

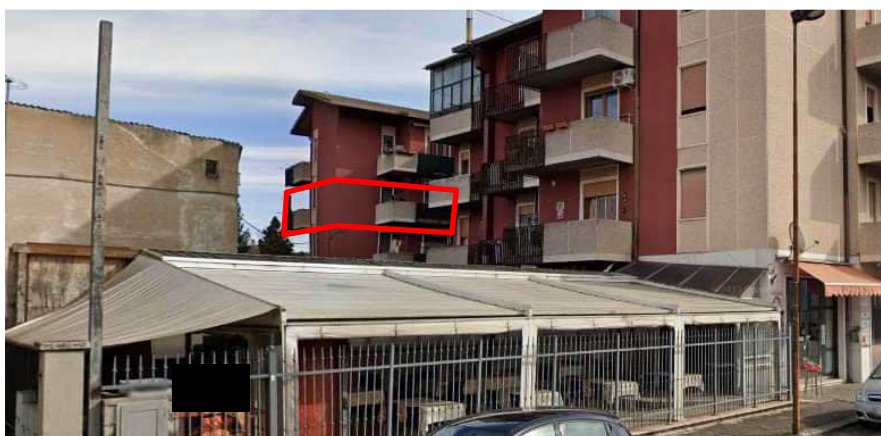
---

**TRIBUNALE DI \*\*\*\*\***  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>N. 323/2023 R.G.E.</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.ssa Paola SALMASO</b>
<b>Creditore precedente</b>	<b>ISEO SPV S.R.L.</b>
<b>Parte eseguita</b>	<b>***** e *****</b>



Esperto Stimatore

Arch. LORELLA MARCONI – via Caprera, 6 - 37126 \*\*\*\*\*  
e-mail: [lorellamarconi.arch@gmail.com](mailto:lorellamarconi.arch@gmail.com) tel. +39 045 6391545 mob. +39 340 3486325

Custode Giudiziario

Avv. PAOLO ZANOTTO – Lungadige Matteotti, 12 – 37126 \*\*\*\*\*  
e-mail: [zanotto@\\*\\*\\*\\*\\*avvocati.net](mailto:zanotto@*****avvocati.net) tel. +39 045 8102858

Lorella Marconi, architetto

Via Caprera, 6 - 37126 \*\*\*\*\*

Ordine degli Architetti della Provincia di \*\*\*\*\* n. 1671

c.f. MRCLLL72C50I775L P.iva 03921900233

tel: +39 045 6391545 - mob: +39 340 3486325

e-mail: [lorellamarconi.arch@gmail.com](mailto:lorellamarconi.arch@gmail.com) Pec: [lorella.marconi@archiworldpec.it](mailto:lorella.marconi@archiworldpec.it)

---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 323/2023 R.E.  
dott.ssa Paola SALMASO  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Paolo ZANOTTO

---

## 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 .....	5
D.1.	LOTTO UNICO.....	5
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 .....	11
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	14
D.1.3.1.	Contesto .....	14
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	17
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	21
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	21
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	22
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	24
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	24
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....	25
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	25
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	25
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	26
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	26
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	29
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	29
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	29
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	30
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	30
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	31
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	31
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	31
D.1.13.1.	Consistenza .....	31
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	34
D.1.13.3.	Stima.....	35
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	37
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	38
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	40

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 323/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento di cinque locali al piano secondo Sup. commerciale mq 108 Autorimessa al piano seminterrato Sup. commerciale mq 14
<b>Ubicazione</b>	Vigasio (VR), Via Roma n° 24
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Vigasio (VR), Foglio 19 mapp. n°: 890 sub. 12 e sub. 28
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 86.600,00
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato da inquilini con contratto opponibile alla procedura
<b>Irregolarità edilizie</b>	Sono presenti minime difformità interne rispetto all'ultimo stato autorizzato. Costi di regolarizzazione € 2.500,00 comprensivi di sanzione e costi di presentazione pratica edilizia (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	È presente una minima difformità rispetto all'esistente in corrispondenza della parete divisoria tra cucina e disimpegno Costi di regolarizzazione € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



*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:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 323/2023 R.E.  
dott.ssa Paola SALMASO  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Paolo ZANOTTO

---

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Gli esecutati, il sig. \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, residente a Vigasio (VR) fino all'anno 2018, emigrato all'Aire del Comune per \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) dal 01/08/2018, e la sig.ra \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, residente a Vigasio in \*\*\*\*\*, risultano unici proprietari dei beni immobili in oggetto per quota di 1/2 ciascuno, in virtù ATTO DI COMPRAVENDITA del 06 agosto 2003 Rep. n. 70512/14192 Notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR), registrato presso l'Agenzia delle Entrate \*\*\*\*\* 2 in data 07 agosto 2003 al n. 001679 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di \*\*\*\*\* in data 08 agosto 2003 ai nn. 33729-33730-33731 R.G. e 22187-22188-22189 R.P.

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Essendo il compendio costituito da un unico appartamento di cinque locali, ed essendo entrambi i proprietari debitori esecutati, si rileva l'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento. Si conclude pertanto che il compendio non è comodamente divisibile.

---

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell'*Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di \*\*\*\*\**, *Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al 23/09/2023, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. Agli esecutati \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , gli immobili sono pervenuti:  
a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA  
del: 06/08/2003 Rep. n. 70512  
Notaio: LOMBARDI LUCIO di Isola della Scala (VR)  
Trascritto a \*\*\*\*\* il: 08/08/2003  
ai nn.ri 33729/22187-33730/22188-33731/22189  
Da potere di \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\*

Al momento dell'acquisto, gli esecutati risultavano tra loro coniugati in regime di separazione patrimoniale dei beni.

Alla notifica del pignoramento:

- \_ l'esecutata \*\*\*\*\* risultava di stato libero per divorzio da \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*;
- \_ l'esecutato \*\*\*\*\* risultava coniugato dal \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\*- \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\*.

L'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, celebrato nel Comune di Ratoma – \*\*\*\*\* , non riporta Annotazioni, tuttavia la quota di 1/2 dei beni oggetto di pignoramento, essendo stata acquistata dall'esecutato prima del secondo matrimonio, rimane di sua esclusiva proprietà.

---

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

---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 323/2023 R.E.  
dott.ssa Paola SALMASO  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Paolo ZANOTTO

---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 323/2023 R.E.  
dott.ssa Paola SALMASO  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Paolo ZANOTTO

---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 323/2023 R.E.  
dott.ssa Paola SALMASO  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Paolo ZANOTTO



---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 323/2023 R.E.  
dott.ssa Paola SALMASO  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Paolo ZANOTTO

---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 323/2023 R.E.  
dott.ssa Paola SALMASO  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Paolo ZANOTTO

### D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel centro del Comune di Vigasio (VR), nei pressi della Chiesa Parrocchiale di San Zeno, ed è composto da n. 1 Unità abitativa e pertinenze in via Roma n.24, oltre a n.1 autorimessa nel piano seminterrato in medesimo contesto edificato tra la fine degli anni Settanta e l'inizio degli anni Ottanta del secolo scorso. Trattasi di appartamento al piano secondo costituito da ingresso con ripostiglio, cucina, salotto, tre camere e due bagni. Al piano seminterrato del fabbricato si trovano una cantina e un box auto. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di Vigasio (VR) il compendio è così identificato:

- Foglio 19 particella 890 sub 12, Cat. A/2 Cl. 4, Consistenza 7 vani - Via Roma, Piano S1-2;
- Foglio 19 particella 890 sub 28, Cat. C/6 Cl. 2, Consistenza 14 mq - Via Roma, Piano S1.



Individuazione del compendio - Estratto da ForMaps

---

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 23/09/2023, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

**CATASTO FABBRICATI**  
**Comune di Vigasio (VR)**

**Foglio 19 particella 890 sub 12 unità abitativa**

a. con Impianto meccanografico del 30/06/1987:

Sezione Urbana A, Foglio 3 Particella 890, sub 12, VIA ROMA Piano S2;

b. con CLASSAMENTO del 26/05/1981 in atti dal 31/05/1994 IN DATA AGOSTO 91 (n. 3680.3/1981):

Sezione Urbana A, Foglio 3, Particella 890, sub 12, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 7 vani, VIA ROMA Piano S2;

c. con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario:

Sezione Urbana A, Foglio 3, Particella 890, sub 12, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 7 vani, Rendita Euro 451,90 L. 857.000, VIA ROMA Piano S2;

d. con Variazione del 03/05/2013 Pratica n. VR0139586 in atti dal 03/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 70417.1/2013):

Foglio 19, Particella 890, sub 12, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 7 vani, Rendita Euro 451,90, VIA ROMA Piano S2;

e. con VARIAZIONE del 12/09/2014 Pratica n. VR0275287 in atti dal 12/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 167859.1/2014):

Foglio 19, Particella 890, sub 12, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 7 vani, Rendita Euro 451,90, VIA ROMA Piano S1 - 2;

f. con Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie:

Foglio 19, Particella 890, sub 12, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 7 vani, Sup. cat. Totale: 108 mq, Totale escluse ar\*\* scoperte\*\*: 104 mq, Rendita Euro 451,90, VIA ROMA Piano S1 - 2.

---

**Foglio 19 particella 890 sub 28 autorimessa**

- a. con Impianto meccanografico del 30/06/1987:  
Sezione Urbana A, Foglio 3 Particella 891, sub 2, VIA ROMA Piano S;
- b. con CLASSAMENTO del 26/05/1981 in atti dal 31/05/1994 IN DATA AGOSTO 91 (n. 3680.3/1981):  
Sezione Urbana A, Foglio 3, Particella 891, sub 2, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 14 mq, VIA ROMA Piano S;
- c. con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario:  
Sezione Urbana A, Foglio 3, Particella 891, sub 2, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 14 mq, Rendita Euro 31,09 L. 60.200, VIA ROMA Piano S;
- d. con Variazione del 03/05/2013 Pratica n. VR0139750 in atti dal 03/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 70501.1/2013):  
Foglio 19, Particella 890, sub 28, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 14 mq, Rendita Euro 31,09, VIA ROMA Piano S;
- e. con VARIAZIONE del 12/09/2014 Pratica n. VR0275328 in atti dal 12/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 167887.1/2014):  
Foglio 19, Particella 890, sub 28, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 14 mq, Rendita Euro 31,09, VIA ROMA Piano S1;
- f. con Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie:  
Foglio 19, Particella 890, sub 28, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 14 mq, Sup. cat. Totale: 13 mq, Rendita Euro 31,09, VIA ROMA Piano S1.

Confini per l'unità abitativa: proprietà terzi a ovest, vano scale a sud, proprietà terzi ad est, salvo se altri.

Confini dell'intero fabbricato: canale, m.n. 115, m.n. 868, m.n. 130, m.n. 133, m.n.134, m.n. 135, m.n. 274, m.n. 271, m.n. 350, m.n. 329, salvo se altri.

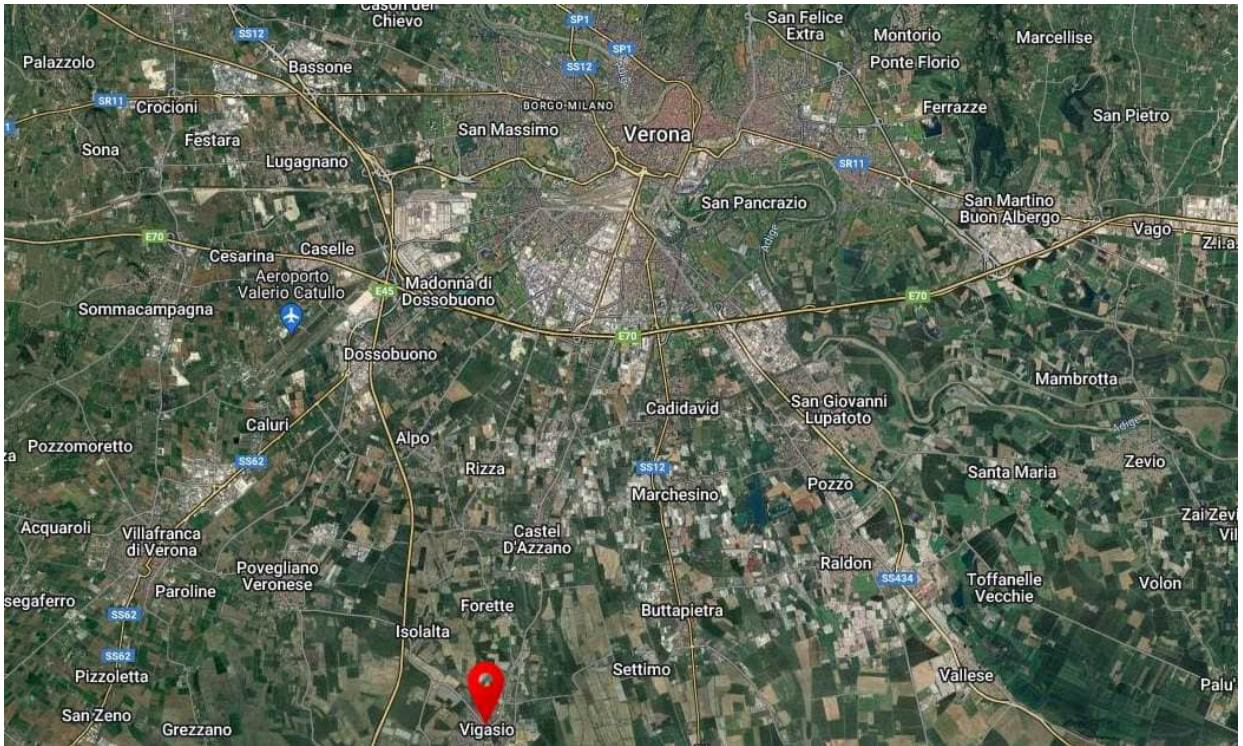
---

## D.1.3. Descrizione dei beni

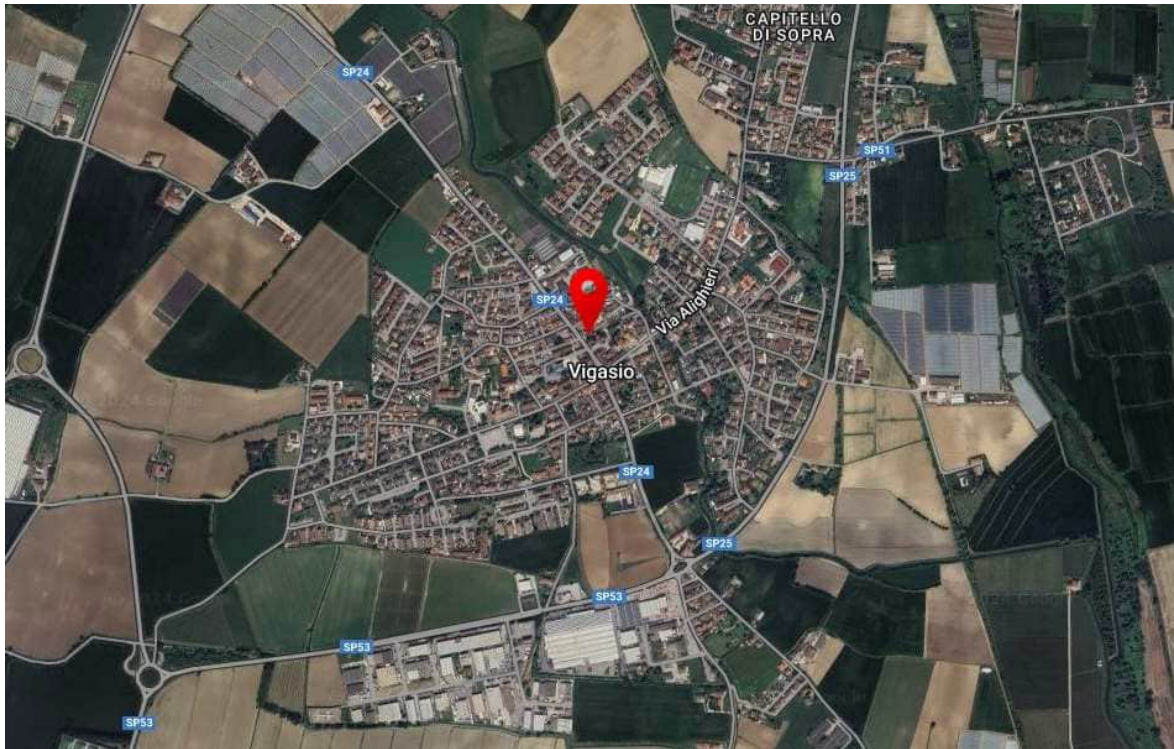
### D.1.3.1. Contesto

Il compendio è sito nel centro del Comune di Vigasio (VR), nei pressi della Chiesa Parrocchiale di San Zeno, in via Roma, strada principale che divide il paese in due parti e che lo collega con i comuni di Villafranca di Verona e Isola della Scala. A 8 Km si trova il Casello autostradale di Nogarole Rocca, dell'Autostrada A22 del Brennero. Trattasi di zona ben servita dai mezzi pubblici e circondata da svariati servizi che dista soltanto 15 km dal centro della città di Verona.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



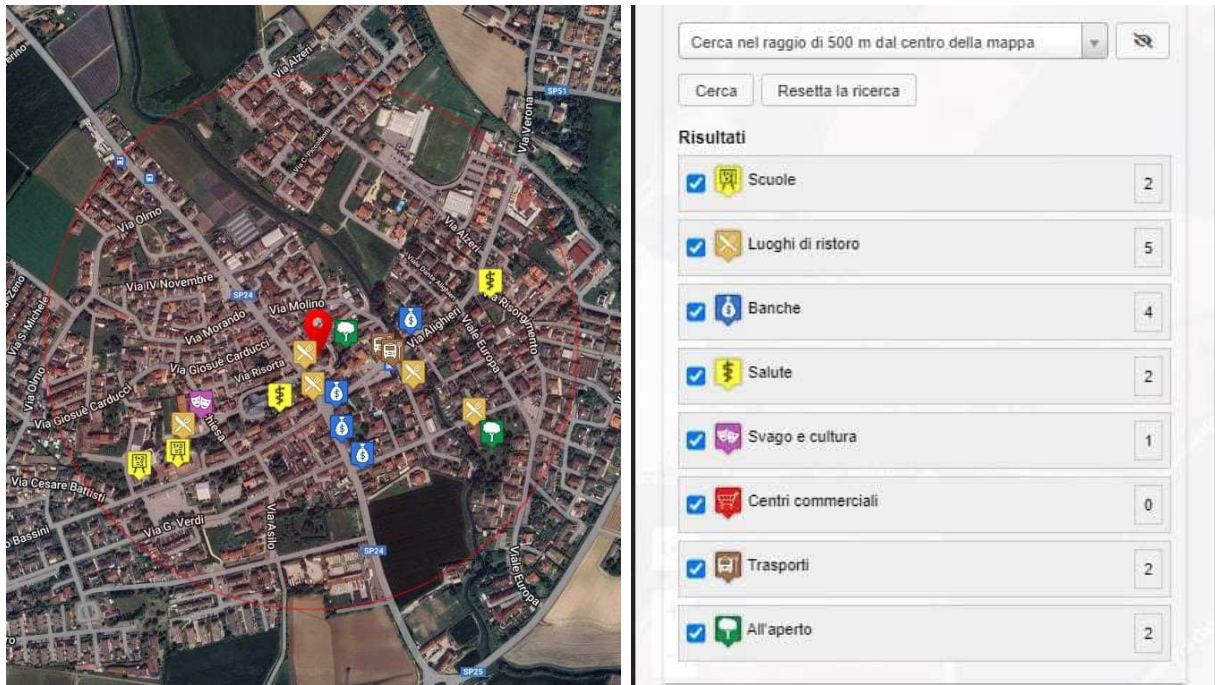
**Individuazione del compendio rispetto alla città di Verona - Estratto da ForMaps**



**Individuazione del compendio rispetto al centro del paese - Estratto da ForMaps**



**Individuazione del mappale 890, di cui fanno parte i subalterni 12 e 28 che costituiscono il compendio - Estratto da ForMaps**



**Individuazione dei servizi nel raggio di 500 m, corrispondenti a 5 minuti a piedi – Estratto da ForMaps**

Come si può notare dall'estratto sopra riportato, nelle vicinanze del compendio si trovano: una scuola primaria e una scuola secondaria di primo grado, due parchi, un teatro e una farmacia. Sono presenti anche le fermate dei mezzi pubblici che collegano il paese di Vigasio con la città di Verona. L'area si può quindi considerare come ben servita.



---

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

Trattasi di appartamento al secondo piano facente parte di un condominio edificato tra la fine degli anni Settanta e l'inizio degli anni Ottanta del secolo scorso che si sviluppa su quattro piani fuori terra; completano il compendio cantina di proprietà al piano seminterrato e un box auto esterno, sempre al piano seminterrato. L'edificio, denominato fino dalla fase di progetto "Condominio Diana 2" presenta spazi commerciali al piano terra, e sedici appartamenti, di diverse metrature, distribuiti tra i quattro piani fuori terra. L'accesso, comune a tutte le unità abitative, avviene da una rientranza di via Roma in asse con il fronte della Chiesa Parrocchiale posta sul lato opposto della medesima pubblica via. L'appartamento oggetto di pignoramento è costituito da ingresso con piccolo ripostiglio, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e due terrazzi, il tutto di media metratura, cantina nel piano seminterrato. Lo stato di conservazione interno è mediocre.

Il box auto, con serranda basculante, si trova anch'esso al piano seminterrato, con ingresso da area comune a cielo aperto.

La tipologia costruttiva dell'intero complesso e il suo stato di conservazione generale sono invece in linea con i parametri del periodo di realizzazione.

Segue documentazione fotografica.



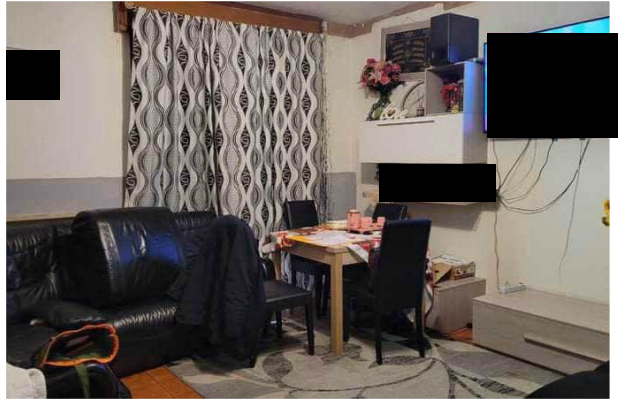
Ingresso condominio



Vista da Via Risorta



Ingresso appartamento



Soggiorno



Cucina



Camera da letto 1



Camera da letto 2



Camera da letto 3



Bagno 1



Bagno 2



Terrazzo 1



Terrazzo 2



Cantina



Box auto

---

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

Le pertinenze dell'immobile sono costituite da cantina e autorimessa, entrambe situate al piano seminterrato, mentre i beni comuni a più unità abitative, quali vano scale, corridoio di accesso ai locali cantine e area di manovra fronte autorimesse, non sono individuabili catastalmente in quanto il condominio non è provvisto di Elaborato planimetrico con indicazione dei B.C.N.C.

Il pignoramento notificato precisa che sono sottoposti ad esecuzione forzata, i due immobili "con i rispettivi diritti di comproprietà sugli enti e cespiti comuni all'edificio condominiale, ai sensi di legge."

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

Gli accessi, pedonale e carraio, avvengono da area scoperta comune all'intero condominio, e con Diritto di Servitù su area scoperta di altra proprietà (Catasto Terreni del Comune di Vigasio, Fg. 19, part. 868, ENTE URBANO). I Diritti di Servitù di passaggio sono contenuti nell'Atto di CESSIONE DIRITTI SU AREA del 26 aprile 1979, dott. Giuseppe Giordano, Notaio in Verona, Rep. n.44003/7773 Registrato a Verona in data 08/05/1979 n. 3897.

---

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il bene oggetto della presente relazione è identificato nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Vigasio, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 04/04/2013 e ratificato con D.G.R. n. 557 del 03 maggio 2013 nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 3 –

CARTA DELLE FRAGILITA'

Art. 13 Area esondabile o a ristagno idrico

Art. 31 Area idonea a condizione (tipo 1)



TAVOLA 4 –

CARTA DELLE TRASFORMABILITA'

art. 39 ar\*\* di urbanizzazione consolidata

art. 35 ATO 7 VIGASIO CAPOLUOGO



---

Il compendio è altresì identificato nel Piano degli Interventi (PI) del Comune di Vigasio, adottato con D.C.C. n. 4 del 27 febbraio 2016 e approvato con D.C.C n. 27 del 4 giugno 2016 nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 1b – art. 93 - Zona residenziale consolidata urbanizzata  
art. 114 - Z.T.O. Ar\*\* per parcheggio - F4



---

### **D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. È presente, infatti, una minima difformità rispetto all'esistente consistente in errata posizione della parete divisoria tra cucina e disimpegno. Costi di regolarizzazione € 500,00

### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Vigasio (VR) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 147 del 26/11/1977 P.G. n. 1958
- Concessione Edilizia n. 55 del 19/12/1980 P.G. n. 4540/80 in Variante alla n. 147/77
- Permesso di Abitabilità n. 47/77 del 18/02/1981

Delle elencate pratiche si estraе copia in allegato alla presente perizia.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, non si rilevano alterazioni nella distribuzione degli ambienti, tuttavia, quest'ultimi presentano minime differenze di posizionamento e dimensioni delle tramezze, in particolare delle pareti divisorie tra ingresso, cucina e soggiorno, sanabili con pratica di C.I.L.A. in Sanatoria. Costi di regolarizzazione € 2.500,00 comprensivi di sanzione e costi di presentazione pratica edilizia.



---

## **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

### **D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 28/03/2024, risultavano arredati e occupati dal sig. \*\*\*\*\* con la sua famiglia, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 16/08/2017 e registrato in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Verona 1 al n. 9049 - serie 3T il 16/08/2017.

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

Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2 e 3 L. 431/1998) a "cedolare secca" sottoscritto in data 16/08/2017 e registrato in via telematica al n. 9049 serie 3T in data 16/08/2017. Durata anni 4 (quattro) dal 01/09/2017 al 31/08/2021, rinnovato fino al 31/08/2025 con proroga effettuata in data 28/03/2022. Canone di locazione € 7.200,00 annui.

Il contratto risulta registrato in data anteriore alla notifica del pignoramento (23/09/2023). L'importo del canone, pari ad euro 600,00 mensili, è congruo rispetto all'andamento del mercato e per lo stato di conservazione dell'immobile.

Tutto ciò considerato, tale contratto di locazione risulterebbe opponibile alla procedura esecutiva emarginata.

---

## D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00  
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 08 agosto 2003 – ai nn. 33732 R.G. e 7532 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 06/08/2003 notaio LUCIO LOMBARDI di Isola della Scala (VR) Rep. n. 70513/14193  
Capitale € 141.000,00, Spese € 141.000,00, Totale € 282.000,00  
A favore:  
ABBEY NATIONAL BANK con sede a Milano (MI), Codice fiscale 11054540155  
Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;  
Contro:  
\*\*\*\*\*, nato in \*\*\*\*\* (\*\*) il 16/10/1960 codice fiscale \*\*\*\*\* Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;  
\*\*\*\*\*, nata in \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;  
Beni colpiti in comune di Vigasio (VR), Catasto Fabbricati, così censiti:  
Sez. A Foglio 3, Particella 890 Sub 12;  
Sez. A Foglio 3, Particella 891 sub. 2;  
Sezione D – Ulteriori informazioni:  
Si veda copia della Nota di Iscrizione tra i documenti allegati alla presente procedura

- 
- ISCRIZIONE del 22 aprile 2008 – ai nn. 16869 R.G. e 3357 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 18/04/2008 notaio LUCIO LOMBARDI di Isola della Scala (VR) Rep. n. 80057/19025

Capitale € 130.000,00, Spese € 130.000,00, Totale € 260.000,00

A favore:

BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI con sede a Brescia (BS), Codice fiscale 03480180177, Domicilio ipotecario eletto BRESCIA – CORSO MARTIRI DELLA LIBERT 13

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

\*\*\*\*\*, nato in \*\*\*\*\* (\*\*) il 16/10/1960 codice fiscale \*\*\*\*\* Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

\*\*\*\*\*, nata in \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

Beni colpiti in comune di Vigasio (VR), Catasto Fabbricati, così censiti:

Sez. A Foglio 3, Particella 890 Sub 12;

Sez. A Foglio 3, Particella 891 sub. 2;

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Si veda copia della Nota di Iscrizione tra i documenti allegati alla presente procedura

- ISCRIZIONE del 10 settembre 2018 – ai nn. 36364 R.G. e 5948 R.P. nascente da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO con ALTRO ATTO del 05/09/2018 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede di ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Rep. n. 2124/12218

Capitale € 30.934,09, Spese € -, Totale € 61.868,18

---

A favore:

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a ROMA (RM), Codice fiscale 13756881002, Domicilio ipotecario eletto VIA N. GIOLFINO, 13 - \*\*\*\*\*

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

\*\*\*\*\* , nato in \*\*\*\*\* (\*\*) il 16/10/1960 codice fiscale \*\*\*\*\* Per

diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI;

Beni colpiti in comune di Vigasio (VR), Catasto Fabbricati, così censiti:

Foglio 19, Particella 890 Sub 12;

Foglio 19, Particella 890 sub. 28;

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Si veda copia della Nota di Iscrizione tra i documenti allegati alla presente procedura

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di \*\*\*\*\* in data 14 novembre 2023 – ai nn. 46346 R.G. e 34599 R.P. nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Ufficiale Giudiziario di \*\*\*\*\* , Codice fiscale 80010720235 in data 13/10/2023 Rep. n. 6792

A favore:

ISEO SPV S.R.L. con sede a CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05045600268 per il Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

\*\*\*\*\* , nato in \*\*\*\*\* (\*\*) il 16/10/1960 codice fiscale \*\*\*\*\* Per

diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

\*\*\*\*\* , nata in \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* Per

diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

Beni colpiti in comune di Vigasio (VR), Catasto Fabbricati, così censiti:

Sez. A Foglio 3, Particella 890 Sub 12;

Sez. A Foglio 3, Particella 891 sub. 2;

---

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Si veda copia della Nota di Iscrizione tra i documenti allegati alla presente procedura

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Contratto di locazione ad uso abitativo a “cedolare secca” sottoscritto in data 16/08/2017 e registrato in via telematica al n. 9049 serie 3T in data 16/08/2017. Durata anni 4 (quattro) dal 01/09/2017 al 31/08/2021, rinnovato fino al 31/08/2025 con proroga effettuata in data 28/03/2022.

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

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005 per i beni oggetto della presente  
Esecuzione immobiliare



---

### D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono stati costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

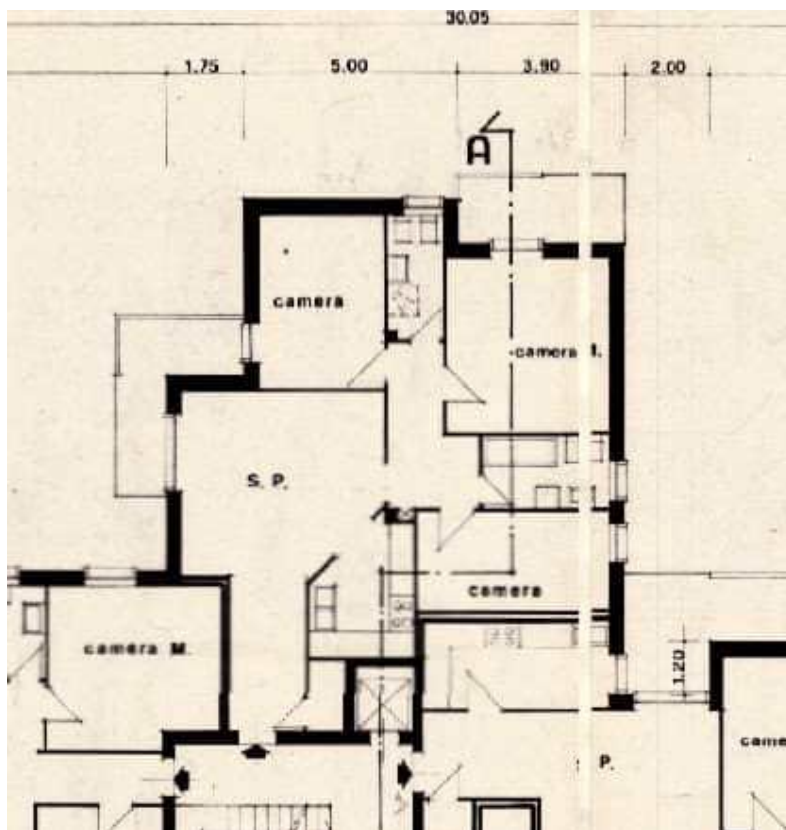
### D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non sono state pignorate quote indivise

### D.1.13. Valutazione del lotto

#### D.1.13.1. Consistenza

Trattasi di appartamento di media metratura composto da ingresso/soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e due terrazzi, posto al piano secondo di un condominio sito nel centro del Comune di Vigasio (VR). Al piano seminterrato cantina e box auto di proprietà.



**Estratto da Concessione  
Edilizia n. 55 del 19/12/1980  
P.G. n. 4540/80 in variante  
alla CE n.147/77**

**Pianta piano tipo**

---

### Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	c.a.	puntiforme	sufficienti	assente
solai	Latero-cemento	Travetti e laterizio	sufficienti	assente

### Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura, c.a. a vista	Malta c.a.	mediocri	
infissi esterni	in legno	A battente	mediocri	
oscuramenti	PVC	avvolgibili	mediocri	
muri interni	laterizio	muratura portante/tramezze	mediocri	
pavimentazione interna	ceramica/gres	piastrelle	mediocri	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	scadenti	
pavimenti camere	ceramica	piastrelle	mediocri	
terrazzi	ceramica	piastrelle	scadenti	



---

Gli impianti, seppur presenti e sottotraccia, sono obsoleti; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale installata all'interno dell'unità abitativa, nel locale cucina. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale.

Gli impianti, essendo stati realizzati precedentemente all'anno 2008, non sono a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

### **Tabella delle caratteristiche impiantistiche**

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>citofonico</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>gas</i>	<i>presente</i>	<i>metano</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>elettrico</i>	<i>sottotraccia</i>	<i>elettrica</i>	<i>scarse</i>	<i>n.d.</i>
<i>idrico sanitario</i>	<i>autonomo</i>	<i>gas</i>	<i>scarse</i>	<i>n.d.</i>
<i>fognatura</i>	<i>rete comunale</i>		<i>n.r.</i>	-

---

### **D.1.13.2. Criteri di stima**

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Vigasio (VR) - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

### D.1.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa, il box auto e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni

#### Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>UNITA ABITATIVA E PERTINENZE</b>				
<b>Mapp. 890 sub 12</b>				
<b>Piano h=280</b>				
ingresso/soggiorno	29,00	26,00	1,00	29,00
ripostiglio	1,80	1,40	1,00	1,80
cucina	7,30	6,00	1,00	7,30
disimpegno	7,50	6,80	1,00	7,50
bagno	6,20	5,00	1,00	6,20
camera da letto	12,00	10,00	1,00	12,00
camera da letto	18,40	15,00	1,00	18,40
bagno	5,00	3,80	1,00	5,00
camera da letto	14,60	11,60	1,00	14,60
cantina al piano seminterrato	7,00	6,00	0,25	1,75
<b>Esterno</b>				
poggiolo zona giorno	7,50		0,25	1,88
poggiolo zona notte	6,50		0,25	1,63
<b>AUTORIMESSA</b>				
<b>Mapp. 890 sub 28</b>				
<b>Piano h=250</b>				
box auto	14,00	12,00	0,50	7,00
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>mq</b>	<b>114,05</b>

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre 2023:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VIGASIO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZIONI DI FORETTE E CROCIATA, COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI E ZONA ARTIGIANALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1400	L			
Ville e Villini	NORMALE	1400	2100	L			

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per le abitazioni di tipo civile, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2023 è pari a € 1.190,00/mq.

Tuttavia, considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, ritenendo pertanto di dover ponderare il valore espresso dall'Osservatorio Immobiliare al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, si è proceduto alla verifica dell'andamento immobiliare della zona, attraverso la comparazione del compendio pignorato con 3 compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche, estrinseche e posizione, effettuate negli ultimi due anni.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 1.493,00/mq

---

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima, al netto delle detrazioni:

Valore del LOTTO: mq 114 x 1.493,00 €/mq = **€ 170.200,00**  
**(euro centosettantamiladuecento/00)**

#### **D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Valutazione ponderata (mq 114 x € 1.493,00)	€ 170.200,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 17.020,00
b) Decurtazione per stato di conservazione - 30%	€ 51.060,00
c) Sanatoria e spese tecniche presentazione pratica	€ 2.500,00
d) Aggiornamento planimetria catastale	€ 500,00
e) Spese condominiali ordinarie anno in corso	€ 810,50
f) Spese condominiali non pagate anni precedenti	€ 5.677,92
g) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
h) Decurtazione per mancata godibilità del bene locato*	€ 5.673,28
<b>TOTALE DETRAZIONI (arrotondato)</b>	<b>€ 86.600,00</b>

\* Precisazione del calcolo della decurtazione per immobile locato:

Per l'immobile in oggetto si è riscontrata l'esistenza di un Contratto di locazione ad uso abitativo a "cedolare secca", sottoscritto in data 16/08/2017 e registrato in via telematica al n. 9049 serie 3T in data 16/08/2017. Durata anni 4 (quattro) dal 01/09/2017 al 31/08/2021, rinnovato fino al 31/08/2025 con proroga effettuata in data 28/03/2022, valido ancora per 1 (uno) anno e 4 (quattro) mesi. Si procede dunque all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso, non applicabile se l'acquisto dei beni avvenisse a cura degli attuali locatari perché l'obbligazione si estinguerebbe per "confusione" in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

---

Considerando il tipo di contratto, la durata, importo del canone, tipo di locatario, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% al valore del bene non decurtato così calcolata:

Riduzione per locazione  $170.200,00 \times 20\% = € 34.040,00$

Quota di riduzione annua =  $34.040,00/8 \text{ anni} = 4.255,00€/\text{anno} = /12 = € 354,58/\text{mese}$

Tempo rimanente alla scadenza: 1 anni e 4 mesi

Riduzione per locazione =  $€ 354,58/\text{mese} \times 16 = € 5.673,28$

#### **D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 86.600,00**

(valutazione di stima ponderata pari a € 759,65/mq)

Per le seguenti quote:

\*\*\*\*\*

**per quota di PROPRIETA' 1/2 in separazione legale dei beni;**

\*\*\*\*\*

**per quota di PROPRIETA' 1/2 in Separazione legale dei beni.**

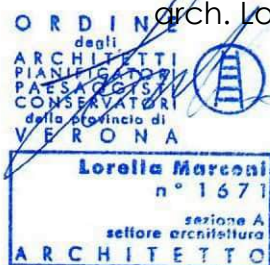
---

-----  
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, 12/04/2024

Il perito estimatore

arch. Lorella Marconi



---

**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 degli esecutati
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi e Atto di Cessione Diritti su Area
- E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte