

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare	RGE 315/2024
Giudice	Dott. ssa Paola Salmaso
Creditore precedente	BONADIMAN SERRAMENTI S.R.L.
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto Stimatore

ENRICO ZORZI architetto – archezorzi@archezorzi.com - 045 8347925

Custode Giudiziario

Laura Paparelli avvocato – avv.laurapaparelli@gmail.com – 0458006261

ENRICO ZORZI architetto
37128 Verona - Via Teselli 9
045 8347925
C.F. ZRZNRC65R25L781J - P.IVA 02408860233
archezorzi@archezorzi.com – enrico.zorzi@archiworldpec.it
www.archezorzi.com

Tribunale di Verona E. I. n. 315/2024 R. E.
Giudice: *Dott.ssa Paola Salmaso*
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Laura Paparelli avvocato



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	7
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
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	11
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	11
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	11
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	12
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	12
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	13
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	13
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	13
D.1.8.	Vincoli e oneri giuridici	13
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a spese e cura della procedura	13
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	14
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'immobili	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	16
D.1.13.3.	Stima	18
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	20
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	20
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	20



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 315/2024
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Proprietà per la quota di 1/6
Tipologia immobile	Villa singola Sup. commerciale abitazione mq. 167 Sup. commerciale autorimessa sub 6 mq. 15 Sup. commerciale autorimessa sub 4 mq. 5 Sup. commerciale terreno partic. 1622 mq. 311 Sup. commerciale terreno partic. 613 mq. 32
Ubicazione	San Giovanni Lupatoto (VR), Via Legnaghese 34
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), Foglio 17, partic. 1622: - sub 5, A/3; - sub 6, C/6 - sub 4, C/6; sub 3 ente comune Catasto Terreni, Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), Foglio 17 partic. 1622 di are 3.11 Foglio 17 partic. 613 di are 0.32
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	Valore intero € 233.000,00 Diritto e quota di 1/6 € 39.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
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. 315/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Laura Paparelli avvocato



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento a favore di BONADIMAN SERRAMENTI S.R.L., con sede in Zevio, C.F. 03180760237, contro [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 05/12/2024 ai nn. 50148 R.G. e 37217 R.P. colpisce i seguenti beni:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto, Fg. 17, partic. 1622, Via Legnaghese 34:

- sub 5, A3 abitazione di tipo economico, cons. vani 7;

- sub 6, C6 autorimessa, cons. mq. 22;

- sub 4, C6 autorimessa, cons. mq. 14;

- sub 3, ente comune;

- individuato al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Lupatoto, Fg. 17:

- partic. 1622, terreno, cons. are 3.11;

- partic.613, terreno, cons. are 0.32;

in ragione di proprietà per la quota di 1/6 di [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di beni con caratteristiche di unità autonoma e funzionalmente legati (villa con autorimesse e terreno di pertinenza), si propone la formazione di un unico lotto: Lotto Unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN SAN GIOVANNI LUPATOTO.

D.1.1. Proprietà

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale (allegato 3), risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

1) – [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietà per 4/12;



- [REDACTED], piena proprietà per 2/12 in separazione dei beni;
- [REDACTED], piena proprietà per 2/12 in separazione dei beni;
- [REDACTED], piena proprietà per 2/12;
- [REDACTED], piena proprietà per 2/12;

in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED], deceduto il 04/09/2022, trascritta a Verona il 14/08/2023 ai nn. 34534 R.G. e 25888 R.P..

- 2) - [REDACTED], piena proprietà per 4/12;
- [REDACTED], piena proprietà per 4/12;
 - [REDACTED], piena proprietà per 2/12 in separazione dei beni;
 - [REDACTED], piena proprietà per 2/12 in separazione dei beni;

a seguito della morte della Sig.ra [REDACTED], per ricongiungimento di usufrutto, come da voltura n. 2287.1/2017 n. VR0022230 in atti dal 16/02/2017 (cfr. certificato st

- 3) - [REDACTED], usufrutto per 1/1;
- [REDACTED], nuda proprietà per 4/12;
 - [REDACTED], nuda proprietà per 4/12;
 - [REDACTED], nuda proprietà per 2/12 in separazione dei beni;
 - [REDACTED], nuda proprietà per 2/12 in separazione dei beni;



in forza di atto di convenzione matrimoniale, di instaurare il regime della separazione dei beni, del 23/06/2010 n. 2607 Rep. Notaio Dott. Emanuele De Micheli di Legnago, e trascritto a Verona il 16/07/2010 ai nn. 28507 R.G. e 17377 R.P..

- 4) – [REDACTED], usufrutto per 1/1;
- [REDACTED], nuda proprietà per 4/12;
- [REDACTED], nuda proprietà per 4/12;
- [REDACTED], nuda proprietà per 2/12 in comunione dei beni;
- [REDACTED], nuda proprietà per 2/12 in comunione dei beni;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Franco Celli di San Giovanni Lupatoto in data 07/12/2004 rep. 147192/7808 e trascritto a Verona il 24/12/2004 ai nn. 57572 R.G. e 34891 R.P..

- 5) – [REDACTED], piena proprietà per 1/2;
- [REDACTED], usufrutto per 1/1;
- [REDACTED], nuda proprietà per 1/2;

in forza di successione testamentaria di Meneghini Giannino, deceduto il 10/03/2004, disponendo delle sue sostanze con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona del 29/04/2004, repertorio n. 326070, registrato al Verona li 1/05/2004 al n. 2635 (denuncia di successione registrata a Verona 2 il 26/11/2004 al n. 78 Vol. 107) e trascritta a Verona il 12/02/2005 ai nn. 3485 R.G. e 5629 R.P..

- 6) – [REDACTED], piena proprietà per 1/2;



– [REDACTED], piena proprietà per 1/2;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Rodolfo Dioguardi di Verona in data 28/04/1972 rep. 128.892 e trascritto a Verona il 05/05/1972 ai nn. - R.G. e 6724 R.P..

7) Bonadiman Armanda, nata in San Giovanni Lupatoto il 14/09/1935, piena proprietà per 1/1.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Dal certificato di residenza e stato famiglia il soggetto esecutato risulta residente in un immobile diverso da quello oggetto di esecuzione. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio il soggetto esecutato comproprietario era precedentemente coniugato in regime di comunione dei beni al momento dell'acquisto del 2004. Con atto di convenzione matrimoniale del 2010 è stato scelto di instaurare il regime della separazione dei beni (allegati 2 e 1).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del Lotto unico risultano attualmente identificati nel modo seguente:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto, intestati a:

– [REDACTED], piena proprietà per 4/12;

– [REDACTED], piena proprietà per 2/12 in separazione dei beni;

– [REDACTED], piena proprietà per 2/12 in separazione dei beni;

– [REDACTED], piena proprietà per 2/12;

– [REDACTED], piena proprietà per 2/12;

- Foglio 17, partic. 1622, Via Legnaghese 34;

- sub 5, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 9,5, sup. cat. tot. mq. 166, sup. cat. tot. escluse aree



- scoperte mq. 160, rendita € 858,61, piano T-1;
- sub 6, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 22, sup. cat. tot. mq. 25, rendita € 56,81, piano T;
 - sub 4, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 14, sup. cat. tot. mq. 16, rendita € 36,15, piano T.
 - sub 3 bene comune non censibile ai sub 4-5-6 (corte e rampa).
 - individuato al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Lupatoto:
 - Foglio 17, partic. 1622, ente urbano di are 3.11.
 - Foglio 17, partic. 613, incolt. ster., di are 0.32.

Si precisa che gli immobili individuati al Catasto Fabbricati sorgono su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Lupatoto al Fg. 17 partic. 1622 ente urbano, di are 3.11. Per l'esame nel dettaglio della situazione catastale si rimanda al punto D.1.5.

Ubicazione: Comune di San Giovanni Lupatoto Via Legnaghese 34.



Confini: In relazione alla particella 1622 del Fg. 17 ai terreni da nord: partic. 1614 strada pubblica, partic. 1451, partic. 380, partic. 382, partic. 1615 strada pubblica.

In relazione alla particella 613 del Fg. 17 ai terreni da nord: strada pubblica Via Legnaghese, partic. 1451, partic. 1614 strada pubblica.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di San Giovanni Lupatoto, in frazione Campagnola a circa



quattro chilometri a sud del Comune Capoluogo, in zona prevalentemente residenziale, ove sono presenti i servizi necessari (negozi, scuole, etc.) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

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

Trattasi di una villa monofamiliare con due autorimesse (una all'interno dell'edificio principale, l'altra costituita da una tettoia esterna il fabbricato) con corte esclusiva di pertinenza. L'edificio si sviluppa su due livelli: piano terra e primo.

L'edificio è stato costruito ex novo ed ultimato nel 1967 in seguito ad intervento edilizio diretto. Successivamente sono state realizzate opere interne ed esterne, nel corso degli anni, che sono stati regolarizzati con pratiche edilizie in sanatoria.

L'edificio in oggetto occupa una superficie di sedime di circa mq. 126 lasciando i restanti mq. 185 circa destinati a corte, in quanto il lotto si sviluppa per una superficie complessiva di mq. 311. All'edificio si perviene pedonalmente e con accesso carraio direttamente da Via Legnaghese.

All'edificio si accede direttamente dal piano primo tramite una scala esterna che si sviluppa sul lato ovest del fabbricato. Al piano primo sono presenti un soggiorno, una cucina, due ampie camere da letto e un bagno, oltre i balconi sui vari lati. Tramite una scala interna si perviene al piano interrato ove sono presenti tre ambienti destinati a cantina, un servizio igienico, e un ripostiglio, ancora al grezzo, oltre che il disimpegno centrale, attraverso il quale si raggiunge l'autorimessa che ha inoltre accesso dalla rampa carraia posta a ovest.

L'edificio consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 170 e di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 167. Le autorimesse sviluppano una superficie netta calpestabile di circa mq. 22 (sub 6) e circa mq. 13 (sub 4).

La tipologia costruttiva è di tipo aggiornato per l'epoca della costruzione (1967) con solai tradizionali in latero-cemento a travature parallele ai vari livelli.

Le strutture portanti sono state realizzate in calcestruzzo e muratura in laterizio e mista sia al piano interrato che al primo. L'autorimessa esterna è costituita da una tettoia con materiali poveri: struttura in tubi innocenti e travetti tubolari in ferro.



I pavimenti e rivestimenti sono in parte risalenti all'epoca della costruzione (marmette e ceramica) ed in parte risalenti ad interventi successivi (soggiorno in legno e bagni in ceramica). I serramenti sono in legno per lo più dotati di vetri ad una lastra con protezioni esterne con tapparelle in pvc e doppi vetri esterni in alluminio.

L'altezza netta interna al piano primo risulta di circa cm. 294, mentre quella del piano terra risulta di circa cm. 246. L'autorimessa esterna risulta di altezza massima circa cm. 230.

L'unità abitativa risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas ad uso domestico e per il riscaldamento e acqua) e dotata di impianti autonomi; l'edificio dotato di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria che si trova all'esterno sul lato est, posizionata a muro. L'impianto fognario è collegato alla fognatura comunale.

Planimetrie degli immobili

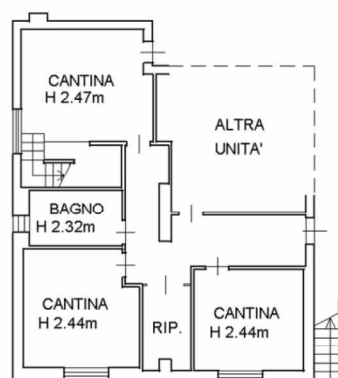
Viene di seguito riportato lo stralcio delle planimetrie catastali attualmente depositate in catasto.

Abitazione sub 5:

Piano primo

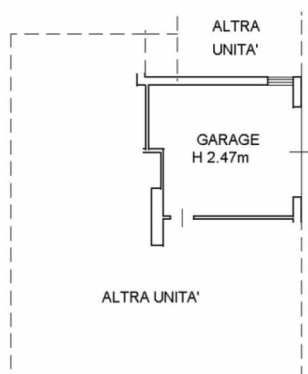


Piano terra



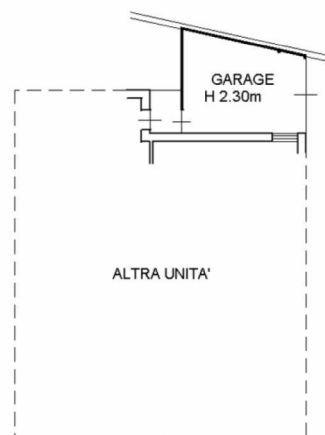
Autorimessa sub 6

Piano terra



Autorimessa sub 4

Piano terra



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

Trattandosi di un edificio monofamiliare indipendente non si vi sono pertinenze di tipo condominiale.

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

Sia l'accesso pedonale che carraio avvengono da Via Legnaghese 34a nord dell'edificio.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di San Giovanni Lupatoto, approvato con D.C.C. n. 50 del 28/09/2011, e successive varianti, l'area sulla quale sorge l'edificio in oggetto è individuata in "ZTO B area urbana di completamento edilizio" con possibilità di edificare con intervento edilizio diretto (allegato 13).

Il piano degli Interventi all'art. 53 delle NTO prevede che vengano confermati volume, altezza e numero di piani e non prevede la possibilità di aumento di volume.

Si ritiene pertanto che non vi siano margini per ampliamenti e che si possa intervenire sull'esistente con il livello massimo di ristrutturazione.

Il terreno di cui alla particella 613 si trova in "Zona F4 aree per parcheggi" disciplinata



dall'art. 69 delle NTO.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La situazione della particella 1622 ai terreni e ai fabbricati risulta regolare e conforme allo stato di fatto.

Il terreno di cui alla particella 613, individuata al Catasto Terreni, è stato individuato dal Comune, con una delibera del 08/09/1998 prot. 21526 n. 322, (allegato 12), come area a parcheggio o allargamento stradale, come inoltre precisato nel precedente paragrafo. Attualmente il terreno è già di utilizzo pubblico come parcheggio. La situazione si è venuta a creare perchè il Comune non ha dato seguito alla delibera lasciando la situazione amministrativa inalterata successivamente alla realizzazione del frazionamento. Da colloquio con il tecnico dell'urbanistica del Comune di San Giovanni Lupatoto è emerso che la situazione verrà regolarizzata nel tempo e che risulterà a carico del Comune il passaggio di proprietà delle nuove aree frazionate, da proprietà privata a pubblica, ed eseguita una scrittura privata preliminare con il Comune per la cessione gratuita del terreno. Pertanto il valore del terreno di cui alla particella 613 risulta chiaramente nullo come verrà precisato nel paragrafo dedicato alla valutazione.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Presso il Comune di San Giovanni Lupatoto in relazione agli immobili in oggetto sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n 24/965 prot. 1979 del 03/03/1965 per la costruzione dell'edificio (allegato 5).
- Certificato di abitabilità n. 24/65 prot. 1979 del 17/08/1967 in relazione alla costruzione dell'edificio (allegato 6).
- Concessione edilizia in sanatoria n. 266/86 del 22/11/1988 per la regolarizzazione degli esterni (allegato 7).
- DIA prot. 15142 del 19/06/1995 per la modifica di due pensiline sul prospetto principale (allegato 8).
- Concessione in condono n. C04/0048 del 31/01/2014 per la costruzione della tettoia uso autorimessa (allegato 9).



- Certificato di abitabilità in condono prot. n. 4170 del 17/02/2014 per la costruzione della tettoia uso autorimessa (allegato 10).

- SCIA in sanatoria prot. 291 n. 2200 del 01/12/2023 con la quale è stato regolarizzato lo stato attuale (allegato 11).

Durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che la situazione dell'abitazione e delle autorimesse risultano conformi con la documentazione catastale e l'ultima pratica in sanatoria presentata nel 2023.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 04/02/2024 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Laura Paparelli.

Gli immobili risultano attualmente disabitati ma a disposizione dei proprietari attuali.

Da una visura presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione in relazione all'immobile in oggetto.

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

Lo stato di occupazione non risulta opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione ipocatastale, depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, (allegato 3) alla presente relazione peritale risultano le seguenti formalità che colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento e/o le provenienze catastali.

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

1) – Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di CEMENTUBI S.R.L., con sede in Bovolone (VR), C.F. 00447400235, iscritta a Verona in data 29/02/2008 ai nn. 9150 R.G. e 1782 R.P., in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona rep. 4082 del 25/10/2007, per € 130.000,00, a garanzia di capitale di € 92.253,72, a carico di ██████████



████████ sui beni oggetto di pignoramento (ad esclusione della particella 613) e altri beni.

2) – Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di BONADIMN SERRAMENTI S.R.L., con sede in Zevio (VR), C.F. 03180760237, iscritta a Verona in data 03/04/2009 ai nn. 12918 R.G. e 2571 R.P., in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona rep. 7112503 del 31/12/2008, per € 50.000,00, a garanzia di capitale di € 23.865,12, a carico di ██████████ i ██████████, sui beni oggetto di pignoramento (ad esclusione della particella 613) e altri beni.

3) – Trascrizione di sequestro conservativo a favore di VOLPE FABIO, nato a Isola della Scala il 11/06/1972, C.F. VLPFBA72H11E349YY, trascritta a Verona in data 21/09/2010 ai nn. 37102 R.G. e 22636 R.P., in forza di atto giudiziario del Tribunale di Verona rep. 607/7 del 04/08/2010, per € 30.000,00, a carico di ██████████, sui beni oggetto di pignoramento e altri beni.

4) – Iscrizione di ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di EQUITALIA NORD S.P.A., con sede in Milano, C.F. 07244730961, atto in data 18/05/2016 rep. 1048/12216, iscritta a Verona in data 23/05/2016 ai nn. 19245 R.G. e 3144 R.P., per € 665.650,82, a garanzia di capitale di € 332.825,41, a carico di ██████████, sui beni oggetto di pignoramento (ad esclusione della particella 613).

5) – Iscrizione di ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A., con sede in Roma, C.F. 13756881002, atto in data 17/08/2016 rep. 1137/12216, iscritta a Verona in data 22/08/2016 ai nn. 33576 R.G. e 5520 R.P., per € 338.621,52, a garanzia di capitale di € 169.310,76, a carico di ██████████, sui beni oggetto di pignoramento (ad esclusione della particella 613).

6) Pignoramento derivante da Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Verona rep. 8856 in data 11/11//2024 a favore di BONADIMAN SERRAMENTI S.R.L., con sede in Zevio, C.F. 03180760237, contro ██████████ ██████████, trascritto a Verona in data 05/12/2024 ai nn. 50148 R.G. e 37217 R.P..

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

– In relazione alla particella 613 si segnala la presenza della delibera comunale del 08/09/1998 prot. 21526 n. 322, (allegato 12), che vincola la cessione del terreno di cui alla particella 613 a titolo gratuito al Comune per la destinazione a strada o parcheggio



pubblici.

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

Trattandosi di una unità abitativa autonoma con autorimesse e quindi di un'unica proprietà, non sono presenti parti comuni con soggetti terzi.

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

L'immobile è stato acquisito dalla moglie del soggetto esecutato, all'epoca (2004) in regime di comunione dei beni. Successivamente è stato scelto tra i coniugi il regime di separazione dei beni (2010) (allegato 1 e 2).

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si segnala che l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Si precisa che è stata pignorata complessivamente la quota di 1/6 dell'intera proprietà e che si esprime una valutazione di indivisibilità dei beni nell'ipotesi di mantenimento dello stato attuale del compendio immobiliare.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Descrizione Villa singola di cui al punto A					
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
Ingresso-soggiorno	Sup. reale lorda	32,27	1,00	32,27	
	Sup. reale netta	28,31	1,00	28,31	
Cucina	Sup. reale lorda	22,42	1,00	22,42	
	Sup. reale netta	19,40	1,00	19,40	
Disimpegno	Sup. reale lorda	3,53	1,00	3,53	
	Sup. reale netta	3,12	1,00	3,12	

Tribunale di Verona E. I. n. 315/2024 R. E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Laura Paparelli avvocato



Letto1	Sup. reale lorda	22,52	1,00	22,52
	Sup. reale netta	19,17	1,00	19,17
Letto 2	Sup. reale lorda	21,04	1,00	21,04
	Sup. reale netta	18,12	1,00	18,12
Bagno	Sup. reale lorda	7,52	1,00	7,52
	Sup. reale netta	6,51	1,00	6,51
Vano scala	Sup. reale lorda	3,67	1,00	3,67
	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
Cantina 1	Sup. reale lorda	25,57	0,50	12,78
	Sup. reale netta	20,25	1,00	20,25
Cantina 2	Sup. reale lorda	17,83	0,50	8,91
	Sup. reale netta	14,97	1,00	14,97
Cantina 3	Sup. reale lorda	15,23	0,50	7,61
	Sup. reale netta	12,76	1,00	12,76
Disimpegno	Sup. reale lorda	16,39	0,50	8,19
	Sup. reale netta	14,25	1,00	14,25
Bagno	Sup. reale lorda	7,50	0,50	3,75
	Sup. reale netta	5,78	1,00	5,78
Ripostiglio	Sup. reale lorda	5,53	0,20	1,11
	Sup. reale netta	4,58	1,00	4,58
Cortile	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Cortile	Sup. reale lorda	160,00	0,02	3,20
Balcone ingresso	Sup. reale lorda	6,71	0,25	1,68
Balcone letto 1	Sup. reale lorda	7,75	0,25	1,94
Balcone letto 2	Sup. reale lorda	4,08	0,25	1,02
Balcone cucina	Sup. reale lorda	4,08	0,25	1,02
	Sup. reale lorda	408,64		166,69
	Sup. reale netta	170,22		170,22

Descrizione Autorimessa sub 6 di cui al punto B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa entro sedime collegata	Sup. reale lorda	25,33	0,60	15,20
	Sup. reale netta	22,08	1,00	22,08
	Sup. reale lorda	25,33		15,20
	Sup. reale netta	22,08		22,08

Descrizione Autorimessa a tettoia sub 4 di cui al punto C

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa a tettoia sub 4	Sup. reale lorda	12,87	0,35	4,50
	Sup. reale lorda	12,87		4,50

Descrizione Terreno a sedime stradale partic. 613 di cui al punto D

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa sub 3	Sup. reale lorda	32,00	0,00	0,00
	Sup. reale lorda	32,00		0,00

D.1.13.2. Criteri di stima

L'unità abitativa risulta in discrete condizioni, pienamente funzionale e comodamente abitabile. L'edificio risulta ultimato nel 1967. Sono state successivamente eseguite opere



di manutenzione e modifica nel corso degli anni.

Per la valutazione degli immobili si intende utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si è effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire i dati per i beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da una ricerca effettuata attraverso il portale collegato all'Agenzia delle Entrate relativa agli ultimi 24 mesi (periodo intercorrente da 05/04/2022 al 05/04/2024), si sono riscontrate delle evidenze, che, per il compendio immobiliare in oggetto, si sono rilevate e acquisite tramite reali compravendite di immobili ricadenti nella zona oggetto di valutazione.

Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori medi che si aggirano intorno a € 1.475/mq. per abitazioni civili, comodamente abitabili. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari la stessa valutazione risulta di circa € 1.550/mq. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si ricavano prezzi, di immobili residenziali analoghi nella zona, intorno a € 1.400/mq.

Tenuto conto dei comparabili riscontrati che corrispondono all'immobile in oggetto e le condizioni dello stesso, il sottoscritto perito ritiene che si possa attribuire un prezzo unitario non superiore a € 1.400/mq.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle zone residenziali e non residenziali, in base al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

La stima è stata elaborata quindi tenendo conto di una valutazione complessiva del



mercato immobiliare di zona, ma non trattandolo come fonte di prova ma di puro riscontro, in base delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio di Mercato e del dato, che contiene la stima più realistica del valore del bene, ricavato dalla ricerca dei Comparabili reali su piattaforma Stimatrix, applicando infine una adeguata correzione di stima tramite deprezzamento per assenza di garanzia per vizi.

Le certificazioni di conformità degli impianti non sono presenti né presso il Comune né presso la proprietà. Gli impianti risultano funzionanti ed in condizioni sufficienti e risalgono all'epoca della costruzione; mentre la caldaia risulta di successiva installazione. Tenuto conto della data di esecuzione degli impianti si suggerisce una verifica della conformità degli impianti per la eventuale certificazione della rispondenza alla normativa vigente in materia.

D.1.13.3. Stima

A. Villa singola

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	230.000,00 €	Peso ponderale: 1
- Valore complessivo intero	230.000,00 €	
- Valore complessivo diritto e quota	38.333,33 €	

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso-soggiorno	32,27	1.400,00 €	45.178,00 €
Cucina	22,42	1.400,00 €	31.388,00 €
Disimpegno	3,53	1.400,00 €	4.942,00 €
Letto1	22,52	1.400,00 €	31.528,00 €
Letto 2	21,04	1.400,00 €	29.456,00 €
Bagno	7,52	1.400,00 €	10.528,00 €
Vano scala	3,67	1.400,00 €	5.138,00 €
Cantina 1	12,78	1.400,00 €	17.899,00 €
Cantina 2	8,91	1.400,00 €	12.481,00 €
Cantina 3	7,61	1.400,00 €	10.661,00 €
Disimpegno	8,19	1.400,00 €	11.473,00 €
Bagno	3,75	1.400,00 €	5.250,00 €
Ripostiglio	1,11	1.400,00 €	1.548,40 €
Cortile	2,50	1.400,00 €	3.500,00 €
Cortile	3,20	1.400,00 €	4.480,00 €
Balcone ingresso	1,68	1.400,00 €	2.348,50 €
Balcone letto 1	1,94	1.400,00 €	2.712,50 €
Balcone letto 2	1,02	1.400,00 €	1.428,00 €
Balcone cucina	1,02	1.400,00 €	1.428,00 €
	166,69		233.367,40 €



- Valore corpo:	233.367,40 €
- Valore complessivo intero	233.367,40 €
- Valore complessivo diritto e quota:	38.894,57 €

B. Autorimessa sub 6

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	21.000,00 €
- Valore complessivo intero	21.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota	3.500,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa entro sedime collegata	15,20	1.400,00 €	21.277,20 €

- Valore corpo:	21.277,20 €
- Valore complessivo intero	21.277,20 €
- Valore complessivo diritto e quota	3.546,20 €

C. Autorimessa a tettoia sub 4

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	6.000,00 €
- Valore complessivo intero	6.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota	1.000,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	4,50	1.400,00 €	6.306,30 €

- Valore corpo:	6.306,30 €
- Valore complessivo intero	6.306,30 €
- Valore complessivo diritto e quota	1.051,05 €

D. Terreno a sedime stradale partic. 631

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	55.000,00 €
- Valore complessivo intero	55.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota	27.500,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	32,00	0,00	0,00 €

- Valore corpo:	0,00 €
- Valore complessivo intero	0,00 €
- Valore complessivo diritto e quota	0,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore stato di fatto
A	Villa singola	166,69	231.683,70 €	231.683,70 €
B	Autorimessa sub 6	15,20	21.138,60 €	21.138,60 €
C	Autorimessa a tettoia	4,50	6.153,15 €	6.153,15 €
D	Terreno stradale	32,00	0,00 €	0,00 €
			258.975,45 €	258.975,45 €



Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano	258.975,45 €
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	25.897,55 €
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	233.077,90 €
Arrotondato a:	233.000,00 €
Valore diritto e quota di 1/6:	38.833,33 €
Arrotondato a (quota di 1/6):	39.000,00 €

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, 14/04/2025

Il perito estimatore
Enrico Zorzi architetto

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Atti di provenienza
- E.2. Certificati
- E.3. Aggiornamento elenco formalità
- E.4. Documentazione catastale
- E.5. Licenza di costruzione n. 24-965 del 03-03-1965
- E.6. Certificato di abitabilità n. 24-65 del 17-08-1967
- E.7. Concessione in sanatoria n. 266-86 del 22-11-1988
- E.8. DIA prot. 15142 del 19-06-1995.
- E.9. Concessione in condono n. C04-0048 del 31-01-2014
- E.10. Certificato di agibilità prot. 4170 del 17-02-2014
- E.11. SCIA in sanatoria prot. 291 n. 2200 del 01-12-2023
- E.12. Delibera GC n. 322 del 08-09-1998
- E.13. Estratto del Piano degli Interventi
- E.14. Documentazione fotografica

