

## **Tribunale C.P. di Verona - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione immobiliare rubricata al n. 126/2022 R.G.E.**

promossa dal creditore:

[REDACTED]

nei confronti del debitore:

[REDACTED]

### **Nota integrativa per sostituzione di elaborato peritale**

Con la presente si deposita nuovo elaborato peritale sostitutivo, in quanto nel precedente è stato riscontrato un errore nel riporto delle superfici per il calcolo del valore del bene oggetto di stima.

Verona, venerdì 27 ottobre 2023

il tecnico  
arch. davide iembo



# TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **126/2022**

Giudice Dott. **Attilio Burti**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico Incaricato: arch. Davide lembo  
iscritto all'Albo della provincia di Verona al n. 2538  
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona  
C.F. MBIDVD82A04L020W P.iva 04003800234  
con studio in Verona – via Marsala n. 81  
telefono: 349/1719349  
email: [davideiembo@gmail.com](mailto:davideiembo@gmail.com)



**indice**

LOTTO UNICO - Beni in San Martino Buon Albergo (Vr), Via Col di Lana n. 5/a	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	2
2. STATO DI POSSESSO	2
2.1. Regime Patrimoniale	2
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	3
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	3
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	3
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	5
5.1. Attuali proprietari:	5
5.2. Precedenti proprietari:	5
6. PRATICHE EDILIZIE	5
6.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	6
7. DESCRIZIONE LOTTO UNICO	6
7.1 Corpo A	6
7.1.1 Calcolo superficie	7
7.1.2 Caratteristiche descrittive	7
7.2 Corpo B	8
7.2.1 Calcolo superficie	9
7.2.2 Caratteristiche descrittive	9
7.3. Destinazione urbanistica	9
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9
8.1. Criterio di stima	9
8.2. Fonti d'informazione fabbricati e terreni	10
8.3. Valutazione LOTTO UNICO	10
LOTTO UNICO	10
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima	11
8.5. Prezzo base d'asta del lotto	11
9. ALLEGATI LOTTO UNICO	12
10. RIEPILOGO - LOTTO UNICO	13



## LOTTO UNICO - Beni in San Martino Buon Albergo (Vr), Via Col di Lana n. 5/a

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della sig.ra [REDACTED]

trascritto a Verona in data 09/05/2022 ai nn. 18934 R.G. - n. 13766 R.P., colpisce il seguente immobile sito nel Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), via Col di Lana n. 5/a, per l'intero diritto di piena proprietà, identificato al catasto:

#### CORPO A

- Comune di San Martino Buon Albergo - abitazione civile. N.C.E.U. foglio 40 mappale 673 subalterno 5, categoria A/2, cl. 4, piano 1-2, via Col di Lana, vani 3,5, sup. catastale 92 mq., rendita 325,37 €;

#### CORPO B

- Comune di San Martino Buon Albergo - autorimessa. N.C.E.U. foglio 40 mappale 673 subalterno 7, categoria C/6, cl. 3, piano S1, via Col di Lana, sup. 32,00 mq., sup. catastale totale 38,00 mq., rendita 80,98 €;

#### NOTE

Si segnala che nel pignoramento, anche se non esplicitamente citati, sono compresi, per i diritti spettanti, gli enti condominiali ( Beni Comuni Non Censibili ) identificati al catasto fabbricati al Foglio 40 mappale 673 subalterni 13 ( camminamento e scivolo ) e 14 ( camminamento e scivolo ).

Piena proprietà (1000/1000) di abitazione al piano primo e secondo/sottotetto con autorimessa interrata siti in via Col di Lana n. 5/a nel comune di San Martino Buon Albergo (Vr). L' appartamento si compone al piano primo di cucina/soggiorno, un bagno ed una camera con balcone ed al piano secondo/sottotetto di due vani soffitta con terrazza a tasca.

#### Caratteristiche zona:

Zona residenziale al margine nord-est del territorio comunale di San Martino Buon Albergo. Inserita in un contesto prettamente residenziale a ridosso del territorio agricolo-collinare;

#### Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prevalentemente a destinazione residenziale. Il centro più vicino risulta essere quello di San Martino Buon Albergo.

### 2. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo si è verificato che attualmente il bene risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] dalle rispettive figlie mediante provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Verona in data 20/02/2019 rep. n. 9041/2018 e trascritto in data 18/05/2020 nn. 14435 R.G. e 10149 R.P.

Si segnala che a seguito di accertamento presso l'Ufficio Anagrafe del comune di San Martino Buon Albergo si è riscontrato che la sig.ra [REDACTED] risulta residente al civico n.5, appartamento al piano terra e non al civico n. 5/a, appartamento al piano primo oggetto della presente procedura.

#### 2.1. Regime Patrimoniale

Il sig. [REDACTED] risulta coniugato in data 11/09/1993 in Verona con la sig.ra [REDACTED]



Con dichiarazione resa all'atto del matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Verona in data 06/03/2019 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi [REDACTED]

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 3.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

##### 3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Verona in data 20/02/2019 rep. n. 9041/2018 a favore della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 18/05/2020 nn. 14435 R.G. e 10149 R.P.

*Riferito limitatamente a: **Foglio 40 mappale 673 subalterni 5 -7 per la quota di piena proprietà in capo a [REDACTED]***

##### 3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 3.1.4. Altro:

Nessuna.

#### 3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 3.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Ciro Raiola con sede in Verona in data 24/07/2007 rep. n. 30114 a favore di E [REDACTED]

[REDACTED] a Verona in data 28/07/2007 ai nn. R.P. 8991 - R.G. 36826.

importo ipoteca: € 180.000,00

importo capitale: € 90.000,00

*Riferito limitatamente a: **Foglio 40 mappale 673 subalterni 5 -7 per la quota di piena proprietà in capo a [REDACTED]***

##### 3.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Verona a favore della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'intero diritto di piena proprietà, a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 04/04/2022 repertorio n. 274, trascritto a Verona in data 09/05/2022 ai nn. R.G. n. 18934 R.P. n. 13766.



### 3.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 3.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Verona in data 20/02/2019 rep. n. 9041/2018 a favore della sig. [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 18/05/2020 nn. 14435 R.G. e 10149 R.P.

*Riferito limitatamente a: **Foglio 40 mappale 673 subalterni 5 -7 per la quota di piena proprietà in capo al [REDACTED]***

### 3.2.5. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

### 3.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

#### Corpo A

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati presso il comune di San Martino Buon Albergo risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi.

Nello specifico si sono rilevate le seguenti difformità:

- Nel pianerottolo d'ingresso al piano terra è presente una porta che comunica con l'unità al piano terra non presente negli elaborati depositati ;
- La parete che divide la zona giorno dalla zona notte risulta traslata di circa 7 cm. andando a restringere di poco l'ambiente soggiorno/cucina ;
- Il vano soffitta più piccolo al piano secondo/sottotetto risulta adibito a bagno dotato di water, bidet, lavandino e vasca idromassaggio ad angolo;
- La parete nord di divisione della parte a quota inferiore al secondo piano risulta spostata andando ad aumentare la superficie dell'ambiente a soffitta;
- La quota in altezza sotto-trave al piano secondo/sottotetto rilevata risulta maggiore di circa 10 cm. rispetto a quella concessionata nelle pratiche edilizie depositate;

#### Corpo B

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati presso il comune di San Martino Buon Albergo risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi.

Nello specifico si sono rilevate le seguenti difformità:

- Il vano a garage risulta di dimensioni ridotte rispetto a quanto concessionato, con una larghezza di circa 6,15 mt., una profondità di 4,98 mt. ed un ingresso di 3,60 mt.;

### 3.3.2. Conformità catastale:

#### Corpo A

Le planimetrie catastali risultano **NON CONFORMI** a quanto concessionato nelle pratiche edilizie depositate presso il Comune di San Martino Buon Albergo. A seguito delle difformità sopra descritte le stesse andranno aggiornate rispecchiando lo stato dei luoghi.

#### Corpo B

La planimetria catastale risulta **NON CONFORME** a quanto concessionato nelle pratiche edilizie depositate presso il Comune di San Martino Buon Albergo. A seguito delle difformità sopra descritte la stessa andrà aggiornata rispecchiando lo stato dei luoghi.



### 3.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Le irregolarità sopra rilevate potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di sanatoria, ad eccezione del bagno al secondo piano che dovrà essere smantellato per ripristinare i luoghi come da pratica concessionata e della porta comunicante con l'unità al piano terra che dovrà essere tamponata.

*Le spese per la presentazione della pratica sono stimate in 2.500,00 € escluse sanzioni ed oneri eventuali.*

*Le spese per l'aggiornamento catastale sono stimate in 1.500,00 €.*

*Le spese per il ripristino dei luoghi con relativo lievo dei sanitari e della vasca, smaltimento degli stessi e tamponamento della porta al piano terra sono stimate in 2.000,00 €.*

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I Beni fanno parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Jessica" privo di amministratore condominiale esterno ma amministrato dall'Assemblea generale come da Regolamento Condominiale allegato alla presente.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda all'atto di vendita in allegato.

### 5.1. Attuali proprietari:

[REDACTED]  
relativamente all'intero diritto di piena proprietà dal 24/07/2007 ad oggi, in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita a firma del Notaio Ciro Raiola n. rep. 30113, trascritto a Verona il 28/07/2007 ai nn. 36821/21381 da potere della società [REDACTED]

### 5.2. Precedenti proprietari:

Con atto di compravendita a firma del Notaio Luigi Giuffrè di Verona in data 08/04/2003 rep. n. 87784 trascritto a Verona in data 14/04/2003 ai nn. 15096/9861 il sig. [REDACTED] vendeva la piena proprietà dell'originario fabbricato alla società [REDACTED] ( Si precisa che nel suddetto atto risulta intervenuta anche la sig.ra [REDACTED] moglie del sig. [REDACTED] [REDACTED] per autorizzare la vendita in quanto gli immobili erano stati costituiti in fondo patrimoniale con atto del 13/04/2001 rep. 80873 trascritto a Verona il 20/04/2001 ai nn. 15389/10711).

**N.B. - Si rileva dalla Certificazione Notarile che in ordine alla successione del sig. [REDACTED] n è stata trascritta alcuna accettazione di eredità**

## 6. PRATICHE EDILIZIE

### CORPI A e B

- *Permesso di Costruire n. 81/05 prot. 28411 del 21/10/2005 per lavori di " Demolizione e ricostruzione con ampliamento di un immobile ad uso abitativo sito in via Col di Lana n. 5 nel comune di San Martino Buon Albergo di proprietà della società [REDACTED]*



- *Permesso di Costruire n. 14/07 prot. 7169 del 28/03/2007 in Variante al P.d.C. n. 81/05 prot. 28411 del 21/10/2005 per lavori di " Demolizione e ricostruzione con ampliamento di un immobile ad uso abitativo sito in via Col di Lana n. 5 nel comune di San Martino Buon Albergo di proprietà della società [REDACTED]*
- *Certificato di Agibilità n. 81/05 prot. n. 8689 del 17/04/2007 per lavori di " Demolizione e ricostruzione con ampliamento di un immobile ad uso abitativo sito in via Col di Lana n. 5 nel comune di San Martino Buon Albergo di proprietà della società [REDACTED]*

#### 6.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuno

## 7. DESCRIZIONE LOTTO UNICO

### 7.1 Corpo A

Piena proprietà (1000/1000) di abitazione al piano primo e secondo/sottotetto sito in via Col di Lana n. 5/a nel comune di San Martino Buon Albergo (Vr). L' appartamento si compone al piano primo di cucina/soggiorno, un bagno ed una camera con balcone ed al piano secondo/sottotetto di due vani soffitta con terrazza a tasca.

L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa su una superficie di circa 60 mq su due piani con ingresso da camminamento esterno di proprietà condominiale. L'accesso all'appartamento avviene dall'esterno, mediante una porta a vetri ad un'anta, che apre su un pianerottolo di partenza di una rampa di scale che conduce al piano primo. Lo sbarco avviene direttamente nella zona cucina-soggiorno.

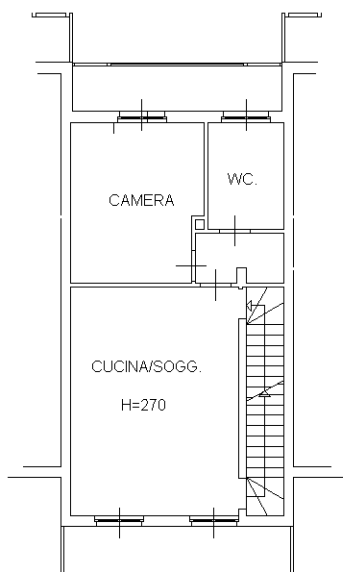
Da questa, mediante una porta sulla destra, si accede ad un piccolo disimpegno che distribuisce frontalmente il bagno, dotato di lavabo, wc, bidet, doccia con box e sulla sinistra la camera matrimoniale con finestra che affaccia sul balcone che corre lungo tutto il prospetto retrostante dell'abitazione. Salendo di un piano, mediante una seconda rampa di scale, si accede alla zona sottotetto dove troviamo un grande ambiente con tetto in legno a vista ed affaccio su una terrazza a tasca ed un piccolo bagno con lucernario dotato di lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

L'appartamento presenta riscaldamento autonomo, garantito da una caldaia a gas murale posizionata sul balcone della camera da letto; la distribuzione avviene mediante pannelli radianti a pavimento; i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, dotati di scuri esterni in legno; i pavimenti di tutta l'abitazione sono in marmo rosso verona ad eccezione dei bagni e delle terrazze. Le porte interne sono in laminato tamburato tinta bianca e le pareti sono tinteggiate a tinte tenue mentre il soffitto al piano secondo è in travi e tavolato di legno a vista.

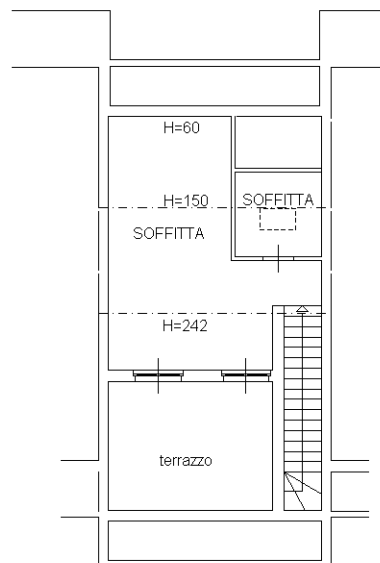
Le finiture generali dell'abitazione sono buone e ben mantenute. Da segnalare la presenza di esfoliazione nella parte bassa della muratura confinate con la terrazza a tasca al piano secondo.







APPARTAMENTO - piano primo



SOFFITTA - piano secondo/sottotetto

### 7.1.1 Calcolo superficie

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Appartamento p. Primo	mq	64,50	1,00	64,50
Balconi p. Primo	mq	15,63	0,25	3,91
Soffitta p. Sottotetto	mq	46,73	0,35	16,36
Terrazzo a tasca	mq	15,68	0,35	5,49
<b>totale</b>		<b>126,86</b>		<b>90,25</b>

### 7.1.2 Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
Strutture verticali	Laterizio	Muro portante	Buone	-
Copertura	Legno	Doppia falda	Buone	-

Componenti edilizie e costruttive:

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
Infissi esterni	Legno - vetro	a battente con vetro camera	Buone	-
Infissi Interni	Legno	a battente	Buone	-
Muri interni	intonaco	Pittura	Buone	-



<i>Pavimentazione interna</i>	Ceramica - Marmo	Piastrelle di diverse dimensioni	Buone	-
-------------------------------	---------------------	-------------------------------------	-------	---

Impianti:

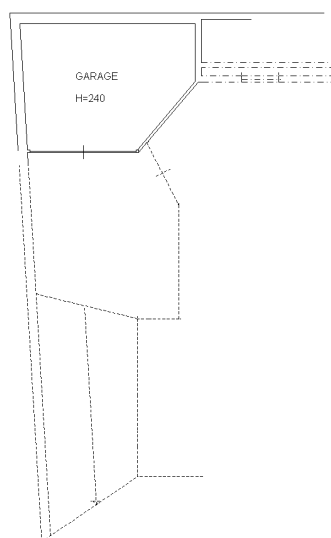
	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	rettilinea	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Citofonico</i>	Audio e video	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Condizionamento</i>	Split interno con macchinario esterno	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Gas</i>	sottotraccia	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Elettrico</i>	sottotraccia, tensione 220V	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Idrico</i>	sottotraccia	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Termico</i>	autonomo con caldaia a gas e distribuzione a pavimento	da rete pubblica	sufficienti	a norma*

\*a norma alle date di rilascio del Certificato di Abitabilità. Da verificare lo stato attuale.

## 7.2 Corpo B

Piena proprietà (1000/1000) di autorimessa interrata sita in via Col di Lana n. 5/a nel comune di San Martino Buon Albergo (Vr).

L'unità è composta da un'autorimessa, di altezza netta interna 2,40 mt., di dimensioni irregolare e forma trapezoidale ed identificata al catasto con il Fg. 40 m.n. 673 subalterno n. 7. Questa è posta al piano interrato ed accessibile mediante portone basculante in acciaio con chiusura manuale affacciato sulla corsia esterna di manovra. Il pavimento è in mattonelle di grès di colore chiaro, il soffitto è intonacato mentre le pareti sono in getto di cemento armato a vista ad eccezione di quella obliqua realizzata in laterizio e sulla quale è presente l'unico punto luce. L'accesso dalla strada avviene mediante un cancello motorizzato scendendo una rampa carrabile che conduce frontalmente al garage.



AUTORIMESSA - piano interrato



### 7.2.1 Calcolo superficie

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Garage p. interrato	mq	35,58	0,50	17,79
<b>totale</b>		<b>35,58</b>		<b>17,79</b>

### 7.2.2 Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
<i>Copertura</i>	cemento	piana	buone	-
<i>Strutture verticali</i>	cemento	muratura portante	buone	-

Componenti edilizie e costruttive:

	materiale	tipologia	condizioni
<i>Ingresso</i>	acciaio	portone basculante con chiusura manuale	buone

Impianti:

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
<i>Elettrico</i>	sotto traccia, tensione 220V	da rete pubblica	sufficiente	a norma*

\*a norma alle date di rilascio del Certificato di Abilità. Da verificare lo stato attuale.

### 7.3. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica, in allegato, rilasciato dal Comune di San Martino Buon Albergo.

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive come da P.A.T. approvato con Delibera della G.R.V. n. 1785 del 08/11/2011 e successiva Variante n. 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 27/09/2019 e P.I. n. 5 approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 13/12/2016 e P.I. n. 7 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 25/06/2020 :

\_ "ZTO Bb\_22 area urbana di completamento edilizio" e, parzialmente, come "viabilità strada", con prescritta la seguente normativa:

\_ Vincoli gravanti su parte dell'area: **Fascia di ricarica degli acquiferi (art. 52 PAQE);**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state



inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

## 8.2. Fonti d'informazione fabbricati e terreni

Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate OMI, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO e limitrofi.

### ABITAZIONE

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 1° sem. 2022 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitazioni Civili	990,00 €	1.450,00 €	1.450,00 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 4 )	1.077,77 €	1.655,55 €	1.655,55 €
Borsino Immobiliare - Abit. Fascia Media	926,00 €	1.407,00 €	1.407,00 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA</b>			<b>1.504,18 €</b>

N.b. Viste le buone finiture e lo stato di conservazione del bene si è optato per utilizzare il valore massimo dei parametri considerati;

### GARAGE

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 4 )	659,10 €	866,66 €	798,85 €
Borsino Immobiliare - Autorimesse	564,00 €	811,00 €	687,50 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA</b>			<b>743,18 €</b>

## 8.3. Valutazione LOTTO UNICO

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

### LOTTO UNICO

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
A	Appartamento con soffitta	90,25	1.504,00 €	135.736,00 €
B	Garage interrato	17,79	743,18 €	13.221,17 €
	<b>totale</b>			<b>148.957,17 €</b>



#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per i lavori di ripristino dei luoghi :	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5%	€ 7.447,86

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore <b>LOTTO</b> al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 148.957,17
Valore totale del <b>LOTTO</b> nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni:	€ 135.509,31

In caso di rilevata opponibilità del provvedimento di assegnazione della casa coniugale l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: *"effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene"*.

Quota riferita all'assegnazione ad **immagine di USUFRUTTO** (calcolato sul compimento del 26° anno di età della figlia minore [redacted] nata il 15/03/2001) € 24.025,39

**Valore base del bene decurtato della quota ad immagine di usufrutto** € 111.483,92  
Si arrotonda a: € 111.500,00

**Giudizio di comoda divisibilità: i beni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta per una maggiore appetibilità;**

Verona, venerdì 20 gennaio 2023

Il Tecnico



## 9. ALLEGATI LOTTO UNICO

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
  - Comune di San Martino Buon Albergo (VR), estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie;
3. Documentazione edilizia e urbanistica
  - Permesso di Costruire n. 81/05 prot. 28411 del 21/10/2005 per lavori di " Demolizione e ricostruzione con ampliamento di un immobile ad uso abitativo sito in via Col di Lana n. 5 nel comune di San Martino Buon Albergo di proprietà della società [REDACTED]";
  - Permesso di Costruire n. 14/07 prot. 7169 del 28/03/2007 in Variante al P.d.C. n. 81/05 prot. 28411 del 21/10/2005 per lavori di " Demolizione e ricostruzione con ampliamento di un immobile ad uso abitativo sito in via Col di Lana n. 5 nel comune di San Martino Buon Albergo di proprietà della società [REDACTED]";
  - Certificato di Agibilità n. 81/05 prot. n. 8689 del 17/04/2007 per lavori di " Demolizione e ricostruzione con ampliamento di un immobile ad uso abitativo sito in via Col di Lana n. 5 nel comune di San Martino Buon Albergo di proprietà della società [REDACTED]";
4. Documentazione urbanistica
  - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di San Martino Buon Albergo;
5. Copia atti di provenienza, compravendita e trascrizione assegnazione casa familiare;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Verona;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Verona;
8. Copia regolamento condominiale del complesso residenziale "Condominio Jessica";
9. Comunicazione di assenza contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;



## 10. RIEPILOGO - LOTTO UNICO

### Ubicazione

Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), via Col di Lana n. 5/a.

### Identificazione catastale

#### CORPO A

- Comune di San Martino Buon Albergo - abitazione civile. N.C.E.U. foglio 40 mappale 673 subalterno 5, categoria A/2, cl. 4, piano 1-2, via Col di Lana, vani 3,5, sup. catastale 92 mq., rendita 325,37 €;

#### CORPO B

- Comune di San Martino Buon Albergo - autorimessa. N.C.E.U. foglio 40 mappale 673 subalterno 7, categoria C/6, cl. 3, piano S1, via Col di Lana, sup. 32,00 mq., sup. catastale totale 38,00 mq., rendita 80,98 €;

### NOTE

Si segnala che nel pignoramento, anche se non esplicitamente citati, sono compresi, per i diritti spettanti, gli enti condominiali ( Beni Comuni Non Censibili ) identificati al catasto fabbricati al Foglio 40 mappale 673 subalterni 13 ( camminamento e scivolo ) e 14 ( camminamento e scivolo ).

### Intestazione

per l'Intero Diritto di Piena Proprietà.

### Descrizione sintetica

Piena proprietà (1000/1000) di abitazione al piano primo e secondo/sottotetto con autorimessa interrata siti in via Col di Lana n. 5/a nel comune di San Martino Buon Albergo (Vr). L' appartamento si compone al piano primo di cucina/soggiorno, un bagno ed una camera con balcone ed al piano secondo/sottotetto di due vani soffitta con terrazzo a tasca.

### Prezzo a base d'asta - LOTTO UNICO

**Valore del bene nello stato di fatto decurtato della quota ad immagine di usufrutto € 111.500,00**

**Giudizio di comoda divisibilità: i beni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta per una maggiore appetibilità;**

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, venerdì 20 gennaio 2023

Il Tecnico

Giudice Dott. Attilio Burti  
Perito: arch. lembo Davide

