

**TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare | 53/2024

Giudice | Dr. Paola Salmaso

Creditore procedente |

Parte eseguita |



Esperto Stimatore

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

email: paologandoso@gmail.com tel: 3208273398

Custode Giudiziario

Avv. Daniela Deguidi tel: 045/8035655 email: danieladeguidi@studiodavvocato.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDE SINTETICHE 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.....	12
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	12
D.1.4. Situazione urbanistica della zona.....	13
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile.....	13
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	13
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile.....	14
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	14
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	14
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	14
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.....	15
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	15
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	15
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	15
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	15
D.1.13. Valutazione del lotto.....	15
D.1.13.1. Consistenza.....	15
D.1.13.2. Criteri di stima.....	15
D.1.13.3. Stima.....	16
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	17
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	17



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 53/2024
Lotto	001
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento Sup. commerciale 171 mq
Ubicazione	Villa Bartolomea (VR), Via Giacomo Matteotti n.62
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Villa Bartolomea (VR), Foglio 2 mapp. 860 sub. 2
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 110.000,00
Stato di occupazione	Occupato dal sig. privo di titolo
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	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.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Si tratta di piena proprietà di appartamento sito in Villa Bartolomea via Giacomo Matteotti n. 62 ingresso al piano terreno e mentre l'appartamento si sviluppa al piano primo.

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:

Il bene è stato acquistato dal sig. [redacted] proprietario a far data dal 08/10/2002 sino al 05/02/2004 in forza di per atto di trasferimento immobili in pari data rep. 6313 del tribunale di Verona Rep. 77099 del 19/12/1996 trascritto a Verona in data 05/12/2002 ai nn. 49901 RG 34383 RP

Il sig. [redacted] e [redacted] pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 05/02/2004 al 24/10/2007 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Tradii Elena in data 05/02/2004 rep. n. 482/213 trascritto a Verona in data 24/02/2004 ai nn. 7513 RG 4422 RP

Il sig. [redacted] pieno proprietario per la quota di 1/1 dal 24/10/2007 ad oggi in forza di Sentenza di divorzio con trasferimento beni in data 24/10/2007 rep. n. 5109497 trascritta a Verona in data 18/05/2009 ai nn.18828 RG 11492 RP

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

A seguito delle ricerche presso l'anagrafe nazionale il sig. [redacted] risulta essere divorziato dalla sig.ra [redacted] nel 2007 e sposato con la sig.ra [redacted], vedasi allegato E.2

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il lotto è individuato catastalmente nel Censuario di Villa Bartolomea al fg. 2 mapp. 860 Sub. 2, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie totale 147 mq totale secluse aree coperte 139 mq, rendita 278,89 Euro



termico del sottotetto, sono presenti segni di umidità e di scarsa manutenzione nei soli poggiosi esterni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticale: materiale: telaio in cls, con tamponamenti in muratura
condizioni: sufficienti
- Copertura: tipologia: a falde, condizioni: buone,
- scale: tipologia: a rampa unica, materiale: pietra, ubicazione: interna,
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

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

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 con scala



Foto interne all'appartamento al piano primo



Cucina



Soggiorno





Disimpegni



Bagno

Camera 3

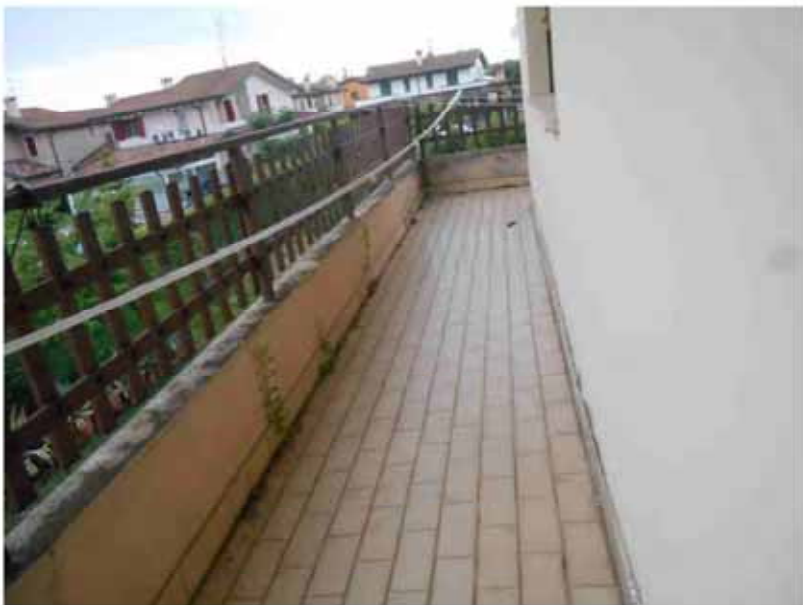




camera 1



camera 2

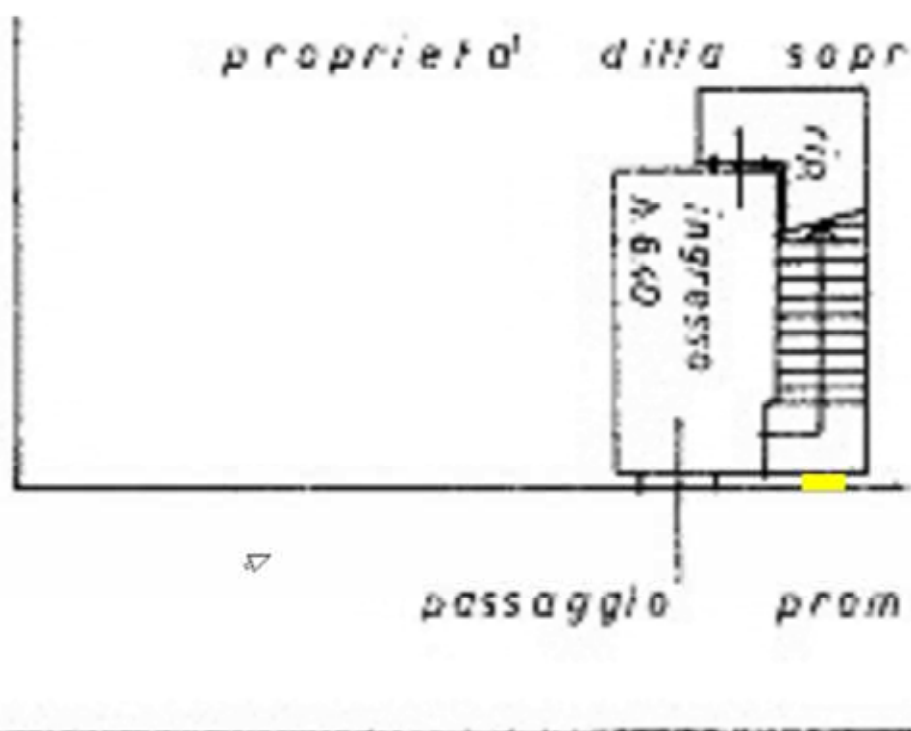


balcone posteriore



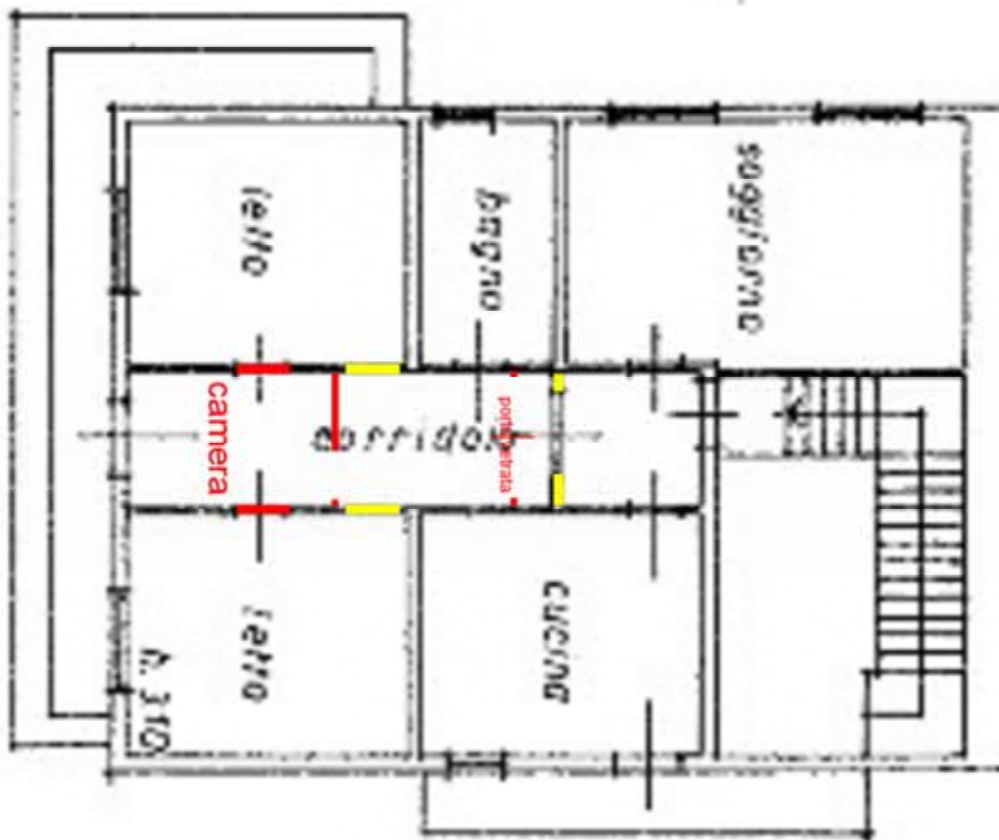


Balcone anteriore



PIANTA PIANO TERRA





PIANTA PIANO PRIMO

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

Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare sull'area di pertinenza dell'interno fabbricato identificata a seguito di denuncia di variazione n.13604/1995 in data 30/11/1995 al Censuario di Villa Bartolomea, Foglio 2, Mappale 860 sub. 6 Bene comune non censibile ai sub 1,2,3,10,11,12

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

L'accesso ai beni avviene tramite il bene comune non censibile di cui al sub.6 indicato nel paragrafo precedente.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Piani urbanistici di zona:

Piano degli interventi



- Zona – B1 zona urbana di completamento edilizio $I_f=1.80$ - Art.29

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Relativamente all'appartamento si sono verificate modeste discrepanze nella conformazione dei disimpegni e nello spostamento delle porte di accesso alle camere, inoltre è stata ricavata una camera nel disimpegno della zona notte. 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 ristrutturato in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Villa Bartolomea in data 25 gennaio 1985 n. 13/85 prot. 7743/III
- variante 28 maggio 1986 n. 32a/86 prot. 638/III
- agibilità datata 12/06/1986



Conformità urbanistico-edilizia: Si evidenzia che non è presente nelle pratiche edilizie la finestra dell'ingresso al piano terra. Al piano primo si sono verificate modeste discrepanze nella conformazione dei disimpegni e nello spostamento delle porte di accesso alle camere, inoltre è stata ricavata una camera nel disimpegno della zona notte.

Il tutto è stato indicato nelle planimetrie dell'appartamento riportate 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 occupato senza titolo dal Sig.

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 di ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione nn. 7514/1509 del 24/02/2004 nascente da ipoteca volontaria a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Veronese Società Cooperativa a responsabilità limitata a firma di Tradii Elena in data 05/02/2004 ai nn. 483/214 iscritto a Verona in data 14/02/2024 ai nn. 5847 RG 760 RP

Importo capitale: Euro 105.000,00

importo ipoteca: Euro 210.000,00

Iscrizione di ipoteca legale nascente da sentenza di divorzio con conferimento di Beni a favore di _____ emesso da tribunale di Verona in data 24/10/2007 rep. 5109497 iscritto a Verona in data 18/05/2009 ai nn. 18829 RG 3890 RP

Importo capitale: Euro 10.000,00

importo ipoteca: Euro 10.900,00

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto ufficiale giudiziario di Verona a favore di Buonconsiglio 4 s.r.l. contro: _____ in data 19/01/2024 n. 9647/2024 trascritto a Verona in data 05/03/2024 ai nn. 8652 RG 6432 RP



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

Nessuno

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

L'immobile non fa parte di un condominio.

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	166,50	1,00	166,50
balconi	Sup.reale lorda	22,72	0,22	4,91
	Sup.reale lorda	189,22		171,41

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.	171,41	660,00	113.129,28

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore interno medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con terrazze e annessa cantina.	189,22	113.129,28	113.129,28
			113.129,28	113.129,28

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 € 110.000,00

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, 10/09/2024

Il perito estimatore
Ing. Paolo Giandosò
(timbro e firma)



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Stato civile 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

