

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare | **116/2024**

Giudice | **Dr. Attilio Burti**

Creditore procedente | ██████████

Parte esecutata | ██████████



Esperto Stimatore

Ing. Paolo Giandoso Via Donzellino 45/B Colognola ai Colli (Vr);

email: paologandoso@gmail.com tel: 3208273398

Custode Giudiziario

Avv. Adriano Lucchin tel: 045/6106167 email: adriano.lucchin@mggavvocati.it

Ing. Paolo Giandoso - Via Donzellino 45/B - 37030 Colognola ai Colli (VR)
Tel. 320-8273398 - E-mail: paologandoso@gmail.com - PEC: giandoso.paolo@ingpec.eu
C.F. GND PLA 73R28 L219L - P. IVA 04161590239



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	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	4
D.1.3.	Descrizione dei beni	5
D.1.3.1.	Contesto	5
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	5
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	13
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	13
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	13
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	14
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	14
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	15
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	15
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	15
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	15
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	15
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	15
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	16
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	16
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	16
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	16
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	16
D.1.13.	Valutazione del lotto	16
D.1.13.1.	Consistenza.....	17
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	17
D.1.13.3.	Stima	18
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	18
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	18
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	19



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 116/2024
Lotto	001
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento Sup. commerciale 97 mq
Ubicazione	San Bonifacio (VR), Via Toti n.2
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 27 mapp. 954 sub. 28 – 41 parti comuni: fg. 27 mapp. 954 sub. 71-75-76-81-82
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 130.000,00
Stato di occupazione	libero
Irregolarità edilizie	Presenti, Costi di regolarizzazione € 2000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 400,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
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.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Si tratta di piena proprietà di appartamento sito in San Bonifacio via Toti 2 piano quarto con relativi cantina e garage al piano scantinato.

C. LOTTO UNICO

Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile

Vista la tipologia e la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di esecuzione non si ritiene sia possibile e neanche economicamente vantaggioso dividere in più lotti.

Pertanto si effettua la stima con previsione di lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Ricostruzione della provenienza del bene:

██████████ nata a ██████████ proprietaria nelle quote di seguito precisate a far data dal ██████████ sino al ██████████ in forza di per atto di compravendita a firma notaio ██████████ Rep. ██████████ del ██████████ trascritto a Verona in data ██████████ ai nn. ██████████ RG ██████████ RP

- Piena proprietà Fg. 27 mapp.954 sub. 28 – 41
- Enti comuni (quota di proprietà 33/1000) Fg. 27 mapp. 954 sub. 71-75-76-77 (il sub 77 è stato frazionato nei sub 81 - 82)

██████████ piena proprietario nelle quote di seguito precisate a far data dal ██████████ ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio ██████████ in data ██████████ rep. n. ██████████ trascritto a Verona in data ██████████ ai nn. ██████████ RG ██████████ RP

- Piena proprietà Fg. 27 mapp.954 sub. 28 – 41
- Enti comuni (quota di proprietà 33/1000) Fg. 27 mapp. 954 sub. 71-75-76 - 81 - 82

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

A seguito delle ricerche presso l'anagrafe nazionale il sig. ██████████ risulta essere divorziato. Vedi allegato E.2

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il lotto è individuato catastalmente nel Censuario di San Bonifacio al fg. 27 mapp. 954

- Sub. 28, piano S1-4, categoria A/2, classe 3, vani 7, rendita 524,20 Euro
- sub. 41, piano S1, categoria C/6, classe 2 mq. 27, rendita 50,20 Euro



L'appartamento è sito a San Bonifacio via Toti n.2 come di seguito meglio evidenziato nell'estratto di google maps



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche di zona:	periferica (normale) a traffico scorrevole con parcheggi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona:	Sono presenti nelle vicinanze: supermercati, parchi giochi, bar e ristoranti. All'interno dell'abitato di San Bonifacio sono presenti scuole di tutti i gradi, poste e Ospedale
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/artigianali
Collegamenti pubblici:	Fermata autobus 0,5 km - Ferrovia 1 km

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

L'appartamento posto al piano quarto di un condominio di notevoli dimensioni realizzato negli anni 90 risulta servito da ascensore ed è costituito dei seguenti vani: ingresso-pranzo da cui si accede alla cucina, ad un poggiolo ed al disimpegno della zona notte. La zona notte è composta: da due bagni, tre camere con due terrazzini.

Complessivamente l'appartamento si presenta con un livello scarso di manutenzione, sono presenti sfogliature in alcune zone del soffitto dovute al ponte termico del solaio di copertura



oltre a zone annerite nei bagni per mancanza di aerazione, ed alcune zone con efflorescenze ormai essicate in corrispondenza di un termosifone ed angolo cucina.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticale: materiale: telaio in cls, con tamponamenti in muratura
condizioni: buone, recentemente ultimato cappotto
- Copertura: tipologia: a falde, condizioni: buone,
- scale: tipologia: condominiale, materiale: marmo, ubicazione: interna,
condizioni: sufficienti presenti alcune setolature dovute all'assestamento strutturale

Componenti edilizie e costruttive:

- finiture: materiale: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti, presenti zone di condensazione con aloni
- Infissi esterni: tipologia: anta a battente. materiale: legno, con vetrocamera
protezione: avvolgibili mat. protezione: PVC
condizioni: sufficienti.
- Porta d'ingresso: tipologia: anta a battente blindata. materiale: legno, metallo condizioni: buone.
- Infissi interni: tipologia: a battente. materiale: legno, condizioni: buone
- Paviment. Interna materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni; sufficienti.
- Pavimen. esterna materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni; sufficienti.

Impianti:

- Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti,
conformità: appare rispettoso delle vigenti normative non è stato reperito certificato di conformità.
- Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano,
condizioni: sufficienti,
conformità: appare rispettoso delle vigenti normative non è stato reperito certificato di conformità
- Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale
condizioni: buone, conformità: appare rispettoso delle vigenti normative non è stato reperito certificato di conformità
- Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone,
conformità: non è stato reperito certificato di conformità ma rispettoso delle vigenti normative, per la redazione del relativo certificato di rispondenza l'onere è indicativamente pari a 200,00 Euro.
- Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano,
rete di distribuzione; tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio. condizioni: sufficienti
conformità: appare rispettoso delle vigenti normative non è stato reperito certificato di conformità, per la redazione del relativo certificato di rispondenza l'onere è indicativamente pari a 300,00 Euro





Foto con individuazione dell'appartamento



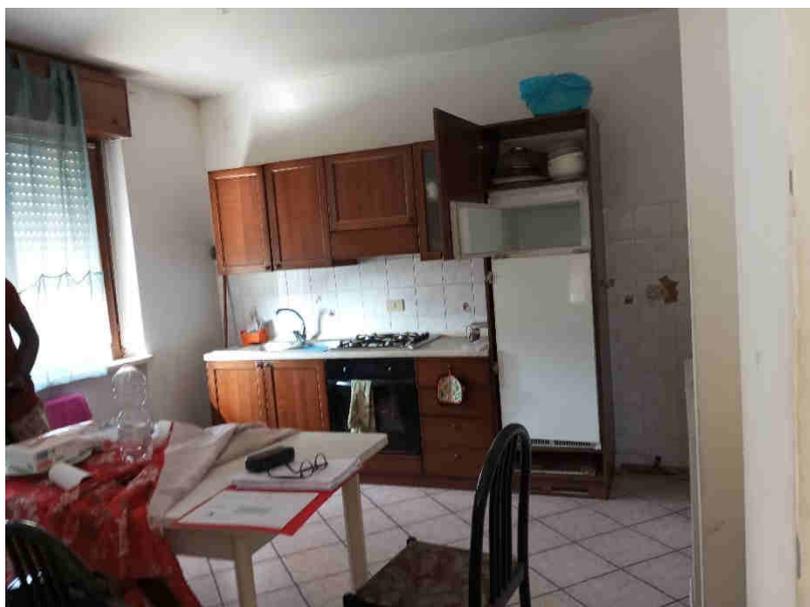
ingresso carraio ai garage



Foto interne all'appartamento



ingresso soggiorno



cucina





camera

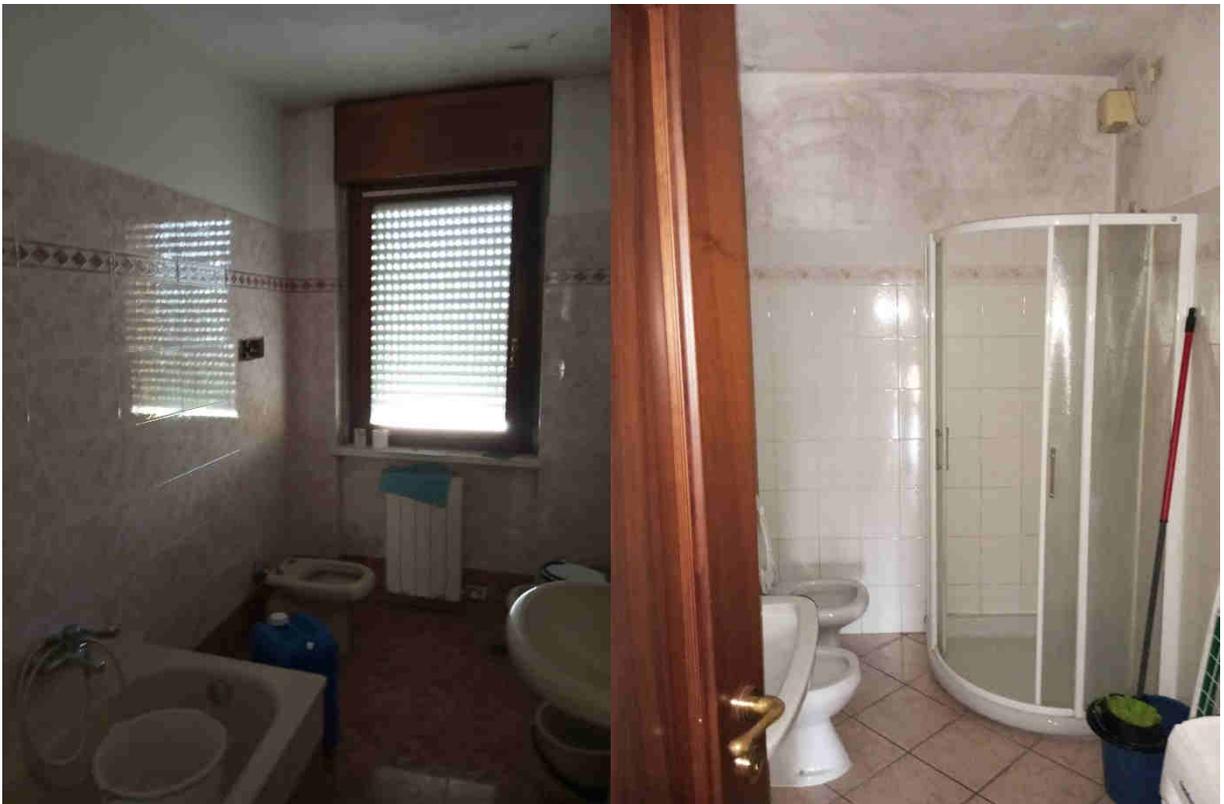
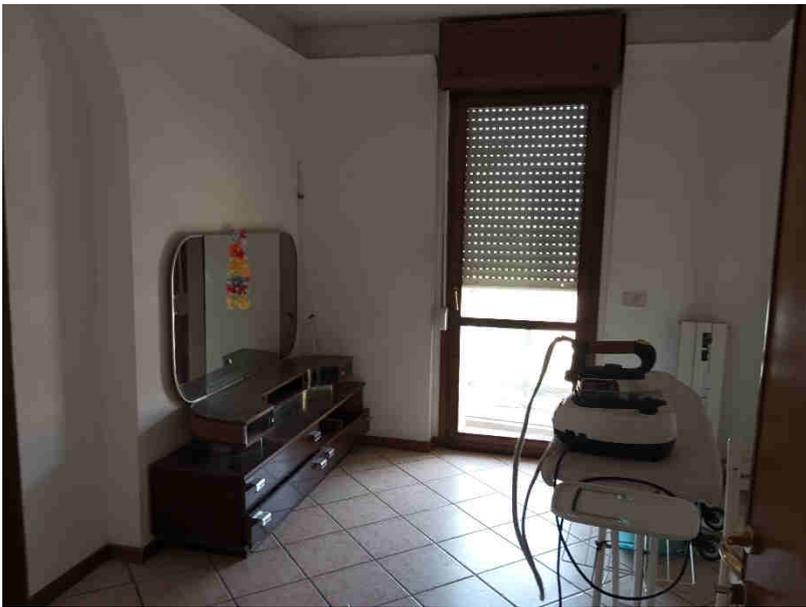


Foto dei due bagni





camera senza balcone



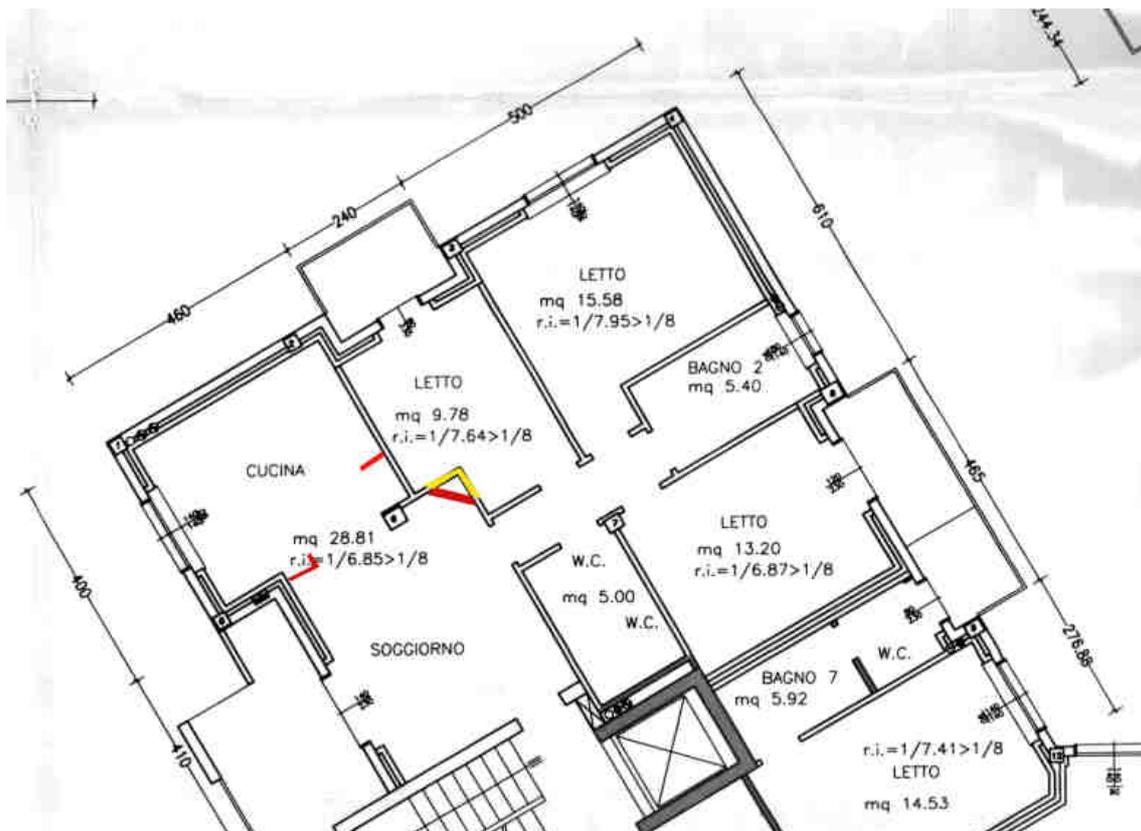
terza camera



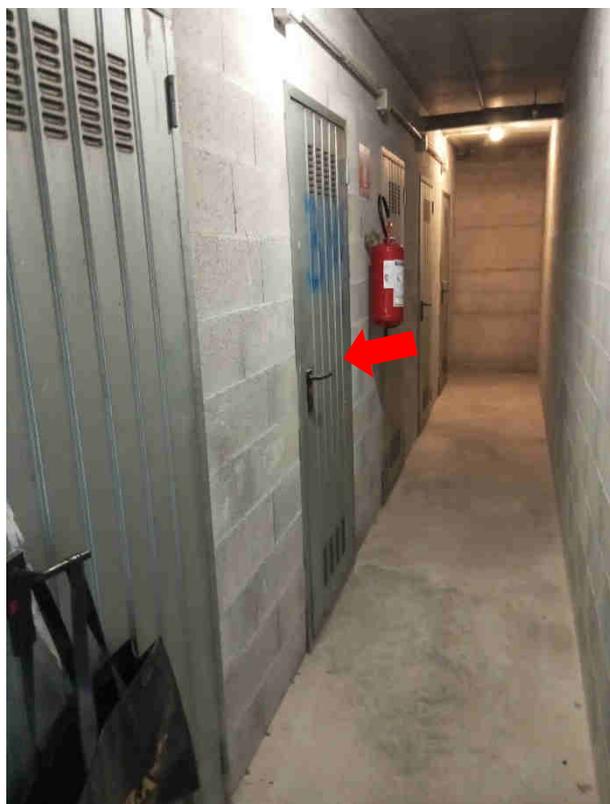
foto balcone



stralcio planimetrico dell'appartamento.

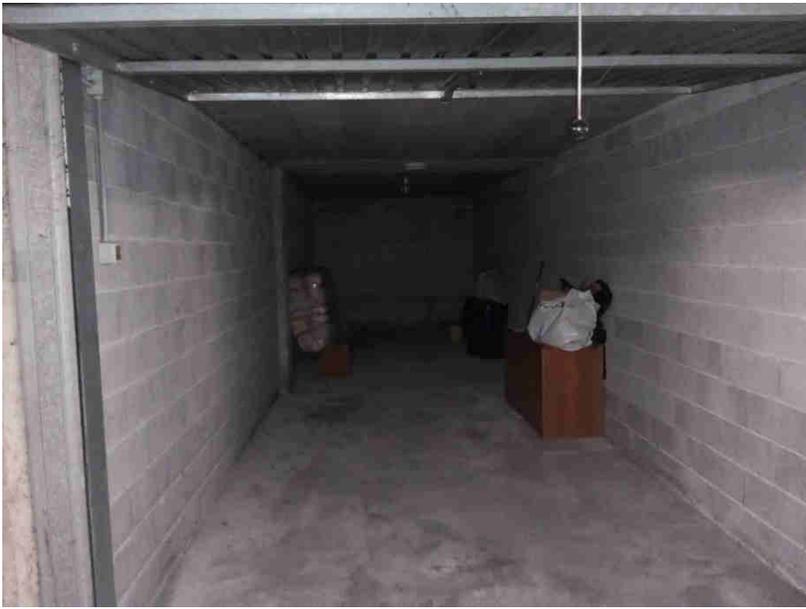


Cantina e Garage



porta cantina





interno del garage



portone del garage

Planimetria del piano interrato con indicazione di cantina e garage



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

I beni condominiali individuati nell'atto di pignoramento con una quota di proprietà pari a 33/1000 individuati catastalmente nel Censuario di San Bonifacio al fg. 27 mapp. 954

- sub. 71, categoria Bene Comune Non Censibile
- sub. 75, categoria Bene Comune Non Censibile
- sub. 76, categoria Bene Comune Non Censibile
- sub. 81, categoria Bene Comune Non Censibile
- sub. 82, categoria Bene Comune Non Censibile

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

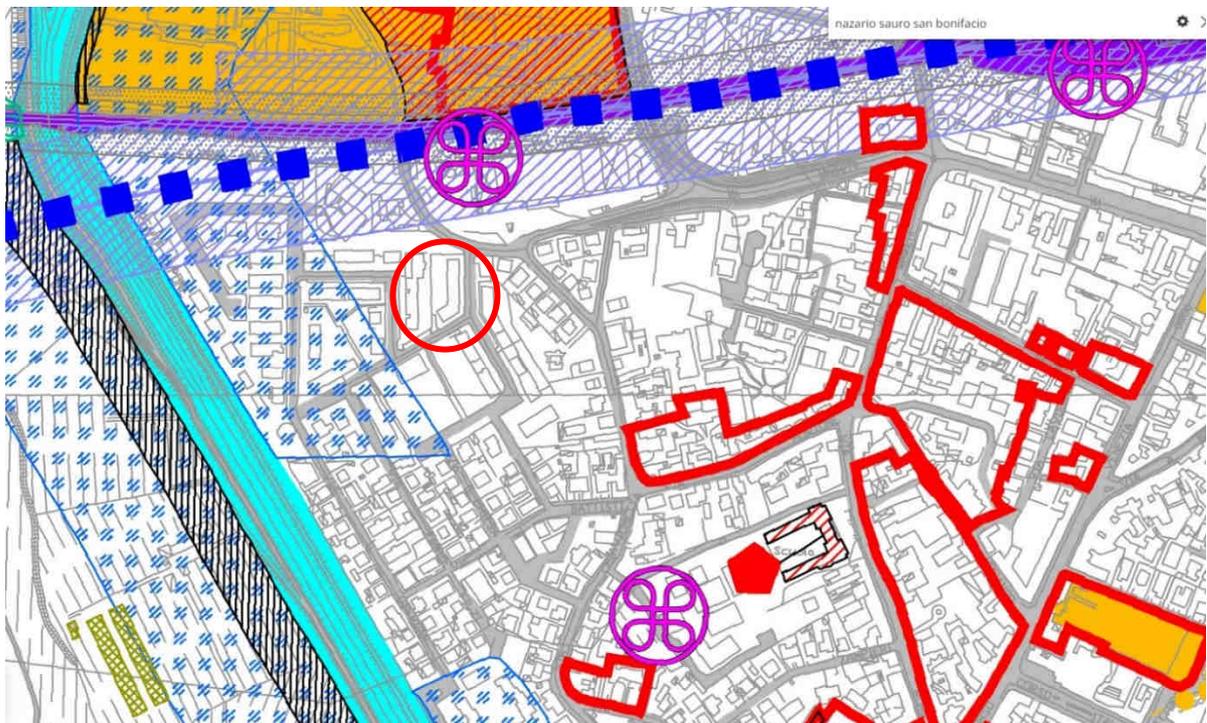
L'accesso ai beni avviene tramite beni comuni non censibili indicate in precedenza ovvero le parti condominiali dell'edificio.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

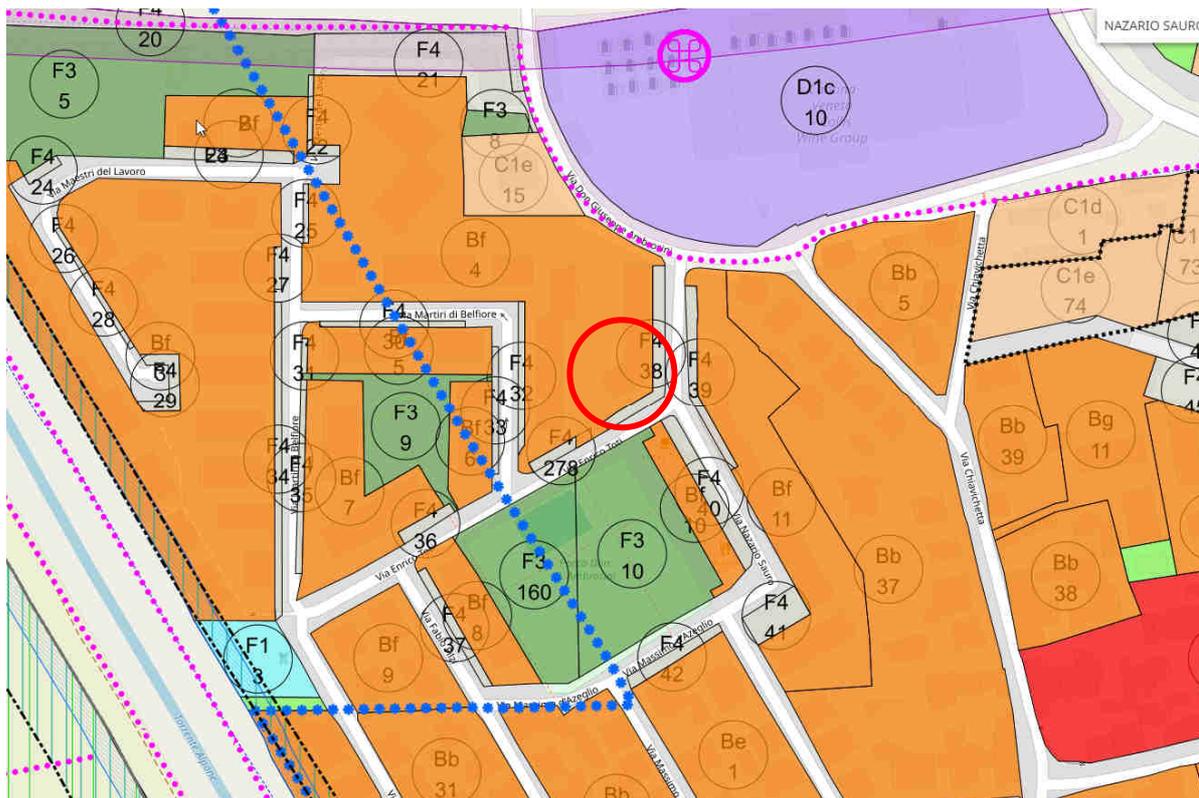
Piani urbanistici di zona:

Piano Attuativo Territoriale. carta dei vincoli e della pianificazione territoriali

- l'area non è sottoposta a nessun vincolo
- Area Territoriale Omogenea R11



Piano degli interventi



- Zona – Bf/4 zona urbana di completamento edilizio

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Relativamente all'appartamento si è verificata una modesta discrepanza del muro di separazione tra pranzo e letto come riportato nella planimetria precedente, l'onere per l'aggiornamento catastale risulta indicativamente pari a 400,00 Euro, si potrà provvedere all'aggiornamento catastale solo a seguito dell'ottenimento della conformità edilizia dell'appartamento da ottenersi mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria come indicato nel paragrafo successivo.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Pratiche edilizie:

- fabbricato costruito in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di San Bonifacio in data 10 maggio 1994 n. 7490/93/00 del Reg. Conc e n. 22.763 del Prot. Gen
- variante in data 15 gennaio 1996 n. 7490/93/02 del Reg. Conc. e n. 23.786 del Prot. Gen P.E. n. 158/94 per opere in variante alla C.E. n. 154/91 e definizione della destinazione d'uso di una porzione di fabbricato, la cui concessione edilizia è stata rilasciata in data 05/10/1994,



- agibilità datata 11/04/1995

Conformità urbanistico-edilizia: L'appartamento al suo interno risulta oggetto di modeste difformità consistenti nella modifica della parete di separazione tra pranzo e camera oltre alla realizzazione di elementi di separazione in cartongesso tra ingresso e cucina, il tutto come meglio indicato nella planimetria dell'appartamento riportata in precedenza (in giallo gli elementi demoliti ed in rosso gli elementi realizzati) si precisa che dette opere possono essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia SCIA in sanatoria il cui costo comprensivo di ammenda amministrativa può valutarsi in 2.000,00 Euro.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

l'immobile risulta libero da persone ma occupato da cose.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni:

Iscrizione volontaria derivante da contratto di mutuo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] iscritto a
Verona in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] RG [REDACTED] RP

Importo capitale: Euro [REDACTED]

importo ipoteca: Euro [REDACTED]

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto ufficiale giudiziario di Verona a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro: [REDACTED] in data [REDACTED] n. [REDACTED] trascritto a Verona in data
[REDACTED] ai nn. [REDACTED] RG [REDACTED] RP

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

Atti di asservimento urbanistico: Servitù ad uso pubblico costituita con atto in data [REDACTED]
rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] trascritto a Verona in data [REDACTED] al n. [REDACTED] RG n. [REDACTED] RP
(fondo servente fg. 27 mapp. 954 sub 82 Area urbana)

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

Nessuno



D.1.8.4. 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 perito indica se l'esecutato è in regola con i versamenti degli oneri condominiali e a quanto ammontano le spese di gestione condominiali annue relative all'immobile.

Ad oggi sono maturate altre spese rispetto a quelle oggetto dell'atto di pignoramento e ad oggi l'importo, comprensivo della rata bilancio preventivo anno in corso 24/25 scaduta, ammonta a:

+ € 846,77 per spese in conto capitale anno 22/23

+ € 1594,12 spese in conto capitale anno 23/24

+ € 595,09 in conto capitale 1^a e 2^a rata scadute anno in corso preventivo anno 24/25

per un totale di € 3035,98

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

Per ulteriori precisazioni contattare Amm. Cristina Zenatello A.COM. SAS Via Ospedale Vecchio 11 San Bonifacio tel. 045/6102160

Si segnala che quota parte delle spese condominiali indicate verrà recuperato dal condominio dal ricavato della vendita giudiziaria.

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

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

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta pignorata quota indivisa, bensì l'intera proprietà dell'immobile.

D.1.13. Valutazione del lotto

Si precisa che la valutazione del lotto viene effettuata con riferimenti alle seguenti fonti: Catasto di Verona, agenzia delle Entrate, ufficio tecnico del Comune, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato del territorio provinciale di Verona.



D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup.reale lorda	88,45	1,00	88,45
balconi	Sup.reale lorda	19,53	0,37	7,29
cantine	Sup.reale lorda	6,55	0,25	1,64
Sup.reale lorda		114,53		97,38

Destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup.reale lorda	28,33	1	28,33
Sup.reale lorda		28,33		28,33

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 intrinseche, quali 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 estrinseche, 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 culture lo stato delle stesse per i terreni agricoli, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi o terrazze, la luminosità.
- Situazione giuridica, quali la conformazione delle 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 al 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

Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario Euro/mq	Valore interno medio ponderale
A	appartamento con terrazze e annessa cantina.	97,38	1.200,00	116.851,20

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario Euro/mq	Valore interno medio ponderale
B	garage	28,33	570	16.148,10

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore interno medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con terrazze e annessa cantina.	114,53	116.851,20	116.851,20
B	garage	28,33	16.148,10	16.148,10
			133.999,30	133.999,30

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A detrazione del valore di stima si dovrà tener conto dei seguenti elementi:

- Costo di regolarizzazione catastale 400,00 Euro
- Costo di regolarizzazione edilizia 2.000,00 Euro
- Costo per risposdenze impianti 500,00 Euro

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 130.000,00

.....
La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.
.....

Verona,06/08/2024



Il perito estimatore
Ing. Paolo Giandoso
(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. Planimetrie catastali
- E.4. Estratto storico del Catasto
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli Abilitativi
- E.7. assenza contratti locazione
- E.8. Fotografie

