

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	R.G.E. n° 82/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	Barclays Bank Ireland PLC
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Geom. MARIO LUISE - e-mail: pedretti.luise@gmail.com - Tel.: 045-8401242

Custode Giudiziario

Avv. GIUSEPPE RUOTOLO - e-mail: avv.giuseppe@studiolegaleruotolo.com - Tel.: 045-8003495

Geom. MARIO LUISE
Via Emilio Salgari n° 2/C - 37131 Verona
C.F.: LSU MRA 52A10 L781I
P. IVA: 02267630230
e-mail: pedretti.luise@gmail.com - pec: mario.luise@geopec.it
www.studiopedrettiluise.com



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	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale del bene oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione del bene	6
D.1.3.1.	Contesto	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	12
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	12
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	12
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	14
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	14
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	17
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	17
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	17
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	17
D.1.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
D.1.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	18
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	18
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	18
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	18
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	19
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	19
D.1.13.	Valutazione del lotto	19
D.1.13.1.	Consistenza	19
D.1.13.2.	Criteri di stima	20
D.1.13.3.	Stima	22
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	22
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	23
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	24



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 82/2024
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione del tipo "da terra a cielo" disposta su tre piani fuori terra, con annessa soffitta Sup. commerciale mq 100,55 circa per l'abitazione e mq 11,42 circa per la soffitta
Ubicazione	Zevio (VR), Frazione Santa Maria, Via Primo Maggio n° 194
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Zevio (VR), Foglio 4, mappale n° 114 (abitazione e soffitta)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 66.830,87
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 4.550,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti Costi di regolarizzazione catastale: nessuno
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 82/2024 R.G.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Geom. Mario Luise

Custode: Avv. Giuseppe Ruotolo



proprietari dal 01/07/1977 al 30/03/2009 in forza dell'atto di compravendita in data 01/07/1977 rep. n° 36746 del Notaio Ettore de Marzio, registrato a Verona in data 07/07/1977 al n° 4703 Atti Pubblici, trascritto a Verona in data 13/07/1977 ai nn° 13371 R.G. e 10494 R.P.

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

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Anagrafe Nazionale della popolazione residente, il signor [REDACTED] risulta essere di stato civile libero.

Presso i competenti Uffici anagrafici e di stato civile sono stati pertanto acquisiti i seguenti certificati relativi all'esecutato e precisamente (rif. allegato n° 2):

- il certificato di stato libero;
- il certificato di residenza dell'esecutato, da cui risulta che quest'ultimo è residente nel Comune di Zevio (VR), in via Primo Maggio n° 194.

D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicati nel Comune di Zevio, Provincia di Verona, in via Primo Maggio n° 194.

Il bene è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 3):

- Comune di Zevio, foglio 4, mappale n° 114, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 141, piano T-1-2, rendita: € 383,47.

Intestato a:

[REDACTED] proprietà per 1/1.

• Variazioni catastali di rilievo:

l'immobile oggetto di esecuzione è stato oggetto dei seguenti atti catastali (rif. allegato n° 3):

- impianto meccanografico del 30/06/1987;
- variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- variazione del 07/10/2008 pratica n° VR0376075 in atti dal 07/10/2008 (n° 43275.1/2008) - variazione identificativi per allineamento mappe;
- divisione del 16/12/2008 pratica n° VR0496733 in atti dal 16/12/2008 (n° 53383.1/2008);



- variazione nel classamento del 17/12/2009 pratica n° VR0471866 in atti dal 17/12/2009 (n° 60279.1/2009);
- variazione toponomastica del 28/02/2011 pratica n° VR0109937 in atti dal 28/02/2011 (n° 55074.1/2011);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

• **Confini** (rif. allegato n° 3):

- per l'**abitazione con soffitta**:

a **Nord-Est** con i mappali n° 122 e 113;

a **Sud-Est** con il mappale n° 603;

a **Sud-Ovest** con la via pubblica (via Primo Maggio);

a **Nord-Ovest** con il mappale n° 115.

Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Rappresentazione grafica della sede del bene



D.1.3. Descrizione del bene

D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona:	negozi al dettaglio.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/agricole.



Collegamenti pubblici:	niente da segnalare.
------------------------	----------------------

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

Trattasi dell'intera piena proprietà di un'**abitazione**, del tipo "da terra a cielo", con annessa una **soffitta**, il tutto sito nel Comune di Verona, Provincia di Zevio, Provincia di Verona, Frazione Santa Maria, in via Primo Maggio n° 194 (rif. allegato n° 7, foto n° 1 - 2 - 3).

Il fabbricato, inserito in linea in una schiera di edifici, è situato in una zona periferica della frazione di Santa Maria di Zevio, a circa Km 6 dal centro del Comune Zevio.

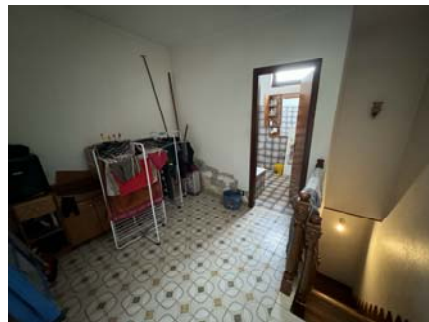
L'abitazione è disposta su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), internamente collegati mediante una rampa scala, mentre la soffitta è ubicata al secondo piano dell'edificio ed è direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione.

Lo stabile non è dotato di ascensore.



L'accesso pedonale all'unità immobiliare avviene direttamente dalla via pubblica - via Primo Maggio - per mezzo di un portoncino metallico, del tipo non blindato e con specchiature in vetro, sito al civico n° 194 di detta via (rif. allegato n° 7, foto n° 1 - 2 - 3).

Utilizzando la scala interna che collega i vari piani dell'abitazione è quindi possibile raggiungere l'ingresso della soffitta posta al secondo piano del fabbricato.



Nella planimetria dimostrativa contenuta nell'allegato n° 7 il sottoscritto ha riportato la via di accesso all'immobile così come rinvenuta sui luoghi, indicandola con una freccia.



L'**abitazione** oggetto di esecuzione (rif. immobile "**A**") ha una superficie utile complessiva (calpestabile) di mq 80,44 circa ed una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di **mq 100,55** circa.

All'interno dell'unità sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 7, foto da n° 4 a n° 14):

1) al piano terra:

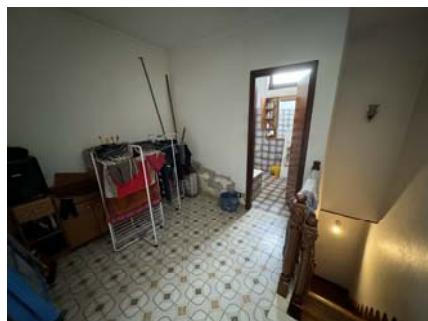
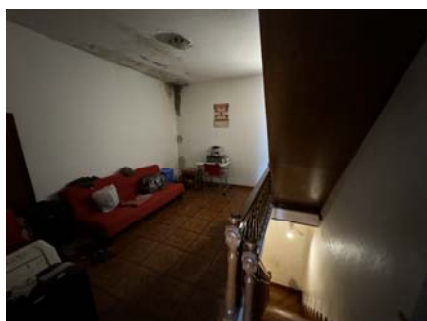
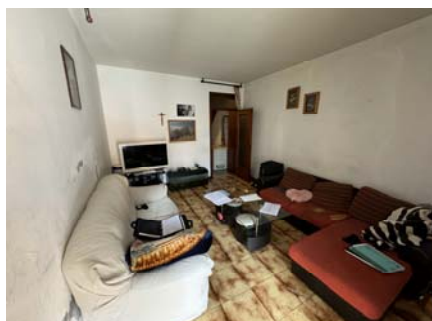
un soggiorno ed una cucina, oltre alla rampa scala che collega tutti i piani di questa unità;

2) al piano primo:

due camere da letto;

3) al piano secondo:

un disimpegno ed un bagno (contenente una tazza w.c., un bidet ed una vasca);



I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 2,70 circa per quanto concerne i piani terra e primo e un'altezza di m 2,77 circa per quanto riguarda il piano secondo.

Le caratteristiche edilizie e le finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 7, foto da n° 4 a n° 38):

- pareti verticali e intradosso dei solai orizzontali intonacati e tinteggiati al civile, in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Si segnala che sono state rinvenute alcune modeste cavillature nonché rotture e infiltrazioni di vario genere/natura (rif. allegato n° 7, foto da n° 15 a n° 31);
- porte interne ad anta a battente, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- infissi esterni in legno con specchiature in vetrocamera, il tutto in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti in piastrelle, in scarso stato di manutenzione e conservazione. Si segnala che sono state rinvenute alcune piastrelle rotte/danneggiate (rif. allegato n° 7, foto n° 33);
- pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle, il tutto in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- rivestimenti della cucina in piastrelle di ceramica, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- sanitari del bagno di tipo vetusto e in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia a gas metano ubicata nella cucina (rif. allegato n° 7, foto n° 34) e con termosifoni in ghisa, il tutto in scarso stato di manutenzione e conservazione (conformità da verificare);
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte con cavi esterni (conformità da verificare);
- adduzione idrica e impianto fognario allacciati alla rete comunale (conformità da verificare);
- impianto gas sottotraccia, con alimentazione a metano (conformità da verificare);
- portoncino di ingresso del tipo in metallo e vetro, non blindato;
- certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, l'abitazione oggetto di pignoramento **non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Il costo per acquisire il suddetto attestato viene esposto - **in via del tutto indicativa** - in **Euro 250,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA), pur



evidenziando che trattasi di un documento **non obbligatorio** in caso di vendita immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in scarso/pessimo stato di manutenzione e conservazione, riscontrandosi diffusi fenomeni di muffe, efflorescenze e scrostamenti o rotture di vario genere (rif. allegato n° 7, foto n° da 4 a n° 31).

Non si rileva, comunque, la presenza di elementi che possano far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile.

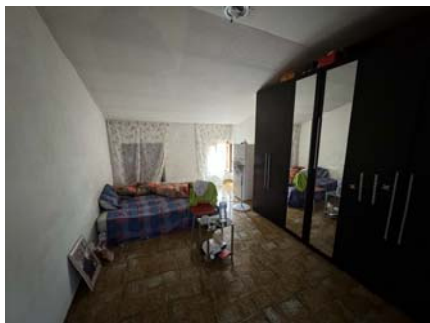
L'abitazione dispone, quale accessorio, di una **soffitta**.

La **soffitta** (rif. immobile "**A/1**") è ubicata al secondo piano dell'edificio, ha una superficie utile (calpestabile) di mq 18,27 circa con una superficie lorda (comprese le murature) di **mq 22,84** circa e presenta un'altezza interna da un minimo di m 1,96 circa a un massimo di m 2,77 circa (rif. allegato n° 7, foto n° 39 - 40).

La porzione immobiliare è raggiungibile direttamente dall'interno dell'abitazione, tramite la scala interna di collegamento tra i vari piani e attraversando il disimpegno sito al piano secondo. È composta da un unico locale, di fatto utilizzato come "camera", ha una conformazione trapezoidale e presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 7, foto n° 39 - 40 - 41):

- solaio superiore inclinato, in latero-cemento, nel quale sono state rinvenute alcune modeste cavillature;
- murature verticali intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in legno con specchiature in vetrocamera, il tutto in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- pavimento in piastrelle;
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte in cavi esterni alle murature;
- termosifoni dell'impianto di riscaldamento in ghisa.

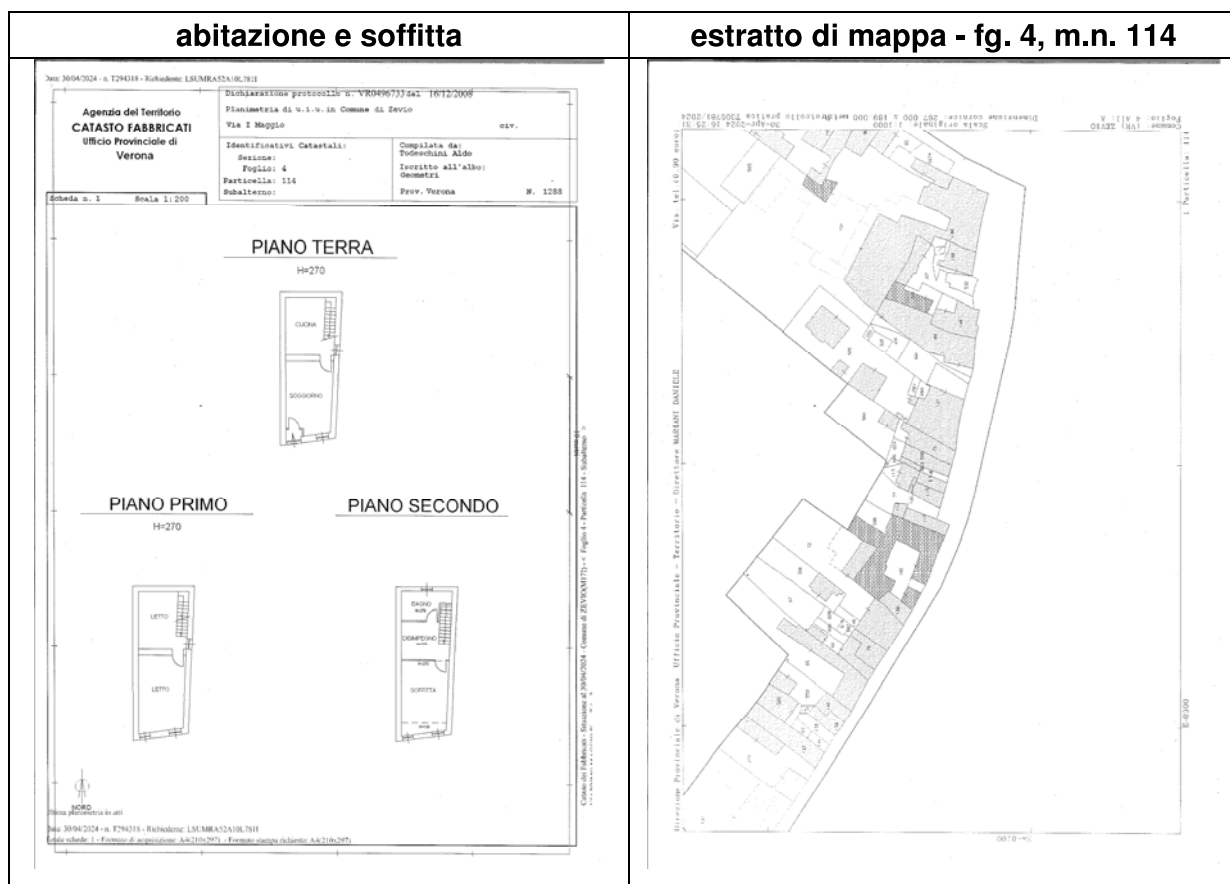




La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale scarso, rilevandosi, anche in questo vano, la presenza di efflorescenze e cavillature di vario genere (rif. allegato n° 7, foto n° 40 - 41)

Planimetria dell'immobile:



L'edificio oggetto di esecuzione è stato costruito anteriormente al 01/09/1967 (rif. allegato n° 1). Nello specifico, le ricerche storiche catastali effettuate dallo scrivente hanno consentito di rilevare che il fabbricato è presente nella mappa catastale d'impianto



risalente agli inizi del 1900 e che la planimetria originaria dell'immobile è stata presentata in catasto in data 19/10/1939 (rif. allegato n° 6).

Successivamente a tale data, l'immobile non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria eseguiti a fronte di pratiche urbanistico-edilizie, fatta eccezione per la ricostruzione del tetto e del solaio di soffittatura eseguita nel 1978 (rif. allegato n° 6).

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

Trattasi di edificio unifamiliare inserito in linea in una schiera di fabbricati. Non vi è, quindi, nulla da segnalare in merito alla presenza di beni e/o pertinenze di natura condominiale.

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

L'accesso pedonale all'unità immobiliare oggetto di esecuzione avviene direttamente dalla via pubblica - via Primo Maggio - varcando la porta d'ingresso dell'abitazione sita al civico n° 194 di detta via.

Utilizzando la scala interna che collega i vari piani dell'abitazione è possibile raggiungere anche l'ingresso della soffitta posta al secondo piano del fabbricato.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico vigente (Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi) l'area su cui sorge il fabbricato oggetto di esecuzione è classificata come segue (rif. allegato n° 5):

1) nel Piano degli Interventi:

Zona A - Centro Storico - art. 5.2 N.T.O.;

Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 6.12 N.T.O.;

Ambiti prioritari per la protezione del suolo - art. 6.11 N.T.A.;

Limite del Centro abitato - art. 6.20 N.T.O.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Zevio si specifica, altresì, che «sul mappale insistono fabbricati aventi "Grado di protezione 4", come indicato nella planimetria allegata al presente certificato» (rif. allegato n° 5);

2) nel Piano di Assetto del Territorio:

• **Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione:**



l'immobile è ricompreso in "Vincolo sismico (zona sismica 3) - art. 2.1.5 N.T.A.", in "Limite dei centri abitati - art. 2.1.6 N.T.A.", in "Centri storici - art. 2.3.1 N.T.A." e in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo - art. 2.2.1 N.T.A."

• **Tav. n. 2 - Carta delle Invarianti:**

l'immobile è ricompreso in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 2.4.4 N.T.A." e in "Centri storici - art. 2.4.2 N.T.A."

• **Tav. n. 3 - Carta delle Fragilità:**

l'immobile è ricompreso in "Compatibilità geologica dei suoli - Area idonea - art. 2.5.1 N.T.A."

• **Tav. n. 4 - Carta delle Trasformabilità:**

l'immobile è ricompreso in "Ambiti territoriali omogenei - (ATO) - ATO n. 2 - art. 3.1.1 N.T.A.", in "Aree di urbanizzazione consolidata - art. 3.2.1 N.T.A." e in "Ambiti dei centri storici - art. 3.6.4 N.T.A."

3) nella Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio:

• **Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione:**

l'immobile ha mantenuto la pianificazione di cui al P.A.T. vigente.

• **Tav. n. 2 - Carta delle Invarianti:**

l'immobile ha mantenuto la pianificazione di cui al P.A.T. vigente.

• **Tav. n. 3 - Carta delle Fragilità:**

l'immobile ha mantenuto la pianificazione di cui al P.A.T. vigente.

• **Tav. n. 4 - Carta delle Trasformabilità:**

l'immobile è ricompreso in "Ambiti territoriali omogenei - (ATO) - ATO n. 2 - art. 3.1.1 N.T.A.", in "Aree di urbanizzazione consolidata residenziale - art. 3.2.1 N.T.A." e in "Ambiti dei centri storici - art. 3.6.4 N.T.A."

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica si riporta, altresì, che «La presenza di linee di elettrificazione, gasdotti, corsi d'acqua, pozzi di prelievo idropotabile comporta l'osservanza dei rispettivi vincoli».

Nel Piano di Tutela delle Acque, approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 107 del 05.11.2009 e successive modifiche ed integrazioni, il territorio del Comune di Zevio è designato "vulnerabile da nitrati" ed è compreso nelle "aree di primaria tutela quantitativa degli acquiferi".

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 5 (certificato di destinazione urbanistica).



D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

- **Conformità soggettiva:**

si attesta la **conformità** tra l'intestatario catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e quello risultante dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente (rif. allegato n° 4).

- **Conformità oggettiva:**

lo scrivente ritiene di poter attestare la **conformità** tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento e la relativa planimetria catastale.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi d'immobile costruito anteriormente all'01/09/1967 e relativamente al quale è stata rinvenuta la seguente pratica urbanistico-edilizia e precisamente (rif. allegato n° 6):

- **Concessione Edilizia n° 157/90, prot. n° 5570**, per lavori di ricostruzione del tetto e del solaio di soffittatura, intestata a Ceriani Franco e Marchi Maria Teresa, domanda presentata in data 12/09/1977 e Concessione Edilizia rilasciata in data 27/10/1977.

L'**abitabilità** è stata rilasciata in data 10/06/1980 (rif. allegato n° 6).

Si ribadisce che il fabbricato è raffigurato sulla mappa catastale d'impianto risalente agli inizi del 1900 e che la planimetria originaria dell'immobile risulta presentata in catasto in data 19/10/1939 (rif. allegato n° 6).

- **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

È necessario premettere che l'unica pratica edilizia che ha interessato il fabbricato oggetto di esecuzione non contiene la raffigurazione planimetrica dell'immobile, trattandosi di una pratica relativa alla ricostruzione del tetto e del solaio di soffittatura dell'edificio, la cui costruzione risale ad epoca in cui non vigeva l'obbligo dell'acquisizione di un previo titolo edilizio.

Pertanto, per valutare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, ci si richiama a quanto disposto dall'art. 9 bis del D.P.R. n° 380/2001 e succ. modif. (Testo Unico dell'Edilizia), che al comma 1-bis recita:

«[...] Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha



interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali [...]».

Pertanto, le valutazioni dello scrivente in merito alla situazione edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione vengono effettuate considerando quale stato legittimo del bene quello desumibile dalla documentazione catastale planimetrica originaria - ovvero la planimetria catastale del 19/10/1939 - integrata con la documentazione di cui alla Concessione Edilizia n° 157/90 del 1977.

Da ultimo, si evidenzia che l'attuale planimetria catastale del bene risulta presentata in catasto in data 16/12/2008 (rif. allegato n° 3), a seguito di una pratica di "divisione" che ha comportato l'aumento del numero dei vani catastali dell'immobile ma a fronte della quale non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo edilizio.

Con queste premesse, visitato l'immobile oggetto di esecuzione, sono state rilevate alcune "difformità" urbanistico-edilizie rispetto a quanto raffigurato sulla planimetria catastale originaria del bene (rif. allegato n° 6) e precisamente:

1) relativamente al piano terra:

- la scala interna che conduce al piano primo risulta realizzata in maniera differente rispetto a quanto riportato sulla planimetria del 1939;
- la finestra che dà luce alla "cucina" è ubicata sulla parete a Nord-Ovest anziché su quella a Sud-Est; inoltre, sulla parete a Nord-Est non è presente alcuna porta che dà sull'esterno, diversamente da quanto riportato sulla planimetria originaria;
- a separazione del locale "soggiorno" dall'ingresso dell'abitazione è stato creato un piccolo disimpegno tramite la realizzazione di due tramezze interne non raffigurate sulla planimetria del 1939;

2) relativamente al piano primo:

- la porta di comunicazione tra i due locali del piano primo è ubicata frontistante all'arrivo della scala, in posizione differente rispetto a quanto raffigurato sulla planimetria del 1939;

3) relativamente al piano secondo:

- l'originaria soffitta ubicata a Nord è stata suddivisa in due locali - un "disimpegno" ed un "bagno", con i relativi impianti - tramite la realizzazione di una parete divisoria non raffigurata sulla planimetria del 1939; inoltre, sulla parete di Nord-Est è presente un'apertura lucifera anch'essa non raffigurata sulla planimetria del 1939.

Trattasi di "difformità" **regolarizzabili** mediante S.C.I.A. in Sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale.



Il sottoscritto - sulla scorta delle informazioni acquisibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zevio - ritiene, in linea di massima, che sussista la possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate, **salva l'effettiva valutazione - da parte dell'Ufficio - della concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi.

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile:

ribadendo, come già precedentemente esposto, che **la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Zevio - può riportare solo dei **costi di massima relativi alla sanzione amministrativa minima presumibilmente applicabile** in relazione alle "difformità" riscontrate rispetto alla documentazione catastale originaria del bene e precisamente:

- sanzione urbanistica: Euro 1.000,00 (importo minimo);
- diritti di segreteria e imposte di bollo: Euro 50,00.

Per un importo complessivo pari ad **Euro 1.050,00** circa.

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria.

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in **Euro 3.500,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori **del tutto indicativi**, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- sanzione urbanistica (importo minimo): € 1.000,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: € 50,00;
- spese tecniche-progettuali: € 3.500,00 circa.

Oneri totali: **€ 4.550,00** circa.



D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dall'esecutato [REDACTED] in qualità di proprietario del bene.

L'immobile risulta essere l'abitazione principale dell'esecutato, che ha la propria residenza nel Comune di Zevio, in via Primo Maggio n° 194 (rif. allegato n° 2).

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

Come incarico del sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se agli atti dell'Ufficio risultino registrati e attualmente in essere contratti di locazione, di affitto e/o di comodato relativi all'immobile oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **negativo**.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

A) Iscrizioni:

• Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di 30 anni, a favore di **BARCLAYS BANK PLC, contro** [REDACTED] in forza dell'atto in data 30/03/2009 rep. n° 32857/7750 del Notaio Laura Curzel, registrata a "Verona 1" in data 08/04/2009 al n° 7209 serie 1T, iscritta a Verona in data 09/04/2009 ai nn° 13785 R.G. e 2771 R.P.

importo capitale: € 110.000,00

importo ipoteca: € 165.000,00

B) Pignoramenti:

• Pignoramento a favore di Cattleya Mortgage Finance S.r.l., **contro** [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 04/03/2024 rep. n° 1480 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 22/03/2024 ai nn° 11616 R.G. e 8753 R.P.

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***



-
- *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto: **Nessuno***
 - *Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ: **Nessuno***
 - *Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **Nessuno***
 - *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

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

- *Altri vincoli e limitazioni d'uso:*

visionato l'atto di provenienza del bene al debitore (rif. allegato n° 1), in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

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

- *Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale: **Nessuno***
- *Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005: **Nessuno***

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattasi di edificio unifamiliare, del tipo "da terra a cielo", inserito in linea in una schiera di fabbricati. Non vi sono, quindi, da segnalare informazioni di natura condominiale relativamente al bene oggetto di esecuzione.

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

Trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto il debitore esecutato è un soggetto privato. Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (2% in caso di "prima casa"), con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

L'immobile è pervenuto all'esecutato in data 30/03/2009.



D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il fabbricato oggetto di esecuzione non risulta costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo stata pignorata l'intera piena proprietà dell'immobile (e non una quota indivisa dello stesso), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Le seguenti tabelle riportano, per ciascuna locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

ABITAZIONE AI PIANI TERRA, PRIMO E SECONDO - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 114 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Soggiorno - p. T	m ² 18,70 ~	1,25	m ² 23,38 ~	Sud/Ovest	pessime
Cucina - p. T	m ² 12,38 ~	1,25	m ² 15,48 ~	Sud/Est	scarse
Rampa scala - da p. T a p. 2°	m ² 3,10 ~	1,25	m ² 3,88 ~	interno	scarse
Camera - p. 1°	m ² 12,38 ~	1,25	m ² 15,48 ~	Sud/Est	pessime
Camera - p. 1°	m ² 19,04 ~	1,25	m ² 23,80 ~	Sud/Ovest	scarse
Disimpegno - p. 2°	m ² 8,50 ~	1,25	m ² 10,63 ~	interno	pessime
Bagno - p. 2°	m ² 6,34 ~	1,25	m ² 7,93 ~	Nord/Est	pessime
TOTALE	m² 80,44 ~		m² 100,55 ~		

SOFFITTA AL PIANO SECONDO - IMMOBILE "A/1" (RIF. M.N. 114 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Soffitta	m ² 18,27 ~	1,00	m ² 22,84 ~	interno	scarse
TOTALE	m² 18,27 ~		m² 22,84 ~		



La superficie commerciale delle singole porzioni immobiliari viene determinata applicando alle superfici lorde come sopra determinate i coefficienti di ragguaglio corrispondenti alla specifica tipologia di immobile:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Abitazione (m.n. 114 parte) - IMMOBILE "A"	m ² 100,55 ~	1,00	m ² 100,55 ~
Soffitta (m.n. 114 parte) - IMMOBILE "A/1"	m ² 22,84 ~	0,50	m ² 11,42 ~
TOTALE	m ² 123,39 ~		m ² 111,97 ~

D.1.13.2. Criteri di stima

- **Criterio di stima.**

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Nel caso in oggetto, inoltre, essendo l'immobile utilizzato dal proprietario, non fornisce redditi reali e si dovrebbe quindi ricorrere a redditi presunti non sempre di facile e giusta valutazione.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.



- **Parametri di valutazione.**

Nella valutazione dell'immobile oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:

sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la sua vetustà e il suo stato di manutenzione e conservazione.

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Zevio, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Al riguardo, si evidenzia che il valore unitario adottato dallo scrivente per la propria valutazione è **inferiore** al valore minimo riportato nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate e ciò in quanto l'immobile oggetto di esecuzione non si trova in uno stato conservativo ordinario/normale - come quello considerato nel borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - bensì si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Per tale motivo lo scrivente ha applicato al valore del "borsino" un coefficiente riduttivo in relazione al differente stato di manutenzione e conservazione del bene.

Il tutto evidenziando che quelli qui di seguito indicati costituiscono, comunque, dei **valori medi**, i quali possono variare in relazione all'interesse commerciale che il mercato immobiliare della zona può presentare in un determinato momento storico.

- **Fonti di informazione.**

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Zevio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.



D.1.13.3. Stima

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione del bene precedentemente esposta.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale come determinata nel precedente capitolo D.1.13.1.

Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli ulteriori aspetti precedentemente descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione del bene, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, il sottoscritto valuta l'immobile oggetto di esecuzione come segue:

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Totale	Quota Pignorata	Valore Finale della Quota
		Euro/m ²	Euro		Euro
Abitazione (m.n. 114 parte) - IMMOBILE "A"	m ² 100,55 ~	€ 750,00	75.412,50	1/1	75.412,50
Soffitta (m.n. 114 parte) - IMMOBILE "A/1"	m ² 11,42 ~	€ 750,00	8.565,00	1/1	8.565,00
TOTALE			83.977,50		83.977,50
VALORE DI STIMA				Euro	83.977,50

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 12.596,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.550,00
Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - non obbligatorio:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
TOTALE	€ 17.146,63



D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 66.830,87
---	--------------------

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, 19.08.2024

Il perito estimatore
Geom. Mario Luise



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene all'esecutato
- E.2. Documentazione di stato civile relativa all'esecutato: certificato di stato libero e certificato di residenza
- E.3. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria catastale ed estratto storico del Catasto
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titoli abilitativi e planimetria catastale originaria del bene
- E.7. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto e fotografie degli esterni e degli interni
- E.8. Dati comparativi acquisiti e fonte

