



## 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 .....	5
D.1	LOTTO UNICO .....	5
D.1.1	Proprietà.....	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	7
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	8
D.1.3	Descrizione dei beni.....	10
D.1.3.1	Contesto.....	10
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	11
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	29
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	29
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	29
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	29
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	30
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	32
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	32
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	32
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	32
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	32
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	34
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	34
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	34
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	34
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	35
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	35
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	35
D.1.13	Valutazione del lotto .....	36
D.1.13.1	Consistenza.....	36
D.1.13.2	Criteri di stima.....	37
D.1.13.3	Stima.....	38
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	39
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	39
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	40
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	40
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato .....	40
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato .....	40
E.4	Stato di famiglia storico .....	40
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato - (Non risultano) .....	40
E.6	Planimetrie catastali.....	40
E.7	Estratto storico del Catasto .....	40
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	40
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica .....	40
E.10	Titoli Abilitativi .....	40
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) - (Non risultano).....	40
E.12	Oneri condominiali .....	40
E.13	Fotografie degli esterni e degli interni.....	40
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	40



## A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 105/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Piena proprietà di appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato e quota di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni (BCNC), in complesso residenziale denominato "Udine Primo", Via Udine 52, San Bonifacio (VR) Abitazione - Autorimessa: Sup. commerciale mq. 87,26
<b>Ubicazione</b>	San Bonifacio (VR), Via Udine n° 52/A
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 6, m.n. 1425, Sub 10 - 59
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 101.500,00
<b>Stato di occupazione</b>	Abitato dagli esecutati
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 2500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 800,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	SI
<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.*



---

## **B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

Piena proprietà di appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato.

## **C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Gli immobili costituiscono un Lotto Unico nel rispetto della tipologia, così come originariamente pervenuta agli esecutati, e conservano il loro valore economico solo se valutati come un Lotto Unico.





---

5/1000 per l'autorimessa) di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 C.C. nulla escluso od eccettuato, tra cui in particolare i mapp. nn. :

- 1425 sub. 77 - Bene non censibile (accessi esterni) comune ai sub. da 1 a 36;

- 1425 sub. 78 - Bene non censibile (vano scale) comune ai sub. da 1 a 18;

- 1425 sub. 79 - Bene non censibile (vano scale) comune ai sub. da 19 a 36, 10, 12, 75, 76;

- 1425 sub. 80 - Bene non censibile (accesso carraio e area manovre auto) comune ai sub. da 37 a 74.

Nell'Atto le parti dichiarano di essere tra loro coniugati e di essere in regime di separazione dei beni.

- Gli immobili in oggetto e la quota di comproprietà degli enti comuni, sono pervenuti in proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in data 4 dicembre 2007 n. 6711 rep. Notaio Marco Paolo Augusto Pelosi di Monteforte d'Alpone, registrato a Soave in data 13 dicembre 2007 al n. 3652 serie 1T, trascritto a Verona in data 14 dicembre 2007 n. 58611 R.G. e n. 33328 R.P., **con cui acquistava** da [REDACTED] (coniugato in regime di separazione dei beni).

- Gli immobili in oggetto e la quota di comproprietà degli enti comuni, sono pervenuti in proprietà a [REDACTED] [REDACTED] (coniugato in regime di separazione dei beni), in forza dell'atto di compravendita in data 25 settembre 2001 N. 102547 di repertorio, Notaio Marranahello Antonio, registrato e trascritto a Verona in data 12 ottobre 2001 ai nn. 38211/26460, **con cui acquistava** dalla [REDACTED] [REDACTED]

- Anteriormente al ventennio gli immobili oggetto della presente certificazione erano di proprietà della [REDACTED]



---

[REDACTED]

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Belfiore (VR) il 29/08/2023, [REDACTED]

[REDACTED]

Non risulta alcuna annotazione a margine dell'Atto.

L'Ufficiale di Stato Civile ha dichiarato che l'assenza di annotazioni, significa che gli sposi hanno scelto la comunione dei beni.

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

Il Certificato di Stato di Famiglia, rilasciato dal Comune di San Bonifacio (Vr) il 28/08/2023, certifica che nell'anagrafe nazionale della popolazione residente, all'indirizzo Via Udine, n. 52/A, Comune di San Bonifacio (VR), risulta iscritta la seguente famiglia:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il certificato di residenza storico, rilasciato dal Comune di San Bonifacio (Vr) il 25/08/2023, certifica che:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



---

Dall'estratto per riassunto del Registro degli Atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Belfiore (VR) il 29/08/2023, [REDACTED]

Non si riporta alcuna annotazione.

L'Ufficiale di Stato Civile ha dichiarato che l'assenza di annotazioni, significa che gli sposi hanno scelto la comunione dei beni.

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

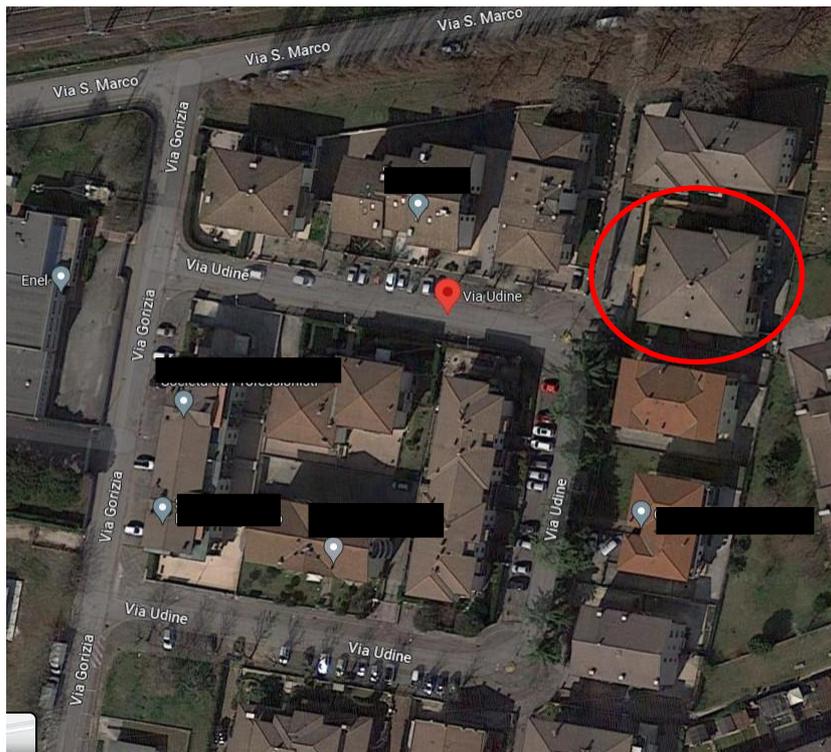
Le unità immobiliari in oggetto sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio (Vr):

##### **Catasto Fabbricati – Fig. 6:**

- **Mappale n. 1425 sub 10**, Categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 4,5 vani, Sup. Catastale: Totale 66 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 62 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 255,65, Indirizzo: via Udine, piano: S1-1;
- **Mappale n. 1425 sub 59**, Categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 24 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale: Totale 26 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 53,30, Indirizzo: via Udine, piano: S1;

L'Accesso all'abitazione avviene da Via Udine n° 52/A.





Dalle verifiche effettuate si dichiara che i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento e nella Nota di Trascrizione.

Per i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio (Vr) – Fig. 6, Mappale n. 1425 sub 10 e 59 non si rilevano variazioni catastali di rilievo avvenute nel tempo.

- L'unità di cui al mappale 1425 sub. 10 risulta censita con i dati sopra indicati a seguito di costituzione del 11 giugno 2001 Pratica n. 207749 in atti dal 11 giugno 2001 COSTITUZIONE (n. 2101.1/2001) e successiva variazione del 09 novembre 2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- L'unità di cui al mappale 1425 sub. 59 risulta censita con i dati sopra indicati a seguito di costituzione del 11 giugno 2001 Pratica n. 207749 in atti dal 11 giugno 2001 COSTITUZIONE (n. 2101.1/2001) e successiva variazione del 09 novembre 2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Ai beni compete la quota di complessiva di 33/1000 - di cui 28/1000 per l'appartamento e la cantina e 5/1000 per l'autorimessa - di comproprietà



---

sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 C.C., tra cui in particolare i mappali:

1425 sub. 77 - Bene non censibile (accessi esterni) comune ai sub. da 1 a 36;

1425 sub. 78 - Bene non censibile (vano scale) comune ai sub. da 1 a 18;

1425 sub. 79 - Bene non censibile (vano scale) comune ai sub. da 19 a 36, 10, 12, 75, 76;

1425 sub. 80 - Bene non censibile (accesso carraio e area manovre auto) comune ai sub. da 37 a 74 e sub. 4.

I beni comuni non censibili di cui ai mappali 1425 sub. 77 - 78 - 79 e 80 - senza intestazione catastale in quanto beni comuni non censibili e di spettanza dei [REDACTED] per la quota di 33/2000 ciascuno, sono stati originati a seguito di costituzione del 11 giugno 2001 Pratica n.207749 in atti dai 11 giugno 2001 COSTITUZIONE (n. 2101.1/2001).

Confini da Nord in senso N.E.S.O.:

per l'appartamento: muri perimetrali, mapp. nn. 1425 sub. 11, sub. 78 e sub. 9;

- per l'autorimessa (compresa la superficie della cantina): mapp. nn. 1425 sub. 60, sub. 80, sub. 4, sub. 79 e sub. 76; (tutti del foglio 6 C.F.). Salvi altri e più precisi.

### **D.1.3 Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1 Contesto**

I beni sono situati a breve distanza dalla zona centrale del Comune di San Bonifacio, nel fabbricato condominiale denominato "Udine Primo", Via Udine, n. 52/A, San Bonifacio (Vr), realizzato tra il 2000 ed il 2001.

Caratteristiche della zona:

Il complesso residenziale è sito a poca distanza dalla Piazza centrale del paese dove sono collocati il Municipio, le Poste ed altri servizi.

A nord della lottizzazione, è presente la linea ferroviaria che da Milano giunge fino a Venezia.



---

Arterie di collegamento e loro distanza dall'immobile:

Il Comune di San Bonifacio dista circa 25 km dal Comune di Verona.

Si raggiunge San Bonifacio tramite la Strada Regionale 11/Via Villanova o tramite la Strada Provinciale 38/Via Porcilana.

Servizi della zona:

Nel centro del paese, sufficiente disponibilità di servizi primari e negozi al dettaglio.

Distanza dal Centro commerciale "San Bonifacio" circa 1 Km;

Distanza dall'Ospedale San Bonifacio (Vr) circa 3 Km;

Collegamenti pubblici:

autobus di linea extraurbana per Verona;

stazione ferroviaria di San Bonifacio in Piazza della Stazione, a circa 1 Km.;

Aeroporto "Catullo" di Verona a circa 28 Km;

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

Il bene oggetto della procedura è un appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato e quota di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni (BCNC), in complesso residenziale denominato "Udine Primo", Via Udine 52.

Il complesso edilizio fa parte della lottizzazione "Olimpia" (Lotti 1D e 1E), realizzati tra il 2000 ed il 2001.

L'accesso pedonale alla palazzina, all'interno della quale è situata l'unità residenziale in oggetto, avviene attraverso un cancelletto in ferro al civico n. 52/A, dopo aver percorso un breve vialetto pavimentato che conduce fino al portoncino.

L'accesso al garage avviene attraverso un cancello carrabile in ferro antistante il fabbricato.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'abitazione si compone di:



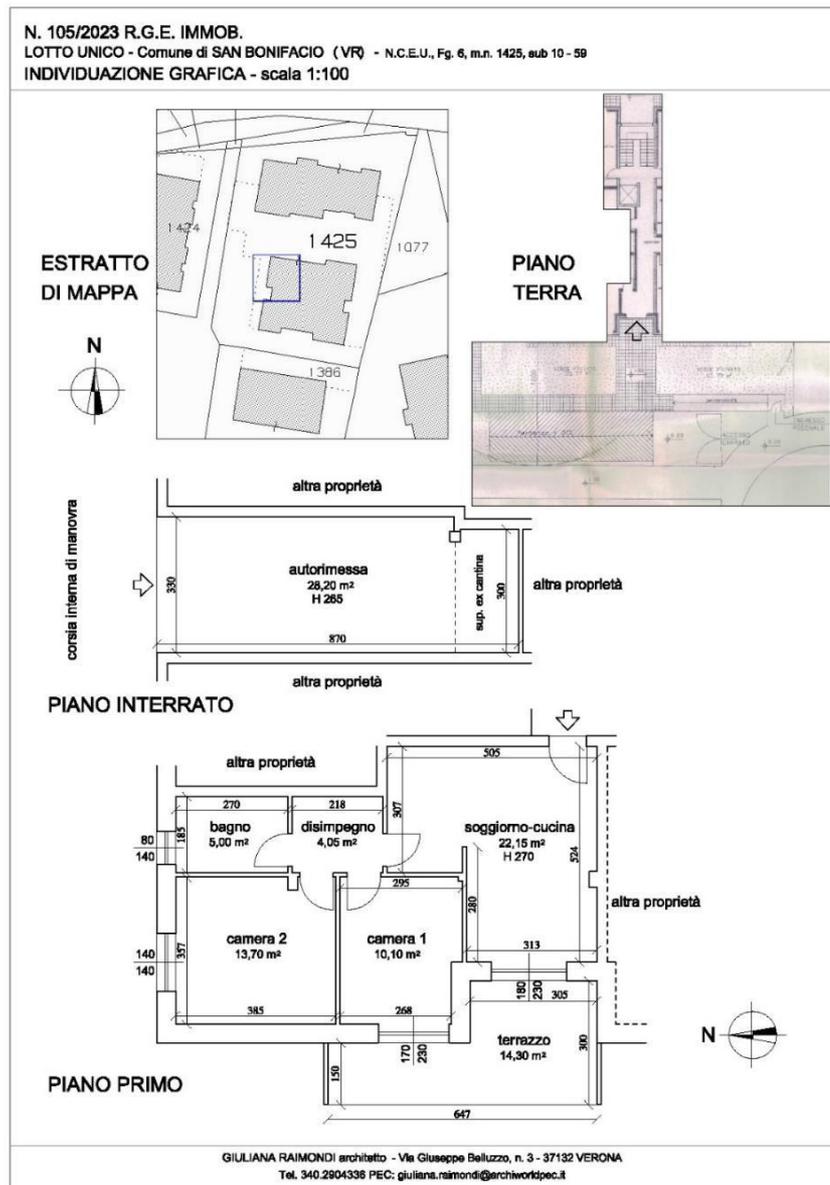
Piano Interrato - Autorimessa;

Piano Primo – soggiorno/cucina con terrazzo, disimpegno, due camere da letto, bagno.

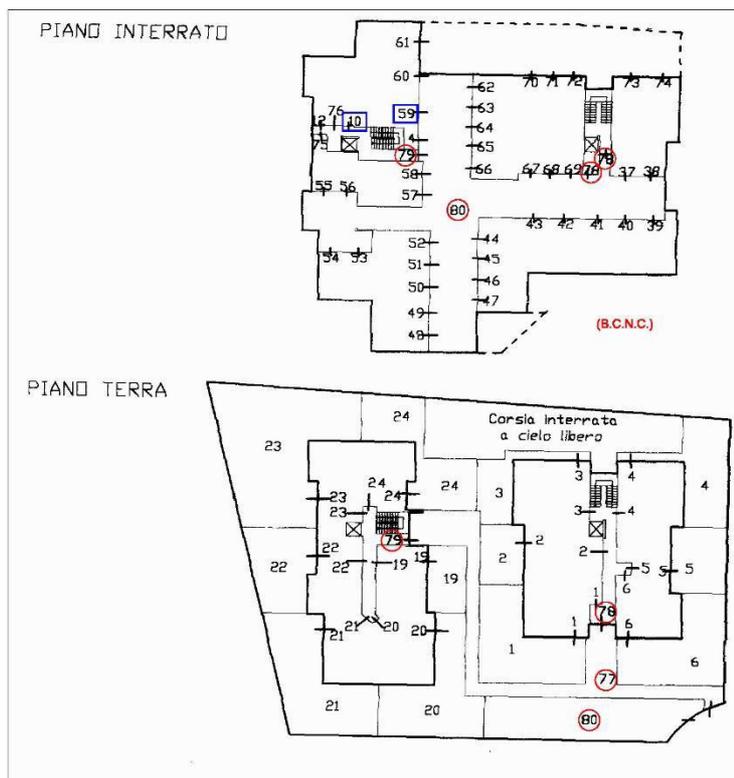
L'unità abitativa ed il garage hanno una superficie commerciale complessiva di mq. 87,26.

La costruzione presenta un discreto livello di finiture ed è in buono stato di manutenzione e di conservazione.

### Individuazione grafica



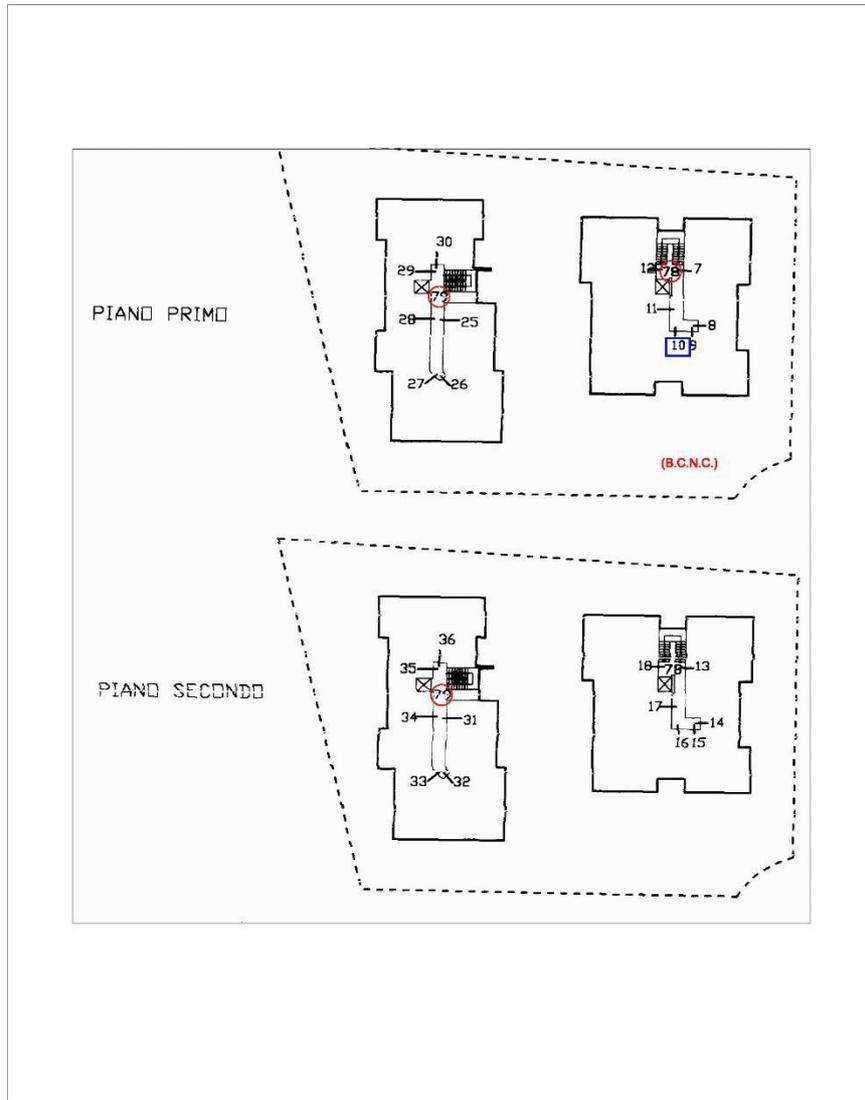
N. 105/2023 R.G.E. IMMOB.  
LOTTO UNICO - Comune di SAN BONIFACIO (VR) - N.C.E.U., Fg. 6, m.n. 1425, sub 10 - 59, M.nn.  
INDIVIDUAZIONE GRAFICA - scala 1:100 N.C.E.U., Fg. 6, m.n. 1425, sub 77-78-79-80 (tutti B.C.N.C.)



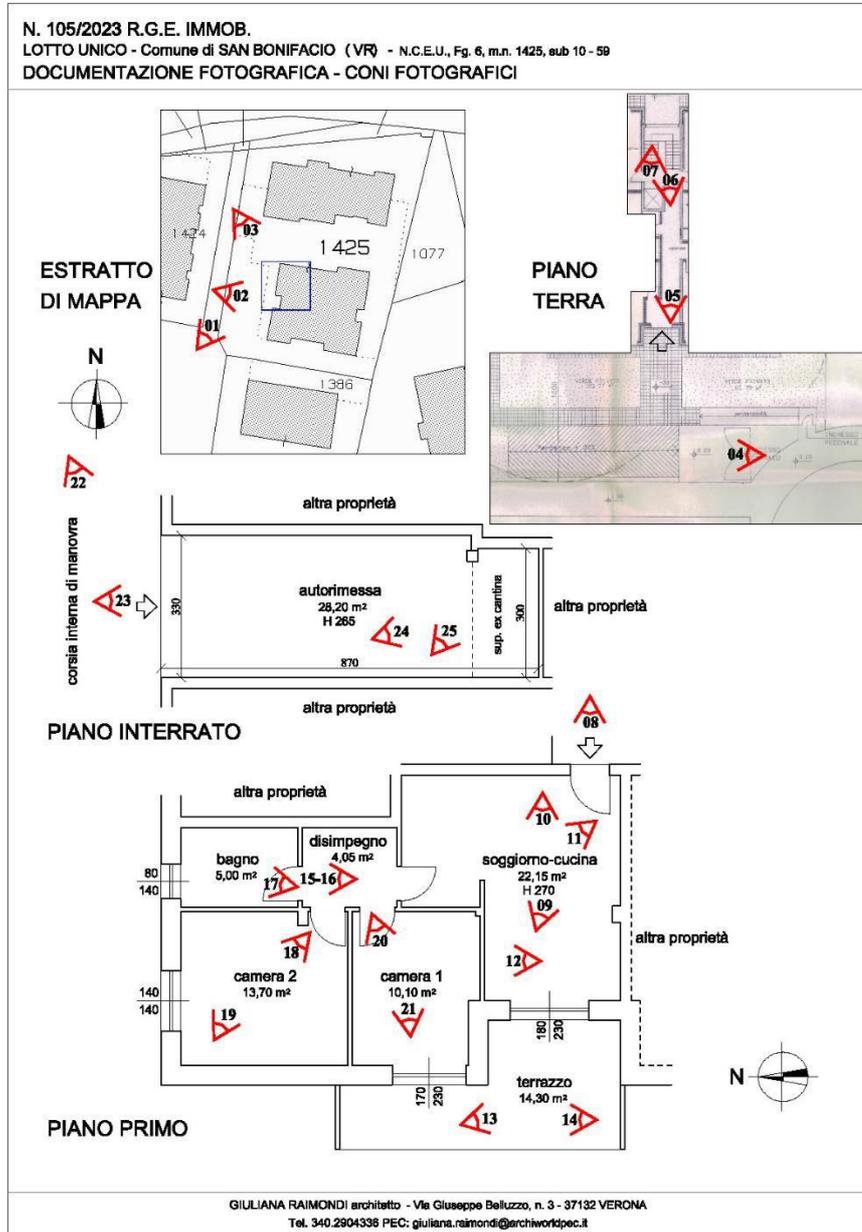
GIULIANA RAIMONDI architetto - Via Giuseppe Belluzzo, n. 3 - 37132 VERONA  
Tel. 340.2804336 PEC: giuliana.raimondi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona E.I. n. 105/23 R.E.  
Giudice: dott. Paola Salmaso  
Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi  
Custode: IVG VERONA





## Documentazione fotografica - Coni Fotografici



Tribunale di Verona E.I. n. 105/23 R.E.  
Giudice: dott. Paola Salmaso  
Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi  
Custode: IVG VERONA





01

Edificio in Via Udine, n. 52/A – San Bonifacio (Vr) – accessi pedonale e carrabile



02

Portoncino di accesso alla palazzina





03

Prospetti edificio – lati nord-ovest



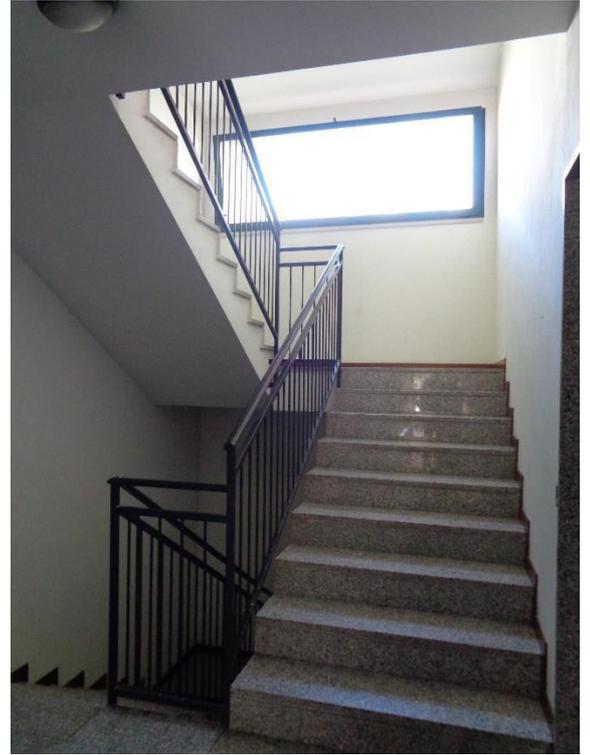
04

Scivolo di accesso alle autorimesse – piano interrato





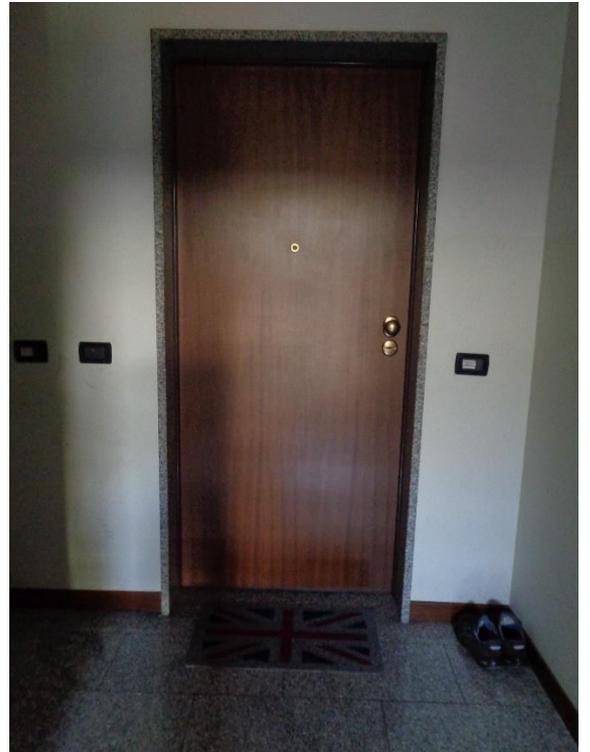
Atrio condominiale 05



06



07



Porta di accesso all'unità  
abitativa al Piano Primo 08





09



10

Soggiorno – cucina





11

Soggiorno - cucina

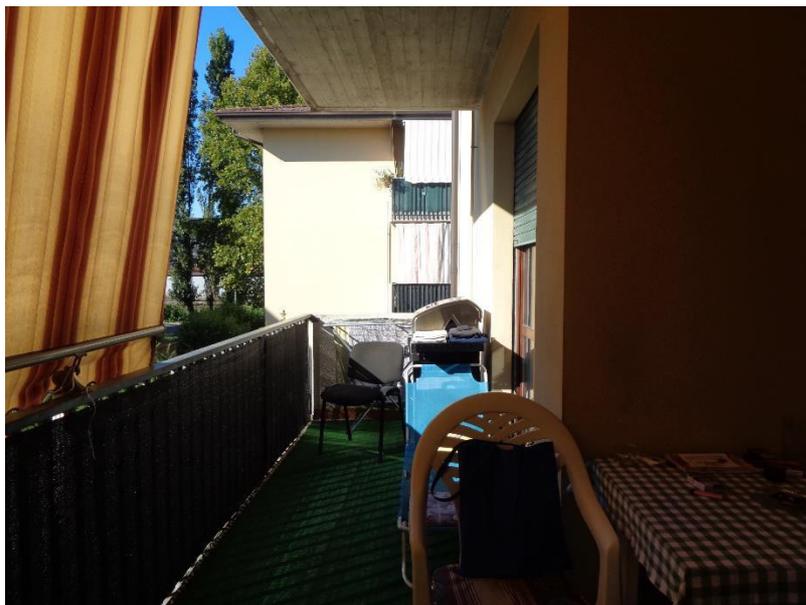


12 Caldaia di tipo murale nel vano cucina





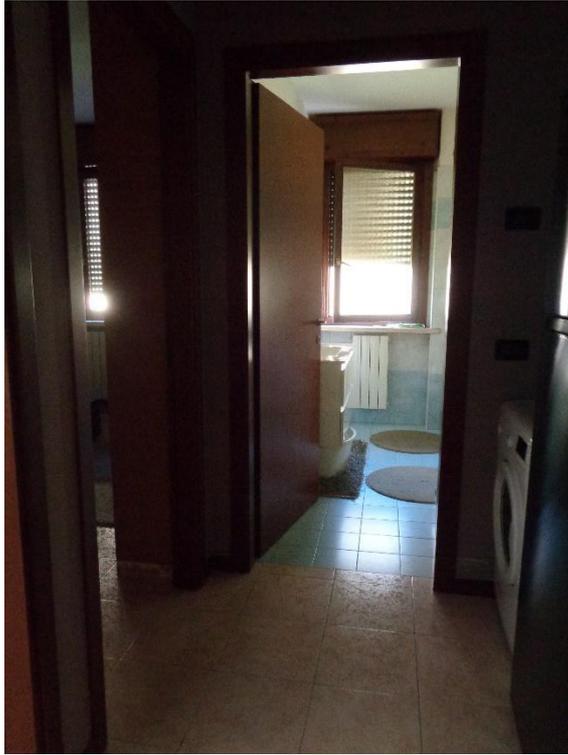
13



14

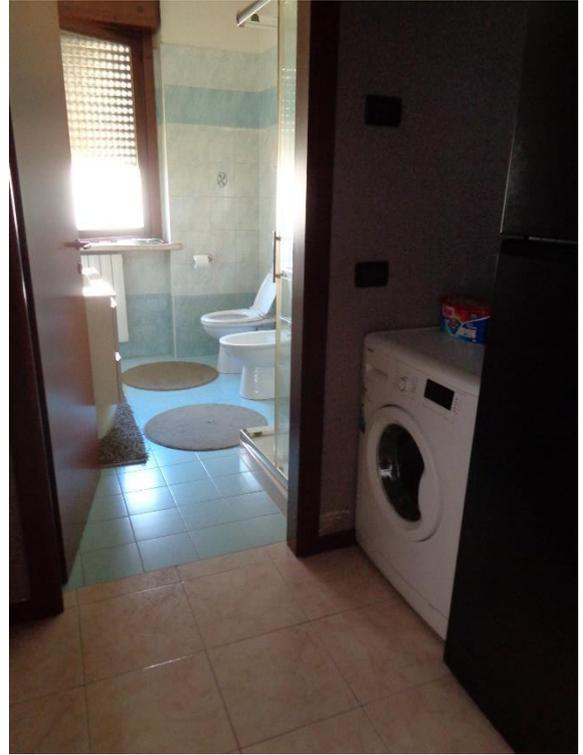
Terrazzo





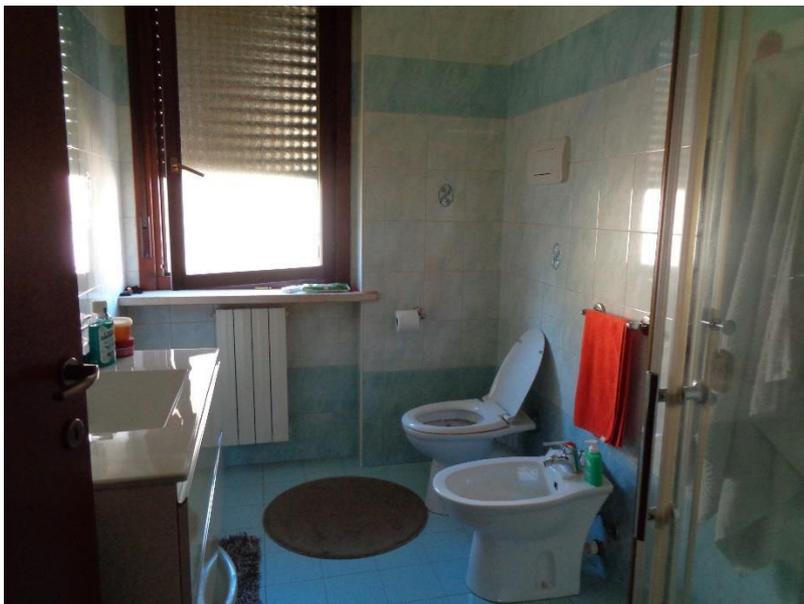
Disimpegno

15



Disimpegno

16



17 Bagno





18



19

Camera 2





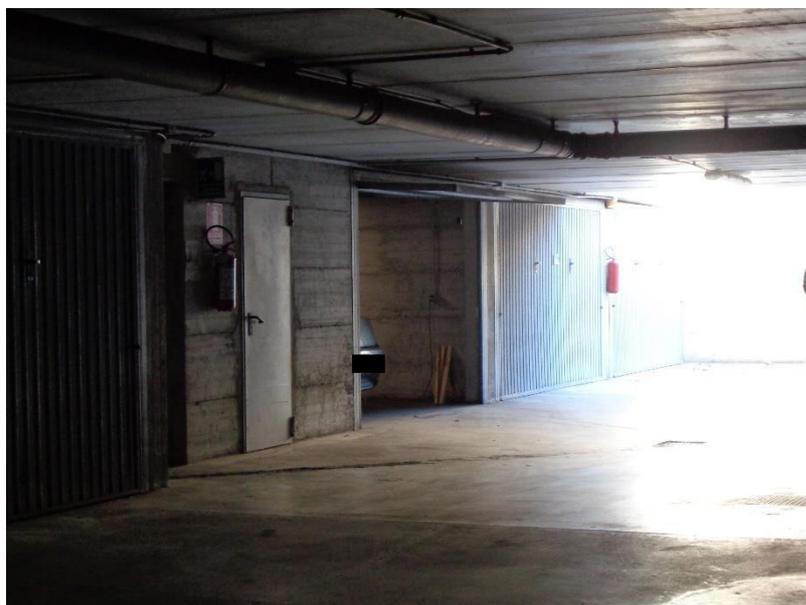
20



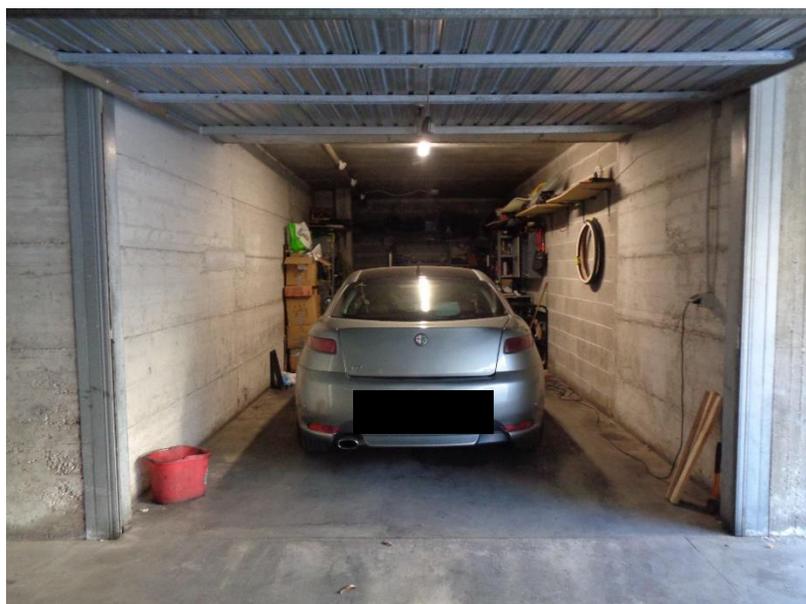
21

Camera 1





22



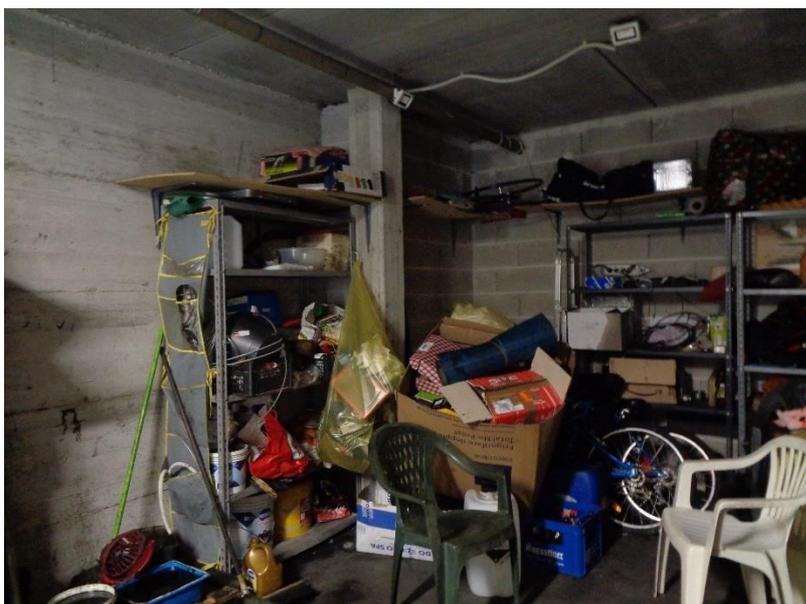
23

Autorimessa al piano Interrato





24



25

Autorimessa al piano Interrato (che comprende anche superficie ex cantina)



---

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 fondazioni continue in calcestruzzo armato per le murature e su plinto in calcestruzzo armato per i pilastri,  
condizioni: si presumono buone;

Strutture verticali:

\* materiale: murature in calcestruzzo fino al primo solaio, condizioni: buone;  
ai piani superiori, struttura in muratura in laterizio e malta di cemento,  
condizioni: buone;

Tamponamenti interni

\* divisori in tramezze di laterizio, condizioni: buone;  
tinteggiatura interna: condizioni buone;

Solai:

materiale: primo solaio in calcestruzzo armato alleggerito (di tipo a piastra),  
solai superiori in laterocemento, condizioni: buone;

Copertura:

tipologia: a falde inclinate, materiale: struttura con muretti e tavelloni, in  
laterocemento, condizioni: buone;

Infissi esterni:

tipologia: singola o doppia anta a battente, materiale: legno con vetro  
camera, condizioni: buone;  
protezione: tapparelle in materiale plastico, condizioni: mediocri (causa eventi  
atmosferici);  
portoncino di ingresso blindato, condizioni: buone;



---

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone;

Pareti esterne:

materiale: muratura in laterizio, coibentazione: muratura a cassetta si presume con coibentazione, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: discrete;

Pavimentazione interna:

materiale: ceramica;

piastrelle in klinker sul terrazzo; condizioni: buone;

scala condominiale in granito, condizioni: buone;

pavimentazione del garage in battuto di cemento, condizioni: discrete.

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità: rispondente;

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispondente.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone; conformità: rispondente.

Termico:

tipologia: autonomo, diffusori: radiatori in acciaio; condizioni: discrete.

Caldaia di tipo murale alimentata a gas metano posta nella cucina, marca Sime Metrò.

La proprietà riferisce di non aver effettuato alcuna operazione annuale di manutenzione della caldaia e non ha fornito il libretto d'impianto.

Nell'abitazione non sono presenti impianti di condizionamento ed antifurto.

---



---

Si ritiene necessaria la verifica/adeguamento degli impianti tecnologici da parte di un tecnico abilitato, per i quali può essere previsto un importo minimo indicativo di Euro 400,00.

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

All'unità abitativa (sub 10) con garage (sub 59) competono complessivamente 33/1000 (di cui 28/1000 per l'appartamento e la cantina e 5/1000 per l'autorimessa) di proprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni ai sensi art. 1117 C.C. nulla escluso od eccettuato, tra cui in particolare i mapp. nn. :

- 1425 sub. 77 - Bene non censibile (accessi esterni) comune ai sub. da 1 a 36
- 1425 sub. 78 - Bene non censibile (vano scale) comune ai sub. da 1 a 18
- 1425 sub. 79 - Bene non censibile (vano scale) comune ai sub. da 19 a 36, 10, 12, 75, 76
- 1425 sub. 80 - Bene non censibile (accesso carraio e area manovre auto) comune ai sub. da 37 a 74 e sub. 4.

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

L'accesso pedonale all'abitazione avviene da Via Udine, n. 52/A, dopo aver percorso un breve vialetto pavimentato che conduce fino al portoncino.

#### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Nel Piano degli Interventi (novembre 2022) l'area in cui ricade l'edificio è individuata come Zona ZTO B area urbana di completamento edilizio.

L'area non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 6.1.

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

Nelle visure catastali i beni sono intestati a [REDACTED]

[REDACTED] come risulta anche dalle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali presentano le medesime difformità rispetto allo stato

---



---

dei luoghi (analoghe a quelle riscontrate rispetto ai titoli edilizi, come meglio evidenziato nel paragrafo successivo).

La regolarizzazione catastale, 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.

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

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio (Vr), hanno permesso l'acquisizione delle seguenti pratiche edilizie.

- Concessione Edilizia n. 9194/99/00 del Reg. Conc. Ed. e n. 28169/11010 del prot. gen. del 15 aprile 2000 per "costruzione di N. 2 edifici ad uso residenziale" intestata a [REDACTED]

- Concessione Edilizia in variante n. 9194/99/01 del Reg. Conc. Ed. e n. 4936/17479 del prot. gen. del 9 giugno 2001 per "Variante in Sanatoria alla C.E. n. 9194/99/00 del 15 aprile 2000 ai sensi art. 97 L.R. 61/85" intestata a [REDACTED] (le tavole allegate non riportano le quote interne dei vani le quali sono state dedotte dal disegno in scala);

- certificato di abitabilità rilasciato in data 23 luglio 2001, n. 20611/9194 di prot.

Nell'Atto di provenienza si riporta:

*"Il terreno sul quale insiste il fabbricato in oggetto fa parte di una lottizzazione denominata "Olimpia 90" autorizzata dal Comune di San Bonifacio per la realizzazione della quale è stata stipulata una convenzione con il suddetto Comune in data 31 maggio 1994 n. 4594 rep. Segretario Comunale [REDACTED] registrata a Soave in data 17 giugno 1994 al n. 517 mod. I, trascritta a Verona in data 24 giugno 1994 n. 19008 R.G. e n. 12275 R.P."*

L'Ufficio Tecnico dichiara che tale Convenzione risulta adempiuta e superata.

*Non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri*



---

*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.*

Durante il sopralluogo effettuato il 06/09/2023, sono state riscontrate alcune difformità, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo.

Per quanto concerne l'appartamento, le variazioni riguardano l'ampliamento del bagno, a scapito del disimpegno e la realizzazione di un setto divisorio a prolungamento della parte dove è addossata la cucina.

Lieve traslazione della tramezza divisoria tra le due camere da letto, a scapito della camera identificata con il n. 2, che risulta inferiore ai mq. 14,00.

Al Piano Interrato le difformità rilevate riguardano la fusione della cantina con l'autorimessa, con l'eliminazione della tramezza divisoria, e la chiusura della porta di accesso della (ex) cantina dal vano scala.

Inoltre la rientranza nella muratura sul lato destro rispetto al portone di accesso all'autorimessa è stata pareggiata.

Le difformità descritte, che riguardando variazioni interne, possono essere regolarizzate con la presentazione di C.I.L.A./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.*



---

## 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 06/09/2023, il bene risulta arredato ed occupato dai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

L'immobile costituisce abitazione principale della parte esecutata.

### 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 12.12.2017 ai nn. n. 50991 RG. - n. 8405 RP.**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di Euro 190.000,00 a garanzia della restituzione di un mutuo fondiario di Euro 95.000,00 concesso ai [REDACTED]

[REDACTED] con atto in data 06 dicembre 2017 N. 158698/30380 di rep. Notaio Macchi Sergio di Legnago (VR), a favore di

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà

Capitale Euro 95.000,00

Somma Iscritta Euro 190.000,00

Durata 25 anni



---

gravante le unità immobiliari in Comune di SAN BONIFACIO (VR), censite al Catasto Fabbricati al foglio 6 con i mappali 1425 sub. 10 e 1425 sub. 59.

**- ISCRIZIONE del 28.04.2022 ai nn. n. 17349 RG. - n. 2937 RP.**

Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione

per la complessiva somma di Euro 110.072,52 derivante da iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

a favore di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

per quota di 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni; Capitale Euro 55.036,26

Somma Iscritta Euro 110.072,52

gravante la quota di 1/2 di spettanza di [REDACTED] delle unità immobiliari in Comune di SAN BONIFACIO (VR), censite al Catasto Fabbricati al foglio 6 con i mappali 1425 sub. 10 e 1425 sub. 59.

**- TRASCRIZIONE del 27.03.2023 ai nn. n. 11793 RG. - n. 8649 RP.**

Pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 06 marzo 2023, rep. 1095 Ufficiale Giudiziario c/o UNEP Tribunale di Verona,

A favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

per la Quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà gravante le unità immobiliari in



---

Comune di San Bonifacio (VR), identificate al Comune di San Bonifacio, N.C.E.U., Fg. 6, m.n. 1425, sub. 10 e sub. 59.

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

Nessuna.

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

Dalle ricerche effettuate, non risultano contratti di affitti, diritto di abitazione, usufrutto che sono opponibili.

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

Sull'immobile non esistono diritti di prelazione derivanti dell'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**

I beni fanno parte di un fabbricato denominato "Udine Primo", Via Udine, n. 52, 37047 San Bonifacio (VR) [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

il quale per l'unità edilizia in esame ha fornito i seguenti dati (come da allegati).

[REDACTED]

Millesimi proprietà - sub 10 => mm. 28

Millesimi proprietà - sub 59 => mm. 5

Le spese annue di gestione condominiali relative all'immobile ammontano a circa € 800,00 annue.

Il totale delle spese insolute (alla data della comunicazione) ammonta a € 4.049,47 di cui 1.058,48 del 2023 e € 542,91 del 2022.

Non risultano deliberate Spese di Manutenzione Straordinaria.



---

Nei confronti del [REDACTED] è stato emesso decreto ingiuntivo, al quale sta provvedendo con un versamento di € 300,00 mensili.

Nell'atto di compravendita in data 06 dicembre 2017, N. 158697 di Rep., n. 30379 di Racc., Notaio MACCHI SERGIO di Legnago, registrato e trascritto a Verona in data 12 dicembre 2017 ai nn. 50984/33873, si indica che le tabelle millesimali si trovano allegate all'atto in data 20 settembre 2001 n. 102456 rep. notaio Antonio Marranghello di San Bonifacio, registrato a Soave il 4 ottobre 2001 al n. 1130 mod. 1V.

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. C.C.).

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

Non si tratta di immobile strumentale all'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.

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

L'appartamento con autorimessa al piano interrato (sub. 10 e 59), costituiscono beni in piena proprietà agli [REDACTED]

[REDACTED]

Gli immobili costituiscono un Lotto Unico nel rispetto della tipologia, così come originariamente pervenuta agli esecutati, e conservano il loro valore economico solo se valutati come un Lotto Unico.



## D.1.13 Valutazione del lotto

### D.1.13.1 Consistenza

La consistenza dei beni è riportata nella seguente tabella:

Destinazione	superficie calpestabile	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
<b>ABITAZIONE</b>				
<b>Piano Interrato</b>				
Autorimessa (compresa sup. ex cantina)	28,20	30,60	0,50	15,30
<b>Piano Primo</b>				
Soggiorno-cucina	22,15	25,55	1,00	25,55
Terrazzo	14,30	14,30	0,35	5,01
Disimpegno	4,05	4,60	1,00	4,60
Camera 1	10,10	12,60	1,00	12,60
Camera 2	13,70	17,70	1,00	17,70
Bagno	5,00	6,50	1,00	6,50
<b>TOTALE LOTTO UNICO</b>	<b>97,50</b>	<b>111,85</b>		<b>87,26</b>



---

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

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato dell'unità edilizia in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, 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" commerciale 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 di disegni acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio, 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 San Bonifacio, 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 quello oggetto della presente stima.

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

---

Destinazione	superficie commerciale	valore unitario	valore complessivo
<b>ABITAZIONE</b>			
<b>Piano Interrato</b>			
Autorimessa (compresa sup. ex cantina)	15,30	1300,00	19890,00
<b>Piano Primo</b>			
Soggiorno-cucina	25,55	1300,00	33215,00
Terrazzo	5,01	1300,00	6513,00
Disimpegno	4,60	1300,00	5980,00
Camera 1	12,60	1300,00	16380,00
Camera 2	17,70	1300,00	23010,00
Bagno	6,50	1300,00	8450,00
<b>TOTALE LOTTO UNICO</b>	<b>87,26</b>		<b>113438,00</b>



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

##### RIEPILOGO LOTTO UNICO

---

Immobile	sup. commerciale	valore intero	valore diritto e quota
Unità abitativa con garage	87,26	€ 113.438,00	€ 113.438,00

---

Adeguamenti e correzioni della stima:

* Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.300,00
* Spese tecniche di revisione ed adeguamento impianti	€ 400,00
* Oneri condominiali	€ 1.601,39
* Spese di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni (€ 35,00*1 + 644,36*1 + € 294,00*1)	€ 973,36
* Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (trattandosi di beni di recente costruzione e in buone condizioni di manutenzione - circa 5 %)	€ 5.600,00

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 101.563,25
Si arrotonda a:	<b>€ 101.500,00</b>



---

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, 31/10/2023

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**
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI**
- E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

---

Tribunale di Verona E.I. n. 105/23 R.E.  
Giudice: dott. Paola Salmaso  
Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi  
Custode: IVG VERONA

