

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>R.G.E. n° 276/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Attilio Burti</b>
<b>Creditore procedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Ing. FABIO PEDRETTI - e-mail: pedretti.luise@gmail.com - Tel.: 045-8401242

Custode Giudiziario

VE.GI. S.r.l. - e-mail: immobiliare@ivgverona.it - Tel.: 045-4851352

---

Ing. FABIO PEDRETTI  
Via Emilio Salgari n° 2/C - 37131 Verona  
C.F.: PDR FBA 54S04 L781P  
P. IVA: 02267610232  
e-mail: pedretti.luise@gmail.com - pec: fabio.pedretti@ingpec.eu  
www.studiopedrettiluise.com



---

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	4
D.1.	LOTTO UNICO .....	4
D.1.1.	Proprietà .....	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio .....	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni .....	8
D.1.3.1.	Contesto .....	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	9
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	15
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	16
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	17
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	17
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	18
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....	20
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	20
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	20
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	21
D.1.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	21
D.1.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	22
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	22
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	23
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	23
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	23
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	24
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	24
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	24
D.1.13.1.	Consistenza .....	24
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	25
D.1.13.3.	Stima .....	27
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	27
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	28
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	29



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 276/2023
<b>Lotto</b>	unico
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Abitazione con cantina e autorimessa pertinenziali, il tutto sito in un edificio condominiale Sup. commerciale mq 123,60 circa per l'abitazione, mq 17,79 circa per la cantina e mq 19,35 circa per l'autorimessa
<b>Ubicazione</b>	Montecchia di Crosara (VR), Via San Pietro n° 55
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Montecchia di Crosara (VR), Foglio 13, mappali n° 806 sub 6 (abitazione e cantina) e 806 sub 10 (autorimessa)
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 99.154,00
<b>Stato di occupazione</b>	Abitato da uno degli esecutati
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 5.600,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione catastale: nessuno
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	L'abitazione presenta - sul prospetto Nord/Ovest dell'edificio - una "veranda" di cui si prevede la rimozione, con il conseguente ripristino dell'originario "balcone". Non si espone, quindi, alcun costo di regolarizzazione catastale



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.*

*L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.*

*La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona E.I. n. 276/2023 R.G.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Fabio Pedretti

Custode: I.V.G. di Verona



---

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Intera piena proprietà di un'abitazione (immobile "A") situata al piano secondo con annesse una cantina (immobile "A/1") e un'autorimessa (immobile "A/2") entrambe site al piano interrato, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale situato nel Comune di San Montecchia di Crosara, Provincia di Verona, in via San Pietro n° 55.

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà - in misura non meglio precisabile (rif. allegato n° 1) - sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c. e in particolare sul mappale n° 806 sub 13 (b.c.n.c. ai sub da 1 a 12, cortile e vano scala - rif. allegato n° 3).

### **Comproprietari non esegutati:**

nessuno.

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Vista la tipologia e la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, il vincolo di pertinenzialità che lega la cantina e l'autorimessa all'abitazione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - prevedere più lotti.

Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di un **unico lotto.**

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

##### ● Attuali proprietari:

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] - ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà proprietari dal 05/10/2004 ad oggi in forza dell'atto di compravendita in data 05/10/2004 rep. n° 95.313/28281 del Notaio Mario Mastelli, registrato a Soave in data 03/11/2004 al n° 2174 serie 1T, trascritto a Verona in data 05/11/2004 ai nn° 49132 R.G. e 29534 R.P. (rif. allegato n° 1).

##### Note:

nell'atto di compravendita si legge quanto segue: «Le parti si danno reciprocamente atto che costituisce oggetto di trasferimento anche il diritto d'uso della porzione di area



---

condominiale adibita ad orto e posta nell'angolo di nord-est del fabbricato, così come da sempre esercitato dalla parte venditrice» (rif. allegato n° 1).

Si precisa che i signori [REDACTED] risultano essere coniugati tra loro in regime di comunione dei beni (rif. allegato n° 2).

Il matrimonio è stato celebrato in data 16/09/2000 e successivamente a tale data non sono intervenute variazioni nel regime matrimoniale dei coniugi. Si ha, quindi, che:

- al momento dell'acquisto del diritto gli esecutati erano coniugati in regime di comunione dei beni;

- al momento della notifica dell'atto di pignoramento gli esecutati erano coniugati in regime di comunione dei beni.

● **Precedenti proprietari:**

1.- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà

proprietari dal 28/04/2004 al 05/10/2004 in forza dell'atto di divisione in data 28/04/2004 rep. n° 94360 del Notaio Mario Mastelli, registrato a Soave in data 07/05/2004 al n° 110 serie 1V, trascritto a Verona in data 26/05/2004 ai nn° 23170 R.G. e 13788 R.P.

2.- [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] - ciascuno per la quota di 1/12 della piena proprietà; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] - ciascuno per la quota di 3/12 della piena proprietà; [REDACTED] nato a Montecchia di Crosara, VR, il [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (nata a Montecchia di Crosara, VR, il [REDACTED]) - ciascuno per la quota di 2/12 della piena proprietà

proprietari dal 18/07/1980 al 28/04/2004 in forza dell'atto di compravendita in data 18/07/1980 rep. n° 33234 del Notaio Mario Mastelli, registrato a Soave in data 04/08/1980 al n° 2349 mod. I vol. 117, trascritto a Verona in data 08/08/1980 ai nn° 19749 R.G. e 14602 R.P.

Note: l'atto di compravendita è relativo al terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento.

Nella relativa nota di trascrizione si legge che il terreno viene compravenduto «con la quota indivisa pari a 1/2 su striscia di terreno adibita a strada privata comune, da individuarsi nel V.C.T. al foglio XIII° - M.N. 820-836-805 (già 387/d-388/q-175/d) di totali mq. 225 - R.D.L. 17,68» (rif. allegato n° 4).



---

Nella suddetta nota di trascrizione si legge, inoltre, quanto segue: «Si è convenuto che i lotti in atto venduti godranno del diritto di passo nel senso più ampio su tutte le strade di lottizzazione previste nella convenzione stipulata con il Comune di Montecchia di Crosara in data 30/4/1980 Rep. 874 del Segretario Comune e reg.ta a Soave il 15/5/1980 n. 1443 vol. 117» (rif. allegato n° 4).

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

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso il Comune di residenza dell'esecutato (Comune di Montecchia di Crosara), i signori [REDACTED] [REDACTED] risultano essere coniugati tra loro.

Il matrimonio è stato celebrato nel Comune di San Giovanni Ilarione (VR).

Presso i competenti Uffici anagrafici e di stato civile sono stati pertanto acquisiti i seguenti certificati relativi agli esecutati e precisamente (rif. allegato n° 2):

- l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui risulta che i signori [REDACTED] [REDACTED] sono coniugati tra loro in regime di comunione dei beni;
- il certificato di residenza dell'esecutato [REDACTED] da cui risulta che quest'ultimo è residente nel Comune di Montecchia di Crosara (VR), in via San Pietro n° 55.

Nessun certificato di residenza si è potuto invece acquisire relativamente all'esecutata [REDACTED] in quanto quest'ultima risulta essere iscritta all'A.I.R.E. (Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero).

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Montecchia di Crosara, Provincia di Verona, in via San Pietro n° 55.

I beni sono identificati nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 3):

- Comune di Montecchia di Crosara, foglio 13, mappale n° 806 sub 6, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq 130, piano I-2, rendita: € 433,82.
- Comune di Montecchia di Crosara, foglio 13, mappale n° 806 sub 10, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 17, superficie catastale mq 17, piano S1, rendita: € 30,73.

Intestati a:

[REDACTED] - proprietà per 1/2;



---

- proprietà per 1/2.

• **Variazioni catastali di rilievo:**

gli immobili oggetto di esecuzione sono stati oggetto dei seguenti atti catastali (rif. allegato n° 3):

**1)** con riferimento al mappale n° 806 sub 6:

- impianto meccanografico del 01/01/1989;
- classamento automatico del 27/11/1986 in atti dal 23/07/1992 (n. 3503S/1986);
- variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

**2)** con riferimento al mappale n° 806 sub 10:

- impianto meccanografico del 01/01/1989;
- classamento automatico del 27/11/1986 in atti dal 23/07/1992 (n. 3503S/1986);
- variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- variazione del 02/10/2013 pratica n. VR0336453 in atti dal 02/10/2013 - gaf codifica piano incoerente (n. 197139.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

• **Confini** (rif. allegato n° 3):

- per l'**abitazione** al piano secondo:

a **Nord-Ovest**, a **Nord-Est** e a **Sud-Est** con il vuoto soprastante il cortile condominiale (mappale n° 806 sub 13 - b.c.n.c.);

a **Sud-Ovest** con il mappale n° 806 sub 5 e con il vano scala condominiale (mappale n° 806 sub 13 - b.c.n.c.);

- per la **cantina** al piano interrato:

a **Nord-Est** con il mappale n° 806 sub 12;

a **Sud-Est** con il sottosuolo e/o con il cortile condominiale (mappale n° 806 sub 13 - b.c.n.c.);

a **Sud-Ovest** con il vano scala condominiale (mappale n° 806 sub 13 - b.c.n.c.);

a **Nord-Ovest** con il mappale n° 806 sub 12 e con il corridoio condominiale (mappale n° 806 sub 13 - b.c.n.c.);

- per l'**autorimessa** al piano interrato:

a **Nord-Est** con il mappale n° 806 sub 11;

a **Sud-Est** con il corridoio condominiale (mappale n° 806 sub 13 - b.c.n.c.);

a **Sud-Ovest** con il mappale n° 806 sub 9;

a **Nord-Ovest** con il cortile condominiale (mappale n° 806 sub 13 - b.c.n.c.).



Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali degli immobili pignorati ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Al riguardo, si segnala tuttavia che nell'atto di pignoramento è presente un errore materiale nell'indicazione dell'anno di nascita della signora [REDACTED] (1985 anziché 1965), mentre il codice fiscale ivi indicato [REDACTED] riporta il corretto anno di nascita dell'esecutata.

### Rappresentazione grafica della sede del bene



## D.1.3. Descrizione dei beni

### D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona:	campo sportivo, parco comunale, scuola elementare, scuola media inferiore, supermercato.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/agricole.
Collegamenti pubblici:	niente da segnalare.





---

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

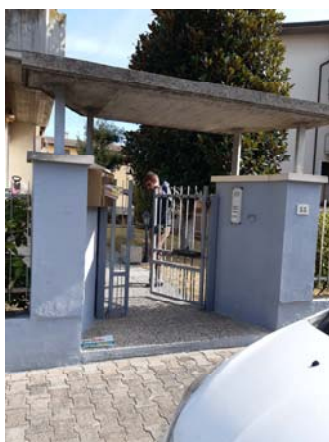
Trattasi dell'intera piena proprietà di un'**abitazione** con annesse una **cantina** e un'**autorimessa**, il tutto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Montecchia di Crosara, Provincia di Verona, in via San Pietro n° 55 (rif. allegato n° 7, foto n° 1 - 2).

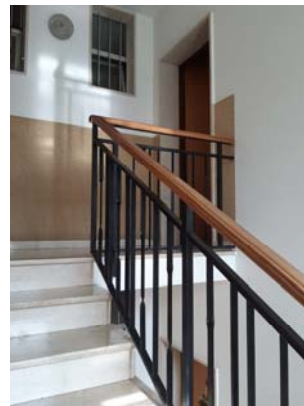
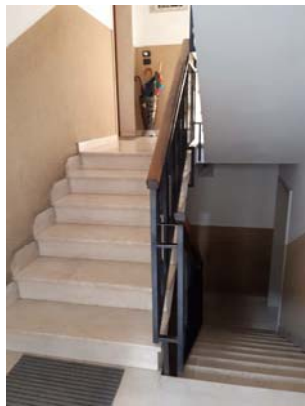
Il fabbricato è situato in una zona periferica dell'abitato di Montecchia di Crosara, a circa Km 0,5 dal centro di detto Comune.

L'abitazione, disposta su un unico piano fuori terra, è sita al secondo piano dello stabile, mentre la cantina e l'autorimessa sono ubicate al piano interrato dell'edificio, il quale non è dotato di ascensore.



L'accesso pedonale alle unità immobiliari avviene direttamente dalla prospiciente via pubblica - via San Pietro - attraverso il cancello pedonale, ad apertura elettrica, che consente l'ingresso alla corte condominiale circostante il fabbricato (rif. allegato n° 7, foto n° 3). Da qui, percorrendo il camminamento interno alla corte, è possibile raggiungere l'ingresso dell'edificio con il successivo vano scala, che consente, a sua volta, di raggiungere l'abitazione sita al secondo piano dello stabile (rif. allegato n° 7, foto n° 4 - 5 - 6).





Il medesimo vano scala consente, altresì, di raggiungere il piano interrato dell'edificio, dove sono ubicati l'ingresso della cantina (rif. allegato n° 7, foto n° 41) e l'ingresso pedonale all'autorimessa (rif. allegato n° 7, foto n° 45).



L'ingresso carraio a quest'ultima unità immobiliare avviene, invece, attraverso un cancello carraio - ad apertura automatica - posto sulla retrostante via Domenico Dal Cortivo, dal quale si ha accesso all'area di manovra comune su cui si apre l'ingresso della predetta autorimessa (rif. allegato n° 7, foto n° 46 - 47 - 48 - 49).



Nella planimetria dimostrativa contenuta nell'allegato n° 7 il sottoscritto ha riportato le vie di accesso agli immobili così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.

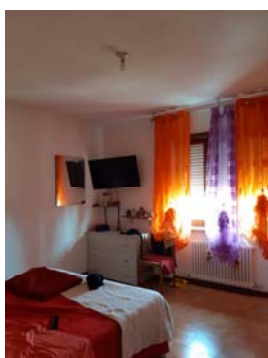
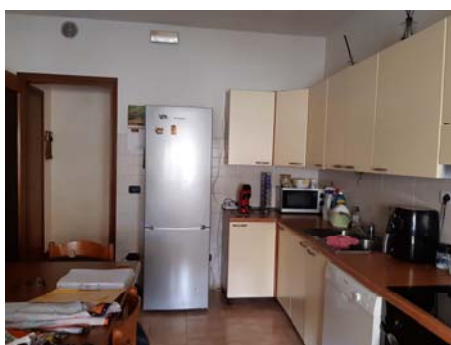
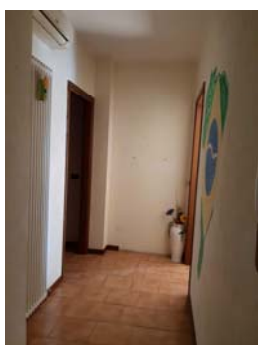
Al riguardo, si evidenzia che il tratto di via Domenico Dal Cortivo su cui avviene l'accesso carraio agli immobili risulta composto da n° 4 particelle catastali (i mappali n° 387, 820,



836 e 805, tutti del foglio 13 del catasto terreni del Comune di Montecchia di Crosara) che risultano catastalmente intestate terze persone diverse dagli odierni esecutati.

L'**abitazione** oggetto di esecuzione (rif. immobile "**A**") ha una superficie utile (calpestabile) di mq 111,75 circa ed una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di **mq 123,60** circa.

All'interno dell'unità sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n°7, foto da n°7 a n°34): un corridoio, una cucina, un soggiorno, tre camere, un bagno (contenente una tazza w.c., un bidet, un lavabo, un piatto doccia ed una vasca), un ripostiglio (con all'interno una lavella e utilizzato come "lavanderia") una veranda ed un balcone.



I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 2,70 circa.



---

Le caratteristiche edilizie e le finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 7, foto da n° 7 a n° 40):

- pareti verticali intonacate e tinteggiate al civile, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- porte interne a battente, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- infissi esterni in legno e vetrocamera e con avvolgibili in PVC, ad eccezione della veranda che presenta degli infissi in alluminio e vetrocamera, il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti in piastrelle di ceramica e monocottura, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- rivestimenti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- sanitari e rubinetteria del bagno di tipo ordinario e in sufficiente stato conservativo;
- impianto di riscaldamento sottotraccia, del tipo "autonomo", con caldaia a gas metano ubicata nel locale "ripostiglio" e termosifoni in lamiera (conformità da verificare);
- impianto elettrico sottotraccia (conformità da verificare);
- impianto di climatizzazione estiva, con motore esterno e split interno (conformità da verificare);
- adduzione idrica allacciata alla rete comunale (conformità da verificare);
- impianto fognario con fossa biologica (conformità da verificare);
- impianto gas sottotraccia, con alimentazione a metano (conformità da verificare);
- presenza di citofono (conformità da verificare);
- portoncino d'ingresso non blindato, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, l'abitazione oggetto di pignoramento **non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Il costo per acquisire il suddetto attestato viene esposto - **in via del tutto indicativa** - in **Euro 250,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA), pur evidenziando che trattasi di un documento **non obbligatorio** in caso di vendita immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.



---

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile.

Da ultimo, in merito alla "veranda" installata sul balcone sito a Nord-Ovest, si evidenzia che **non è stata rinvenuta alcuna documentazione** da cui si possa evincere la regolarità e conformità urbanistico-edilizia del manufatto, in quanto la veranda non appare raffigurata nell'unica pratica edilizia rinvenuta agli atti della P.A. relativamente agli immobili oggetto di esecuzione (rif. allegato n° 6).

Pertanto, la veranda - che **non appare attualmente regolarizzabile** in via ordinaria - **dovrà essere rimossa** con il conseguente ripristino dell'originario balcone e non sarà oggetto di specifica stima da parte dello scrivente se non con riferimento alla superficie del balcone su cui insiste, con quantificazione del presumibile costo per la sua rimozione.

L'abitazione dispone, quali accessori, di una **cantina** ed un'**autorimessa**.

La **cantina** (rif. immobile "**A/1**") è ubicata al piano interrato dell'edificio, ha una superficie utile (calpestabile) di mq 15,47 circa con una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di **mq 17,79** circa e presenta un'altezza interna di m 2,30 circa.

L'immobile è raggiungibile utilizzando il percorso di accesso precedentemente descritto.

La porzione immobiliare - composta da un unico vano di forma rettangolare - presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 7, foto da n° 42 - 43 - 44):

- solaio superiore in latero-cemento, in sufficiente stato manutentivo;
- pavimento in piastrelle di ceramica, in sufficiente stato manutentivo;
- impianto elettrico sottotraccia (conformità da verificare);
- porta d'ingresso del tipo ad anta a battente, in sufficiente stato manutentivo.



La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.



Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso della predetta porzione immobiliare. Si segnala, tuttavia la presenza di tracce di umidità di risalita alla base del muro posto verso l'esterno del fabbricato (rif. allegato n° 7, foto n° 43).

L'**autorimessa** (rif. immobile "**A/2**") è ubicata al piano interrato dell'edificio, ha una superficie utile (calpestabile) di mq 16,83 circa con una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di **mq 19,35** circa e presenta un'altezza interna di m 2,30 circa.

L'immobile è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso precedentemente descritti.

La porzione immobiliare, composta da un unico vano di forma rettangolare, presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 7, foto n° 49 - 50 - 51 - 52):

- solaio superiore in latero-cemento, in sufficiente stato manutentivo;
- pavimento in piastrelle di ceramica, in sufficiente stato manutentivo;
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte con canaline esterne alle murature (conformità da verificare);
- presenza di adduzione idrica mediante rubinetto (conformità da verificare);
- porta di accesso pedonale, dall'interno dell'edificio, del tipo ad anta a battente, in sufficiente stato manutentivo;
- portone d'ingresso carraio del tipo ad anta basculante con apertura manuale, in sufficiente stato manutentivo.



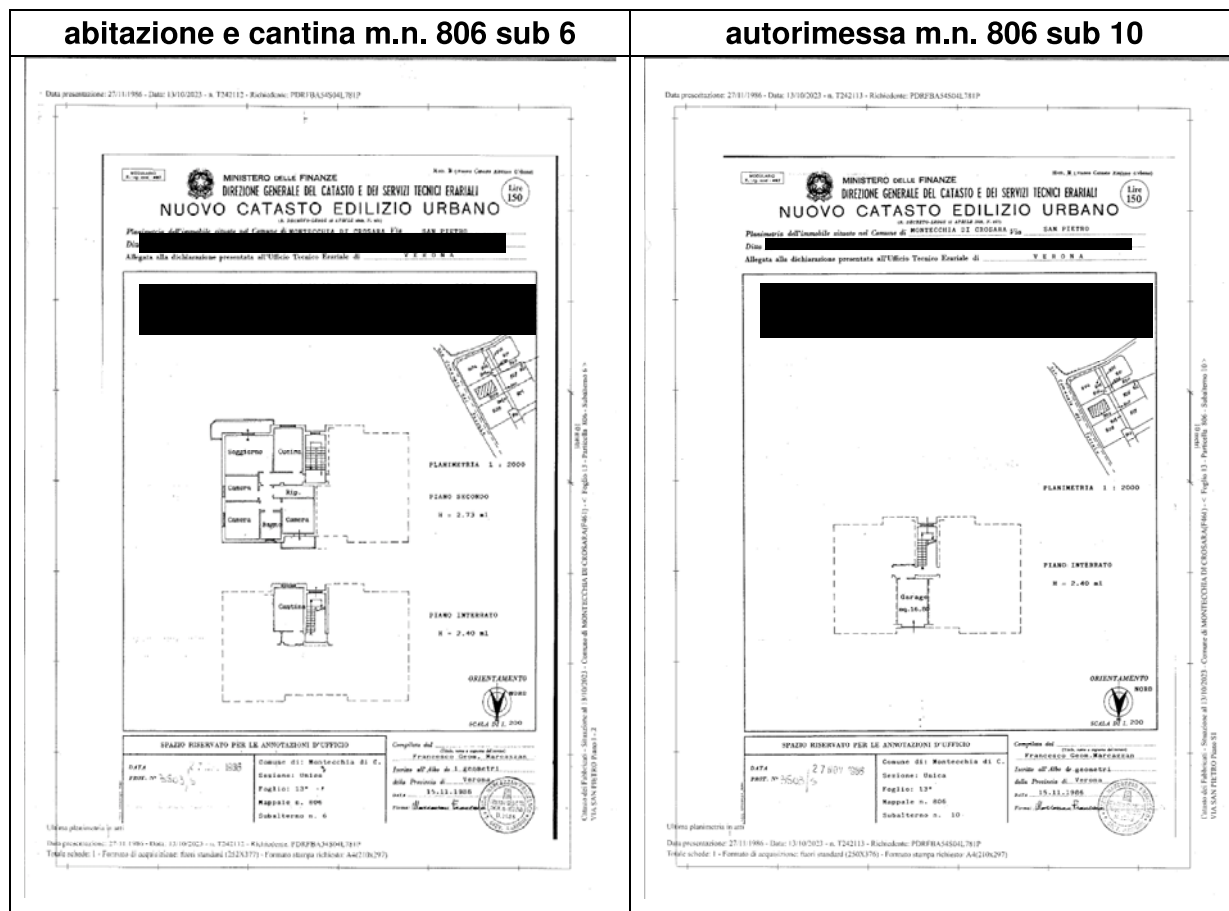
La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso di questa porzione immobiliare. Al riguardo, si evidenzia che la parete che separa l'autorimessa dal corridoio si presenta con la tinteggiatura rovinata/degradata in prossimità della base (rif. allegato n° 7, foto n° 50 - 51).



Il fabbricato condominiale in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato costruito nel 1982 (rif. allegato n° 6). Successivamente, le stesse non risultano essere state oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria eseguiti a fronte di pratiche urbanistico-edilizie.

### Planimetrie degli immobili:



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

Alle unità immobiliari oggetto di esecuzione compete la proporzionale quota di comproprietà - in misura non meglio precisabile (rif. allegato n° 1) - sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c. e in particolare sul mappale n° 806 sub 13 (b.c.n.c. ai sub da 1 a 12, cortile e vano scala - rif. allegato n° 3).

Si precisa che gli enti comuni non sono espressamente indicati nell'atto di pignoramento.



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

L'accesso pedonale alle unità immobiliari oggetto di esecuzione avviene direttamente dalla via pubblica - via San Pietro - prospiciente il fabbricato condominiale, attraverso il cancello pedonale che consente l'ingresso alla corte comune circostante l'edificio.

Percorrendo, quindi, il camminamento interno alla suddetta corte, è possibile raggiungere l'ingresso dell'edificio con il successivo vano scala, che consente, a sua volta, di raggiungere l'abitazione sita al secondo piano dello stabile.

Il medesimo vano scala consente, altresì, di raggiungere il piano interrato dell'edificio, dove sono ubicati l'ingresso della cantina e l'ingresso pedonale all'autorimessa.

Infine, l'ingresso carraio a quest'ultima unità immobiliare avviene attraverso un cancello carraio posto sulla retrostante via Domenico Dal Cortivo, oltrepassando il quale si può raggiungere l'area di manovra comune su cui si apre l'ingresso della predetta autorimessa.

In merito a quest'ultima via di accesso, si evidenzia che il tratto di via Domenico Dal Cortivo su cui avviene l'accesso carraio agli immobili è composto da n° 4 particelle catastali (i mappali n° 387, 820, 836 e 805, tutti del foglio 13 del catasto terreni del Comune di Montecchia di Crosara - rif. allegato n° 3), che risultano catastalmente intestate terze persone diverse dagli odierni esecutati e che - **da un punto di vista esclusivamente catastale** - identificano:

- il mappale n° 387 un'area con qualità "vigneto" di classe 1, catastalmente intestata a Burato Remigio (nato a Montecchia di Crosara, VR, il 01/10/1923);
- i mappali n° 820, 836 e 805 un'area con qualità "vigneto" di classe 1, catastalmente intestata a [REDACTED]

Si ribadisce che le suddette aree non risultano colpite dal pignoramento e sono, di fatto, destinate alla viabilità locale.

Si ribadisce, altresì, che nel già citato atto di compravendita in data 18/07/1980 rep. n° 33234 del Notaio Mario Mastelli - riguardante, tra gli altri, il terreno su cui insiste il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento - si stabiliva che «i lotti in atto venduti **godranno del diritto di passo nel senso più ampio su tutte le strade di**





---

**lottizzazione** previste nella convenzione stipulata con il Comune di Montecchia di Crosara in data 30/4/1980 Rep. 874 del Segretario Comune e reg.ta a Soave il 15/5/1980 n. 1443 vol. 117» (rif. allegato n° 4).

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

Nello strumento urbanistico vigente (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e Piano degli Interventi) l'area su cui sorge il fabbricato condominiale in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione è classificata come segue (rif. allegato n° 5):

- nella *TAV. 2.a Capoluogo* del P.I. N. 7.1 vigente risulta compresa nell'*A.T.O. 6a Consolidato Montecchia di Crosara* con campitura corrispondente a **Z.T.O. "C1 Residenziale Integrativa"** nella quale gli interventi edificatori sulla stessa risultano soggetti alle disposizioni di cui all'art. 41 delle Norme Tecniche operative del P.I. Vigente. La normativa di riferimento che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata nelle Norme Tecniche operative del P.I. N. 7.1 vigente, Intero Territorio Comunale depositato e disponibile per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In allegato al certificato di destinazione urbanistica vi è uno stralcio di Zona della predetta normativa.

La suddetta area risulta inoltre interessata dai seguenti vincoli:

- art. 19 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004, art. 136 e 142;
- art. 28 - Viabilità Principale/Fasce di Rispetto.

#### **Norme tecniche ed indici:**

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 5 (certificato di destinazione urbanistica).

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

##### ● **Conformità soggettiva:**

si attesta la **conformità** tra gli intestatari catastali degli immobili oggetto di pignoramento e quelli risultanti dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente (rif. allegato n° 4).

##### ● **Conformità oggettiva:**

lo scrivente ritiene di poter attestare la **conformità** tra lo stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento e le relative planimetrie catastali.



---

Infatti, pur avendo riscontrato - nella realtà dei luoghi - che il locale indicato come "ripostiglio" sulla planimetria catastale dell'abitazione è invece attrezzato a "lavanderia", si ritiene che - ai sensi della vigente normativa catastale - **non sussista l'obbligo di aggiornare la planimetria catastale** dell'immobile, considerata l'irrilevanza della difformità riscontrata in ordine alla consistenza catastale del bene (cfr. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 - prot. n° 36607, punto 3, lettera D).

Inoltre, con riferimento alla "veranda" posta a chiusura del balcone sito a Nord-Ovest, trattasi di un manufatto per il quale - come verrà meglio precisato nel successivo capitolo n° D.1.6. (dedicato alla situazione edilizia dell'immobile) - si prevede la rimozione, con il conseguente ripristino dell'originario balcone.

Pertanto, non si espone alcuna attività - né alcun costo - di regolarizzazione catastale per la mancata indicazione della "veranda" sulla planimetria catastale dell'abitazione.

Visitate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che le stesse presentano la consistenza riportata sulle relative planimetrie catastali (rif. allegato n° 3).

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

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato costruito nel 1982 e relativamente al quale è stata rinvenuta la seguente pratica urbanistico-edilizia e precisamente (rif. allegato n° 6):

- **Concessione Edilizia n° 32/80** per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare "lottizzazione Burato", intestata a [REDACTED], [REDACTED], domanda presentata in data 02/05/1980 con prot. n° 963 e Concessione Edilizia rilasciata in data 24/11/1980.

L'**abitabilità** è stata rilasciata in data 04/06/1982 (rif. allegato n° 6).

- **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

Visitate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, sono state rilevate alcune "difformità" urbanistico-edilizie rispetto alla tavola progettuale allegata alla Concessione Edilizia n° 32/80 del 1980 (rif. allegato n° 6) e precisamente:

**1) relativamente all'abitazione:**

- la parete che separa il soggiorno dall'adiacente camera non è posta in allineamento con la parete che separa la cucina dal corridoio;



- 
- si riscontrano delle leggere difformità (maggiori rispetto al limite di tolleranza del 2% consentito per legge) relativamente alle dimensioni interne di alcuni vani, oltre ad un'altezza interna dei vani leggermente inferiore rispetto a quella di progetto;
  - il vano che, in progetto, è indicato come "ripostiglio" è attrezzato a "lavanderia";
  - il balcone sito sul prospetto a Nord-Ovest è chiuso a "veranda";

**2) relativamente alla cantina e all'autorimessa:**

- l'altezza interna dei due vani risulta essere leggermente superiore rispetto a quella di progetto;
- la cantina presenta una conformazione planimetrica che - seppure rettangolare - appare avere una larghezza maggiore rispetto a quella di progetto, pur precisando che in quest'ultimo non vengono espressamente riportate le dimensioni interne del vano; inoltre, la porta di accesso al suddetto locale risulta traslata rispetto al posizionamento di progetto.

Trattasi di "difformità" **regolarizzabili** mediante S.C.I.A. in Sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale, fatta eccezione per quanto concerne la "veranda".

Il sottoscritto, informatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchia di Crosara sull'eventuale possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate, **ha ricevuto una risposta - seppure solo di massima - affermativa**, salva la reale possibilità, da parte dell'Ufficio, di **valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi.

Il tutto evidenziando, tuttavia, che la "**veranda**" posta a chiusura del balcone sito a Nord-Ovest **allo stato non appare regolarizzabile** in conformità con la vigente normativa urbanistico-edilizia e pertanto il sottoscritto ritiene che il suddetto manufatto **debba essere rimosso**.

Al riguardo, si evidenzia che per la "veranda" non risulta a tutt'oggi adottata alcuna ordinanza di demolizione da parte della P.A.

**- Costi per la regolarizzazione degli immobili:**

ribadendo, come già precedentemente esposto, che **la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Montecchia di Crosara - può riportare solo dei **costi di massima relativi al ripristino**



---

**del balcone ed alla sanzione amministrativa minima presumibilmente applicabile** in relazione alle "difformità" riscontrate rispetto al progetto approvato e precisamente:

- costi di ripristino del balcone (rimozione della "veranda"): Euro 1.000,00
- sanzione urbanistica: Euro 1.000,00 (importo minimo);
- diritti di segreteria e imposte di bollo: Euro 100,00 (costo indicativo).

Per un importo complessivo pari ad **Euro 2.100,00** circa.

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria.

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in **Euro 3.500,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori **del tutto indicativi**, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- costi di ripristino del balcone (rimozione della "veranda"): € 1.000,00;
- sanzione urbanistica: € 1.000,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: € 100,00;
- spese tecniche-progettuali: € 3.500,00 circa.

Oneri totali: **€ 5.600,00** circa.

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

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

All'atto del sopralluogo gli immobili si presentavano occupati dall'esecutato ██████████ ██████████ in qualità di comproprietario dei beni.

L'immobile risulta essere l'abitazione principale dell'esecutato, che ha la propria residenza nel Comune di Montecchia di Crosara, in via San Pietro n° 55 (rif. allegato n° 2).

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

Come incarico del sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se agli atti dell'Ufficio risultino registrati e attualmente in



---

essere contratti di locazione, di affitto e/o di comodato relativi agli immobili oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **negativo**.

Si ritiene, pertanto, che la detenzione del bene da parte dell'esecutato non sia opponibile al creditore procedente.

#### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

###### **A) Iscrizioni:**

• Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 25 anni, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], **contro** [REDACTED]

[REDACTED], in forza dell'atto in data 05/10/2004 rep. n° 95314/28282 del Notaio Mario Mastelli, iscritta a Verona in data 05/11/2004 ai nn° 49140 R.G. e 10628 R.P.

importo capitale: € 145.000,00

importo ipoteca: € 290.000,00

###### Note:

si rileva la presenza di surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.Lgs. n° 7/2007, a favore della [REDACTED]

**S.P.A.**, in forza dell'atto in data 09/12/2008 rep. n° 8770 del Notaio Serena Faraone, registrato in data 15/12/2008 al n° 4417 serie 1T, annotato a Verona in data 17/12/2008 ai nn° 53076 R.G. e 9142 R.P.

###### **B) Pignoramenti:**

1) Pignoramento a favore di Red Sea SPV S.r.l., **contro** [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 06/10/2020 rep. n° 4259 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 10/11/2020 ai nn° 39532 R.G. e 27660 R.P.

Note: il pignoramento colpisce la sola quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in capo all'esecutato.

2) Pignoramento a favore di Red Sea SPV S.r.l., **contro** [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 18/01/2021 rep. n° 5804 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 24/03/2021 ai nn° 11867 R.G. e 8570 R.P.



---

Note: il pignoramento colpisce la sola quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in capo all'esecutata.

Si evidenzia che nella nota di trascrizione del pignoramento è presente un errore materiale nell'indicazione dell'anno di nascita della signora [REDACTED] (1985 anziché 1965), mentre il codice fiscale ivi indicato ([REDACTED]) riporta il corretto anno di nascita dell'esecutata.

Nella Sezione D della suddetta nota si legge: «Si precisa che la sig.ra [REDACTED] è [REDACTED] [REDACTED] (come da corrispondente codice fiscale [REDACTED] e non è nata [REDACTED], come indicato nel titolo per mero refuso di digitazione» (rif. allegato n° 4).

**3) Pignoramento** a favore di [REDACTED], **contro** [REDACTED] [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 27/07/2023 rep. n° 5056 dell'Uff. Giud. Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 27/09/2023 ai nn° 38383 R.G. e 28622 R.P.

Note:

si evidenzia che nella nota di trascrizione del pignoramento è presente un errore materiale nell'indicazione dell'anno di nascita della signora [REDACTED] (1985 anziché 1965), mentre il codice fiscale ivi indicato ([REDACTED]) riporta il corretto anno di nascita dell'esecutata.

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto:* **Nessuno**
- *Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.:* **Nessuno**
- *Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile:* **Nessuno**
- *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

- *Altri vincoli e limitazioni d'uso:*

visionato l'atto di provenienza dei beni ai debitori, in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fanno parte le suddette unità immobiliari e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.



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

- Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale: **Nessuno**
- Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005: **Nessuno**

#### D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato condominiale il quale, tuttavia, **non risulta essere gestito da un Amministratore condominiale.**

**Non è stato pertanto possibile acquisire alcuna informazione certa** né in merito alle eventuali spese condominiali (spese medie annue di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori all'anno in corso), né all'eventuale pendenza di cause di natura condominiale, né alle tabelle millesimali aggiornate.

##### **Spese e oneri condominiali:**

a seguito delle informazioni fornite dall'esecutato [REDACTED] si ritiene utile riportare un'indicazione di massima in merito alle spese e gli oneri condominiali relativi agli immobili oggetto di esecuzione:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Cause di natura condominiale attualmente pendenti:	nessuna

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 (rif. art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

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

Trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto i debitori eseguiti sono dei soggetti privati. Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (2% in caso di "prima casa"), con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i



necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;

- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati in data 05/10/2004.

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

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risulta costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

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

Essendo stata pignorata l'intera piena proprietà degli immobili (e non una quota indivisa degli stessi), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.

#### **D.1.13. Valutazione del lotto**

##### **D.1.13.1. Consistenza**

Le seguenti tabelle riportano, per ciascuna locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

#### **ABITAZIONE AL PIANO SECONDO - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 806 SUB 6 PARTE)**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Corridoio	m <sup>2</sup> 11,74 ~	1,20	m <sup>2</sup> 14,09 ~	interno	sufficienti
Cucina	m <sup>2</sup> 15,66 ~	1,20	m <sup>2</sup> 18,79 ~	Sud/Est	sufficienti
Soggiorno	m <sup>2</sup> 22,16 ~	1,20	m <sup>2</sup> 26,59 ~	Sud/Est	sufficienti
Camera	m <sup>2</sup> 9,52 ~	1,20	m <sup>2</sup> 11,42 ~	Nord/Est	sufficienti
Camera	m <sup>2</sup> 15,50 ~	1,20	m <sup>2</sup> 18,60 ~	Nord/Est	sufficienti
Bagno	m <sup>2</sup> 6,74 ~	1,20	m <sup>2</sup> 8,09 ~	Nord/Ovest	sufficienti





Camera	m <sup>2</sup> 13,27 ~	1,20	m <sup>2</sup> 15,92 ~	Nord/Ovest	sufficienti
Ripostiglio	m <sup>2</sup> 5,49 ~	1,20	m <sup>2</sup> 6,59 ~	interno	sufficienti
Veranda	m <sup>2</sup> 4,24 ~	0,30	m <sup>2</sup> 1,27 ~	Nord/Ovest	sufficienti
Balcone	m <sup>2</sup> 7,43 ~	0,30	m <sup>2</sup> 2,23 ~	Sud/Est	sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 111,75 ~</b>		<b>m<sup>2</sup> 123,60 ~</b>		

#### **CANTINA AL PIANO INTERRATO - IMMOBILE "A/1" (RIF. M.N. 806 SUB 6 PARTE)**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Cantina	m <sup>2</sup> 15,47 ~	1,15	m <sup>2</sup> 17,79 ~	Sud/Est	sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 15,47 ~</b>		<b>m<sup>2</sup> 17,79 ~</b>		

#### **AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO - IMMOBILE "A/2" (RIF. M.N. 806 SUB 10)**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Autorimessa	m <sup>2</sup> 16,83 ~	1,15	m <sup>2</sup> 19,35 ~	Nord/Ovest	sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 16,83 ~</b>		<b>m<sup>2</sup> 19,35 ~</b>		

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

- **Criterio di stima.**

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione è il loro valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Nel caso in oggetto, inoltre, essendo gli immobili utilizzati da uno degli esecutati, non forniscono redditi reali e si dovrebbe quindi ricorrere a redditi presunti non sempre di facile e giusta valutazione.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche



---

specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

• **Parametri di valutazione.**

Nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla loro valutazione, quali:

loro attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la loro vetustà e il loro stato di manutenzione e conservazione.

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quelli oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Montecchia di Crosara, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Il tutto evidenziando che quelli qui di seguito indicati costituiscono dei **valori medi**, i quali possono variare in relazione all'interesse commerciale che il mercato immobiliare della zona può presentare in un determinato momento storico.

• **Fonti di informazione.**

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Montecchia di Crosara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.
- Agenzia delle Entrate - Ispezione ipotecaria rif. catasto fabbricati, foglio 13, particella 806.



### D.1.13.3. Stima

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione dei beni precedentemente esposta, in quanto gli stessi hanno caratteristiche e destinazioni d'uso diverse.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale per quanto concerne l'abitazione e a corpo per quanto riguarda la cantina e l'autorimessa.

Si precisa che la valutazione dell'abitazione (rif. immobile "A") viene effettuata considerando - relativamente alla "veranda" - solamente il valore del balcone, in quanto si prevede la rimozione della struttura posta a chiusura di quest'ultimo.

Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli ulteriori aspetti precedentemente descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione dei beni, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, il sottoscritto valuta gli immobili oggetto di esecuzione come segue:

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Totale	Quota Pignorata	Valore Finale della Quota
		Euro/m <sup>2</sup>	Euro		Euro
Abitazione (m.n. 806 sub 6 parte) - IMMOBILE "A"	m <sup>2</sup> 123,60 ~	€ 900,00	111.240,00	1/1	111.240,00
Cantina (m.n. 806 sub 6 parte) - IMMOBILE "A/1"	m <sup>2</sup> 17,79 ~	a corpo	4.000,00	1/1	4.000,00
Autorimessa (m.n. 806 sub 10) - IMMOBILE "A/2"	m <sup>2</sup> 19,35 ~	a corpo	8.000,00	1/1	8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>123.240,00</b>		<b>123.240,00</b>
<b>VALORE DI STIMA</b>				<b>Euro</b>	<b>123.240,00</b>

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

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 18.486,00</b>
--	--------------------



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 5.600,00</b>
Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - non obbligatorio:	<b>Nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 24.086,00</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 99.154,00</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, 27.03.2024

Il perito estimatore  
Ing. Fabio Pedretti



---

## E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene agli esecutati
- E.2. Documentazione di stato civile e anagrafica relativa agli esecutati: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza
- E.3. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratto storico del Catasto
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titoli abilitativi
- E.7. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa delle vie di accesso al lotto e fotografie degli esterni e degli interni
- E.8. Dati comparativi acquisiti e fonte

