

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N° 250/2023 R.G.E. IMMOB.
Giudice	Dott. ATTILIO BURTI
Creditore procedente	INTESA SANPAOLO SPA
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. GIULIANA RAIMONDI - e-mail: giulyraim@libero.it – tel. 3402904336

Custode Giudiziario

IVG di VERONA - e-mail: immobiliare@ivgverona.it - tel. 045 4851352

Architetto GIULIANA RAIMONDI
Via Giuseppe Belluzzo n. 3 – 37132 Verona
C.F. RMNGLN66A45L781I
P.IVA 02910440235
e-mail: giulyraim@libero.it – PEC: giuliana.raimondi@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO UNICO	4
D.1.1	Proprietà.....	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	8
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	9
D.1.3	Descrizione dei beni.....	11
D.1.3.1	Contesto.....	11
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	12
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	31
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	31
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	31
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	32
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	33
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	34
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	34
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	34
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	34
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	34
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	36
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	36
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	36
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	36
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	36
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	36
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	36
D.1.13	Valutazione del lotto	37
D.1.13.1	Consistenza.....	37
D.1.13.2	Criteri di stima.....	38
D.1.13.3	Stima.....	39
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	40
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	41
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	42
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	42
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	42
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	42
E.4	Stato di famiglia storico	42
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato - (Non risultano)	42
E.6	Planimetrie catastali.....	42
E.7	Estratto storico del Catasto	42
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	42
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	42
E.10	Titoli Abilitativi	42
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) - (Non risultano).....	42
E.12	Oneri condominiali (NON PRESENTI).....	42
E.13	Fotografie degli esterni e degli interni.....	42
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	42



A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 250/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di abitazione disposta su due piani, terra e primo, con annessi terreni di pertinenza.
Tipologia immobile	Abitazione disposta su due piani, terra e primo, con annessi terreni di pertinenza. Abitazione: Sup. commerciale mq. 87,95 Terreni di pertinenza: mq. 715,00
Ubicazione	Zimella (VR), Via Vergaglia n° 511
Dati catastali	Comune di Zimella(VR) Catasto Fabbricati, Foglio 5, M.n. 459 sub. 1 (graffata alla particella M.n. 723, sub 1 – unità immobiliare soppressa dal 17/11/2020) Catasto Terreni, Foglio 5, m.nn. 712, 714, 992, 330
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 40.000,00
Stato di occupazione	Non risulta abitato dagli esecutati ma a titolo di cortesia da altro soggetto
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 800,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



Fronte interno



Fronte su strada

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.



in regime di separazione - Nell'Atto di provenienza [REDACTED] viene
[REDACTED],

e sono pervenuti per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ, in forza di:
Atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Mastelli Mario da Soave (Vr),
in data 12/12/2003 rep. n. 93585/27328, trascritto il 12/01/2004 ai n.ri 888/711
da potere di

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

* Pervennero ai signori:

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

ciascuno per la quota di 1/4 Piena Proprietà,
alle signore:

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

ciascuno per quota 1/8 Piena Proprietà



in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Legnago, in data 20/10/2003 rep. n. 79/546 e trascritto il 02/12/2003 ai n.ri 51386/32523 in morte di [REDACTED], deceduta il 22/04/2003.

(Con atto per causa morte ai rogiti del Notaio Mastelli Mario di Soave (VR), in data 12/12/2023, rep. n. 93585/27328 e trascritto il 09/11/2023 ai n.ri 45778/34204, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi).

* Pervennero alla signora:

[REDACTED]
[REDACTED], per quota 1/3 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - cessione di quote ai rogiti del Notaio Alberti Mario da Cologna Veneta, in data 03/09/1976 rep. n. 38472 e trascritto il 27/09/1976 ai n.ri 16959/13153 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

* Pervennero alla signora:

[REDACTED])
per quota 2/3 Piena Proprietà,
ai signori: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ciascuno per quota 1/12 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Legnano (VR), in data 09/11/1975 rep. n. 79/361 e trascritto il 13/10/1976 ai n.ri



18039/13956 in morte di [REDACTED]
[REDACTED] - eredità devoluta per legge; (con atto per causa morte ai rogiti del notaio Mastelli Mario di Soave (VR), in data 12/12/2003 rep. n. 93585/27328 e trascritto il 09/11/2023 ai n.ri 45779/34205, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED], i quali accettano ai sensi dell'Art. 479 C.C., in nome e per conto dell'erede signora [REDACTED]

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Alberti Mario di Cologna Veneta (VR) in data 03/09/1976 rep. n. 38472 e trascritto il 10/11/2023 ai n.ri 45980/34360, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

* Pervennero al signor:

[REDACTED] in virtù di atto tra vivi - cessione e divisione ai rogiti del notaio Giulio Cazzola da Verona in data 27/10/1950 n. rep. 6819 e trascritta il 11/08/1951 ai n.ri 7407/6164 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] ed in virtù di atto causa morte - certificato di denunciata successione ufficio del Registro di Zimella del 12/10/1931 n.ri 61/77 e trascritta il 08/08/1951 ai n.ri 7274/6047 in morte di [REDACTED]

Note: Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area coperta e scoperta ai sensi art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, diritti, oneri e inerenti servitù attive e/o passive, nulla escluso od eccettuato.

Dall'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Zimella il 11/12/2023, l'esecutato [REDACTED] [REDACTED]



- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate al Catasto del Comune di Zimella (Vr):

Catasto Fabbricati – Fig. 5:

Mappale n. 459, sub 1, categoria A/5, classe 4, consistenza 4 vani, Sup. Catastale: Totale 79 m², Totale escluse aree scoperte 79 m², Rendita: Euro 105,36 - Via Vergaglia, n. 115 - piano: T-1;

Catasto Terreni – Fig. 5:

Mappale n. 712, Qualità: Seminativo, Classe: 3, Superficie (m²): 00 are 55 centiare, Reddito Dominicale: € 0,45 L. 876, Reddito Agrario: € 0,24, L. 468;

Mappale n. 714, Qualità: Seminativo, Classe: 3, Superficie (m²): 02 are 81 centiare, Reddito Dominicale: € 2,31 L. 4.474, Reddito Agrario: € 1,23, L. 2.389;

Mappale n. 992, Qualità: Seminativo, Classe: 3, Superficie (m²): 00 are 05 centiare, Reddito Dominicale: € 0,04 L. 80, Reddito Agrario: € 0,02, L. 43;

Mappale n. 330, Qualità: Seminativo, Classe: 3, Superficie (m²): 03 are 74 centiare, Reddito Dominicale: € 3,08 L. 5.954, Reddito Agrario: € 1,64, L. 3.179.



L'Accesso all'unità immobiliare avviene da Via Vergaglia n. 511, e non dal civico n. 115 indicato nell'Atto di Provenienza e nella documentazione catastale. I dati del pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.

Dalle verifiche effettuate si precisa che nell'Atto di pignoramento e nella Nota di Trascrizione viene indicato l'immobile al Foglio 5, M.n. 459 sub. 1 graffato alla particella M.n. 723, sub 1, mentre con variazione per modifica identificativo n. 82085.1/2020 del 17/11/2020 è stato soppresso e sostituito dall'immobile identificato al catasto urbano del Comune di Zimella, Foglio 5, M.n. 459 sub. 1. Il dato catastale aggiornato consente di essere ricollegato ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

Si riportano di seguito le variazioni catastali avvenute nel tempo per i mappali interessati.

* Per i beni identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Zimella (Vr), Foglio 5, Particella 459 Sub 1,**

Dati derivanti da: Variazione Modifica Identificativo del 17/11/2020, Pratica n. VR0153040 in atti dal 17/11/2020 Variazione per modifica identificativo (n. 82085.1/2020) (ex foglio 5 particella 489 sub. 1 graffato alla particella 723 sub 1); Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 23/07/2013 Pratica n. VR0262260 in atti dal 23/07/2013 C,A.F. codifica piano incoerente (n. 151250.1/2013); Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; impianto meccanografico del 30/06/1987.

* Per i beni identificati al **Catasto Terreni del Comune di Zimella (Vr), Foglio 5, Mappale n. 712,**

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/01/1975;

Foglio 5, Mappale n. 714,

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/01/1975;



Foglio 5, Mappale n. 992,

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 18/10/1990 (n. 227878) (ex particella 330); Impianto meccanografico del 01/01/1975;

Foglio 5, Mappale n. 330,

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 18/10/1990 (n. 227878); Impianto meccanografico del 01/01/1975.

Confini dei beni oggetto di pignoramento nel Comune di Zimella, Foglio 5, in senso N.E.S.O.:

abitazione (m. n. 459, sub 1: Strada, mappali numero 319, 320, 321, 316;

m.n. 712: mappali numero 711, 322, 713, 318,

m.n.714: mappali numero 713, 326, 327, 328, 329, 504, 332, 318;

m.n. 330: mappali numero 315, 331, 992, 993, 1210;

m.n. 992: mappali numero 330, 993, altro foglio Comune di Arcole, 1210;

salvo i più precisi ed attuali.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è situato nella frazione Santo Stefano a poca distanza dalla zona centrale del Comune di Zimella (VR), in Via Vergaglia, n. 511.

Caratteristiche della zona:

La zona è a prevalente carattere residenziale/agricolo con buona disponibilità di parcheggi.

Arterie di collegamento e loro distanza dall'immobile:

La frazione Santo Stefano di Zimella dista circa 39 Km da Verona.

Si raggiunge Zimella (VR) tramite la Strada Regionale 38 in direzione Vicenza – Via Porcilana.



Servizi della zona:

disponibilità nelle vicinanze di servizi primari e attività commerciali.

Collegamenti pubblici:

autobus di linea extraurbana per Verona; stazione ferroviaria di San Bonifacio a circa 10 Km; aeroporto "Catullo" di Verona a circa 35 Km.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene oggetto della procedura è una unità edilizia a destinazione abitativa disposta su due piani, terra e primo, con annessi terreni di pertinenza.

L'immobile è situato nella frazione Santo Stefano di Zimella (VR).

L'accesso all'edificio può avvenire da via Vergaglia, dove è affisso il civico n. 511, ma può avvenire più comodamente dal fronte retrostante, tramite un passaggio che collega la via alla corte interna promiscua, dalla quale si accede anche ai terreni di proprietà, oltrepassando un cancello in ferro e attraversando terreni di altra proprietà, sui quali non sono risultate servitù, ma che vengono utilizzati abitualmente da anni per il passaggio.

L'abitazione si compone di:

Piano Terra - cucina, disimpegno, ripostiglio, disbrigo, bagno, scala di accesso al piano primo,

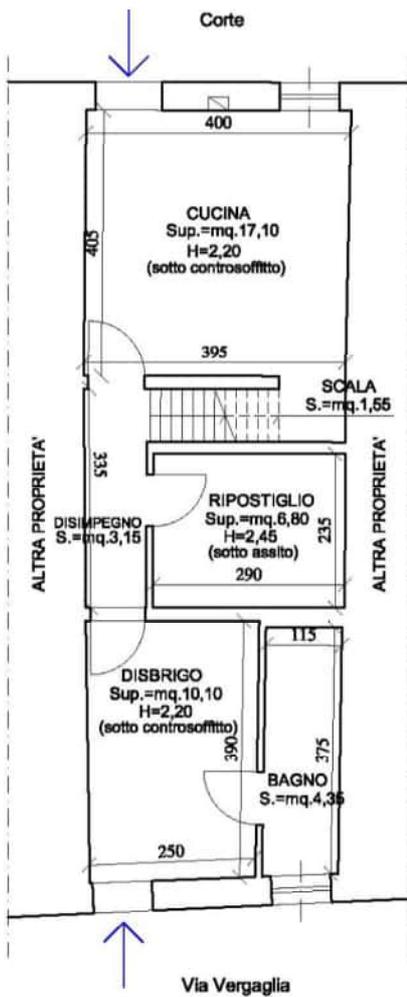
Piano Primo - ripostiglio, camera,

con superficie commerciale complessiva di mq. 87,95;

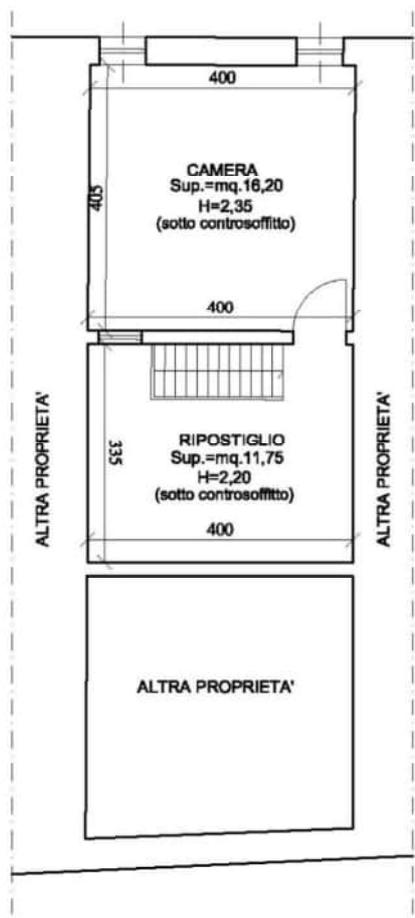
completano il compendio piccoli appezzamenti di terreno non coltivati con superficie complessiva di mq. 715,00 con orografia pianeggiante ed una forma sommariamente rettangolare.

L'edificio, di tipologia a schiera su strada, si presenta con modeste finiture risalenti prevalentemente al periodo di costruzione del fabbricato (in data anteriore al primo settembre 1967) ed in stato di conservazione e manutenzione mediocre.

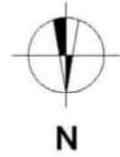




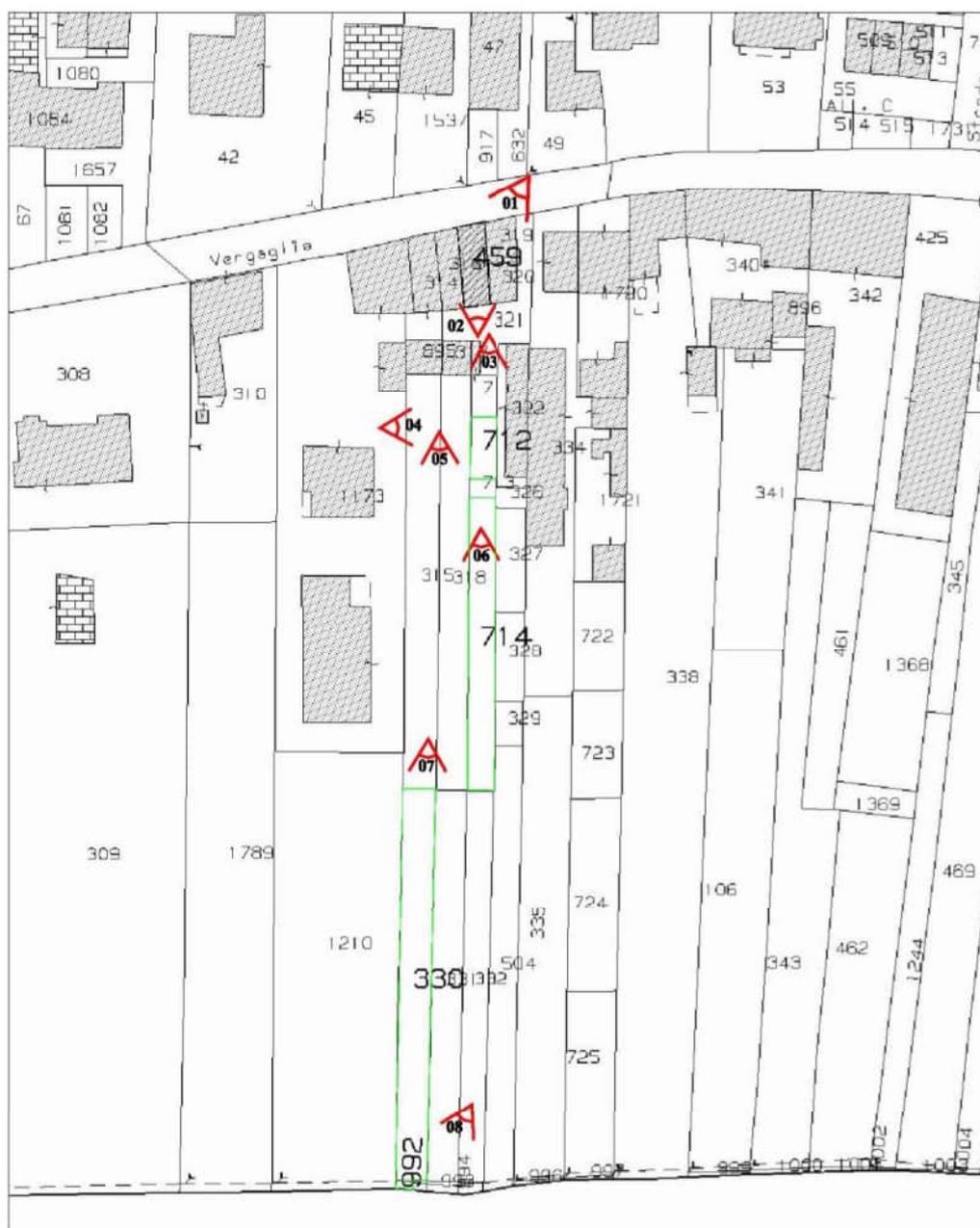
PIANTA PIANO TERRA

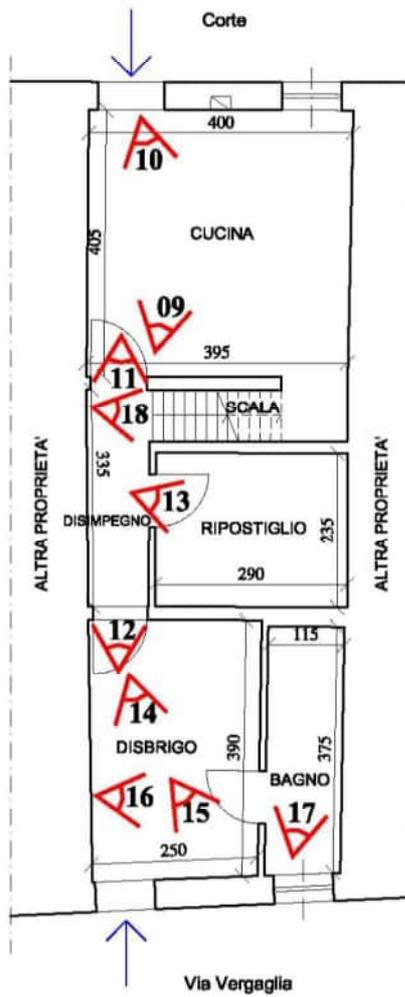


PIANTA PIANO PRIMO

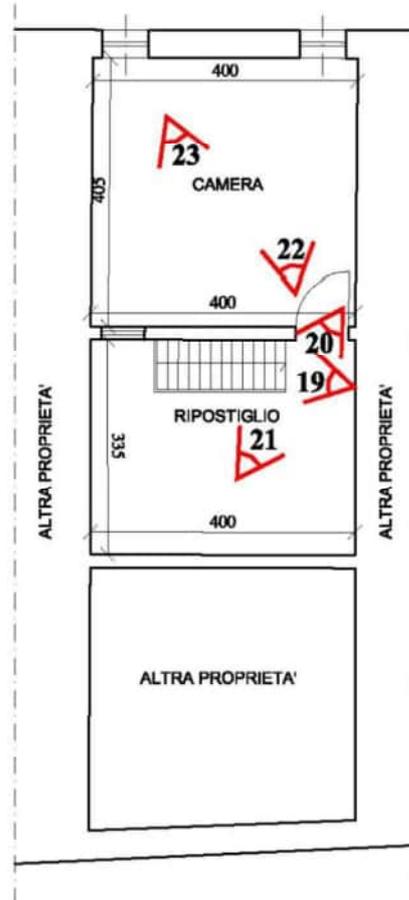


Documentazione fotografica - Coni Fotografici

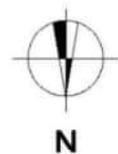




PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO





Vista aerea





01

Accesso all'edificio su Via Vergaglia, n. 511 con stradello laterale di collegamento alla corte retrostante ed ai terreni di pertinenza



02

Prospetto edificio su corte retrostante





03

Recinzione su stradello che conduce ai terreni la proprietà



04





05



06





07



08





09



10

Vano cucina





11 Disimpegno

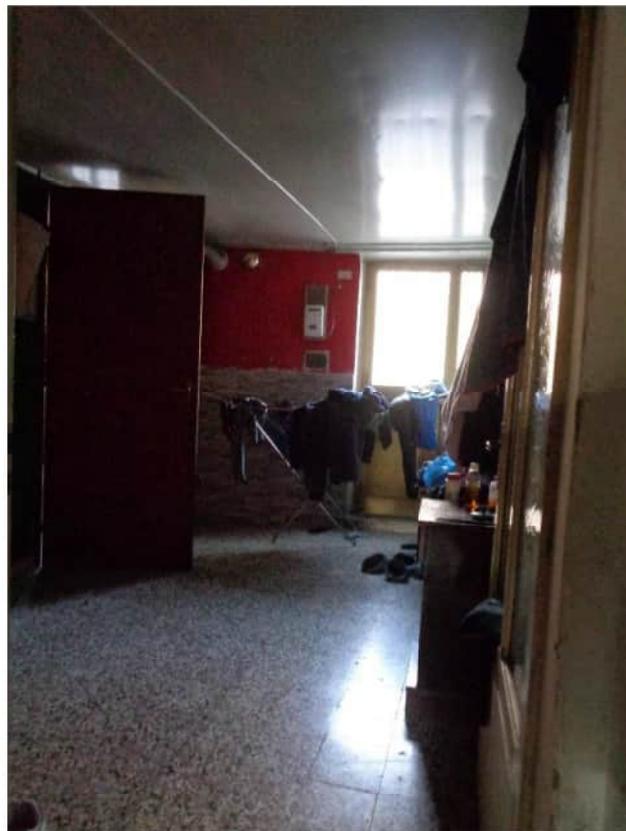


12 Disimpegno





13 Ripostiglio



14 Disbrigo





15

Scaldabagno



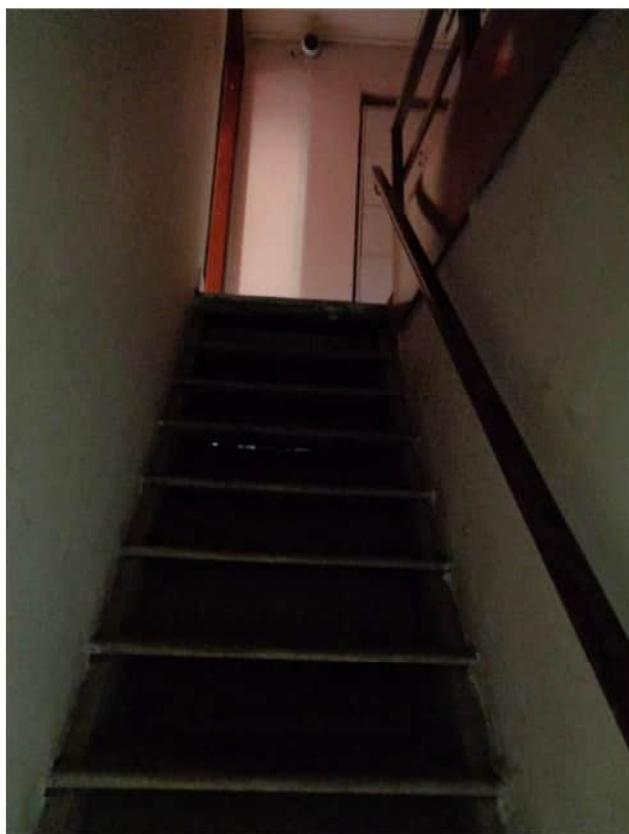
16





17 Bagno

18-19





20



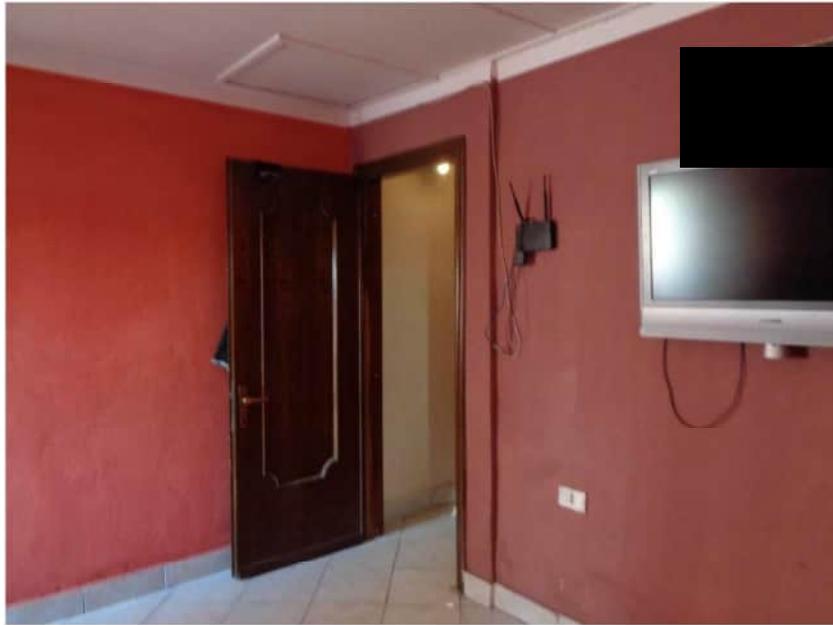
21

Piano Primo - Ripostiglio





22



23

Piano Primo - Camera



Si descrivono di seguito le caratteristiche tipologiche e le caratteristiche costruttive e di finitura, nonché lo stato di conservazione dell'unità immobiliare:

Fondazioni:

materiale: si presume non presenti in quanto edificio di antica origine,

Strutture verticali:

materiale: struttura in muratura in sasso/laterizio, condizioni: sufficienti;
(Si segnala la presenza di macchie di umidità di risalita sulle murature del piano terra ed alcune fessurazioni sulle murature);

Pareti esterne:

materiale: muratura in sasso/laterizio, rivestimento: intonaco a base di calce, condizioni: mediocri;

Tamponamenti interni:

tamponamenti interni e divisori in tramezze di laterizio, condizioni: sufficienti;
tinteggiatura interna: idropittura, condizioni mediocri;

Solai:

materiale: legno, condizioni: sufficienti;
presenza di controsoffitti, condizioni: sufficienti;

Copertura:

tipologia: a falde, struttura presumibilmente in legno, condizioni: sufficienti;
sovrastante; manto in coppi;

Infissi esterni:

tipologia: anta a battente, materiale: legno con vetro semplice (parzialmente mancanti nella camera al piano primo); protezione: oscuri in legno (sul fronte



sud, al piano primo), doppi vetri (sul fronte nord, al piano primo); presenza di inferriate (finestre al piano terra su entrambi i fronti dell'edificio), condizioni: mediocri; portoncini in alluminio su entrambi i fronti, condizioni: sufficienti;

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: mediocri;

Pavimentazione interna:

ceramica in parte del piano terra e marmette nel vano disbrigo, condizioni: mediocri; pavimentazione in ceramica al piano primo, condizioni: mediocri; rampa scala in legno, condizioni: mediocri;

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: mediocri; conformità: da verificare/adequare;

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare/adequare;

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficiente; conformità: da verificare/adequare;

Termico:

non presente.

Si segnala la presenza di uno scaldabagno, nel vano disbrigo al piano terra e di una parabola sul fronte sud del fabbricato.

Dall'esame degli impianti presenti nell'immobile, verificati in sede di sopralluogo, considerata l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione dell'immobile stesso, con impianti mancanti o da adeguare, è necessario il rifacimento completo degli impianti, sia elettrico sia termo-idrico-sanitario.



Nella stima dei beni, si terrà conto dello stato generale di degrado in cui versa l'immobile, compresa la condizione degli impianti.

Durante il sopralluogo, non è stata esibita alcuna certificazione relativa alla conformità degli impianti.

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

L'abitazione non fa parte di un edificio condominiale.

Non sono note spese di gestione per gli spazi comuni (corte retrostante edificio).

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

L'accesso all'edificio può avvenire da via Vergaglia, dove è affisso il civico n. 511, ma può avvenire più comodamente dal fronte retrostante, su corte interna promiscua dalla quale si accede anche ai terreni di proprietà, percorrendo un breve stradello pedonale, oltrepassando un cancello in ferro e attraversando terreni di altra proprietà, sui quali non sono risultate servitù, ma che vengono utilizzati abitualmente da anni per il passaggio.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Piano degli Interventi attualmente vigente:

2° Piano degli interventi del Comune di Zimella adottato con D.C.C. n. 10 del 22.06.2022 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., approvato con D.C.C. n. 2 del 06.02.2023, pubblicata all'Albo pretorio del Comune il 17.02.2023, in vigore dal 03.03.2023.

La Certificazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Zimella in data 22/01/2024, certifica che i terreni di seguito citati hanno la seguente destinazione di zona:

Sezione A, Foglio 5, mappale 459



Zona A "Centro Storico"

Sezione A, Foglio 5, mappale 723 - 714 - 992 - 330

Zona E "agricola generica"

Sezione A, Foglio 5, mappale 712

Zona C1 "Completamento edilizio"

Per questa particella, inserita nella zona C1, il Piano degli Interventi non prevede un indice di edificabilità; pertanto nella stima del bene, anche in considerazione dell'esigua dimensione dell'area e dei parametri edilizi da rispettare per l'eventuale edificabilità (distanza da confini e fabbricati), si equiparerà il valore di tale area a quello di un terreno agricolo.

Il valore attribuito è avvalorato anche dalle indicazioni, ai fini dell'imposta municipale IMU e TASI, nella tabella - allegato A della Delibera di Giunta Comunale n. 157 Reg. Delib. del 01/12/2023 (come meglio precisato al paragrafo D.1.13.2).

L'area non è soggetta a Vincolo Paesaggistico.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La planimetria catastale acquisita, presentata il 30/12/1939, non corrisponde alla situazione attuale.

Si segnalano alcune modifiche distributive degli spazi interni rispetto allo stato dei luoghi, rilevate durante il sopralluogo del 19/12/2023.

In particolare al piano terra:

- parte del vano ripostiglio è stato delimitato da una tramezza di suddivisione al fine di ottenere una zona disimpegno;
- realizzazione di un bagno, originariamente non presente.

La regolarizzazione catastale, anche in considerazione del generale stato di degrado dell'edificio, potrà essere effettuata correttamente solo dopo la conclusione di una pratica di sanatoria edilizia in Comune.



Le spese per la redazione e presentazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in Euro 800,00 (escluse le spese di presentazione e l'eventuale sanzione).

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Nel titolo di Provenienza al debitore dei beni pignorati si dichiara che "le opere relative alla costruzione del fabbricato sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad eccezione di quelle per le quali è stata rilasciata autorizzazione ad eseguire attività edilizia in data 20 agosto 1990, prot. n. 3395".

Da ricerche approfondite effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zimella, non è emersa alcuna pratica edilizia inerente all'unità immobiliare in oggetto.

Tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Il Comune, in data 24 gennaio 2024, ha rilasciato una dichiarazione, che attesta l'esito negativo della ricerca.

In mancanza della rappresentazione grafica dell'edificio assentita con un titolo edilizio, si è fatto riferimento alla planimetria catastale del 30/12/1939 quale stato originario, rispetto al quale riferirsi per valutare le opere difformi.

Infatti, rispetto alle planimetrie catastali, durante le operazioni di sopralluogo del 19/12/2023, sono state rilevate alcune modifiche distributive degli spazi interni, come riportato nel precedente paragrafo.

Le difformità descritte, possono essere regolarizzate con la presentazione CILA/S.C.I.A. in sanatoria da parte di un tecnico abilitato.



Le spese tecniche della presentazione della pratica di sanatoria, compresa la sanzione amministrativa, sono quantificabili indicativamente in Euro 2.500,00.

Nota: gli importi sopra esposti devono considerarsi del tutto indicativi in quanto i costi esatti per la documentazione ed iter amministrativo, necessari per la regolarizzazione, potranno essere valutati solo al momento dell'effettiva definizione della pratica.

Per l'immobile, pur essendo abitato da anni, non risulta presente la dichiarazione di agibilità che, se richiesta, potrà essere ottenuta dopo la definizione della pratica edilizia.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del sopralluogo del 19/12/2023, il bene risulta arredato ed occupato a titolo di cortesia, dal signor [REDACTED] unitamente ad altro soggetto.

L'immobile costituisce abitazione principale della parte eseguita.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata effettuata una richiesta per verificare se risultano registrati dei contratti di affitto relativamente ai beni oggetto di esecuzione: l'esito è stato negativo.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- ISCRIZIONE del 16/03/2004 ai nn. n. 11248 RG. - n. 2225 RP.

Nascente da Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/02/2004 rep. 93952/27542 Notaio Mastelli Mario, con sede in Soave (Vr), a favore di BANCA INTESA S.P.A. Sede Milano (Mi), C.F. 00799960158 (Domicilio ipotecario eletto presso la propria sede)

A carico di [REDACTED]
[REDACTED],



Importo Capitale € 60.000,00, Importo Totale € 90.000,00 - Durata 25 anni;

- TRASCRIZIONE del 08/06/2020 ai nn. 17114 RG. - n. 12024 RP.

Nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di Pignoramento immobili notificato da Tribunale di Verona in data 28/02/2020, rep. 1072, a favore di INTESA SANPAOLO, con sede in Torino (To), C.F. 00799960158, contro [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ;

- TRASCRIZIONE del 04/09/2023 ai nn. 35672 RG. - n. 26719 RP.

Nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di Pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 27/07/2023, rep. 5401, a favore di INTESA SANPAOLO, con sede in Torino (To), C.F. 00799960158, contro [REDACTED],

per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ;

- TRASCRIZIONE del 06/10/2023 ai nn. 40254 RG. - n. 30049 RP.

Nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di Pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 27/07/2023, rep. 5401, a favore di INTESA SANPAOLO, con sede in Torino (To), C.F. 00799960158, contro [REDACTED],

per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ;

La presente trascrizione è ad integrazione della trascrizione del 04/09/2023 ai n.ri 315672/26719 in quanto nel quadro D viene indicato che gli immobili oggetto di pignoramento sono in comunione legale tra il [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 04/12/2023 ai nn. 49567 RG. - n. 37137 RP.

Nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di Pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 27/07/2023, rep. 5401, a favore di INTESA SANPAOLO, con sede in Torino (To), C.F. 00799960158, contro [REDACTED],



Per rispettare la tipologia del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e per le caratteristiche dei beni pignorati, si ritiene opportuno mantenere un Unico Lotto.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

La consistenza dei beni è riportata nella seguente tabella:

ZIMELLA - Via Vergaglia, n. 511 – N.C.E.U., Fg. 5, m.n. 459 sub 1

destinazione	superficie calpestabile	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
ABITAZIONE				
Piano Terra				
cucina	17,10	21,20	1,00	21,20
disimpegno	3,15	4,15	1,00	4,15
ripostiglio	6,80	8,00	1,00	8,00
disbrigo	10,10	12,60	1,00	12,60
bagno	4,35	6,05	1,00	6,05
scala	1,55	1,90	1,00	1,90
Piano Primo				
ripostiglio	11,75	13,75	1,00	13,75
camera	16,20	20,30	1,00	20,30
TOTALE ABITAZIONE	71,00	87,95		87,95

ZIMELLA - N.C.T., Fg. 5

	qualità	classe	superficie (mq) ha are ca	Reddito domenicale	Reddito agrario
mappale n. 712	seminativo	3	00 55	Euro 0,45 L. 876	Euro 0,24 L. 468
mappale n. 714	seminativo	3	02 81	Euro 2,31 L. 4.474	Euro 1,23 L. 2.389
mappale n. 992	seminativo	3	00 05	Euro 0,04 L. 80	Euro 0,02 L. 43
mappale n. 330	seminativo	3	03 74	Euro 3,08 L. 5.954	Euro 1,64 L. 3.179
TOTALE TERRENI				07 15	
				mq. 715,00	



D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzato alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate 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, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla norma UNI 10750 (le cui indicazioni per la determinazione della consistenza immobiliare, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti, si ritengono tecnicamente ancora valide), sulla base delle planimetrie acquisite presso il Catasto e rilievi compiuti sul luogo dalla sottoscritta.

Sarà compito dell'aggiudicatario controllare la reale consistenza del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Zimella, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quelli oggetto della presente stima.

Per quanto concerne i terreni agricoli i dati si riferiscono ai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla Regione agraria n. 7, prendendo in esame i tipi di coltura dichiarati.

Per la particella n. 712, del Fg. 5 del Comune di Zimella, inserita nella zona C1, il Piano degli Interventi non prevede un indice di edificabilità; pertanto nella



stima del bene, anche in considerazione dell'esigua dimensione dell'area e dei parametri edilizi da rispettare per l'eventuale edificabilità (distanza da confini e fabbricati), si equiparerà il valore di tale area a quello di un terreno agricolo.

Il valore attribuito è avvalorato anche dalle indicazioni, ai fini dell'imposta municipale IMU e TASI, nella tabella - allegato A della Delibera di Giunta Comunale n. 157 Reg. Delib. del 01/12/2023 che riporta: "Per le altre zone C1 prive di indice di edificabilità saranno applicate le aliquote previste nelle zone "E" agricole (reddito dominicale)."

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

D.1.13.3 Stima

ZIMELLA - Via Vergaglia, n. 511 – N.C.E.U., Fg. 5, m.n. 459 sub 1

destinazione	superficie commerciale	valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE			
Piano Terra			
cucina	21,20	510,00	10812,00
disimpegno	4,15	510,00	2116,50
ripostiglio	8,00	510,00	4080,00
disbrigo	12,60	510,00	6426,00
bagno	6,05	510,00	3085,50
scala	1,90	510,00	969,00
Piano Primo			
ripostiglio	13,75	510,00	7012,50
camera	20,30	510,00	10353,00
TOTALE ABITAZIONE	87,95	Euro	44854,50



ZIMELLA - N.C.T.				
Foglio 5	qualità e classe	Superficie mq	Regione Agraria n. 7 Valore Agricolo (euro/Ha) Euro 53770,00	valore complessivo
mappale n. 712	seminativo 3	55,00	5,377	295,74
mappale n. 714	seminativo 3	281,00	5,377	1510,94
mappale n. 992	seminativo 3	5,00	5,377	26,89
mappale n. 330	seminativo 3	374,00	5,377	2011,00
TOTALE TERRENI		715,00	Euro	3844,56
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO UNICO			Euro	48699,06

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

RIEPILOGO LOTTO UNICO

Immobile	sup. commerciale	valore intero	valore diritto e quota
Abitazione	87,95	€ 46.613,50	€ 44.854,50
Terreni	715,00	€ 3.844,56	€ 3.844,56
TOTALE LOTTO UNICO			€ 48.699,06

Adeguamenti e correzioni della stima:

* Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.300,00
* Spese tecniche di revisione ed adeguamento impianti	€
* Oneri condominiali	€
* Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni (€ 35,00*1 + € 294,00*4)	€ 1.211,00
* Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi	



del bene venduto (trattandosi di un bene vetusto,
costruito con tecniche carenti, in mediocre stato conservativo
e pressoché privo di impianti - circa 9%): € 4.000,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 40.188,06

Si arrotonda a: € 40.000,00

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, 07/02/2024

Il perito stimatore

arch. *Giuliana Raimondi*
Giuliana Raimondi

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Giuliana Raimondi
n° 1446
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO



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 - (NON RISULTANO)

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) - (NON RISULTANO)

E.12 ONERI CONDOMINIALI (NON PRESENTI)

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

