

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
INTEGRAZIONE PERIZIA PER LOTTO 2

Esecuzione Immobiliare	351/2021 riunita con procedura 153/2024
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto Stimatore

Arch. Elisa Zerbini - elisa.zerbini@gmail.com - 045.6661602

Custode Giudiziario

Avv. Daniela Deguidi - danieladeguidi@studiodavvocato.it - 045.8035655

SAGACEstudio
Elisa Zerbini architetto
via Ponte Pignolo 2 - 37129 Verona
c.f. ZRBLSE83T41E897A p.iva 02298530201
elisa.zerbini@gmail.com - elisa.zerbini@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	3
A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI	4
D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1. LOTTO 2 - IMMOBILI SITI IN VIA MAINENTI - COMUNE DI VESTENANOVA	4
D.1.1. Proprietà	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3. Descrizione dei beni	8
D.1.3.1. Contesto	8
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	14
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	14
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	14
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	15
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	15
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	15
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	16
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	16
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	16
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	18
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	18
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	18
D.1.13. Valutazione del lotto	18
D.1.13.1. Consistenza	19
D.1.13.2. Criteri di stima	19
D.1.13.3. Stima	20
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	21
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	21
E. ALLEGATI GENERALI	22



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDE SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 351/2021 riunita con procedura RGE 153/2024
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Quota di 1/3 della piena proprietà
Tipologia immobile	Abitazione a cortina terra/cielo disposta su quattro livelli, con annesso garage, terreno e pollaio Sup. commerciale mq 410,95
Ubicazione	Vestenanova (VR), Via Mainenti n.2
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Vestenanova (VR), Foglio 25 mapp. n° 16 sub. 16/17/23/28/31/34/36
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	Quota parte di 1/3 - € 37.500,00
Stato di occupazione	Abitazione interamente occupata dall'esecutato. Fabbricati accessori occupati in parte da terzi aventi titolo di proprietà
Irregolarità edilizie	NO Non presenti pratiche edilizie
Irregolarità catastali	Presenti Se sì, Costi di regolarizzazione € 400,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	L'unità è inserita entro un contesto di corte d'origine agricola, con accesso dalla corte centrale, bene comune non censibile



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

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/3, riferita agli immobili e terreni identificati al catasto fabbricati al Foglio 25 Mappale 16 subalterno 16,17,23,28,31,34 e 36 in capo al [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI

Viste le pari quote di proprietà e la conformazione del bene, si è optato per la formazione di un unico lotto, ad integrazione dello LOTTO 2 di cui alla precedente perizia; Il lotto comprende l'abitazione terra-cielo collocata in contesto di ex corte agricola, con relativi autorimessa e terreno connessi all'unità principale (già presenti nella precedente perizia) a cui si somma un pollaio anch'esso collocati entro il medesimo compendio, nel Comune di Vestenanova (VR).

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 2 - IMMOBILI SITI IN VIA MAINENTI - COMUNE DI VESTENANOVA

D.1.1. Proprietà

[REDACTED] per la quota di **1/3 di piena proprietà** del bene, l'immobile oggetto di pignoramento è così pervenuto:

_ Per i beni di cui al Foglio 25 Mappale 16 subalterno 16,17,23,28,31,34: In forza di atto di successione in morte del [REDACTED] apertasi in data 06/08/1994 e trascritta a Verona in data 11/01/1997 ai nn.ri R.G. 1141 e R.P. 967, con accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 17/11/2022 ai nn.ri R.G. 48725 e R.P. 35308, la quota di 1/2 di piena proprietà del *de cuius* passava in

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

_ Per i beni di cui al Foglio 25 Mappale 16 subalterno 16,17,23,28,31,34: In forza di atto di successione in [REDACTED] apertasi in data 01/06/2021 e trascritta a Verona in data 06/10/2022 ai nn.ri R.G. 42182 e R.P. 30552, e successivo Atto di Accettazione di Eredità a firma del Notaio Maistrello Massimo del 02/02/2024 num. Repertorio 321/265, trascritto a Verona il 05/02/2024 ai nn.ei R.G. 4582 e R.P. 3433, la quota di 6/27 di piena proprietà della *de cuius* passava in ditta ai [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

_ Per i beni di cui al Foglio 25 Mappale 16 subalterno 36: In forza di atto di successione in [REDACTED] apertasi in data 01/06/2021 e trascritta a Verona in data 06/10/2022 ai nn.ri R.G. 42182 e R.P. 30552, e successivo Atto di Accettazione di Eredità a firma del Notaio Maistrello Massimo del 02/02/2024 num. Repertorio 321/265, trascritto a Verona il 05/02/2024 ai nn.ei R.G. 4582 e R.P. 3433, la quota di 1/1 di piena proprietà della *de cuius* passava in ditta ai [REDACTED]

A precedenti proprietari i beni oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione, erano così pervenuti:

_ Per i beni di cui al Foglio 25 Mappale 16 subalterno 16,17,23,28,31,34: Ai sig.ri [REDACTED] la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà: in parte in forza di atto di successione in morte del [REDACTED]



apertasi in data 25/06/1980; in parte in forse di atto di compravendita in data 02/12/1980 num. Rep. 65165 a firma del notaio Zorzan trascritto a Verona in data 02/01/1981 ai nn.ri R.G. 21 R.P. 19; in parte da atto di divisione in data 09/12/1992 num. Rep. 8584 a firma del notaio dr. Guglielmini trascritto a Verona in data 09/01/1993 e nn.ri R.G. 481 e R.P. 349;

_ Per i beni di cui al Foglio 25 Mappale 16 subalterno 36: per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di atto di compravendita del 18/10/2001 num. Rep. 116247 a firma del Notaio dr. Colasanto, trascritto a Verona in data 15/11/2001 ai nn.ri R.G. 42951 e R.P. 29713.

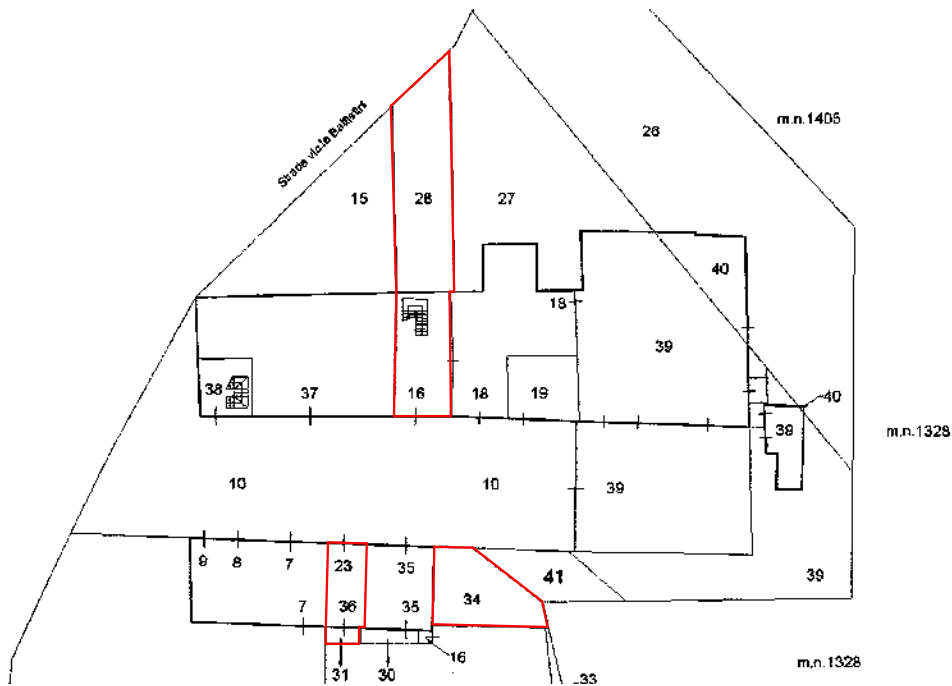
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

nel comune di Vestenanova (VR). Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Vestenanova, con atto num. 6/serie A/parte 2/1986, con convenzioni matrimoniali annotate in data 27/02/1996 a seguito di atto sottoscritto dal Notaio Francesco Tinazzo.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il bene oggetto di pignoramento è sito in via Mainenti n. 2 nel comune di Vestenanova (VR). Confini abitazione: a Nord con il subalterno 9, a Sud con il mappale 143, ad Est con il subalterno 4 ed a Ovest con la via Rovereto;





Attualmente risulta identificato al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 25 mappale 16 sub. 16 graffato 17**, categoria A/2 Abitazione di tipo civile, classe 2, piano T-1-2, via Mainenti, vani 6,5, sup. netta 248,00 mq , sup. lorda 248,00 mq, rendita 352,48€,



Dati derivanti da: FUSIONE del 05/11/1992 in atti dal 08/09/1998 DIVERSA DISTRIB. SPAZI INTERNI, VAR. DI DESTINAZIONE DIVISIONE, VAR. DI PERIMETRO, E CLASS. In DATA 5/8/98 (n. 9036/1992) (deriva da precedenti subalterni soppressi fg. 25 - mappale 16 - sub. 2-5-6);

- N.C.E.U.: **foglio 25 mappale 16 sub. 28**, categoria F/1 Area Urbana, piano T-, consistenza -;
- N.C.E.U.: **foglio 25 mappale 16 sub. 23**, categoria C/6 Garage, classe 4, piano T, via Mainenti, consistenza 15,00 mq , rendita 28,66 €,

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2007 Pratica n. VR0436901 in atti dal 24/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43083.1/2007);

- N.C.E.U.: **foglio 25 mappale 16 sub. 36**, categoria C/2 Magazzino, classe 2, piano T, via Mainenti, consistenza 9,00 mq , rendita 4,96 €,

Dati derivanti da: FUSIONE del 05/11/1992 in atti dal 08/09/1998 DIVERSA DISTRIB. SPAZI INTERNI, VAR. DI DESTINAZIONE DIVISIONE, VAR. DI PERIMETRO, E CLASS. In DATA 5/8/98 (n. 9036/1992) (deriva da precedenti subalterni soppressi fg. 25 - mappale 16 - sub. 2-5-6) e successivo FRAZIONAMENTO del 14/08/2001 Pratica n. 286136 in atti dal 14/08/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 9353.1/2001);

- N.C.E.U.: **foglio 25 mappale 16 sub. 34**, categoria F/1 Area Urbana, piano T-, consistenza 46,00 mq;
- N.C.E.U.: **foglio 25 mappale 16 sub. 31**, categoria F/1 Area Urbana, piano T-, consistenza 4,00 mq;

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile oggetto di perizia si colloca entro un contesto montano agricolo, a ridosso del centro storico di Vestenanova. Le unità immobiliari che identificano i singoli subalterni compongono, in parte, i fabbricati di un compendio identificabile come ex corte agricolo. Il Comune di Vestenanova si colloca entro



il limite del perimetro nord-est della Provincia di Verona, a ridosso del confine con la Provincia di Vicenza. Territorialmente identificato ai piedi dei Monti Lessini nella Valle del Torrente Alpone. Nelle immediate vicinanze delle unità è collocata la Sede del Comune. L'arteria autostradale di riferimento è L'A4 con uscita dal Casello di Soave-San Bonifacio a circa 23,00 Km di distanza.

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

Proprietà per la quota di 1/3 in capo a [REDACTED] di un abitazione disposta su tre livelli fuori terra, un garage, un pollaio e dei terreni di pertinenza il tutto collocato entro l'ambito di una ex corte agricola nel Comune di Vestenanova VR.

L'unità residenziale (identificazione sub. 16-17) si compone di un fabbricato a cortina, terra-cielo, disposto su tre livelli fuori terra così distribuito: piano terra dove trova collocazione l'ingresso all'unità in corrispondenza della zona giorno



Piano terra - ingresso /
soggiorno



Piano terra - cucina

composta da pranzo/soggiorno, cucina non abitabile e vano scala interno di collegamento ai piani superiori; piano primo occupato dalla zona notte composta da camera da letto con bagno privato (intervento eseguito in assenza di titoli edilizi), bagno di piano, 2 camere da letto matrimoniali; piano



secondo, ovvero sottotetto non abitabile, collegato all'unità dalla medesima scala interna. Gli ambienti interni sono realizzati da elementi di finitura non caratterizzato da particolare pregio architettonico. I pavimenti dei piani abitabili sono realizzati in mattonelle di graniglia, solamente i bagni sono realizzati con



Scala interna



Piano primo - bagno principale

elementi di ceramica. Il bagno principale, collocato al piano primo, è dotato di finestra ed allestito con water, bidet, lavandino, vasca e doccia (si segnala che in corrispondenza del piatto doccia è stata collocata la lavatrice con relativi scarichi); Il bagno privato collocato dentro la prima camera matrimoniale è dotato di doccia, water e un lavandino. I serramenti esterni sono tutti composti



Piano primo camera letto 1



Piano primo camera letto 2



da telaio in legno con vetro singolo, e sistema di oscuramento in parte tramite tapparella con cassonetto interno ed in parte tramite scuretti in legno. Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava esternamente finito con intonaco, pitture, cornici in pietra e sistemi di oscuramento misto solo sul prospetto principale verso la corte comune (lato sud), parallelamente il prospetto secondario risulta intonacato non tinteggiato.

Si segnala: l'unità immobiliare, occupata dall'esecutato, è caratterizzata da evidenti segni di invecchiamento, principalmente dovuti alla necessità di opere



Sottotetto



Area Urbana - Terreno
(sub. 28) con serbatoio
GPL

di manutenzione ordinaria; Il sistema di riscaldamento, oggetto di recenti interventi di messa a norma, si compone di una caldaia GPL collocata nel sottotetto al piano secondo, alimentata da serbatoio interrato collocato entro il subalterno 28, ovvero l'area esterna di pertinenza collocata in corrispondenza del perimetro nord del fabbricato; come in dicato nella planimetria catastale, è parte dell'unità immobiliare una latrina (non utilizzabile), adiacente al fabbricato di fronte, interclusa in quanto accessibile solo dal sub 32 (area urbana di proprietà di terzi).

La struttura muraria portante verticale ha mantenuto l'originale in pietra e, allo stato di sopralluogo si presenta in stato conservativo sufficiente ed intonacata.



La copertura, con struttura in legno, visibile dal sottotetto, necessita di opere di manutenzione straordinaria sia in termini di consolidamento che di impermeabilizzazione.



Autorimessa



Pollaio ingresso sud - Area Urbana sub. 31

La proprietà include la proporzionale quota di proprietà di un autorimessa e di un pollaio, tra di loro collegati per mezzo di una porta interna, collocati entro il manufatto edilizio sul lato opposto della corte comune. Entrambi gli accessori sono dotati di ingresso indipendente dall'esterno: l'autorimessa da un portone in ferro artigianale con apertura scorrevole manuale; il pollaio per mezzo di una porta di alluminio con apertura verso il sub. 31, ovvero piccola area esterna di



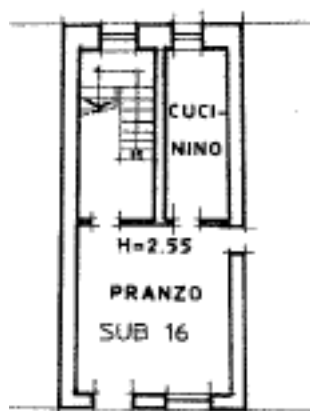
Area Urbana sub. 34



Area Urbana - sub. 28



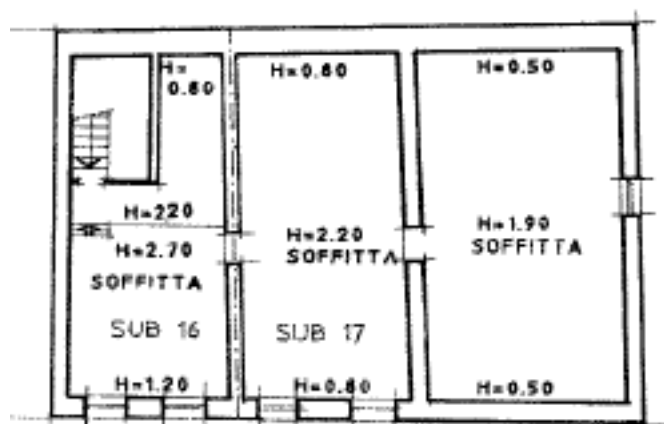
pertinenza. Oltre ai locali accessori, compongono la proprietà: un terreno (sub. 28) identificato come area urbana, che identifica l'area esterna di pertinenza alla casa, collocato tra l'abitazione e lo Stradello privato di raccordo con la Via Mainenti, entro la cui superficie è collocato il serbatoio interrato del GPL (di cui sopra), il quale risulta in sede di sopralluogo piantato a prato erboso; un area esterna (sub. 34) identificata come area urbana a destinazione corte/giardino ad uso promiscuo, con accesso diretto dalla corte comune, la quale consentirebbe l'accesso ai terreni di cui al sub. 32 non oggetto di procedura che conducono all'ingresso esterno del pollaio. La proprietà si compone di un abitazione distribuita su tre livelli di circa di circa 337,50 mq; un autorimessa di circa 15,00 mq, un pollaio/deposito di circa 9,00 mq e dei terreni identificati quali area urbana aventi superficie totale di circa 144,00 mq.



Piano terra - abitazione

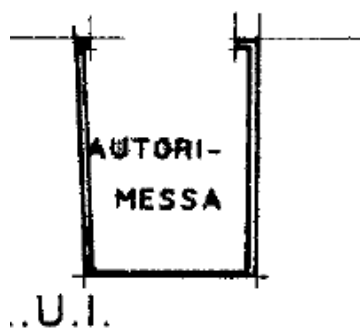


Piano primo - abitazione

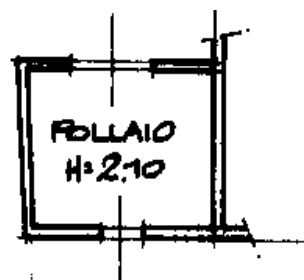


Piano sottotetto - abitazione





Piano terra - autorimessa



Piano terra - pollaio

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

La proprietà include le proporzionali quote, ai sensi dell'art. 1117 C.C. dei b.c.n.c. individuati al foglio 52, Mappale 16, sub. 10 ovvero corte comune ai sub. 16-17-23 tra gli altri.

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

L'accesso alle proprietà avviene da nord dalla via pubblica (via Mainenti o Stanghellini) per mezzo di uno Stradella privato che conduce alla corte comune; da sud dalla via pubblica Strada Provinciale 36 da una strada secondaria che conduce alla medesima corte. L'ingresso all'abitazione e ai locali accessori avviene per mezzo di porte esterne accessibili dalla corte comune, ovvero sub. 10. Si segnala che l'ingresso dall'esterno al pollaio (lato sud) può avvenire solamente attraversando il sub. 32 (area urbana) il quale non è oggetto della presente procedura. Pur non essendo lo stesso intercluso, poiché accessibile anche dall'interno, si suggerisce l'istituzione di una servitù di passaggio al fine di consentire la manutenzione degli spazi esterni di pertinenza.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come meglio descritto nel CDU, rilasciato dal Comune di Vestenanova, visto il vigente Strumento Urbanistico, P.I. approvato in data 30/04/2019 (Piano degli



interventi) si certifica che l'immobile sito in Comune di Vestenanova, distinto al Catasto Fabbricati - Sezione Unica - Foglio 25 Mappale 16 ricade:

_Tessuto urbano: E Zona Agricola (R.V.) ;

_ Il mappale ricade in parte entro ambito di Vincola Idrogeologico-Forestale R.D.L. 30/12/1923 n. 3257.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi. Tali non conformità potranno essere corrette, tramite variazione catastale.

Le spese per la presentazione della pratica di Variazione Catastale, in assenza di titolo edilizio, sono stimate in 400,00 € esclusi eventuali diritti, oneri e sanzioni.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato in data anteriore al 1967. Così come indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vestenanova (VR) non risultano presenti pratiche edilizie, condoni, sanatorie e agibilità riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'Abitazione oggetto di pignoramento, di cui al sub. 16-17, in sede di sopralluogo, risultava utilizzato, dall'esecutato. I fabbricati accessori, ovvero garage e pollaio risultano occupata da terzi aventi diritti reali di proprietà.



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

Nessuno.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

1. **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a firma del Tribunale di Verona in data 08/11/2016 al n. 2777 di repertorio registrato a Verona in data 17/11/2016 ai nn. 44766 R.G. e 7512 R.P.

Importo capitale: € 150.000,00

Importo totale: € 150.000,00

Colpisce, oltre ad altri, gli immobili oggetto di pignoramento per la quota di 1/9 della piena proprietà ad eccezione del mappale 16 sub. 36;

2. **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in data 26/09/2018 al n.

2205/12218 di repertorio registrato a Verona in data 27/09/2018 ai nn. 39015R.G. e 6465 R.P.

Importo capitale: € 49.314,92

Importo totale: € 98.629,84

Colpisce, oltre ad altri, gli immobili oggetto di pignoramento per la quota di 1/9 della piena proprietà ad eccezione del mappale 16 sub. 36 ;



3. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a firma del
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 12/08/2021 repertorio n.
4352/2021, trascritto a Verona in data 17/09/2021 ai nn. R.G. n. 40827 R.P. n.
29322.

Colpisce, oltre ad altri, la quota di 1/9 della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento ad eccezione del mappale 16 sub. 36;

4. **Domanda di Divisione Giudiziale** del Tribunale di Verona in data 10/05/2023 n.
564 rep. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Verona in data 26/05/2023 ai nn.
R.G. n. 21235 R.P. n. 15834.

Detta trascrizione non riguarda il mappale 16 sub. 36;

5. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a firma del
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/04/2024 repertorio n.
3040/2024, trascritto a Verona in data 24/05/2024 ai nn. R.G. n. 20702 R.P. n.
15716.



Colpisce per la quota di 4/18 della piena proprietà dei beni di cui al mappale 16 sub. 16-17-34-31-23-28 e per la quota di 1/3 i beni di cui al mappale 16 sub. 36;

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

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

Nessuno;

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

Nessuno;

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.1.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto



della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Abitazione piano terra - primo	mq	158,50	1,00	158,50
Abitazione sottotetto non abitabile	mq	179,00	0,50	89,50
Garage	Mq	15,80	1,00	15,80
Pollaio / Deposito	Mq	9,00	0,35	3,15
Terreno prato - sub. 28 (area urbana)	mq	93,00	1,00	93,00
Terreno prato - sub. 34 (area urbana)	mq	47,00	1,00	47,00
Terreno prato - sub. 31 (area urbana)	mq	4,00	1,00	4,00
totale sup commerciale		506,30		410,95

D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di VESTENANOVA e limitrofi.



Il perito, vista la condizione del bene ed il valore immobiliare delle unità residenziali entro l'area territoriale di Vestenanova, conferma i valori utilizzati entro la *Stima a corpo*, come criterio utilizzato nell'elaborato peritale del 09/05/2022. Per la valutazione dell'unità "pollaio" di cui al sub. 36, si è deciso di utilizzare l'indice, parametrizzato, utilizzato nella precedente perizia per la stima dell'autorimessa: consistenza 15,00 mq, Valore a corpo: € 6.480,00; Valore commerciale: **432,00 €/mq**

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2023 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitazioni Civili - Normale	680,00 €	980,00 €	680,00 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 1)	- €	- €	420,00 €
Borsino Immobiliare - Abit. Fascia Media - Zona Rurale/Non Urb.	670,00 €	912,00 €	670,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			675,00 €

D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Abitazione piano terra, piano primo e sottotetto	248,00	435,50 €	108.004,00 €
	Autorimessa	15,00	432,00 €	6.480,00 €
	Pollaio / Deposito	9,00	432,00 €	3.888,00 €
	Terreni / Area Urbana (sub. 28, 34, 31)	144,00	A corpo	720,00 €
	totale			119.092,00 €



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche pratica catastale:	€	400,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5%	€	5.954,60

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€	112.737,40
Si arrotonda a	€	112.500,00

QUOTA DI 1/3 DELLA PIENA PROPRIETA' € **37.500,00**

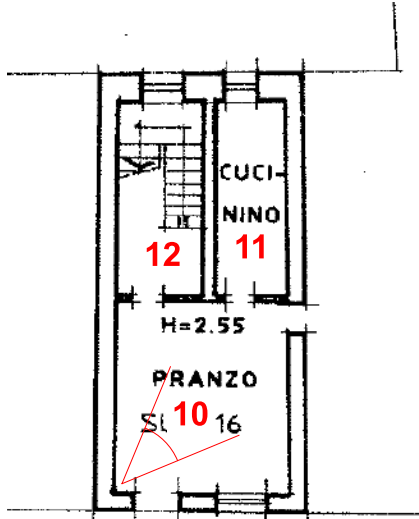


E. ALLEGATI GENERALI

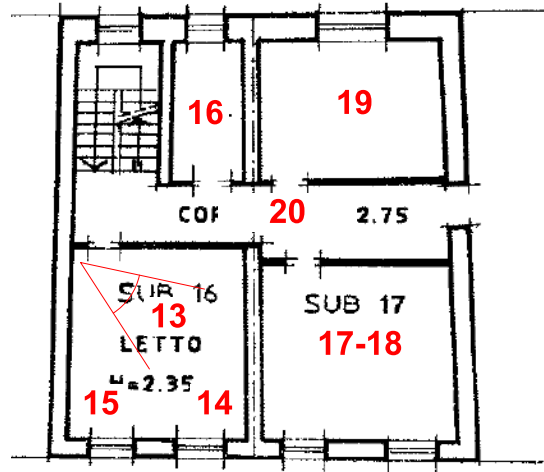
- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio
- E.3. Certificato cumulativo di Residenza e di Stato Famiglia
- E.4. Mappa ed Elaborato Planimetrico, planimetrie catastali
- E.5. Visure storiche catastali
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte



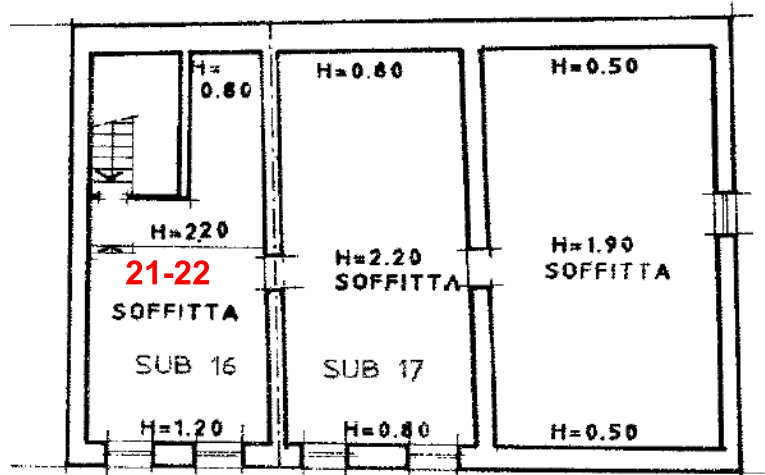
PLANIMETRIA CONI OTTICI - abitazione



ABITAZIONE PIANO TERRA



ABITAZIONE PIANO PRIMO



ABITAZIONE PIANO SECONDO

Tribunale di Verona E.I. n. 351/2021 R.E. riunita con E.I. 153/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini

Custode: Avv. Daniela Deguidi





FOTO 10 - piano terra soggiorno



FOTO 11 - piano terra cucina



FOTO 12 - piano terra scale

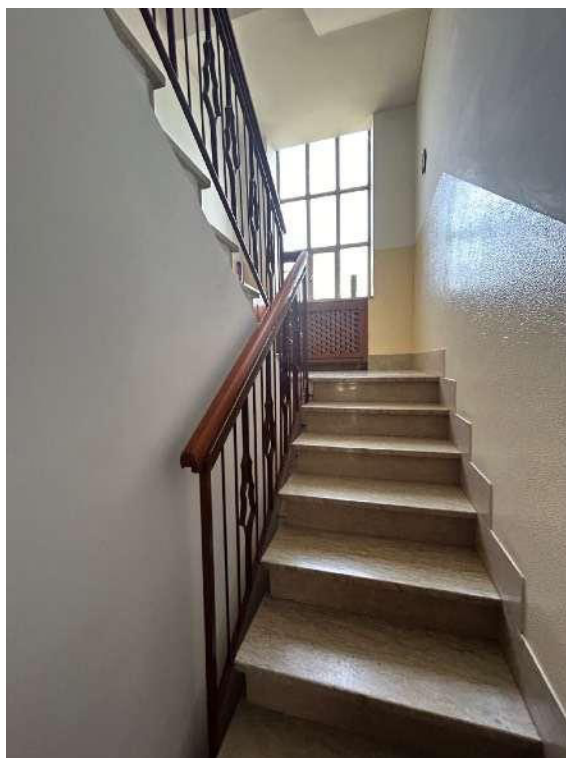


FOTO 12 bis - scale interne





FOTO 13 - piano primo camera 1



FOTO 14 - piano primo camera 1



FOTO 15 - piano primo bagno privato



FOTO 16 - piano primo bagno

Tribunale di Verona E.I. n. 351/2021 R.E. riunita con E.I. 153/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini
Custode: Avv. Daniela Deguidi





FOTO 17 - piano primo camera 2

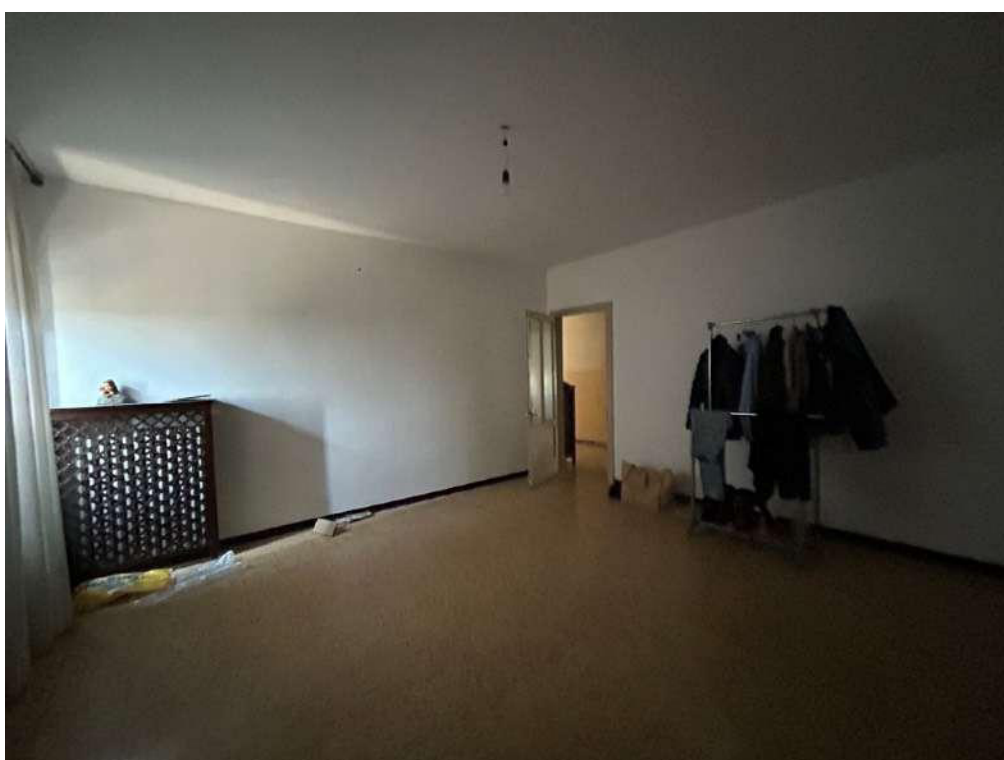


FOTO 18 - piano primo camera 2

Tribunale di Verona E.I. n. 351/2021 R.E. riunita con E.I. 153/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini
Custode: Avv. Daniela Deguidi





FOTO 19 - piano primo camera 3



FOTO 20 - piano primo distributivo zona notte



FOTO 21 - piano secondo sottotetto

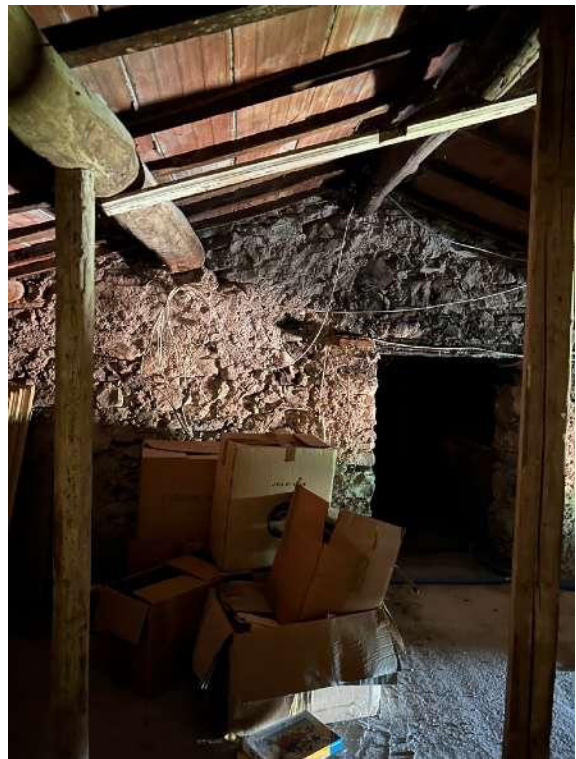
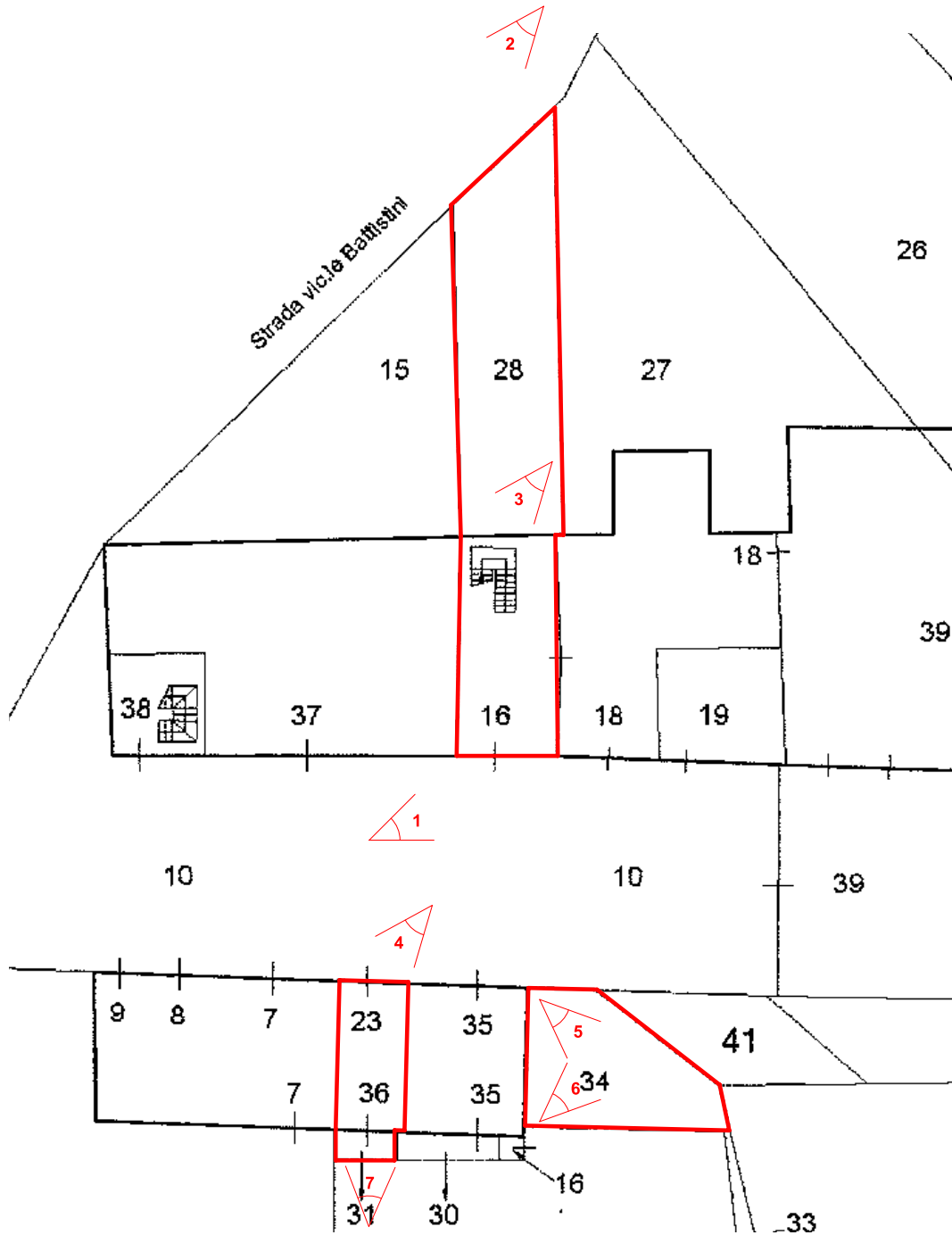


FOTO 22 - piano secondo sottotetto



PLANIMETRIA CONI OTTICI - esterni



Tribunale di Verona E.I. n. 351/2021 R.E. riunita con E.I. 153/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini
Custode: Avv. Daniela Deguidi





FOTO 1 - sub. 16 Abitazione



*FOTO 2 - Accesso da Strada Mainenti -
area urbana sub. 28*



FOTO 3 - prospetto nord abitazione

Tribunale di Verona E.I. n. 351/2021 R.E. riunita con E.I. 153/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini
Custode: Avv. Daniela Deguidi





FOTO 4 - ingresso garage



FOTO 5 - area urbana - sub. 34



FOTO 6 - area urbana sub. 34



FOTO 7 - ingresso pollaio - area urbana sub. 31

