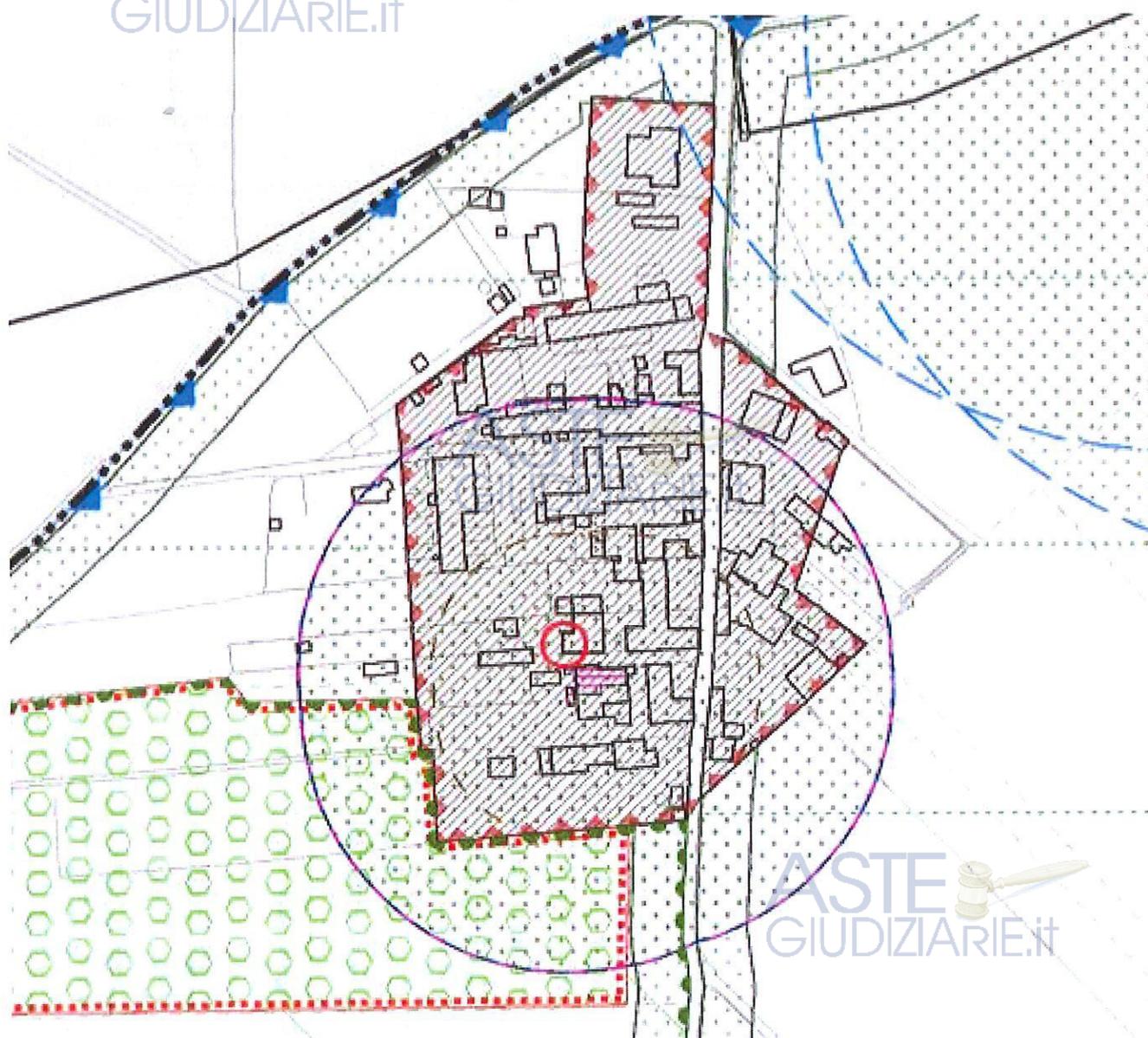
CORTE ESCLUSIVA DI PERTINENZA

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Tribunale di Verona E. I. n.148/ 23 R. E.
Giudice: Dott. Atilio Burti
Esperto stimatore: Ing. iu. Alessandro Colognato
Custode: Avv. Laura Ambrosini

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

L'accesso all'immobile dalla pubblica viabilità avviene attraverso i mappali 175 e 39 di proprietà di terzi. Non è stata rinvenuta documentazione comprovante una servitù di passo tuttavia come per gli accessi ai mappali 93 e 47 le porzioni di corte costituenti il collegamento pedonale/carraio dalla pubblica viabilità, per altro storicamente mai recintate o comunche intercluse, costituiscono di fatto una strada privata da sempre utilizzata promiscuamente dai proprietari dei suddetti mappali e di quello oggetto della presente perizia. In mancanza di tale accesso i sopracitati mappali risulterebbero interclusi.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona



ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

Tribunale di Verona E. l. n.148/ 23 R. E.
 Giudice: Dott. Atilio Burti
 Esperto stimatore: Ing. iu. Alessandro Colognato
 Custode: Avv. Laura Ambrosini

Norme Tecniche Operative

- Perimetro dei centri storici, ART. 56;
- Zona A, ART. 56;
- Allevamenti zootecnici intensivi, distanze minime reciproche da residenze civili concentrate (centri abitati), distanze minime reciproche dai limiti della zona Agricola, distanze minime reciproche dalle case sparse, ART. 41;
- Ambito di tutela del territorio costituente fascia di ricarica degli acquiferi - P.A.Q.E., ART. 47.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie. In termini di difformità, si riscontra che sulla planimetria catastale il bagno al primo piano risulta riportato come ripostiglio. Si quantifica il costo di regolarizzazione catastale in € 800.00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Verona E. I. n.148/ 23 R. E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Ing. it. Alessandro Colognato
Custode: Avv. Laura Ambrosini

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Come corroborato da quanto riportato sull'atto di provenienza del Notaio Luigi Tuccillo del 21/07/1980 Rep. 2237 in merito alla provenienza dell'immobile ai precedenti proprietari, lo stesso risulta antecedente il 1967. In data 24/03/2010, al n. prot. 9637, risulta essere stata presentata Denuncia Inizio Attività per lavori di manutenzione straordinaria intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Si riscontra tuttavia che le opere approvate con tale titolo edilizio non sono mai state completate e tale titolo ad oggi risulta decaduto. Più precisamente, trattandosi di una manutenzione straordinaria/ristrutturazione, sono state realizzate le opere riguardanti in genere finiture, rivestimenti e Impianti oltre che il cambio di destinazione d'uso in bagno del ripostiglio al primo piano. Non sono state realizzate le opere di carattere strutturale quali la sostituzione della scala a chiocciola con il vano scale a due rampe e la redistribuzione dei locali con cambio di destinazioni d'uso al piano terra e la modifica della finestra nella camera da letto al primo piano sul lato ovest (si veda estratto degli elaborati grafici di progetto in allegato). Non è stato rilasciato dal comune un certificato di agibilità. Dovranno quindi essere presentate tutte le opportune pratiche propedeutiche alla regolarizzazione dell'attuale stato dei luoghi con successiva SCIA di agibilità. Quali lievi difformità da quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto non necessitanti sanatoria, si riscontra la presenza di due piccole nicchie realizzate con partizioni in cartongesso da circa 90,00 cm X 80,00 cm e 75,00 cm X 50,00 cm uno dei quali ospita la caldaia e un caminetto in muratura di circa 160,00 cm X 100,00 nella cucina. Si precisa che ai sensi del art. 38.2 punto 3 del Regolamento Edilizio Comunale, per i locali abitabili di questo edificio (soggiorno, camera da letto, ecc.) sono ammesse altezze minime di 2.40 mt anziché 2.70 mt. Si quantifica il costo di pratica conclusione lavori e SCIA di agibilità in € 3.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Verona E. I. n.148/ 23 R. E.
Giudice: Dott. Atilio Burti
Esperto stimatore: Ing. iu. Alessandro Colognato
Custode: Avv. Laura Ambrosini

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Allo stato, nell'immobile pignorato risulta abitarvi e risiedervi la debitrice esecutata [REDACTED] (con utenze alla stessa intestate) insieme al [REDACTED], presente nello stato famiglia dell'esecutata.

Risulta ivi altresì residente il [REDACTED] non presente nello stato di famiglia dell'esecutata e quale unico componente della sua "famiglia anagrafica". Nell'accesso del 14/06/2023 non è stata rinvenuta la sua presenza di fatto. L'immobile risulta completamente arredato e costituisce principale abitazione dell'esecutata.

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

Si segnala la trascrizione nn. 20751/12405 del 11/05/2004 nascente da Sentenza di divorzio consensuale con assegnazione della casa coniugale del 22/10/2003 del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] e successiva trascrizione nn. 22237/12954 del 07/05/2007 con la quale "si rettifica la nota del 11/05/04 n. 12405 specificando che viene trascritto esclusivamente il diritto di abitazione" antecedente alla notifica di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Verona E. l. n. 148/ 23 R. E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Ing. iu. Alessandro Colognato
Custode: Avv. Laura Ambrosini

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. 38504/8533 del 04/10/2010** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/09/2010 Numero di repertorio 23846/17751 Notaio PAOLUCCI LUCA Sede di SONA (VR), a favore di [REDACTED]
[REDACTED] nato il 27/09/1967 a VILAFRANCA DI
capitale € 105.040,00 totale € 157.560,00
Durata 15 anni, grava sul bene censito all'NCEU del comune di Villafranca Di Verona al Foglio 3, Particella 264;
- **ISCRIZIONE NN. 32024/4232 del 26/09/2013** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 20/06/2012 Numero di repertorio 1463 emesso da TRIBUNALE DI UDINE Sede di UDINE A favore di [REDACTED]
[REDACTED] capitale € 54.504,38 Totale € 100.000,00, grava sul bene censito all'NCEU del comune di Villafranca Di Verona al Foglio 3, Particella 264 e sul bene censito all'NCEU e comune di Sommacampagna al Foglio 37, Particella 384 sub. 3 e Foglio 37 Particella 380. N.B. A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 36529/3608 DEL 12/08/2022 derivante da restrizione di beni del 17/06/2022 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA Numero di repertorio 1070, Foglio 37 Particella 384 Subalterno 3, Foglio 37 Particella 380;
- **ISCRIZIONE NN. 27650/4536 del 15/07/2016** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 13/06/2016 Numero di repertorio 2386 emesso da TRIBUNALE Sede di VERONA, A favore di [REDACTED]
[REDACTED] capitale € 353.527,21
Totale € 353.527,21. Grava sui beni censiti all'NCEU del comune di Villafranca Di Verona al Foglio 3 Particella 264, Foglio 45 Particella 2314 Sub. 10, Particella 2314 Sub. 21;
- **TRASCRIZIONE NN. 40390/29275 del 27/09/2022** DOMANDA GIUDIZIALE nascente da DIVISIONE GIUDIZIALE del 24/03/2022 Numero di repertorio 57/2018 emesso da UNEP TRIBUNALE DI VERONA Sede di VERONA a favore e [REDACTED]
[REDACTED] Grava sui beni censiti all'NCEU del comune di Villafranca Di Verona al Foglio 3 Particella 264;
- **TRASCRIZIONE NN. 21451/15993 del 29/05/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/04/2023 Numero di repertorio 1814 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VERONA Sede di VERONA A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Grava sui beni censiti all'NCEU del comune di Villafranca Di Verona al Foglio 3 Particella 264

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Trascrizione nn.20751/12405 del 11/05/2004 e successiva rettifica nn.22237/12954 del 07/05/2007 nascente da sentenza di divorzio consensuale con assegnazione della casa coniugale del 22/10/2003 Tribunale di Verona a favore [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto diritto di abitazione su Fg.3 Particella 33.

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

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

Non risultano presenti vincoli a carattere storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Verona E. l. n.148/ 23 R. E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Ing. it. Alessandro Colognato
Custode: Avv. Laura Ambrosini

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile non è parte di un condominio.

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

L'immobile non è strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica e non risulta che il costruttore abbia ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile non risulta essere comodamente divisibile in quanto di fatto unica unità residenziale definita da una zona giorno al piano terra ed una zona notte al primo piano, collegate internamente da un unico accesso (scala a chiocciola) ed avente nel suo complesso un unico accesso dall'esterno. Sebbene la consistenza globale dell'immobile possa permettere, al limite, la creazione di due unità residenziali separate, essa non è possibile senza un radicale intervento di ristrutturazione e redistribuzione interna. Si precisa che anche il restante ½ di diritto di piena proprietà dell'immobile in capo a

risulta oggetto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva 57/2018.



D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità residenziale	Sup. reale lorda	155,00	1,00	155,00
Corte esclusiva di pertinenza (fino a 25,00 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Corte esclusiva di pertinenza (oltre i 25,00 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,02	0,50
	Sup. reale lorda	205,00		158,00

D.1.13.2. Criteri di stima

L'immobile oggetto della presente perizia viene valutato secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai terreni ed edifici con analoghe caratteristiche e ubicazione. Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona d'interesse ed al medesimo periodo di riferimento. In particolare la valutazione base sulla quale lo scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni pubblicate dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, la qualità delle colture e lo stato delle stesse per i terreni agricoli, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;
- situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato

D.1.13.3. Stima

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terratetto	158,00	€ 150.100,00	€ 75.050,00

Tribunale di Verona E. I. n.148/ 23 R. E. – riunita alla n.57/2018 in data 16/08/2023

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Iu. Alessandro Colognato

Custode: Avv. Laura Ambrosini

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si quantifica il costo di regolarizzazione catastale in € 800,00 * ½ piena proprietà = € 400,00.

Si quantifica il costo di pratica conclusione lavori e SCIA di agibilità in € 3.000,00 * ½ piena proprietà = € 1.500,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (quota di ½ della piena proprietà) al netto delle decurtazioni:

€ 73.150,00 (settantatremilacentocinquanta/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Verona E. l. n. 148/ 23 R. E. - riunita alla n.57/2018 in data 16/08/2023

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. iu. Alessandro Colognato

Custode: Avv. Laura Ambrosini

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, 04/09/2023



Il perito estimatore

Ing. Iu. Alessandro Colognato

(timbro e firma)



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato
- E.6. Planimetrie catastali
- E.7. Estratto storico del Catasto
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Titoli Abilitativi
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte



Tribunale di Verona E. l. n.148/ 23 R. E. – riunita alla n.57/2018 in data 16/08/2023

Giudice: Dott. Atilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Iu. Alessandro Colognato

Custode: Avv. Laura Ambrosini