

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	163/2023
Giudice	Dott.ssa Paola SALMASO
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Luigi BRUNO - info@luigibruno.com - 3483705322

Custode Giudiziario

VE.GI. SRLS Via Chioda, 80, 37136 Verona VR - immobiliare@ivgverona.it - 0459813484



Arch. Luigi Bruno

Via Roma,3 – 37063 Isola della Scala (VR)

C.F. BRNLGU53H25F839X

P.IVA 01546980234

info@luigibruno.com – luigi.bruno2@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

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	5
D.1.3	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1	Contesto	6
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	6
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	12
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	12
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	12
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	12
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	13
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	13
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	14
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	14
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	14
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	14
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	14
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	14
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	14
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	14
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	14
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	14
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	15
D.1.13	Valutazione del lotto	15
D.1.13.1	Consistenza.....	15
D.1.13.2	Criteri di stima	16
D.1.13.3	Stima	17
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	18
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	19
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	19
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato.....	19
E.4	Stato di famiglia storico	19
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.6	Planimetrie catastali.....	19
E.7	Estratto storico del Catasto.....	19
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	19
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.10	Titoli Abilitativi.....	19
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)Errore. segnalibro non è definito.	II
E.12	Fotografie degli interni	19
E.13	Fotografie degli esterni	19
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 163/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Porzione di fabbricato bifamiliare costituito da un'abitazione ai piani terra e primo con corte di pertinenza per tre lati ed un garage al piano terra. Superficie Esterna lorda 224,26 mq – Superficie esterna lorda raggugliata/commerciale mq 208,27 – Corte esclusiva mq.239,60
Ubicazione	Nogara (VR), Via Luchino Visconti n° 7
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di NOGARA (VR), Foglio 40 mappale n° 1564 sub. 1- 2
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	Euro 223.300,00
Stato di occupazione	Disabitato
Irregolarità edilizie	Il parapetto del soppalco è stato trasformato in una parete in carton gesso. Costi di regolarizzazione € 1.717,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Sulla planimetria del piano primo sub 1 non è segnata la parete in sostituzione del parapetto. Nuova planimetria del sub 1 Costi di produzione € 600,00 (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



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

La signora [REDACTED] eseguita, dalle ricerche effettuate negli uffici preposti e dalle certificazioni allegate risulta nata a [REDACTED] di stato civile nubile e residente in via [REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Catasto del Comune di Nogara (F918) (VR) **Foglio 40 Particella 1564 subalterno 1** – Categoria A7, Classe 3 ,Consistenza 9 vani, Via Luchino Visconti,7, Piano T- 1, Superficie Totale 184 mq Totale escluse aree scoperte 177 mq, Rendita 697,22.

Catasto del Comune di Nogara (F918) (VR) **Foglio 40 Particella 1564 subalterno 2** – Categoria C/6, Classe 3 ,Consistenza 18 mq, Via Luchino Visconti,7, Piano T, Superficie Totale 20 mq , Rendita 52,06.

Catasto del Comune di Nogara (F918) (VR) **Foglio 40 Particella 1564 subalterno 6** – Bene comune non censibile, Via Luchino Visconti, Partita speciale A.

Gli immobili Foglio 40 Particella 1564 Subalterni 1 - 2 risultano costituiti, in base alla nota di costituzione del 20.06.2014 pratica n.vr0153722 in atti dal 20.06.2014 costituzione (n.1508.1/2014),sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 40 Particella 1564, quest'ultimo, in base alla nota di variazione tipo mappale del 13.05.2014 pratica n.VR0124223 in atti dal 13.05.2014 presentato il 13.05.2014 per nuova costruzione (n.124233.1/2014),precedentemente riportato in NCT al Foglio 40 Particella 1144.

Gli immobili sono collocati in via Luchino Visconti,7 del Comune di Nogara in zona semi centrale del paese.



Il fabbricato in oggetto confina con i subalterni **6, 3 e 4 dello stesso mappale 1564**, con la particella 1147del Foglio 40 e con la via Luchino Visconti.



D.1.3 Descrizione dei beni

PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE COSTITUITA DA UN'ABITAZIONE SU PIANO TERRA E PRIMO CON ADIACENTE GARAGE AL PIANO TERRA E CORTE ESCLUSIVA SUI TRE LATI.

D.1.3.1 Contesto

Il Comune di Nogara è situato nella pianura veronese a circa 33 km dal capoluogo Verona e a 23 KM dalla città di Mantova. La via Luchino Visconti si trova nelle vicinanze del centro paese a circa 2,5 Km dal Municipio e dai principali servizi del paese come le poste, esercizi commerciali e attività sportive. La Statale S.S.12 dell'Abetone/Brennero attraversa il paese ed è a pochi km dell'immobile pignorato. In direzione sud della sopradetta statale ,prima dell'ingresso in paese si sviluppa un'importante zona industriale dove risiedono note fabbriche. La stazione ferroviaria è a circa un km, il casello dell'autostrada A22 del Brennero è a 29 Km e il Casello di Verona sud dell'autostrada A4 è a circa 31 KM. Il contesto nelle vicinanze della via Luchino Visconti è residenziale e confinante con estese aree agricole.

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

Il fabbricato è stato costruito nel **2016**, è stato abitato per pochi anni ed attualmente risulta disabitato. Esso si configura in una porzione di villetta bifamiliare che si sviluppa ai piani terra e primo con autorimessa in aderenza al piano terra ed una corte esclusiva sui tre lati. Globalmente lo stato dell'immobile risulta buono tranne la necessità di alcuni lavori di manutenzione che si configurano in:

- Rifacimento di alcune parti di intonaco esterno con successiva ritinteggiatura.
- Impermeabilizzazione del parapetto della terrazza con successiva posa di intonaco deumidificante e nuova tinteggiatura.
- Ripristino della finitura esterna dei travi in legno della gronda e del pergolato mediante scartavetratura, posa di opportuno prodotto isolante e nuova tinteggiatura.
- Pulizia e sistemazione dell'area verde.

Sinteticamente la struttura è in latero cemento come i solai interni, fondazioni continue, pilastri e travi in cls. la copertura a falde inclinate è realizzata con struttura in legno lamellare con pacchetto di isolamento ed impermeabilizzazione tinteggiato in bianco con assito a vista. Il rivestimento della stessa è formata da manto in coppi di laterizio. I canali di gronda e le pluviali sono in lamiera zincata. Al piano primo sul prospetto est esiste una ampia terrazza sopra al garage ed un poggiolo a servizio di una camera lato ovest. I parametri esterni sono rivestiti in parte con intonaco tinteggiato con alcuni elementi rivestiti in listelli di pietra.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche:

Appartamento:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: strutture in c.a. - condizioni buone

Travi: strutture in c.a. - condizioni buone

Solai: Tipologia: laterocemento - Condizioni: idonee.

Copertura: Tipologia: a falde inclinate, struttura Legno lamellare con rivestimento in coppi - Condizioni: buone – **alcune travi passafuori delle gronde ed il pergolato del parcheggio vanno ritinteggiate**

Scale: Tipologia: rampe e pianerottoli - materiale: cls - rivestito con gres porcellanato Condizioni: buone.

Infissi esterni: Tipologia: ante a battente/scorrevoli e Velux in legno e vetrocamera - oscuranti : in legno con presenza di zanzariere- Condizioni: Buone

Infissi interni: Tipologia: ante a battente in legno tamburato e impiallaccature di legno Condizioni: Buone



Pareti esterne: Materiale: laterizio - rivestimento: intonaco tinteggiato e listelli in pietra - Condizioni: **intervenire su alcune esfoliazioni dell'intonaco e ritinteggiare**

Pareti interne: Materiale: intonaco con finitura a civile - Condizioni: Generalmente lo stato delle pareti è buono .

Pavim. Interna: Materiale: Piastrelle in gres porcellanato di buona qualità e diversi formati anche nei servizi igienici - Condizioni: buone

Sanitari: Materiale: apparecchiature sanitarie in ceramica di buona qualità con relative rubinetterie - Condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: Tipologia: sottotraccia con quadro elettrico e corpi incassati condizioni: Buone

Idrico: Tipologia: sottotraccia, condizioni: Buone

Gas: Tipologia: sottotraccia per Riscaldamento Autonomo a pavimento con caldaia a gas metano ed acqua calda sanitaria - condizioni: Buone

Clima: Predisposizione per macchina esterna e Split.

Telefonico: Tipologia: audio, condizioni: Buone

Citofonico: Tipologia: video - audio, condizioni: Buone

Impianto TV: Tipologia: Antenna, condizioni: Buone

Autorimessa:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: strutture in c.a. - condizioni buone

Travi: strutture in c.a. - condizioni buone

Solai: Tipologia: laterocemento - Condizioni: idonee.

Infissi esterni: Tipologia: Portone basculante in lamiera. Condizioni: buone

Infissi interni: Tipologia: ante a battente REI 120

Pavim. Interna: Materiale: Ceramiche di buona qualità - Condizioni: Buone



Prospetto Ingresso





Prospetto Nord-Ovest



Prospetto Nord



Cucina



Soggiorno



Cucina





Camera



Ingresso doppia altezza



Bagno piano terra



Scala





Disimpegno piano primo



Camera

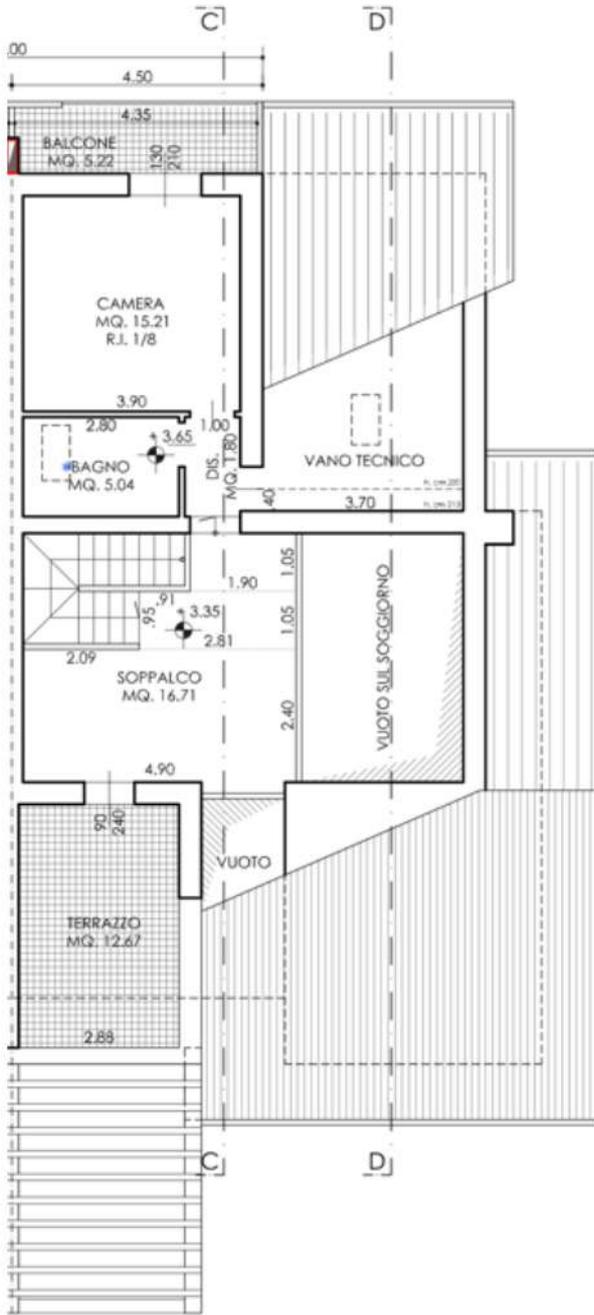


Bagno piano primo

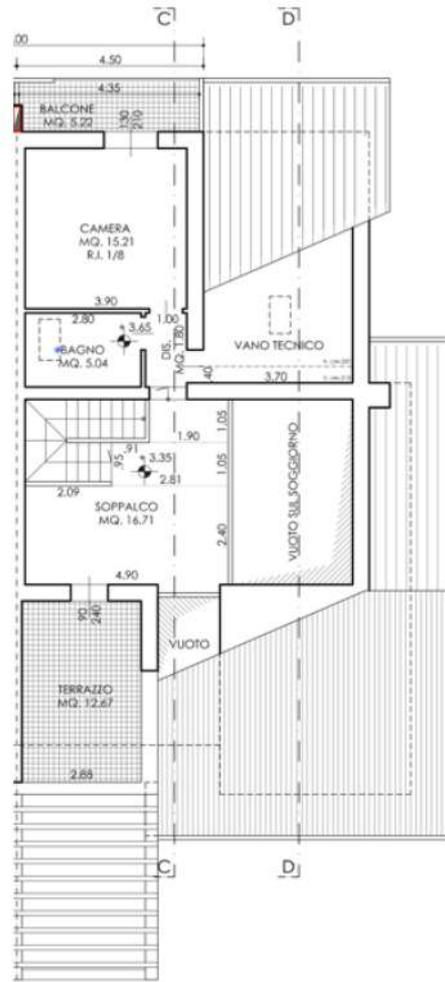


Vano Ripostiglio/Tecnico





PIANO TERRA



PIANO PRIMO



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

I beni pignorati non sono inseriti in un condominio.

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

L'accesso all'immobile pignorato avviene tramite la strada comunale via Luchino Visconti e da strada privata interna al lotto F.40 mapp.1564.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

La costruzione del fabbricato in oggetto è ricompreso nella Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Nogara mediante Atto Notaio Lucio Lombardi **Rep. 45347** del 26.02.1996 registrato a Verona il 05.03.1996 al n.1392, trascritto a Verona l'11 marzo 1996 al n. 7222 R.G. e 5528 R.P. In data 31.12.2002 con **Delibera N.122** la Giunta Comunale dava atto al Piano di Recupero Urbanistico di Iniziativa privata relativo al terreno e fabbricati in **via Mottella**. Con Atto Notaio Pier Luigi Di Maria **Rep.3537** Racc.667 dell'11 marzo 2003 la società [REDACTED] con sede a Cerea con riferimento alle già citate convenzioni cedeva al Comune di Nogara un'area destinata a parcheggio confinante con l'attuale mappale 1564 F.40. Alla luce dei provvedimenti sopra menzionati si dichiara che **l'immobile urbanisticamente è classificato in zona PUA.**

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

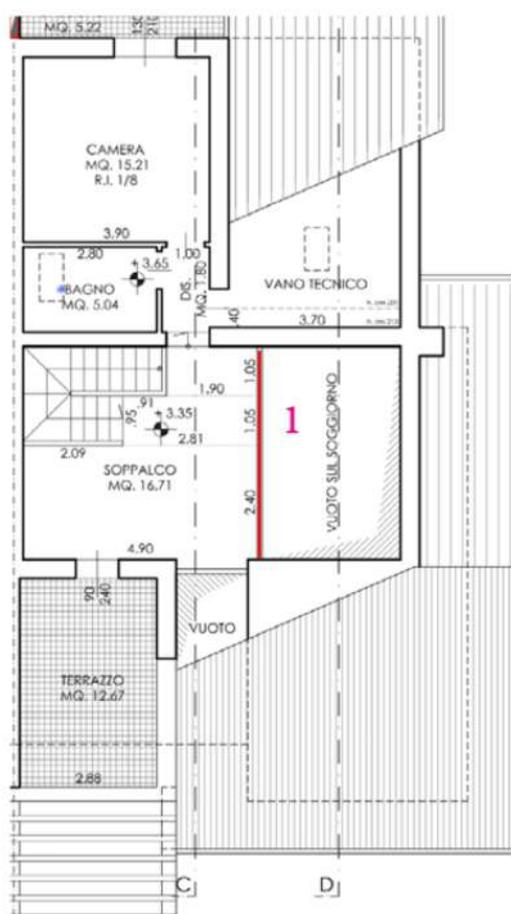
Si attesta la conformità tra l'intestataria Catastale [REDACTED] (Esecutata) nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED] Cod.Fisc. [REDACTED] e quelli risultanti dalle visure catastali ed ipotecarie. La planimetria catastale del piano primo risulta difforme in quanto il parapetto del soppalco è stato trasformato in una parete. Per questa difformità i costi per la relativa attività di Sanatoria ammontano a **600,00 euro** per la nuova planimetria.



D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato in oggetto è stato costruito mediante Convenzione Urbanistica Stipulata con il Comune di Nogara Notaio Lucio Lombardi il 26.02.1996 Rep.n.45347 registrato a Verona il 05.03.1996 al n.1392 e trascritto a Verona il 11.03.1996 ai nm. RG 7222 e RP 5528. La Convenzione prevedeva la realizzazione di due fabbricati bifamiliari di cui una porzione corrispondente al foglio 40 mappale n.1564 sub.1 e 2, oggetto del più citato pignoramento, è stato interamente realizzato con **Permesso di Costruire n.4880/11C** del 10.05.2012 e successiva **Variante n.5020/14C** del 04.06.2014. Il fabbricato è stato reso agibile ed abitabile in data **05.05.2016**.

Dal sopralluogo effettuato si è evidenziata una leggera difformità **(1)** consistente nella trasformazione del parapetto del soppalco al piano primo prospiciente il vuoto del soggiorno in una parete fino al soffitto realizzata in materiale di cartongesso. L'abuso è sanabile e la sanzione amministrativa sarà quella minima di euro 517,00 più le spese tecniche per la Sanatoria che ammontano a **1.200,00 euro**.



1 Parapetto trasformato in parete

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta disabitato



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

L'immobile è disabitato ed è libero da occupanti e da cose ed è la residenza dell'esecutata che ha domicilio in altro paese ([REDACTED] - Frazione [REDACTED] [REDACTED]

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

Il titolo di detenzione non è opponibile al creditore precedente.

D.1. Vincoli ed oneri giuridici

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

Trascrizione del 11/06/2015 - **RG 19917 - RP 13281**

Atto di compravendita del 03.06.2015 Notaio Di Maria Pierluigi - Numero di repertorio 20435/7161 dalla società [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Iscrizione del 08/06/2016 - **RG 21441 - RP 3565**

Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario - Numero repertorio 21140/7655 - Notaio Di Maria Pierluigi del 01/06/2016 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] cod. fiscale [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo Ipoteca euro 300.000,00

Trascrizione del 14/06/2023- **RG 23951 - RP 17861**

Pignoramento immobiliare n° 3069 del 10/05/2023 - Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona Cod.Fisc. 800 107 20235 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro [REDACTED]

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

Non ci sono vincoli che sono opponibili all'acquirente dell'immobile.
L'esecutata non è coniugata

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

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

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

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato oggetto del pignoramento non è compreso in un condominio.

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

L'immobile non è strumentale a nessun esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica e il costruttore non ha ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici.



D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

L'esecutata è l'unica proprietaria con quota di 1/1 dell'intera proprietà.

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

La Superficie Esterna lorda del fabbricato è di mq. **224,26** e la Superficie Raggiagliata Commerciale è mq **197,70**.

L'area esterna di pertinenza è di mq **239,60** e la Superficie Raggiagliata Commerciale è mq **22,97**.

Di seguito una descrizione analitica delle superfici interne ed esterne, raggiagliate e commerciali.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA ESTERNA	COEFFICIENTE	SUP.RAGGUAGLIATA COMMERCIALE
PIANO TERRA			
Ingresso	5,38 mq	1	5,38 mq
Soggiorno	29,75 mq	1	29,75 mq
Cucina	23,80 mq	1	23,80 mq
Bagno	7,24 mq	1	7,24 mq
Ripostiglio	2,09 mq	1	2,09 mq
Disimpegno	4,59 mq	1	4,59 mq
Lavanderia	5,67 mq	1	5,67 mq
Camera 1	18,70 mq	1	18,70 mq
Camera 2	17,92 mq	1	17,92 mq
Autorimessa	21,15 mq	0,50	10,57 mq
PIANO PRIMO			
Soppalco	25,56 mq	1	25,56 mq
Camera 3	27,93 mq	1	27,93 mq
Bagno	5,04 mq	1	5,04 mq
Disimpegno	1,8 mq	1	1,8 mq
VanoTecnico	27,20 mq	0,50	13,60 mq
Balcone	5,83 mq	0,40	2,33 mq
Terrazzo	15,76 mq	0,40	6,30 mq
TOTALE Superfici lorde 224,26			197,70 mq
PERTINENZE ESTERNE			
Giardino	213,47 mq	0,05	10,67 mq
Porticato Nord	7,60 mq	0,40	3,04 mq
Parcheggio pergolato	18,53 mq	0,50	9,26 mq
TOTALE Superfici esterne 239,60 mq			22,97 mq



Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

Cantine e soffitte non collegate:	da 0,10 a 0,25
Cantine e soffitte collegate:	da 0,25 a 0,50
Balconi scoperti sino 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 0,10 a 0,30
Giardini e spazi scoperti :	da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontale della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)

D.13.2 Criteri di stima

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE È STATO ADOTTATO UN METODO DI STIMA DIRETTO BASATO SULLA COMPARAZIONE DI BENI ANALOGHI REPERIBILI SUL MERCATO. IL VALORE SINTETICO È ESPRESSO IN EURO AL METRO QUADRO, TENUTO CONTO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, DELL'UBICAZIONE DEL BENE E DELLA CONSISTENZA. SI PREVEDE L'APPLICAZIONE DI UN **COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL 5%** CON RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE DEL BENE AD UNA VENDITA A BREVE TERMINE, ALLA NON OPERATIVITÀ IN ESSA DELLA GARANZIA PER VIZI E ALL'INCIDENZA NEGATIVA DELL'INCERTEZZA IN ORDINE AI TEMPI DI EFFETTIVA IMMISSIONE DEL POSSESSO DEL BENE.

Fonti di informazione

Catasto di Nogara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Nogara, Agenzie Immobiliari ed Osservatori del Mercato della zona, Agenzia del Territorio e Stampa specializzata.

L'Agenzia delle Entrate stima questo immobile con un valore medio di 1.060,00 euro al mq – La stampa specializzata in particolare **immobiliare .it** assegna un valore all'intera proprietà di circa 220.000,00 euro.

Lo Studio dei Comparabili avvenuto su piattaforma **Stimatrixcity.it** non ha dato risultati soddisfacenti e le compravendite di riferimento prese in esame, e di seguito descritte, non danno risultati molto attendibili.

- Il primo immobile è **ante 1967** con lavori di ristrutturazione nel 1985, in Comune di Nogara (VR), alla via Caselle n. 147 e precisamente: abitazione disposta su due livelli (piani terra e primo), per complessivi otto vani catastali, con annessa corte di pertinenza esclusiva, nonché adiacente pertinenziale garage con centrale termica al piano terra, il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nogara, al Foglio 40, particelle 108 sub. 4, graffato con la particella 255 sub. 3 (già particelle 108 sub. 2 graffata con la particella 255 sub. 2), via Caselle n. 147, piano T-1, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, superficie totale mq 163, totale escluse aree scoperte mq 146, RC euro 658,48, classamento e rendita proposti; *108 sub 3, via Caselle n. 147, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq 29, superficie catastale - è stato venduto per una somma complessiva di 95.000,00 euro - Atto notaio Paolo Cherubino n.Rep.972 del 07.03.2023.
- Il secondo immobile **ante 1967** è in Comune di Nogara (VR), via Caselle n. 27, costituita dall'abitazione ai piani terra e primo e dal deposito al piano terra, con corte annessa di pertinenza esclusiva, riportati nel Catasto dei Fabbricati al foglio 40 (già sezione A foglio 7), mappali: n. 523 subalterno 21, via Caselle n. 27 piani T-1, categoria A/2, classe 3, vani 7, rendita catastale euro 542,28 (come risulta dalla denuncia DOCFA prot. 101930 del 14 giugno 2023 in atti dal 15 giugno 2023, precedenti identificativi mappali 408/13, 408/15 e 408/16) n. 523 subalterno 14, via Caselle piano T, categoria C/2, classe 3, metri quadrati 84, rendita catastale euro 104,12 (precedente identificativo mappale 408/14)n. 523 subalterno 18, via Caselle piano T, corte scoperta, bene non censibile (precedente identificativo mappale 408/18). è stato venduto per una somma complessiva di 85.000,00 euro - Atto notaio PierLuigi Di Maria n.Rep.684 del 10.08.2023.

Tribunale di Verona E.I. n. 163/23 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso

Esperto stimatore: Arch.Luigi Bruno

Custode:Istituto Vendite Giudiziarie - VE.GI.Verona



Il Terzo immobile **ante 1967**, ristrutturato nel 2019 è in Comune di Nogara (VR), via Caselle n. 86, costituito dall'abitazione ai piani terra e primo e con corte annessa di pertinenza esclusiva, riportati nel Catasto dei Fabbricati al foglio 39 mappali: n. 423 subalterno 4, via piani T-1, categoria A/7, classe 5, vani 9, rendita catastale euro 999,34 è stato venduto per una somma complessiva di 140.000,00 euro - Atto notaio PierLuigi Di Maria n.Rep.25487 del 11.03.2022.

Alla luce degli studi sopra descritti, considerando l'età recente del fabbricato, il suo stato di conservazione, l'immediata disponibilità dello stesso ed infine il costo di acquisto pari a 165.000,00 euro allo stato di Rustico, il sottoscritto perito stima il valore degli immobili come segue:

D.1.13.3 Stima

Porzione di Bifamiliare con Autorimessa e Giardino

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Porzione di Bifamiliare	Sup.reale lorda	197,70	1,00	197,70
Autorimessa	Sup.reale lorda	21,15	0,50	10,57
Giardino	Sup.reale lorda	213,47	0,05	10,67
Porticato	Sup.reale lorda	7,60	0,40	3,04
Park Pergolato	Sup.reale lorda	18,53	0,50	9,26
Mq.458,45				Mq 231,24

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Porzione di Bifamiliare	197,70	€ 1.100,00	€ 217.470,00
Autorimessa	10,57	€ 600,00	€ 6.342,00
Giardino	10,67	€ 400,00	€ 4.268,00
Porticato Nord	3,04	€ 600,00	€ 1.824,00
Park Pergolato	9,26	€ 600,00	€ 5.556,00
231,24			€ 235.460,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione di Bifamiliare con Autorimessa, Giardino e altre aree esterne	458,45	€ 235.460,00	€ 235.460,00
			€ 235.460,00
- Valore corpo:			€ 235.460,00
- Valore accessori:			
- Valore complessivo intero:			€ 235.460,00



D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

<i>Spese per la regolarizzazione dell'immobile: Difformità 1 - Sanatoria e planimetria catastale</i>	Euro 2.317,00
<i>Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria degli immobili.</i>	Euro 11.773,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 221.370,00 arrotondato	<u>€ 221.000,00</u>
Prezzo base d'asta della INTERA PROPRIETA'	€ 221.000,00
Quota Proporzionale (1/1)	€ 221.000,00

Isola della Scala li 13.03.2024

Il CTU Arch.Luigi Bruno



E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.10 TITOLI ABILITATIVI

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

