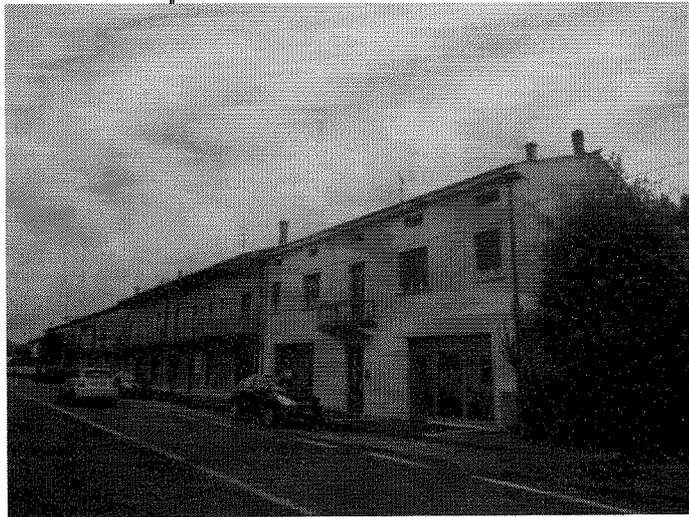


TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 252/2023
Giudice	Dot. ATTILIO BURTI
Creditore precedente	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Parte eseguita	



Esperto Stimatore: Arch. ELISABETTA PICCOLI: elisabetta.piccoli@libero.it – tel. 3201788186

Custode Giudiziario: IVG – Istituto vendite giudiziarie di Verona – Visite immobiliari@igvverona.it – 0459813484

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

Arch. Elisabetta Piccoli
Vicolo Tre Marchetti 1 – 37121 Verona
Email: elisabetta.piccoli@libero.it -- PEC: elisabetta.piccoli@archiworldpec.it
C.F. PCCLBT68H66L781H – P.IVA: 02846420236

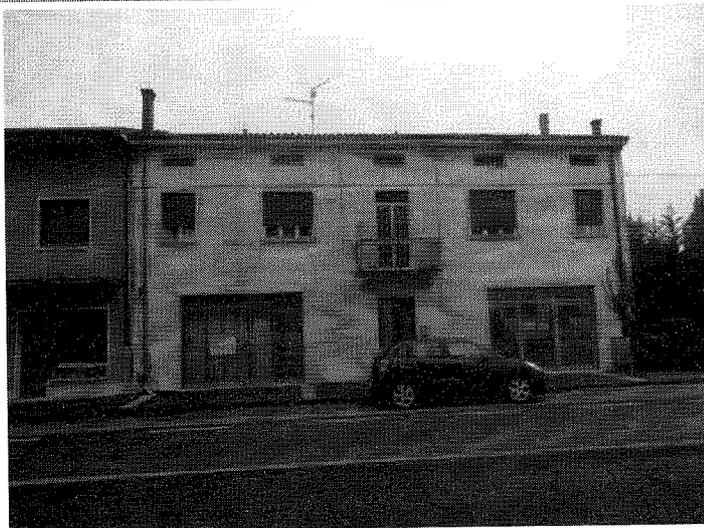


A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA	4
D.1.1	Proprietà	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1	Contesto	9
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	17
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	18
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	18
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	19
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	19
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	21
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	21
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	21
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	21
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	22
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	22
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	22
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	22
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	22
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	22
D.1.13	Valutazione del lotto	22
D.1.13.1	Consistenza	23
D.1.13.2	Criteri di stima	23
D.1.13.3	Stima	24
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	25
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	25
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	26
E.1	Titolo di provenienza del bene	26
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	26
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	26
E.4	Stato di famiglia storico	26
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	26
E.6	Planimetrie catastali	26
E.7	Estratto storico del Catasto	26
E.8	Ispesioni ipotecarie aggiornate	26
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	26
E.10	Titoli Abilitativi	26
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	26
E.12	Fotografie degli interni	26
E.13	Fotografie degli esterni	26
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	26



A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 252/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento sito al piano primo con pertinenze Sup. commerciale mq 56,02
Ubicazione	Bonavigo (VR), Via Trieste n° 20
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Bonavigo (VR), fg. 10 mapp. 23 sub 7 e sub 5.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 96.000,00
Stato di occupazione	L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 252/23 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli
Custode: visiteimmobiliati@igvverona.it



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni, oggetto della presente esecuzione sono siti in Bonavigo, Via Trieste 20 e censiti al N Il compendio immobiliare consta di una abitazione sita al piano primo con atrio pertinenziale al piano terreno e soffitte nel sottotetto, il tutto ubicato in un fabbricato di tre piani fuori terra. All'esterno del fabbricato, sul lato destro e sul retro si trova un'area cortiliva comune all'unità immobiliare e ai due negozi siti al piano terreno per le relative quote di proprietà.

Il bene pignorato viene individuato in un unico lotto, CEU fg. 10 mapp. 234 sub 7 e sub 5.

L'esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] residente a Bonavigo (VR), Via Trieste n. 20, codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] è proprietario della piena quota dell'intero.

C DIVISIONI IN LOTTI

Il compendio immobiliare consta di una abitazione sita al piano primo con atrio pertinenziale al piano terreno e soffitte nel sottotetto, il tutto ubicato in un fabbricato di tre piani fuori terra. All'esterno del fabbricato, sul lato destro e sul retro si trova un'area cortiliva comune all'unità immobiliare e ai due negozi siti al piano terreno per le relative quote di proprietà.

Il bene pignorato viene individuato in un unico lotto,

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN BONAVIGO, VIA TRIESTE 22

D.1.1 Proprietà

Si confermano i dati contenuti nella relazione del notaio Vincenzo Calderini depositata agli atti per iniziativa di parte e nel ventennio risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto:

Attuale Proprietario



I beni risultano acquisiti dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] in forza del seguente atto:

- atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Macchi in data 15/01/2004 n. 117272 di rep., registrato a Legnago il 16/01/2004 N. 107 serie 1T, trascritto a Verona il 19/01/2004 al n 1578 R.G. e n. 1229 R.P. (All. E1).

La signora [REDACTED]

[REDACTED] acquisì i beni dai signori [REDACTED]

[REDACTED] in forza del seguente

atto:

- atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Macchi in data 4 dicembre 1996 n. 57199 Rep. registrato a Legnago il 20 dicembre 1996 al n. 1439 mod. 1/V, trascritto a Verona il 06/12/1996 al n. 35883 R.G. e n. 24437 R.P..

I signori [REDACTED]

[REDACTED] acquisirono i beni dai signori [REDACTED]

[REDACTED] in forza del seguente atto:

- atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Macchi in data 26 luglio 1994 n. 40886 Rep. registrato a Legnago il 16/08/1994 n. 1053mod. 1/V trascritto a Verona il 01/08/1994 al n. 228676 R.G. e n.15053 R.P..

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

La scrivente ha reperito il Certificato di Residenza e di stato di famiglia dal quale emerge che essendo l'esecutato cittadino straniero, la famiglia anagrafica è composta dall'esecutato [REDACTED]



mappale in oggetto risultava così censito:

fg 10, mapp. 104, Qualità Classe **FU D ACCERT**, Superficie ha are ca **01 95**.

Con denuncia di cambiamento, modello 3SPC, presentato all'U.T.E. di Verona in data 22 ottobre 1992, modello 8 n. 159859, per l'accatastamento all'Urbano il mapp. n. 104 del nuovo catasto terreni è stato sostituito dal mapp. n. 234 di are 1.95, divenuto ENTE URBANO con Pratica n. VR0348689 in atti dal 16/11/2004 CABI 2004.

CATASTO FABBRICATI

Mappale 234 sub 5

Con la costituzione, ovvero accatastamento per nuova costruzione, del 13/11/1992 in atti dal 16/12/1992 CARICAMENTO ACCESSORI COMUNI (n. 9421.1/1992) il bene veniva così individuato;

fg. 10 part. 234 sub 5 bene comune non censibile di stadio: corte.

Con la variazione toponomastica del 07/03/2022 Pratica n. VR0032466 in atti dal 07/03/2022 (n. 32466.1/2022) il bene veniva così individuato;

fg. 10 part. 234 sub 5 bene comune non censibile utilità comune di Sez. urbana:
Foglio: 10 Particella: 234 Sub.: 1; Sez. urbana: Foglio: 10 Particella: 234 Sub.: 2;

Si fa presente che nella visura storica non è indicato l'unità sub 7 unitamente al sub 1 e sub 2 (ma l'unità sub 7 risulta negli elaborati planimetrici e negli atti di compravendita); le unità sub 1 e 2 si riferiscono agli esercizi commerciali situati al piano terra dell'edificio.

Inoltre nell'istanza per variazione toponomastica è stato erroneamente indicato il civico 22 risulta essere il 20.

Mappale 234 sub 7

Il fg. 234 mappale 234 sub 7 deriva dalla fusione dei sub 3, sub 4 e sub 6 come di seguito descritto.

Mappale 234 sub 3:

Con la costituzione, ovvero accatastamento per nuova costruzione, del 13/11/1992 in atti dal 27/09/1993 (n. 9421.2/1992) il bene risultava così censito:



fg. 10, mapp. 234, sub 3,

Con la variazione per inserimento dei dati di classamento del 13/11/1992 in atti dal 16/12/1996 in data 06/09/1996 (n. 9421/1992) il bene risultava così censito:

fg. 10, mapp. 234, sub 3, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 4 vani, Rendita Cat. Euro 173,53 pari a L. 336.000

Con la fusione del 30/10/2003 Pratica n. 339993 in atti dal 30/10/2003 FUSIONE (n. 15262.1/2003) il sub. 3 viene soppresso originando il sub 7.

Mappale 234 sub 4:

Con la costituzione ovvero accatastamento per nuova costruzione, del 13/11/1992 in atti dal 27/09/1993 (n. 9421.2/1992) il bene risultava così censito:

fg 10, mapp. 234, sub 4,

Con variazione per inserimento dati di classamento del 13/11/1992 in atti dal 16/12/1996 in data 06/09/1996 (n. 9421/1992) il bene risultava così censito:

fg 10, mapp. 234, sub 4, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 4 vani, Rendita Cat. Euro 173,53 pari a L. 336.000

Con la fusione del 30/10/2003 Pratica n. 339993 in atti dal 30/10/2003 FUSIONE (n. 15262.1/2003) il sub. 4 viene soppresso originando il sub 7.

Mappale 234 sub 6:

Con la costituzione ovvero accatastamento per nuova costruzione, del 13/11/1992 in atti dal 16/12/1992 per CARICAMENTO ACCESSORI COMUNI (n. 9421.1/1992) il bene risultava così censito:

fg. 10 mapp. 234 sub 6 - Bene comune non censibile, di stadio: vano scale.

Con la fusione del 30/10/2003 Pratica n. 339993 in atti dal 30/10/2003 FUSIONE (n. 15262.1/2003) il sub. 6 viene soppresso originando il sub 7.

Mappale 234 sub 7:

Con la fusione del 30/10/2003 Pratica n. 339993 in atti dal 30/10/2003 FUSIONE (n. 15262.1/2003) i sub. 3, sub 4 e sub 6 vengono soppressi originando il sub 7, che risultava così identificato:

fg 10, mapp. 234, sub 7, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 9,5 vani, Rendita Cat. Euro 412,13;



Con la Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie il bene risultava così identificato:

fg 10, mapp. 234, sub 7, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 9,5 vani, Superficie catastale Totale: 193 mq, Totale: escluse aree scoperte 192 mq, Rendita Cat. Euro 412,13;

Con la variazione di toponomastica per inserimento numero civico del 07/03/2022 Pratica n. VR0032474 in atti dal 07/03/2022 (n. 32474.1/2022) l'unità in oggetto risultava così censita:

fg 10, mapp. 234, sub 7, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 9,5 vani, Totale: 193 mq, Totale: escluse aree scoperte 192 mq, Rendita Cat. Euro 412,13.

Si puntualizza che nell'istanza per variazione toponomastica è stato erroneamente indicato il civico 22 risulta essere il 20.

I dati castali aggiornati dell'immobile corrispondono ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile nel suo insieme confina da nord in senso N.E.S.O. con via Trieste, mapp. n. 194 – 198 – 356 e 376.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il compendio immobiliare è ubicato in via Trieste n 20 nel capoluogo di Bonavigo, paese situato a circa 34 chilometri a sud - est da Verona. Il nucleo urbano si trova all'interno del paese, caratterizzato da fabbricati con sviluppo medio di due piani fuori terra, mentre all'esterno di questa zona si trovano abitazioni rurali e strutture agricole sparse.

Il quartiere gode di una certa autonomia sia per quanto riguarda i servizi di prima necessità (es. banche, poste, scuole primarie, attività commerciali) e dista circa 12 km da Legnago, secondo centro del Veronese in cui si trovano tutti i servizi.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

L'immobile è sito al primo piano di un fabbricato

Il fabbricato, di vecchia costruzione. consta di due negozi al piano terra con entrata indipendente dalla strada e di un appartamento al piano secondo che



ha accesso dall'atrio al piano terra dove si trova il vano scale con soprastanti soffitte pertinenziali nel sottotetto. Sul retro dell'abitazione rispetto al fronte stradale si trova un'area cortiliva di pertinenza in quote proporzionali dei negozi e dell'appartamento.

Fabbricato:

La struttura verticale dell'edificio è in muratura portante mista, la struttura del tetto è in travi di legno. Il tetto è a due falde con manto di copertura in coppi.

Le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato, le finestre presentano infissi in pvc e tapparelle oscuranti avvolgibili in pvc di colore marrone. Il portone d'ingresso al vano scala di pertinenza dell'abitazione è in legno e vetro profili metallici di protezione. La scala interna è realizzata in opera con pedate ed alzate in lastre di granito mentre i pianerottoli hanno la pavimentazione in marmette di graniglia.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.





Piano terra

Al piano terra si trova l'androne da cui parte la scala di collegamento con appartamento. Sul lato opposto del vano si trova la porta di accesso al giardino condominiale.

Appartamento:

Sito al primo piano si compone di ingresso centrale con affaccio su un balcone fronte strada, a destra si trovano, tra loro comunicanti, il salotto, un locale passante definibile disimpegno, un secondo disimpegno, la camera da letto ed il bagno. Alla sinistra dell'ingresso, sempre in sequenza, si trovano la sala da pranzo, il cucinino, un disimpegno, un servizio igienico e una camera da letto. L'altezza interna dei locali è di 3,00 mt circa.



Le pavimentazioni sono in marmette in graniglia ad esclusione dei bagni dove sono in mattonelle ceramiche, i rivestimenti alle pareti dei servizi igienici e della cucina sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato. L'intonaco alle pareti è tinteggiato, le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro zigrinato, mentre al piano primo per dividere l'appartamento dal vano scale è stata inserita una tramezza in cartongesso gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, l'oscuramento è fornito da avvolgibili in pvc. Il balcone ha pavimentazione al grezzo in cemento e parapetto in profili metallici.

L'altezza interna dei locali è di 3 mt.

Soffitte: il piano sottotetto ha superficie equivalente a quella dell'appartamento. Si accede dal vano scale ed è ripartito in quattro locali. In ciascun vano sono presenti due finestre posizione in corrispondenza di quelle del piano sottostante.

Impiantistica

Nell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto idrico, fognario, elettrico, citofonico e di riscaldamento autonomo.

Non si dispone della documentazione relativa alla conformità degli impianti.

Non si dispone inoltre dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE)..

Caratteristiche descrittive dell'abitazione

<u>Caratteristiche strutturali</u>	
Strutture verticali	materiale: struttura mattoni in laterizio. condizioni: discrete
Solai	tipologia: in parte in latero cemento, condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde inclinate; struttura con travetti in ceneto armato prefabbricato e tavelloni in laterizio ; finitura: coppi in laterizio, condizioni: da verificare.

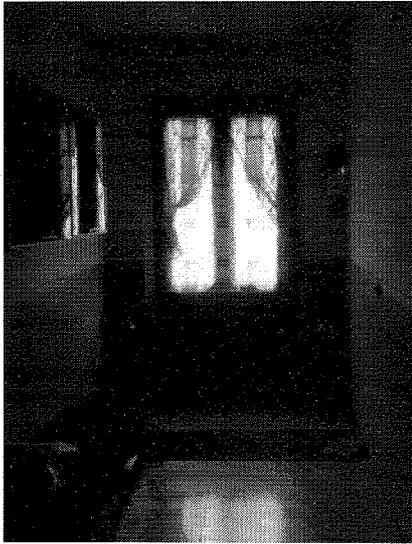


<u>Componenti edilizie e costruttive</u>	
Pareti esterne	materiale; muratura in laterizio, finitura intonaco e tinteggiatura, condizioni buone.
Infissi esterni	tipologia: ante battenti in legno con vetro singolo condizioni: sufficienti.
sistema di oscuramento esterno	tapparelle avvolgibili in PVC, condizioni: discrete;
Infissi interni:	tipologia a battente, materiale: legno/vetro; condizioni: sufficienti.
Scala:	materiale: pedata ed alzata in lastre di granito, condizioni: discrete.
Pavimenti:	materiale: piastrelle in graniglia, formato: quadrangolare posato a correre; condizioni: discrete.
Bagni:	pavimento e rivestimento materiale: gres porcellanato; formato: quadrato/rettangolare posato correre; condizioni: buone.

<u>Impiantistica</u>	
Fognario	tipologia: mista; rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fognatura comunale; condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.
Idrico - sanitario	alimentazione: acquedotto comunale, tipologia: sottotraccia; rete di distribuzione: tubazioni in multistrato, condizioni e conformità: da sottoporre a verifica
Riscaldamento	Autonomo a gas erogato da una caldaia murale installata nella soffitta sopra al locale cucina e collegata ai radiatori in ghisa verniciati di colore bianco distribuiti nelle varie stanze.



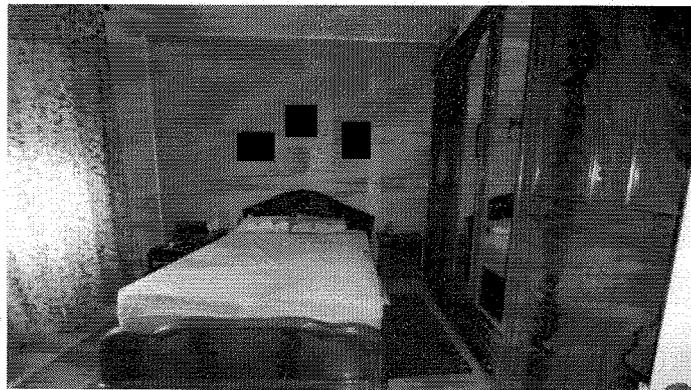
Elettrico	tipologia: sottotraccia: condizioni e conformità: da sottoporre a verifica
Televisivo/telefonico	tipologia: sottotraccia, condizioni e conformità: da sottoporre a verifica



Ingresso piano terra

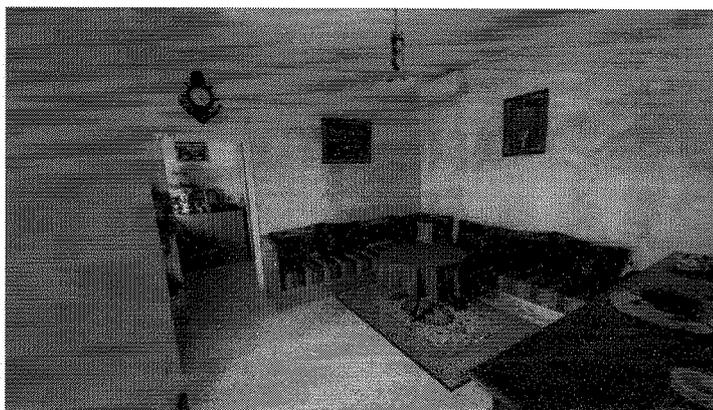


Ingresso appartamento p. 1

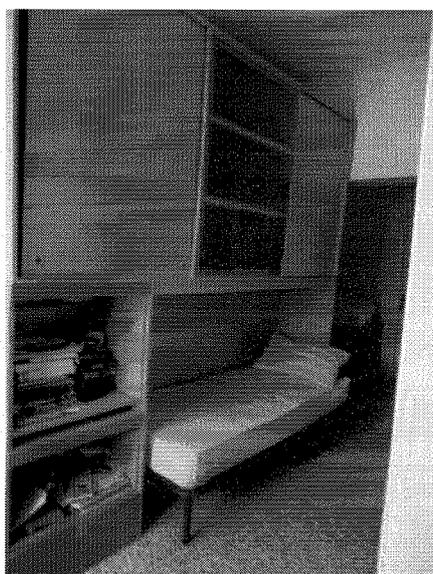


Camera matrimoniale

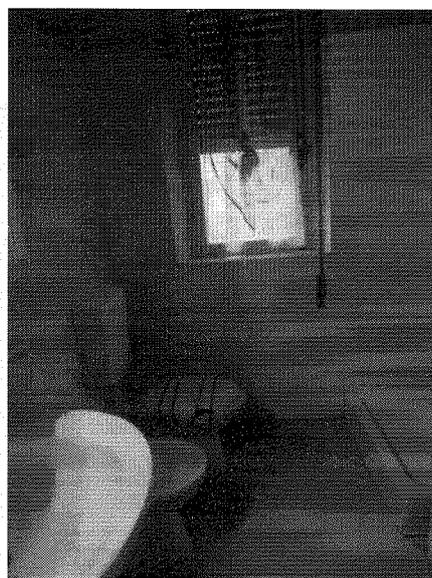




Sala



Disimpegno

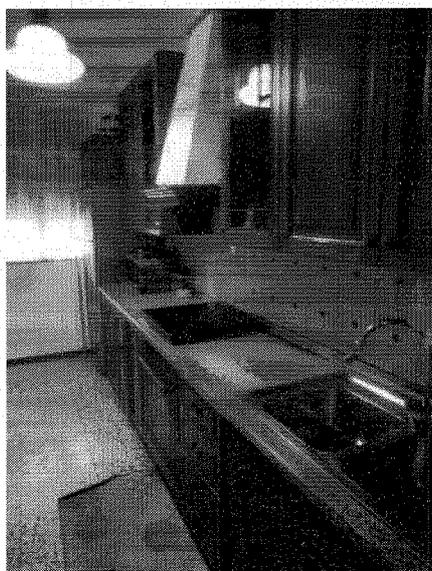


Bagno





Soggiorno

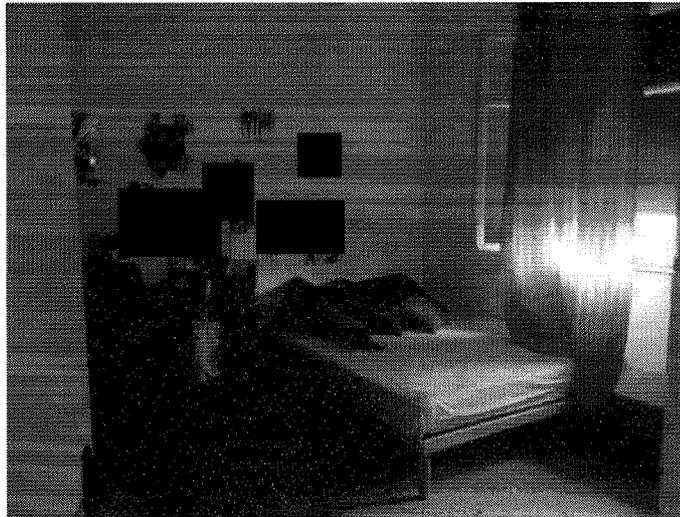


Cucina



bagno

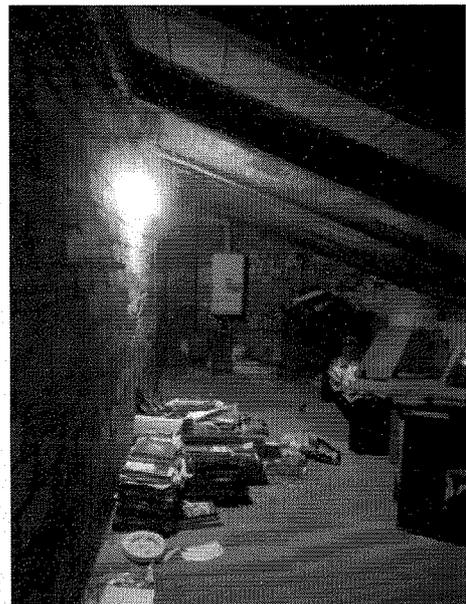




Camera da letto



Vano scale soffitta



Soffitta

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

Non risulta costituito il condominio.

L'area cortiliva identificata al catasto fg 10 mapp 234 sub 5 risulta essere Bene

Tribunale di Verona E.I. n. 252/23 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli
Custode:visiteimmobiliati@igvverona.it



comune non censibile ai sub 1, 2 e 7. E' accessibile dalla strada e dall'atrio dell'immobile. E' presente vegetazione di vario tipo e necessita di manutenzione.

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

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Trieste 20 attraverso il portoncino d'ingresso al fabbricato costituito da un serramento in vetro con profili metallici che immette nell'androne dove si trova il vano scale.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

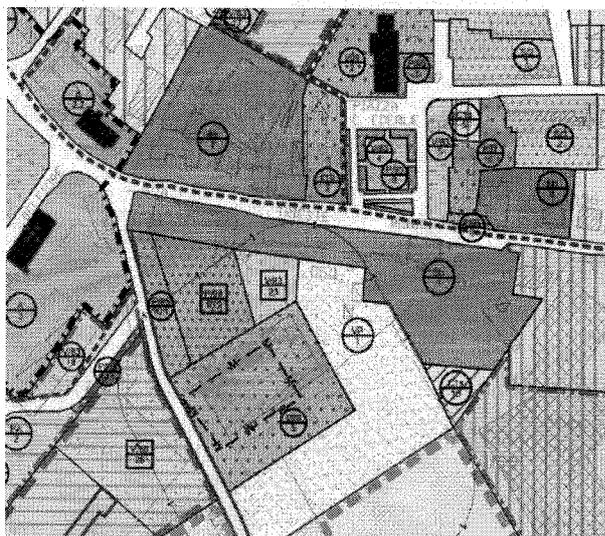
Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel comune di Bonavigo sono:

- P.I. (Piano degli interventi) la cui approvazione definitiva è avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 27/04/2023.

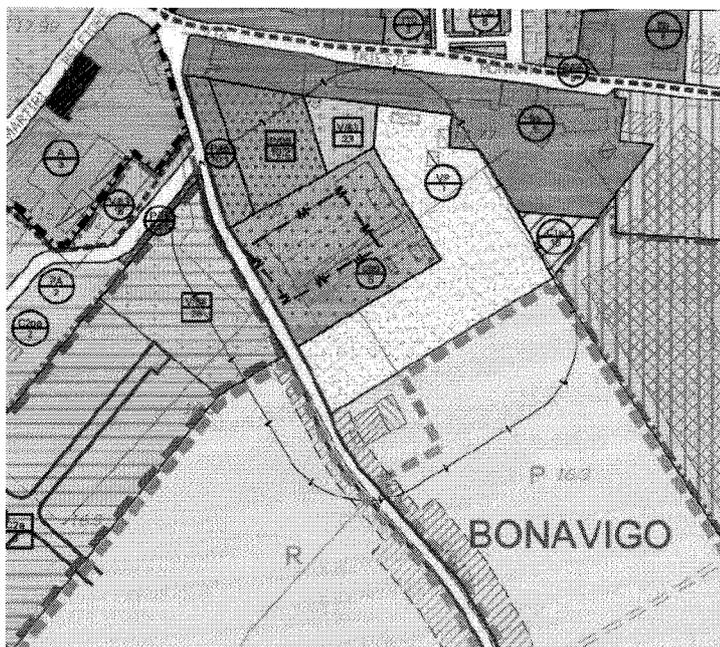
L'immobile oggetto di pignoramento è identificato nelle N.T.O. del P.I. al titolo IV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE OMOGENEE - art. 21 appartenente alla ZONA B/b (zone residenziali condizionate dall'edificazione esistente, al di fuori dei centri storici) e al titolo VI – VINCOLI, INVARIANTI E FRAGILITA' - art. 40.7 come interno della fascia di rispetto cimiteriale.

NTO - TITOLO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE OMOGENEE - ART. 21 - ZONA B a/b

PIANO DEGLI INTERVENTI – Tavola T2.a - Zone significative



Tav. PI T1 - PRINCIPALI VINCOLI E FRAGILITÀ



TITOLO VI - VINCOLI, INVARIANTI E FRAGILITÀ

Art. 40.7 – fascia di rispetto cimiteriale

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Dalla verifica effettuata tra la planimetria catastale e lo stato reale dell'immobile, non si sono riscontrate difformità.

Si fa presente nella visure storiche catastali è stato inserito erroneamente il numero civico indicato come 22 mentre risulta essere 20.

Nella visura storica del subalterno 5 è indicato che il BCNC è riferito Utilità comune di Sez. urbana: Foglio: 10 Particella: 234 Sub.: 1; Sez. urbana: Foglio: 10 Particella: 234 Sub.: 2. E' stato omesso il sub 7.

Al fine di regolarizzare le situazioni sopracitate sarà necessario redigere una variazione catastale di toponomastica il cui costo si stima in € 500,00.

Tali difformità non inficiano sulla commerciabilità del bene.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione



del Comune di Bonavigo - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente ha reperito gli unici titoli edilizi presenti presso l'archivio del Comune riguardanti esclusivamente il piano terreno del fabbricato e non la parte di beni oggetto del pignoramento (all. E10):

in risposta alla richiesta di accesso agli atti Il Comune ha inviato telematicamente le pratiche presenti in archivio relative al fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto della presente esecuzione: copia della Concessione edilizia n. 29/1980 rilasciata in data 18/06/1980 con agibilità n. 3143/1981 del 01/02/1982 e una domanda di condono 18 marzo. 1986 prof. n. 849;

Tutte le pratiche edilizie, come già sovraesposto, sono relative a modifiche dei negozi al piano terra.

Pertanto non è possibile procedere alla formulazione di un giudizio sulla conformità edilizia dei beni oggetto della procedura.

La costruzione dell'immobile certamente risale a data anteriore al 1967.

Dalla documentazione catastale risulta che nel 2003 è stata eseguita una fusione delle due unità immobiliari del piano primo ad uso abitativo dando luogo ad un'unica unità immobiliare identificata come sub 7.

Interpellato il tecnico comunale in merito alla variazione avvenuta in Catasto ha confermato che non è stata depositata alcuna istanza edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonavigo, e, che pertanto la fusione delle unità immobiliari costituisce un'irregolarità edilizia. Per avere la regolarizzazione amministrativa dell'immobile sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio attività) il cui costo comprensivo di spese tecniche, diritti e sanzioni amministrative è stimabile in circa € 3.000,00.

Nota in ordine alla documentazione amministrativa

La scrivente ha effettuato l'analisi documentale basandosi sulla documentazione fornita dal personale della pubblica Amministrazione a seguito della richiesta di accesso agli atti senza potere visionare personalmente i fascicoli d'archivio; pertanto non è possibile sapere se vi siano ulteriori documenti.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è utilizzato dall'esecutato sig. e dalla sua famiglia composta dalla moglie

[REDACTED]

(All. E 3 – E 4).

Non risultano canoni di locazione a carico dell'immobile negli ultimi dieci anni come da dichiarazione dall'ufficio dell'agenzia delle Entrate di Legnago (all. E 11).

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

Non vi sono contratti opponibili all'esecuzione.

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 seguito dei controlli eseguiti presso Ufficio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA del 15/01/2004 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per complessivi € 160,000,00 iscritta il 19/01/2004 ai nn. Registro Particolare 321 - Registro Generale 1579 (Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 117273/15908 del 15/01/2004) a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (UFF.GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 5683) del 24/08/2023 trascritto il del 06/09/2023 ai nn. Registro Particolare 26885 - Registro Generale 35924 a favore di Amco - Asset Management Company Spa (all. E 8).

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

Nessuno



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

Nessuno

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

Non sono presenti diritti di prelazione da parte di soggetti terzi

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sono presenti oneri condominiali in quanto il codominio non è costituito.

Si ritiene opportuno ricordare la promiscuità della corte comune ai tre sub 1, 2 (negozi al piano terra) e 7 (immobile pignorato) situata sul retro del fabbricato, le cui modalità di manutenzione non sono note alla scrivente.

Al momento dell'accesso l'area, in cui è presente vegetazione di varia specie, non appariva oggetto di regolare manutenzione.

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

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa e la data di provenienza del bene

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Si tratta di un lotto unico che non necessita di progetti divisionali.

D.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.



D.1.13.1 Consistenza

CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO					
Identificazione catastale	destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg 10 mapp. 234 sub 7	Androne piano terra	superficie	19,40	1,00	19,40
	Abitazione p. 1	superficie	134,12	1,00	134,12
	Balcone p. 1	superficie	4,08	0,25	1,02
	Soffitta p. 2	superficie	134,12	0,20	26,82
Superficie commerciale complessiva mq					181,34

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate da 0,20 a 0,50
- balconi scoperti fino a 10 mq: da 0,20 a 0,50
- logge coperte sino a 18 mq: da 0,30 a 0,50
- terrazze oltre 30 mq da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontali della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)
- autorimesse 0,50

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, il criterio di stima adottato è il Valore di Mercato attraverso il procedimento metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne e esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e



comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e similari) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni similari).

Le Fonti di informazione sono Agenzia del Territorio — Catasto del Comune di Bonavigo (VR), Agenzia delle Entrate — Ufficio Territoriale di Legnago, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Bonavigo (VR), Agenzie immobiliari locali, 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 (Borsino Immobiliare e OMI) con riferimenti nell'ambito di ogni Comune, alle specifiche caratteristiche di zona e di tipologia immobiliare.

RESIDENZIALE	Valori minimi €/mq	Valori massimi €/mq	Valori medi €/mq
VALORI OMI anno 2023 – primo semestre	570,00	850,00	710,00
REQUOT	560,00	837,00	698,00
BORSINO IMMOBILIARE	453,00	638,00	548,00
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA	528,00		652,00

Nota:

Viene preso come riferimento il valore minimo.

La sottoscritta CTU, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato ritiene congruo stimare il valore commerciale di mercato pari a 550.00 €/mq.

D.1.13.3 Stima

LOTTO UNICO							
	Sup. Reale mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq	Quota Prop.	Totale mq	€/mq	€
Atrio	19,40	1,00	19,40	1/1	19,40		

Tribunale di Verona E.I. n. 252/23 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli
Custode:visiteimmobiliati@igvverona.it



Abitazione	134,12	1,00	134,12	1/1	134,12	550,00	
Balcone	4,08	0,25	1,02	1/1	1,02		
Soffitte	134,12	0,20	26,82	1/1	26,82		
totale	291,72		181,34		181,34	550,00	99.737,00

Si arrotonda il valore a € **99.700,00**

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Costi di regolarizzazione edilizia comprensivi di spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria € 3.000,00
 - Costi per variazione catastale toponomastica € 500,00
- € 3.500,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni arrotondato € **96.000,00**

Verona 18 dicembre 2023

il perito estimatore

arch. Elisabetta Piccoli



E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO**
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**
- E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- E.10 TITOLI ABILITATIVI**
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)**
- E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**
- E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

