

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 80/2025
Giudice	Dott. ATTILIO BURTI
Creditore procedente	INTESA SANPAOLO S.P.A. rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A.
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore
Ing. ADRIANA FERRARO
E-mail: ing.ferraroadriana@libero.it
Telefono cell.: 347 7621001

Custode Giudiziario
Avv. SILVIA FIORIO
E-mail: fiorio@studiolegalecrema.com
Telefono: 045592260

Ing. ADRIANA FERRARO
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona
con studio in Via Don Carlo Steeb n. 21 VERONA (Vr)
Telefono cell.: 347 7621001
Email: ing.ferraroadriana@libero.it - Pec: adriana.ferraro@ingpec.eu

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	5
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	10
D.1.3.1.	Contesto	10
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	38
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	38
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	38
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	39
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	39
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	40
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	40
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	40
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	40
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	40
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	41
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	41
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	42
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	42
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	42
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	43
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	43
D.1.13.	Valutazione del lotto	43
D.1.13.1.	Consistenza	43
D.1.13.2.	Criteri di stima	44
D.1.13.3.	Stima	46
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	46
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	47
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	47

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	N. 80/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota pari a 1/1
Tipologia immobile	Unità abitativa con accessori ed autorimessa con cantina Sup. commerciale mq 182,00
Ubicazione	Comune di Gazzo Veronese (VR), Frazione Roncanova, Via Primo Maggio n. 32
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese (VR), Foglio 27 mapp. n° 279 sub 10 (A/3) – sub 22,23,24(C/2) - sub 20 (C/6)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 125.000,00
Stato di occupazione	Utilizzato dai debitori
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione edilizia: Euro 11.000,00 già decurtati
Irregolarità catastali	Nessuna difformità rispetto alle planimetrie catastali attuali in previsione dei ripristini edilizi/urbanistici previsti
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.

3/47

Tribunale di Verona E. I. n. 80/2025 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro

Custode: avv.to Silvia Fiorio

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

- Diritto di piena proprietà per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo ai debitori coniugi in regime di comunione sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED].

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Tenuto conto delle consistenze, caratteristiche e dislocazione dei beni pignorati, si ritiene opportuno formare il seguente unico lotto di vendita:

in Comune di Gazzo Veronese (Vr), per la quota pari ad $\frac{1}{1}$ di piena proprietà, i beni così identificati al Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale n. 279

- Sub.10, Cat. A/3 (abitazione di tipo civile), consistenza 6,5 vani;
- Sub.22, Cat. C/2 (soffitta), consistenza 6,00 mq.;
- Sub.23, Cat. C/2 (soffitta), consistenza 5,00 mq.
- Sub.24, Cat. C/2 (soffitta), consistenza 77,00 mq.;
- Sub.20, Cat. C/6 (autorimessa), consistenza 26,00 mq.

Sono compresi 169/1000 di comproprietà dell'area condominiale coperta/scoperta e degli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. nulla escluso od eccettuato, di cui:

- 107/1000, per l'unità abitativa Sub 10;
- 3/1000, per l'accessorio/soffitta Sub 22;
- 3/1000, per l'accessorio/soffitta Sub 23;
- 46/1000, per l'accessorio/soffitta Sub 22;
- 10/1000, per l'autorimessa Sub 20.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

Quota pari ad $\frac{1}{1}$ di piena proprietà di un'unità abitativa al Piano 2° con accessori al Piano 3° e di un'autorimessa con cantina al Piano Interrato, facente parte del fabbricato condominiale "ERREDUE" ad uso residenziale sito in Via Primo Maggio n.32, Frazione Roncanova del Comune di Gazzo Veronese (Vr).

Il compendio nel suo insieme versa in sufficienti condizioni conservative ed è di sup. commerciale complessiva pari a circa mq. 182,00.

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

In base alle ricerche effettuate presso gli Uffici anagrafici dei Comuni di Nogara (Vr) e di Gazzo Veronese (Vr) come da certificati che si producono, i sig. ri [REDACTED] e [REDACTED], risultano:

- coniugati tra loro in data 31/05/1986 con annotazione che all'atto del matrimonio gli sposi hanno scelto ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (Alleg. E.2);
- residenti nel Comune di Gazzo Veronese (Vr) Via Primo Maggio n. 32 int. C dal 02/03/2001 a tutt'oggi ed immigrati dal Comune di Nogara (Vr) dal 02/03/2001 (Alleg. E.3.a – Alleg. E.3.b);
- far parte del nucleo familiare n. 2321 (Alleg. E.4).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Intestazione ed identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Gazzo Veronese (Vr)

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà e tra loro in regime di comunione legale.

Identificazione: Catasto Fabbricati del Comune di Gazzo Veronese (Vr), Foglio 27, Mappale n. 279, Via Primo Maggio n. 30:

Sub. 10, categoria A/3, classe 2, consistenza n. 6,5 vani, sup. catastale totale 127,00,00 mq, tot. escluse aree scoperte 122,00 mq, Piano 2, rendita: Euro 191,35;

Sub. 22, categoria C/2, classe 1, consistenza 6,00 mq, sup. catastale totale 7,00 mq, Piano 3, rendita: 3,10;

Sub. 23, categoria C/2, classe 1, consistenza 5,00 mq, sup. catastale totale 7,00 mq, Piano 3, rendita: 2,58;

Sub. 24, categoria C/2, classe 1, consistenza 77,00 mq, sup. catastale totale 87,00 mq, Piano 3, rendita: 39,77;

Sub. 20, categoria C/6, classe 3, consistenza 26,00 mq, sup. catastale totale 27,00 mq, Piano S1, rendita: 51,03.

NOTE

Dati d'intestazione derivanti da:

- Voltura d'Ufficio del 07/02/2001 Pubblico ufficiale Salvatore Pio Agostino sede Legnago (Vr) Repertorio n. 187751 - COMPRAVENDITA Voltura n. 21425.1/2006 – pratica n. VR0254894 in atti dal 10/10/2006.

Dati di classamento attuale riferiti all' abitatazione m. 279 Sub 10 derivanti da:

- variazione toponomastica del 23/04/2025 Pratica n. VR0127167 in atti da pari data;
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 04/11/2014 Pratica n. VR0390425 in atti da pari data derivante da aggiornamento Ansc (n. 262353.1/2014);
- variazione del 18/01/2013 Pratica n. VR0012745 in atti da pari data per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3761.1/2013), da cui deriva l'attuale identificazione catastale al Fg. 27 (ex Sez A Fg. 7), Mapp. 279 (ex mapp. 235), Sub 10;
- variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dati di classamento attuale riferiti alla soffitta m. 279 Sub 22 derivanti da:

- variazione toponomastica del 23/04/2025 Pratica n. VR0127192 in atti da pari data;
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 04/11/2014 Pratica n. VR0390437 in atti da pari data derivante da aggiornamento Ansc (n. 262365.1/2014);
- variazione del 18/01/2013 Pratica n. VR0012771 in atti da pari data per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3780.1/2013), da cui deriva l'attuale identificazione catastale al Fg. 27 (ex Sez A Fg. 7), Mapp. 279 (ex mapp. 235), Sub 22;
- variazione del 18/01/2013 Pratica n. VR0012683 in atti da pari data per MODIFICA CLASSAMENTO (n. 3742.1/2013);
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dati di classamento attuale riferiti alla soffitta m. 279 Sub 23 derivanti da:

- variazione toponomastica del 23/04/2025 Pratica n. VR0127194 in atti da pari data;
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 04/11/2014 Pratica n. VR0390438 in atti da pari data derivante da aggiornamento Ansc (n. 262366.1/2014);
- variazione del 18/01/2013 Pratica n. VR0012772 in atti da pari data per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3781.1/2013), da cui deriva l'attuale identificazione catastale al Fg. 27 (ex Sez A Fg. 7), Mapp. 279 (ex mapp. 235), Sub 23;
- variazione del 18/01/2013 Pratica n. VR0012686 in atti da pari data per MODIFICA CLASSAMENTO (n. 3744.1/2013);
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dati di classamento attuale riferiti alla soffitta m. 279 Sub 24 derivanti da:

- variazione toponomastica del 23/04/2025 Pratica n. VR0127198 in atti da pari data;
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 04/11/2014 Pratica n. VR0390439 in atti da pari data derivante da aggiornamento Ansc (n. 262367.1/2014);
- variazione del 18/01/2013 Pratica n. VR0012773 in atti da pari data per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3782.1/2013), da cui deriva l'attuale identificazione catastale al Fg. 27 (ex Sez A Fg. 7), Mapp. 279 (ex mapp. 235), Sub 24;
- variazione del 18/01/2013 Pratica n. VR0012689 in atti da pari data per MODIFICA CLASSAMENTO (n. 3746.1/2013);
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dati di classamento attuale riferiti all'autorimessa m. 279 Sub 20 derivanti da:

- variazione toponomastica del 23/04/2025 Pratica n. VR0127188 in atti da pari data (n. 127188.1/2025);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 15/06/2015 Pratica n. VR0390435 in atti da pari data per G.A.F. Codifica Piano Incoerente da P.S a P.S1 (n. 32496.1/2015);
- variazione toponomastica del 04/11/2014 Pratica n. VR0390435 in atti da pari data

derivante da aggiornamento Ansc (n. 262363.1/2014);

- variazione del 18/01/2013 Pratica n. VR0012768 in atti da pari data per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3777.1/2013), da cui deriva l'attuale identificazione catastale al Fg. 27 (ex Sez A Fg. 7), Mapp. 279 (ex mapp. 235), Sub 20;

- variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992;

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'area d'insistenza e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le unità in esame, è identificata al C.T. di Gazzo Veronese al Foglio 27, m.n. 279, Ente Urbano di are 14.60, derivante da ex mapp. n 279 (seminativo 1) di are 14.60 a seguito di tipo mappale Pratica n. VR0002064.1/1982 in atti dal 10/10/2006.

Come da verifiche effettuate (in Allegato E.6), i dati riportati negli atti di pignoramento corrispondono agli attuali dati identificativi catastali.

Confini:

- Riferiti all'appartamento m. 279 Sub 10 al P. Secondo:

Nord, Est, Sud: muro perimetrale con affacci su area comune; Ovest: disimpegno/vano scala comune ed altra unità.

- Riferiti alla soffitta di pertinenza m. 279 Sub 22 al P. Terzo:

Nord: m. 279 Sub 23; Est : disimpegno/vano scala comune; Sud ed Ovest: altre porzioni di sottotetto.

- Riferiti alla soffitta di pertinenza m. 279 Sub 23 al P. Terzo:

Nord: muro perimetrale; Est : disimpegno/vano scala comune; Sud: m. 279 Sub 22; Ovest: altre porzioni di sottotetto.

- Riferiti alla soffitta di pertinenza m. 279 Sub 24 al P. Terzo:

Nord, Est e Sud: muro perimetrale con parziali affacci su area comune; Ovest: disimpegno/vano scala comune ed altre porzioni di sottotetto.

- Riferiti all' autorimessa m. 279 Sub 20, al P. Scantinato:

Nord: disimpegno comune ed altra unità, Est e Sud: muro perimetrale e corsia di accesso carraio comune; Ovest: muro perimetrale ed altra unità.

Localizzazione

I beni immobili pignorati sono siti in Via Primo Maggio n. 32 Frazione Roncanova del Comune di Gazzo Veronese (Vr).

INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO

rispetto alla sede del Comune di Gazzo Veronese – fraz. Roncanova



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il fabbricato di cui fanno parte le unità pignorate è sito in Via Primo Maggio n. 32 Frazione Roncanova del Comune di Gazzo Veronese (Vr), in zona semicentrale a circa 300 m dal centro e dista circa 38,00 Km da Verona (Vr).

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: municipio (buono), polizia (buono), scuola materna (buono), scuola elementare scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), spazi verdi (buono), negozi al dettaglio (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole.

Collegamenti pubblici (km): Strada Statale 12 (circa 500,00 m).

D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato

Il fabbricato di cui fanno parte le unità pignorate, in generali sufficienti condizioni conservative, disposto su n. 4 piani di cui uno interrato, è stato edificato tra il 1979 e 1982 con Conc. Ed. n. 27/78 Prot. n. 406 del 02/03/1979 e successiva Conc. Ed. in variante n. 99/82 Prot. n. 4954 del 07/10/1982. Per il fabbricato è stato rilasciato Permesso di abitabilità n. 27/78 – 99/82 - 5929 in data 11/11/1982.



In dettaglio, le unità in esame sono così composte:

A) Unità abitativa identificata con Sub 10:

- al P. Secondo: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno zona notte, tre camere, un bagno, un ripostiglio e tre balconi trasformati in verande da ripristinare.

Altezza interna: h. 2,70.

B) Unità soffitta identificata con Sub 22:

- al P. Terzo: unico locale.

Altezze interne: h. max 1,95 - h. min 1,40.

C) Unità soffitta identificata con Sub 23:

- al P. Terzo: unico locale.

Altezze interne: h. max 1,95 - h. min 1,40.

D) Unità soffitta identificata con Sub 24:

- al P. Terzo: due locali sottotetto ed una terrazza.

Altezze interne: h. max 2,60 - h. min 0,80



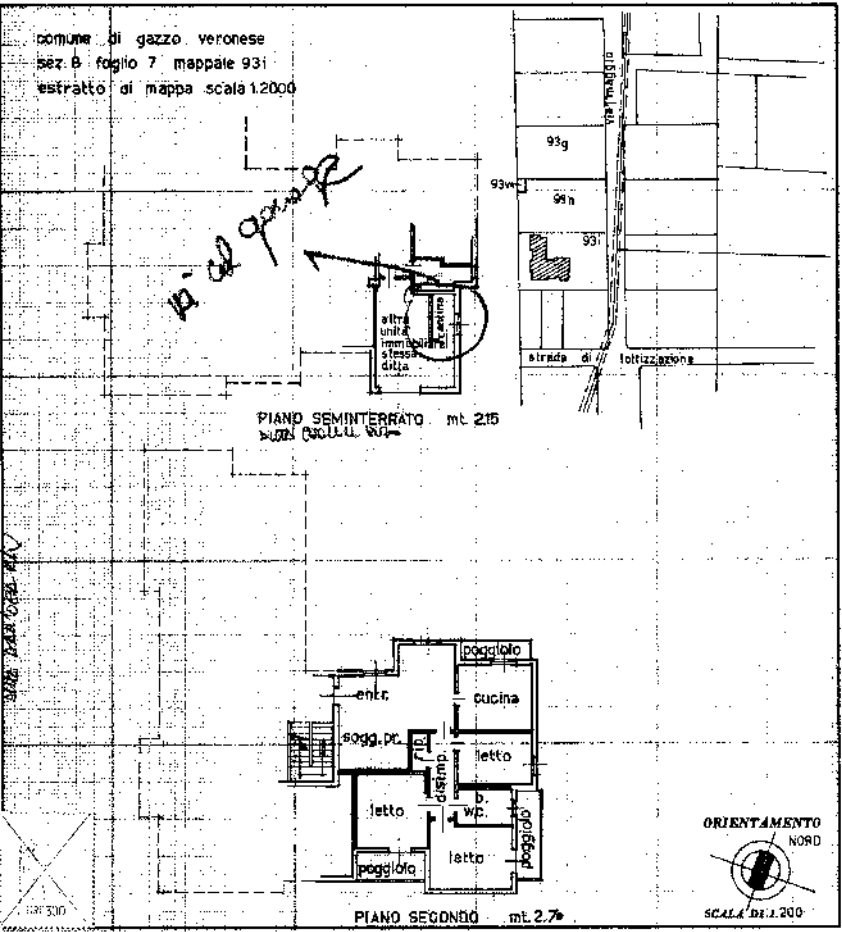
E) Unità autorimessa identificata con Sub 34:

- al P. Seminterrato: un locale autorimessa ed una cantina/ripostiglio.

Altezza interna: h. 2,15.

PLANIMETRIA CATASTALE Unità abitativa M. 279 Sub 10

Data presentazione: 22/11/1982 - Data: 22/04/2025 - n. T356480 - Richiedente: FRRDNG62C491477Z

MODULARIO T. - Ord. n. 17 - 418	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(L. DECRETO-LEGGI 30 APRILE 1982, N. 612)</small>	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) 
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>GAZZO V.S.E.</u> Via <u>T. MAGGIO</u> Ditta <u>CEOLINI ENZO</u> nato a <u>GAZZO VERONESE</u> il <u>25-10-1938</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VERONA</u>		
Comune di gazzo veronese sez. B foglio 7 mappale 931 estratto di mappa scala 1:2000		
		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA PROT. N° <u>1489</u>		Compilata dal ... geometra (Titolo, nome e cognome del compilatore) <u>GIORGIO GANASSINI</u> Invece all'Albo dei geometri della Provincia di <u>VERONA</u> DATA <u>15 NOV 1982</u> Firma: <u>GANASSINI</u>

Ultima planimetria in atti



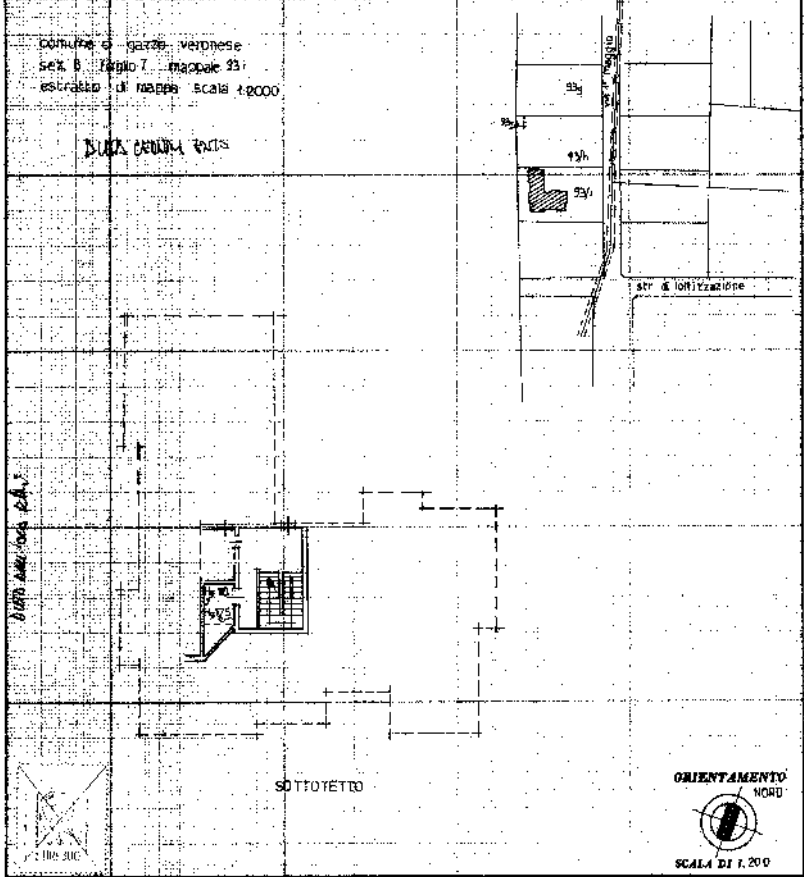
Data presentazione: 22/11/1982 - Data: 22/04/2025 - n. T356480 - Richiedente: FRRDNG62C491477Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

inattu 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/04/2025 - Comune di GAZZO VERONESE(D957) - < Foglio 27 - Particella 279 - Subalerno 10 >
 VIA PRIMO MAGGIO Piano 2

PLANIMETRIA CATASTALE Unità accessorio/soffitta M. 279 Sub 22

Data presentazione: 22/11/1982 - Data: 22/04/2025 - n. T356481 - Richiedente: FRRDNG62C49I477Z

MODULARIO n. - Cat. S. P. - 214		 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  50 Lire	
<h2>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</h2>					
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>GAZZO VERONESE</u> Via <u>1° MAGGIO</u>					
Ditta <u>CEOLINI ENZO</u> data a <u>GAZZO VERONESE</u> il <u>25.10.1939</u>					
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VERONA</u>					
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Comune di <u>GAZZO VERONESE</u> sez. 0 - Foglio 7 - mappale 231 estratto di <u>GIUSEPPE</u> scala 1:2000</p> <p><i>BUCA CANTINA ENZO</i></p> </div> <div style="width: 50%;">  <p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO NORD</p> <p style="text-align: right;">SCALA DI 1:200</p> </div> </div>					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			Compiete del <u> </u> geometra (Firma, nome e cognome del tecnico) <u>GIORGIO GANASSINI</u>		
DATA PROT. N° <u> </u>			Inscritto all'Albo dei geometri: della Provincia di <u>VERONA</u> DATA <u> </u> Firma: <u> </u>		

Ultima planimetria in atti


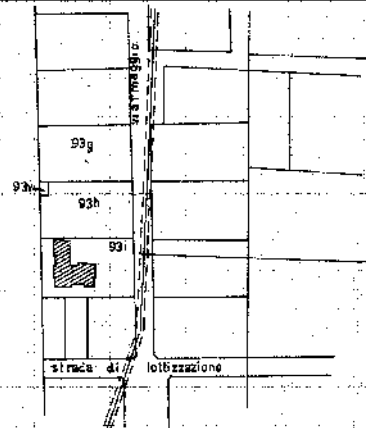
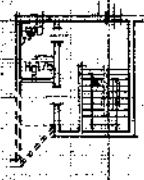

Data presentazione: 22/11/1982 - Data: 22/04/2025 - n. T356481 - Richiedente: FRRDNG62C49I477Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/04/2025 - Comune di GAZZO VERONESE(D957) -< Foglio 27 - Particella 279 - Subaltemo 22 ->
 Unità 01
 VIA PRIMO MAGGIO Piano 3

PLANIMETRIA CATASTALE Unità accessorio/soffitta M. 279 Sub 23

Data presentazione: 22/11/1982 - Data: 22/04/2025 - n. T356483 - Richiedente: FRRDNG62C491477Z

<p>MODELLO P. - Cat. S. P. - 205</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p>	<p>Mod. U (Nuovo Comune Edilizio Urbano)</p>	<p>50 Litri</p>
<p>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 10 APRILE 1984, N. 415)</small></p>			
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>GAZZO VSE</u> Via <u>1° MAGGIO</u></p>			
<p>Ditta <u>CEOLINI ENZO</u> nato a <u>GAZZO VERONESE</u> il <u>25-10-1939</u></p>			
<p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VERONA</u></p>			
<p>Comune di <u>GAZZO VERONESE</u> sez. II foglio 7, mappale 931 estratto di mappa scala 12000</p> <p><i>AREA EDILIZIA D'UFFICIO</i></p>			
 <p>SOTTOTETTO</p>		<p>ORIENTAMENTO NORD</p>  <p>SCALA DI 1:200</p>	
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <p>DATA PROT. N° <u>1495</u></p>		<p>Compilato dal <u>geometra</u> <small>(nome, cognome e numero del tavolo)</small> <u>GIORGIO GANASSINI</u></p> <p>Iscritto all'Albo dei geometra della Provincia di <u>VERONA</u></p> <p>DATA <u>22/04/2025</u></p> <p>Firma: <u>[Signature]</u></p>	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/11/1982 - Data: 22/04/2025 - n. T356483 - Richiedente: FRRDNG62C491477Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/04/2025 - Comune di GAZZO VERONESE(D957) - < Foglio 27 - Particella 279 - Subalerno 23 >
L. 01
VIA PRIMO MAGGIO Piano 3

PLANIMETRIA CATASTALE Unità accessorio/soffitta M. 279 Sub 24

Data presentazione: 22/11/1982 - Data: 22/04/2025 - n. T356485 - Richiedente: FRRDNG62C491477Z

MODULARIO P. - G. - F. - T. - 211		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1984, N. 463)</small>		Mod. 11 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 50	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>GAZZO VERONESE</u> Via <u>1° MAGGIO</u> Dims <u>CEOLINI ENZO</u> nato a <u>GAZZO VERONESE</u> il <u>25-10-1939</u> Allegate alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VERONA</u>					
Comune di GAZZO VERONESE sez. B Foglio 7: mappale 93; estratto di mappa scala 1:2000					
			Hg = Ringronda Hc = HIR colmo SOTTOTETTO ORIENTAMENTO NCR0 SCALA DI 1:200		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA PROT. N° <u>1482</u>			Compilata dal <u>Geometra</u> (Firma, nome e cognome del tecnico) <u>GIORGIO GIBASSINI</u> Iscritto all'Albo dei <u>geometri</u> della Provincia di <u>VERONA</u> DATA <u>22/11/1982</u> Firma: <u>[Signature]</u>		

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/11/1982 - Data: 22/04/2025 - n. T356485 - Richiedente: FRRDNG62C491477Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/04/2025 - Comune di GAZZO VERONESE(D957) - < Foglio 27 - Particella 279 - Subalterno 24 >
 tabau 01

PLANIMETRIA CATASTALE Unità autorimessa M. 279 Sub 20

Data presentazione: 22/11/1982 - Data: 22/04/2025 - n. T356482 - Richiedente: FRRDNG62C491477Z

MODULARE P. - Col. R. F. - 28		Ministero delle Finanze DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Mod. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) L. 50
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 31 APRILE 1984, N. 457)</small>				
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>GAZZO V.SE</u> Via <u>T. MAGGIO</u>		Ditta <u>CEOLINI ENZO</u> nato a <u>GAZZO VERONESE</u> il <u>25-10-1939</u>		
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VERONA</u>				
comune di gazzo v.se sezione di foglio 7 mappale 931 estratto di mappa 1:2000				
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA PROT. N° <u>1uep</u>		Compilato dal geometra <u>GIORGIO GANASSINI</u> Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di <u>VERONA</u> DATA <u>1.01.1982</u> Firma: <u>[Signature]</u>		

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/11/1982 - Data: 22/04/2025 - n. T356482 - Richiedente: FRRDNG62C491477Z
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/04/2025 - Comune di GAZZO VERONESE(D957) - < Foglio 27 - Particella 279 - Subalterno 20 >
 VIA PRIMO MAGGIO Piano S1

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni: tipologia: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Strutture verticali materiale: c.a. e laterizio, condizioni: sufficienti.
- Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Solai: tipologia: latero cemento, condizioni: sufficienti.
- Scale: tipo: a rampe, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Copertura: tipo: a falde, materiale: latero cemento, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie-costruttive:

- Cancello pedonale comune: tipologia: anta a battente, materiale: ferro zincato, apertura: manuale, condizioni: mediocri.
- Cancello carraio comune: tipologia: scorrevole, materiale: ferro zincato, apertura: manuale, condizioni: mediocri.
- Portone d'ingresso comune: tipologia: anta a battente, materiale: legno/vetro, apertura: manuale/automatica, condizioni: sufficienti.
- Porta d'ingresso abitazione: tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- Porte d'accesso soffitte: tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- Porte d'accesso autorimessa: tipologia: basculante (carraio) e a battente (pedonale), materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni abitazione P.2°: tipologia: doppia anta a battenti, materiale: legno con vetro camera; protezione: avvolgibili in pvc e zanzariere, condizioni: buone.

Infissi verande tipologia: ante scorrevoli, materiale: acciaio verniciato con vetro camera, condizioni: buone. Da rimuovere

Infissi esterni soffitta P.3° tipologia: in parte anta a battente in parte anta a vasistas, materiale: alluminio anodizzato con vetro, condizioni: sufficienti.

Infissi interni abitazione P.2°: tipologia: anta a battente, materiale: legno in parte con specchiatura in vetro e sopra luce fisso, condizioni: sufficienti.

Infissi interni soffitta P. 3°: tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: cappotto termico ed intonachino, condizioni: mediocri.

Pavim. Interna abitazione P.2°: materiale: ceramica/grès/parquet, condizioni: buone.

Pavim. balconi/verande materiale: grès, condizioni: sufficienti.

Pavim. Soffitte Piano 3°: materiale: grès, condizioni: sufficienti.

Pavim. Terrazza P. 3°: materiale: quadrotti in cemento e ghiaio, condizioni: sufficienti.

Pavim. P. Seminterrato: materiale: battuto di cls, condizioni: mediocre

Soffitti e pareti: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.

Rivestimenti: Piano 2°: zone cottura/bagno e P.3°: zona caldaia/lavatoio; materiale: ceramica, condizioni: buone/sufficienti.

Impianti:

Antenna: tipologia: autonoma, condizioni: buone/sufficienti, conformità: da verificare.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da

- verificare.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia (appartamento), cavidotti a vista (cantina ed autorimessa), tensione: 220V, conformità: da verificare.
- Fognatura:** tipologia: separata, recapito: Fossa Imhoff e successiva confluenza nella rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: da verificare.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: Pozzo condominiale.
Nota 1: Non sono state riscontrate autorizzazioni/pratiche approvate dagli organi competenti relative alla realizzazione e/o utilizzo del pozzo condominiale in esame (v. All. E.16).
- Gas:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: da verificare.
- Termico per riscaldamento:** tipologia: autonomo, alimentazione: stufa a pellet nell'abitazione e termoconvettori elettrici nel sottotetto sub.24, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Nota 1: Il condominio è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con contabilizzatori singoli per le varie unità immobiliari posizionati sui pianerottoli. L'appartamento in esame è allo stato distaccato dall'impianto condominiale e provvede al riscaldamento ed all'acqua calda sanitaria in modo autonomo, come sopra riportato per il riscaldamento e di seguito per l'acqua calda sanitaria.
Nota 2: l'ultimo intervento di manutenzione alla stufa a pellet risulta effettuato in data 02/08/2011 (Alleg. E.14.a).
- Termico per produzione acqua calda:** tipologia: caldaia autonoma, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare
Nota: la caldaia per la produzione di acqua calda

nell'abitazione è disposta nel sottotetto Sub 24 ed è sprovvista di documentazione tecnica.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare

Non sono stati riscontrati certificati di conformità degli impianti.

Tutti gli impianti sono datati e necessitano di una verifica generale i cui costi sono già implicitamente considerati nel valore di stima.

Si indica il costo per le certificazioni impianti pari a: € 250,00

La certificazione energetica è assente.

Si indica il costo per la certificazione energetica con riferimento all'unità abitativa Sub 10 pari a: € 500,00

FOTO ESTERNE



Ingresso Pedonale via Primo Maggio n. **32** (a sx) – n. 30 (a dx) Gazzo V.se



Ingresso Carraio via Primo Maggio – Gazzo V.se

FOTO ESTERNE



Area verde condominiale zona Nord - Est



Area verde condominiale zona Est

FOTO ESTERNE



Prospetto Est



Prospetto Nord

FOTO ESTERNE



Prospetto Sud



Prospetto Ovest

FOTO INTERNE

Unità abitativa Sub 10 Piano 2°:

- Soggiorno



FOTO INTERNE - Cucina con veranda da ripristinare a balcone



FOTO INTERNE - Disimpegno zona notte



28/47

FOTO INTERNE - Camera 1



FOTO INTERNE - Camera 2 con veranda da ripristinare a balcone



FOTO INTERNE Camera 3 con veranda da ripristinare a balcone



FOTO INTERNE



Bagno



Ripostiglio

FOTO INTERNE

Unità accessorie ad uso soffitta Sub 22 e Sub 23 Piano 3° (unite in un unico locale)



FOTO INTERNE

Unità accessoria ad uso soffitta Sub 24 Piano 3°:



1° locale



1° locale

FOTO INTERNE



2° locale



2° locale



Terrazza



Terrazza

FOTO INTERNE

Autorimessa con cantina Sub 20 Piano Interrato



Autorimessa



Cantina

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

Per il fabbricato in esame non è stato riscontrato l'elaborato planimetrico pertanto non risultano in Catasto identificativi per Beni Comuni Non Censibili .

Il fabbricato è comunque dotato di beni comuni quali l'area a verde, la rampa di accesso alle autorimesse al piano interrato, la scala condominiale ed i disimpegni condominiali ai vari piani.

Nell'atto di provenienza è riportato che la vendita comprende la comproprietà dell'area condominiale coperta-scoperta e degli enti e servizi condominiali comuni ai sensi art. 1117 C.C. nulla escluso od eccettuato.

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi dei beni immobili

Il fabbricato di cui fanno parte le unità pignorate è disposto in Via Primo Maggio del Comune di Gazzo Veronese (Vr) al civico n. 32 ed è direttamente raggiungibile dalla pubblica via tramite un accesso pedonale ed uno carroiaio.

Il cancello pedonale è adiacente al cancello pedonale del fabbricato limitrofo denominato "ERREUNO" al civico 30 così come adiacenti sono i percorsi pedonali interni che conducono ai rispettivi immobili, tant'è che le due proprietà non si riscontrano sui luoghi alcuna delimitazione.

L'appartamento disposto al P. Secondo e gli accessori/soffitte al Piano Terzo sono accessibili tramite vano scala/disimpegni comuni.

L'autorimessa con ripostiglio, disposta al P. Interrato, esternamente è accessibile tramite scivolo/corsia comune ed internamente tramite vano scala/disimpegni comuni.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica del 20/05/2025 richiesto con istanza Prot. N. 4965 del 09/05/2025 (Allegato E.8), il fabbricato di cui fanno parte le unità pignorate:

- nel vigente PATI è assoggettato alle prescrizioni e vincoli dei seguenti articoli normativi:

- Tav. 1 (Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale): non si rilevano vincoli;
Tav. 2 (Carta delle Invarianti): non si rilevano invarianti;
Tav. 3 (Carta delle Fragilità): art. 36, area idonea a condizione;
Tav. 2 (Carta delle Trasformabilità): art. 40, ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale;
- nel vigente Piano degli Interventi rientra nella ZTO "C1/1 completamento edilizio"

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta conforme a quella risultante dalle visure ipotecarie.
Nessuna difformità rispetto alle planimetrie catastali attuali, in previsione degli adeguamenti/ripristini edilizi di cui al successivo paragrafo D.1.6.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato di cui fanno parte le unità in esame, risulta edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- 1. P.E. n. 27/1978** per la costruzione di un complesso residenziale denominato "ERREDUE", intestata a [REDACTED], residente in Nogara (VR) via G. Verdi.
Concessione Edilizia n. 27/1978 Prot. n. 406 presentata in data 27/01/1978 e rilasciata in data 02/03/1979 (Allegato E.9.a).
- 2. P.E. n. 99/1982** per variante in corso d'opera alla Conc. Ed. n. 27/1978 per la costruzione di un complesso residenziale denominato "ERREDUE", intestata a [REDACTED], residente in Nogara (VR) via G. Verdi.
Concessione Edilizia in variante n. 99/1982 Prot. n. 4954 presentata in data 17/09/1982 e rilasciata in data 07/10/1982 (Allegato E.9.b).
- 3. ABITABILITA'** rilasciata con permesso n. 27/78 – 99/82 - 5929 in data 11/11/1982 (Allegato E.9.c).

Rispetto alle suindicate pratiche edilizie, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Trasformazione dei tre balconi in verande mediante chiusura con serramenti e tettoie – Trattandosi di opere prospettiche soggette a nulla-osta condominiale si ritiene più conveniente per la procedura prevedere il ripristino come da progetto.
2. Mancata realizzazione della parete di delimitazione tra la soffitta sub. 22 e la soffitta sub 23 – Si ritiene più conveniente per la procedura prevedere il ripristino come da progetto.
3. Realizzazione di bagno nel locale 2 della soffitta sub. 24 – Non sanabile

Costi per adeguamenti edilizi/urbanistici

Costi per ripristino balconi	€. 5.000,00
Costi per realizzazione muro divisorio sub. 22 – sub. 23 e rimozione bagno sottotetto sub. 24	<u>€. 6.000,00</u>
Totale per adeguamento edilizi/urbanistici	€. 11.000,00

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili risultano arredati ed utilizzati dai debitori.

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

Come da verifiche effettuate presso l'Agenzia Entrate di Verona, non risultano contratti di affitto (Allegato E.10).

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici -

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

A) Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA Soc. Coop. per Azioni, con sede in Vicenza (Vi), cod. fisc.: 00204010243 (domicilio ipotecario eletto via Battaglione

Framarin n. 18 Vicenza) per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] e [REDACTED], (entrambi con domicilio ipotecario eletto via Primo Maggio n. 32 Roncanova – Gazzo Veronese (Vr)) per la quota pari ad ½ ciascuno di piena proprietà, a firma del Notaio Chiliberti Giuseppe in Cerea (Vr) in data 13/05/2010 ai nn. Rep. 79920 /Racc 10738, iscritta ai RRII di Verona in data 24/05/2010 ai nn. 20317 RG. / 4276 R.P.

Importo ipoteca: 380.000,00 Euro

Importo capitale: 190.000,00 Euro

durata: 25 anni

Costo di cancellazione: 35,00 Euro.

B) Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (To), cod. fisc.: 00799960158, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] e [REDACTED], per la quota pari ad ½ ciascuno di piena proprietà, a firma di Tribunale di Verona in data 06/03/2025 al n. Rep. 1829, trascritto ai R.R.I.I. di Verona in data 14/04/2025 ai nn. 14587 R.G. / 10601 R.P.

Costo di cancellazione: 294,00 Euro.

C) Altre trascrizioni e/o limitazioni d'uso:

In base alle verifiche effettuate non risultano altre trascrizioni e/o limitazioni d'uso.

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

In base alle verifiche effettuate non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

In base alle verifiche effettuate non risultano vincoli ed oneri giuridici opponibili.

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

Non sussistono diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore del "Condominio Erredue": [REDACTED] con i seguenti recapiti:

- Indirizzo: Via Fossa n. 2 - 40039 Villimpenta (MN)

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Dal preventivo di bilancio del condominio del 30.06.2025, esercizio ordinario 2025 (Alleg. E.15.a) si deduce che l'importo complessivo a carico degli esecutati risulta pari ad € 4.219,96 di cui:

- per spese preventivate per l'esercizio 2025	€.	2.103,90
- per saldi di fine esercizi 2023 e 2024	€.	1.673,98
- per saldi di fine esercizio 2022	€.	442,08

In dettaglio si riportano i capitoli di spesa ordinaria riportati nel preventivo dell'esercizio 2025:

- Spese - proprietari:	€.	478,27
- Spese - conduttori:	€.	1.064,70
- Spesa per riscaldamento + acqua + quota fissa:	€.	560,93

Tabella millesimale abitazione: 107 millesimi

Tabella millesimale garage + sottotetti: 62 millesimi

Non risultano ad oggi deliberati lavori straordinari.

Si produce copia del regolamento condominiale con tabella millesimale fornito dall'amministratore condominiale (Alleg. E.15.e).

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

Si indica che non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobili in regime di edilizia convenzionata

Caso non pertinente.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Caso non pertinente.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

TABELLA SUPERFICI NETTE UNITA' M. 279 Sub 10

Destinazione	mq
P. Secondo:	
Ingresso/Sogg./ Pranzo	31,98
Cucina	13,61
Disimpegno	4,89
Camera 1	11,11
Camera 2	16,26
Camera 3	15,06
Ripostiglio	1,82
Bagno	5,50
Balcone 1	3,99
Balcone 2	4,66
Balcone 3	5,73
TOT Sup. Nette Sub 10	114,62

TABELLA SUPERFICI NETTE UNITA' M. 279 Sub 22 + Sub 23

Destinazione	mq
P. Terzo:	
Soffitte	13,70
TOT Sup. Nette Sub 22 + Sub 23	13,70

TABELLA SUPERFICI NETTE UNITA' M. 279 Sub 24

Destinazione	mq
P. Terzo	
Soffitta	39,10
Soffitta	34,13
Terrazza	24,08
TOT Sup. Nette Sub 24	97,31

TABELLA SUPERFICI NETTE UNITA' M. 279 Sub 20

Destinazione	mq
P. Seminterrato:	
Autorimessa con cantina	22,96
TOT Sup. Nette Sub 20	22,96

TABELLA SUPERFICI LORDE UNITA' M. 279 Sub 10, 22, 23, 24 e 20

Destinazione	mq	Coeff.	Superficie commerciale
P. Secondo:			
Abitazione Sub 10	114,00	1	114,00
Balconi	14,38	0,30	4,31
P. Terzo:			
Soffitte Sub 22+23	15,75	0,25	3,94
Soffitta Sub 24	44,50	0,60	26,70
Soffitta Sub 24	39,25	0,25	9,81
Terrazza Sub 24	24,08	0,30	7,22
P. Seminterrato:			
Autorimessa e cantina Sub 20	26,40	0,60	15,84
TOTALE			181,83
TOTALE in C.T.			182,00

D.1.13.2. Criteri di stima

Il metodo di stima è di tipo sintetico/comparativo, basato sulle informazioni e conoscenze acquisite circa l'attuale andamento dei prezzi medi di mercato immobiliare in relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alla consistenza degli immobili, nonché circa l'esito delle indagini effettuate presso i Pubblici Uffici del

Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzo Veronese (Vr) .

Le fonti d'informazione sono date da: Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di di Gazzo Veronese (Vr), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; si sono assunte informazioni presso operatori immobiliari della zona, circa recenti ed analoghe transazioni, oltre che da osservatori del mercato immobiliare operanti sull'intero territorio nazionale con riferimenti, nell'ambito di ogni Comune, alle specifiche caratteristiche di zona e di tipologia immobiliare.

In allegato si produce copia di 3 atti di vendita relativi ad immobili siti nei pressi del fabbricato in esame:

1. Comparabile A: Compravendita dell'11.12.2024 rep. 27.743 / racc. 12.249 Notaio Pierluigi Di Maria in Nogara - Immobile in Gazzo Veronese (Vr) frazione Roncanova via Primo Maggio n. 25/B così costituito:
C.E.U. fg. 27 mapp. 539 sub. 2 categ. A3 vani 7;
fg. 27 mapp. 539 sub. 5 categ. C6 sup. cat. mq. 27.
Immobile realizzato con concessione edilizia n. 14/1980 e successiva variante concessione edilizia n.15/1981.
Certificato di abitabilità n.1405/82 rilasciato in data 11 marzo 1982.
Prezzo di vendita €. 90.000,00 (All. E.13a).
2. Comparabile B: Compravendita dell'8.09.2023 rep. 26.707 / racc. 11.467 Notaio Pierluigi Di Maria in Nogara - Immobile in Gazzo Veronese (Vr) frazione Roncanova via Alessandro Manzoni n. 20 – 20a - 20b così costituito:
C.E.U. fg. 27 mapp. 190 sub. 14 categ. A2 vani 4,5;
fg. 27 mapp. 190 sub. 4 categ. A2 vani 6;
fg. 27 mapp. 190 sub. 16 categ. C7 mq. 22,00.
Immobile realizzato con licenza edilizia n. 192/1969 prot. 5920 ed abitabilità n.961/74 del 21.02.1974, successivi titoli edilizi per interventi di ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria fino alla SCIA prot. 6473 del 30 giugno 2023 per interventi di ristrutturazione leggera, modifiche interne, modifiche prospettiche e parziali cambio di utilizzo.
Prezzo di vendita €. 120.000,00 (All. E.13b).
3. Comparabile C: Compravendita del 5.09.2023 rep. 26.701 / racc. 11.462 Notaio

Pierluigi Di Maria in Nogara - Immobile in Gazzo Veronese (Vr) frazione Roncanova via Alessandro Manzoni n. 18 così costituito:

C.E.U. fg. 27 mapp. 190 sub. 13 categ. A2 vani 8;

fg. 27 mapp. 190 sub. 17 categ. C7 mq. 22,00.

Immobile realizzato con licenza edilizia n. 192/1969 prot. 5920 ed abitabilità n.961/74 del 21.02.1974, successivi titoli edilizi per interventi di ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria fino alla SCIA prot. 6473 del 30 giugno 2023 per interventi di ristrutturazione leggera, modifiche interne, modifiche prospettiche e parziali cambio di utilizzo.

Prezzo di vendita €. 130.000,00 (All. E.13c).

Si allega inoltre Tabella OMI - 1° semestre anno 2024 solo a titolo di raffronto (All. E.13d).

Per l'immobile in esame, considerato tutto quanto prima riportato, si ritiene congruo un valore pari a circa **900,00 Euro/mq.**

D.1.13.3. Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Sup commerciale	Valore al mq	Valore commerciale
Unità abitativa Sub 10			
Accessori Sub 22-23-24	Mq 182,00	€. 900,00	€ 163.800,00
Garage Sub 20			

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, anche se occulti, per mancanza di qualità e/o difformità per qualsiasi motivo non considerate, per oneri / obblighi di qualsiasi genere e comunque non evidenziati in perizia, per eventuali maggiori oneri comunque connessi agli adeguamenti edilizi/urbanistici incluso eventuale regolarizzazione del pozzo idrico condominiale (compreso eventuale sanzione) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Costi per ripristini e/o adeguamenti edilizi/urbanistici

Spese condominiali insolute.....

€ 24.570,00
€ 11.000,00
€. 1.673,98

Costi per certificazioni impianti.....	€ 250,00
Costi per certificazione energetica.....	€ 500,00
Costi di cancellazione n. 1 iscrizione ipoteca volontaria.....	€ 35,00
Costi di cancellazione n. 1 trascrizione di pignoramento.....	€ 294,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 125.477,02
<u>Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni in C.T.</u>	€ 125.000,00

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, 15/07/2025

Il perito estimatore
Ing. Adriana Ferraro



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titoli di provenienza dei beni;
- E.2. Estratto per sunto Atto di Matrimonio
- E.3. Certificati storici di Residenza
- E.4. Certificato storico Stato di Famiglia
- E.5. Planimetrie Catastali
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate (Da fare aggiornamento in fase di invio perizia)
- E.8. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.9. Titoli Abilitativi
- E.10. Verifica per contratti di locazione
- E.11. Fotografie degli interni
- E.12. Fotografie degli esterni
- E.13. Dati comparativi acquisiti per stima
- E.14. Documentazione tecnica di impianti
- E.15. Documentazione condominiale
- E.16. Corrispondenza Genio Civile x Pozzo Idrico Condominiale