

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	349/2023
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	██
Parte esecutata	██

Esperto Stimatore

Morena Zampieri via Gardesane 21 – Verona info@studio-ventuno.it tel 0458903037

Custode Giudiziario

Avv. Massimo Adami P.tta Chiavica 2 VERONA Tel. 045 591566

massimo.adami@frattassociati.com

STUDIO VENTUNO
associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

via Gardesane 21- Verona
P.IVA 04405130230
e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	5
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN via Lago di Garda 25 – San Bonifacio	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Anagrafe San Bonifacio	5
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3	Descrizione dei beni.....	6
D.1.3.1	Contesto	6
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	7
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	12
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	13
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	13
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	13
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	14
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	18
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	18
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	19
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	20
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	20
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	20
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	20
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	20
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	20
D.1.13	Valutazione del lotto.....	21
D.1.13.1	Consistenza.....	21
D.1.13.2	Criteri di stima	23
D.1.13.3	Stima.....	23
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	24
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	25

1

ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1	Titolo di provenienza del bene	26
E.1A	Titolo di provenienza precedenti	26
E. 2	Certificati residenza.....	26
E. 3	Planimetrie.....	26
E.4	Estratto storico catastale
E.5	Ispezioni ipotecarie	26
E.7	A-B-C-D Titoli abilitativi	26
E.8	Fotografie degli interni	26
E.9	Fotografie degli esterni	26
E.10	Elenco comparabili

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini



A SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 SCHEDE SINTETICHE LOTTO 1

Procedura	RGE 349/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento su due livelli, al piano secondo e terzo, ed un'autorimessa in un fabbricato condominiale denominato "Residenza Brolo Ceola" . Sup. commerciale mq 232.65
Ubicazione	San Bonifacio via Lago di Garda 25
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 28 map. n°: 4004 sub. 22 – map 4004 sub 89
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 299.000
Stato di occupazione	L'appartamento risulta occupato [REDACTED] [REDACTED] in forza di assegnazione della casa coniugale giusta: provvedimento presidenziale del Tribunale di Verona in data 23/08/201, provvedimento non trascritto e inopponibile alla procedura.
Irregolarità edilizie	Presenti sì, Costi di regolarizzazione € 7000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti / ma aggiornati con nuova variazione catastale
Esistenza di formalità non cancellabili	no
NOTE	



Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.
Giudice: Dott Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
Custode: avv Francesco Mafficini



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

Il diritto di piena proprietà degli immobili – quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio, al Foglio 28, con

mappali 4004 sub 22 cat. A/2 – cl 5 – consistenza 7 vani – Vicolo Marco Minghetti SNC – RC € 723,04 (PRECEDENTE IDENTIFICATIVO)

- **map 4004 sub 22** cat. A/2 – cl 5 – vani 6.5 – mq 174 – via Lago di Garda n.25 – RC € 671.39 (NUOVO IDENTIFICATIVO CON AGGIORN. 05.06.24)

mappali 4004 sub 89 cat. C/6 – cl 4 – superficie 73 mq –Vicolo Marco Minghetti SNC – ps1 - RC € 192,78 – (PRECEDENTE IDENTIFICATIVO)

- **mappali 4004 sub 89** cat. C/6 – cl 4 – superficie 73 mq –via Lago di Garda 25 – ps1 - RC € 192,78 – (NUOVO IDENTIFICATIVO CON AGGIORN. Della toponomastica)

C DIVISIONI IN LOTTI

I beni colpiti da pignoramento, per caratteristiche di omogeneità e interdipendenza devono essere convenientemente raggruppati in un unico lotto, risultando così composto da unità abitativa e accessori pertinenziali.

Pertanto, si ritiene che gli immobili non siano comodamente divisibili_.

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini



D LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA LAGO DI GARDA N. 25

D.1.1 Proprietà

La proprietà è stata acquistata - per il diritto di piena e intera proprietà - in forza di contratto di compravendita redatto dal Notaio Antonio Marranghello in data **10/10/2006** trascritto in data 27/10/2006 ai nn. 53703 RG e 31014 RP dal [REDACTED]

Al predetto venditore [REDACTED] i beni pignorati (nella precedente identificazione al Catasto Terreni) sono pervenuti in forza di contratto di compravendita redatto dal Notaio Antonio Marranghello in data **08/05/2002** trascritto in data 28/05/2002 ai nn. 20524 RG e 14095 RP, venditore [REDACTED]

D.1.1.1 Ricerche presso Anagrafe

[REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Comune di San Bonifacio

al Foglio 28, con

1. **map 4004 sub 22** cat. A/2 – cl 5 – vani7 – Vicolo Marco Minghetti SNC –
RC € 723,04
- **Aggiornati** con variazione divisione ultimazione di fabbricato urbano- approvata 26.06.2006 n. VR0165929 , classamento e rendita validati

2. **map 4004 sub 89** cat. C/6 – cl 4 –73 mq –Vicolo Marco Minghetti SNC –
ps1 - RC € 192,78
- **Aggiornati** con variazione diversa distribuzione degli spazi interni ultimazione di fabbricato urbano - approvata 27.06.2006 n. VR0167645 , classamento e rendita validati





Via Lago di Garda 25 – San Bonifacio

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è ubicato, nelle vicinanze del centro storico di San Bonifacio, risulta in zona residenziale edificata, dotata di ampio parco ad uso pubblico, con accesso principale da via Lago di Garda 25, ma dotata di accesso pedonale anche attraverso un passaggio sotto fabbricato da via Portone, le costruzioni, nel contesto, sono isolate o di condomini con altezze fino a 3 p. fuori terra. La zona è prettamente residenziale.



Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.
Giudice: Dott Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
Custode: avv Francesco Mafficini



D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un condominio eseguito all'interno di un parco piantumato, molto curato con vincolo di destinazione pubblica e quindi aperto al libero passaggio pedonale. Il complesso condominiale è costituito da 3 fabbricati di recente costruzione e pregevole finitura.

I fabbricati sono eretti per 4 piani fuori terra ed un ampio piano interrato a servizio delle autorimesse di tutti 3 gli edifici con costituiscono la "Residenza Brolo Ceola".

La palazzina, dove è posizionata l'abitazione è articolato in n. 10 abitazioni, l'unità posta è al piano terzo e ultimo dell'edificio, ma si sviluppa anche al piano secondo con una scala interna.

L'accesso condominiale è realizzato con una porta a vetri in metallo, le pareti rifinite con spatolato, le scale in marmo, e dotato di ascensore, la parete confinante l'esterno, nella zona scale, alla quota intermedia tra l'interrato e il piano terra evidenzia delle infiltrazioni provenienti dal giardino.

La zona giorno si sviluppa al piano terzo, in ottimo stato conservativo e di finitura, costituita da un tetto a botte, e articolata in zona cottura, soggiorno, e un balcone a tasca, la zona notte si sviluppa al piano secondo accessibile con scala in ferro a vista, e si articola a sua volta in 3 camere da letto 3 bagni, una lavanderia, una cabina armadio, e 3 poggiali.

La zona giorno è dotata di finestre circolari sulla parete nord, n. 4 finestre a tetto (velux), n. 3 nella zona giorno, n.1 nell'ingresso, e due portafinestra al terrazzo.

La pavimentazione è in parquet di noce, i serramenti sono in pvc, nella zona giorno risulta installato un camino a legna, la parete d'ingresso è rifinita con spatolato, con qualche lieve fessurazione, la disposizione della zona giorno risulta in open space con cucina a vista e soggiorno.

Il terrazzo a tasca, è pavimentato con parapetto in muratura e protetto da tenda elettrica, la scala di collegamento con il piano sotto è in ferro a tubolari di acciaio e pedate in legno, con faretti radenti alla parete.

L'intera zona notte è pavimentata in parquet, le porte sono in laminato bianche, le camere hanno tutte una porta finestra collegata al singolo terrazzo, i serramenti in pvc con tapparelle elettriche

I bagni hanno pavimento in parquet e rivestimento ad altezza di m.1.00 in mosaico ad eccezione della zona doccia, e dotati di termoarredo, una delle doccia è una cabina con idromassaggio, anche la lavanderia ha un rivestimento in ceramica alla parete.



Il riscaldamento risulta a pavimento ma con caldaia centralizzata e contabilizzatori di calorie e impianto di condizionamento con 2 split.

Lo stato conservativo risulta ottimo .

L'edificio risulta realizzato nel 2006, con struttura in c.a., muratura di tamponamento con cappotto, alcune pareti rifinite con mattoncini a vista , copertura con finitura a tetto in metallo, percorsi pavimentati in pietra .

L'autorimessa di grande dimensioni, dotata di 2 basculanti , uno su una corsia e una su un'altra, con pavimento in battuto di cemento elicotterato , soffitto in predalles.

Attualmente risulta comunicante con altra autorimessa non oggetto di pignoramento, quindi si deve eseguire un tamponamento della muratura di collegamento . per ripristinare la regolarità edilizia e catastale.

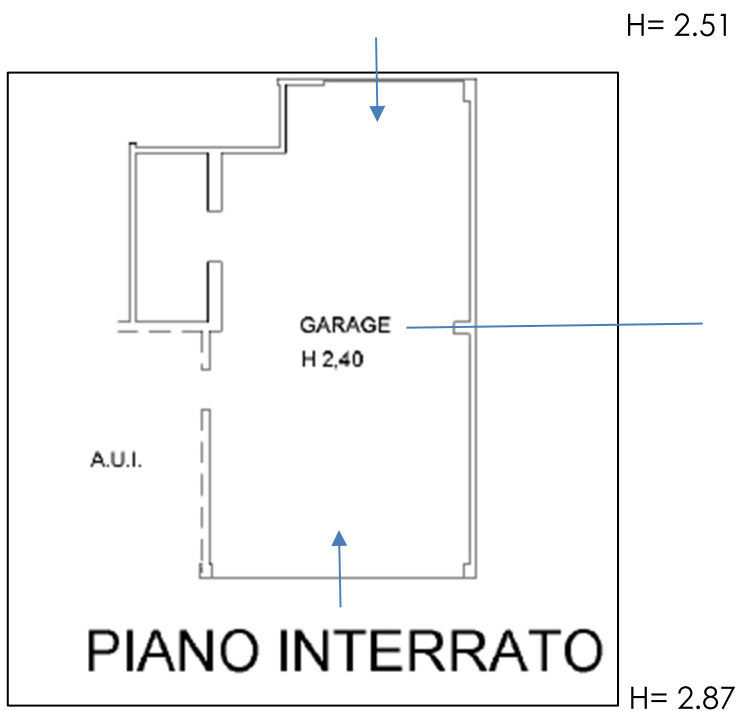


zona giorno

zona notte

L'ingresso all'abitazione è al piano terzo, poi si scende per raggiungere la zona notte. L'altezza della zona giorno, essendo il tetto a botte , sulle due pareti opposte è di m1.31 e la max di m.2.94

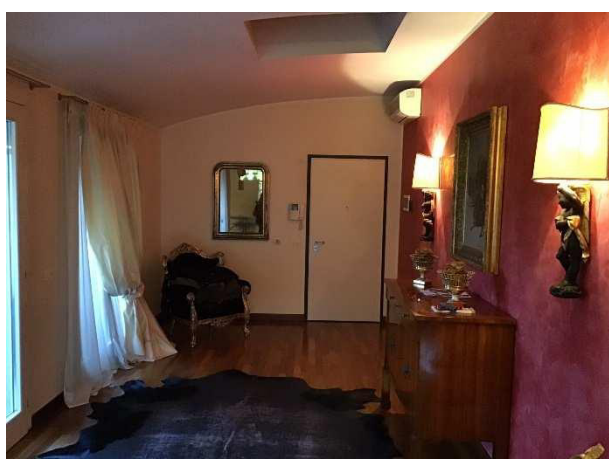




L'autorimessa ha due altezze interne il lato con la basculante più larga ha $h = 2.51$ e quello opposto, dove risulta posizionato il ripostiglio comunicante ha un'altezza di m. 2.87.

L'autorimessa risulta comunicante con un'altra autorimessa adiacente (sub 90), ma quest'ultima non è oggetto di pignoramento quindi andrà chiusa con muratura il collegamento tra le due .

PIANO TERZO



INGRESSO



SOGGIORNO

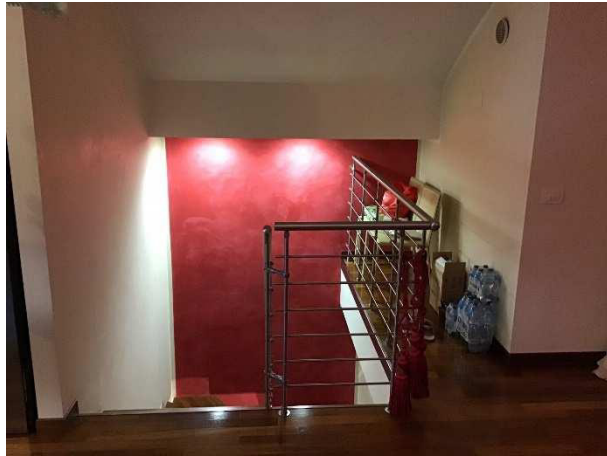




SOGGIORNO



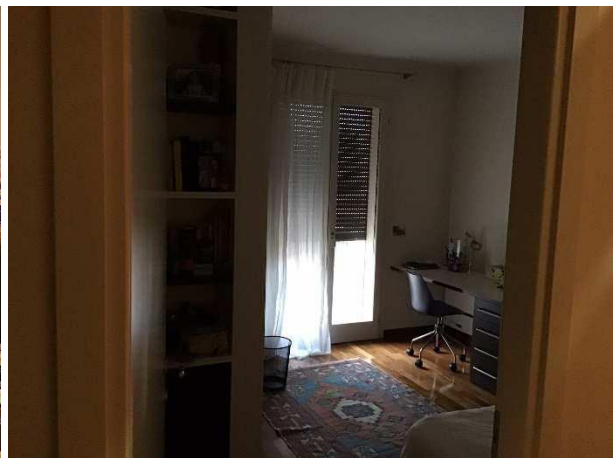
ANG. COTTURA



SCALA INTERNA



CAMERA 1



CAMERA 2

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.
Giudice: Dott Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
Custode: avv Francesco Mafficini





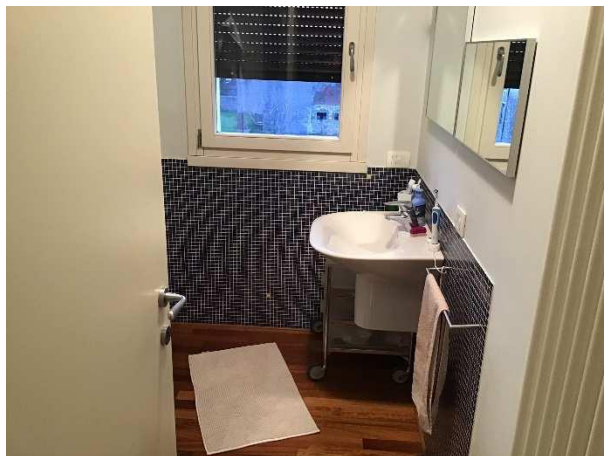
CAMERA 3



CABINA ARMADIO



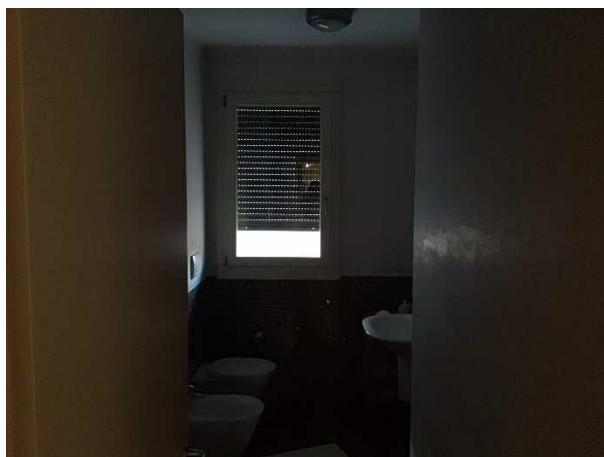
BAGNO 1



BAGNO 2



LAVANDERIA



BAGNO 3

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.
Giudice: Dott Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
Custode: avv Francesco Mafficini



AUTORIMESSA



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

Pertinenze:

La pertinenza è individuata nell'atto di acquisto e di pignoramento e identificata con Fog. 28 map 89 - autorimessa

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

L'accesso pedonale e carroia è da via Lago di Garda 25 , tuttavia ne esiste un altro pedonale da via Portone, si precisa che nell'agibilità del condomino risulta invece indicato vicolo Marco Minghetti .

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli Interventi, l'ultimo approvato (n.10) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 15.11.2022.

Il fabbricato in oggetto ricade

Area di urbanizzazione consolidata



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie, mentre per quanto concerne la conformità catastale delle planimetrie rispetto lo stato di fatto, si rilevano difformità per

map 4004 sub 22 cat. A/2 – cl 5 – vani7 – Vicolo Marco Minghetti SNC –
RC € 723,04

map 4004 sub 89 cat. C/6 – cl 4 –73 mq –Vicolo Marco Minghetti SNC –
ps1 - RC € 192,78

Per quanto concerne il map 4004 sub 22 risulta difforme per:

al piano terzo: la scala di collegamento tra p.3°-2°, risulta squadrata con un numero di pedate diverse da quella indicata, la mancanza di tratteggio dei lucernari esistenti, mancanza del camino, la zona indicata come sottotetto praticabile, di fatto è un terrazzino, la zona angolo cottura più ristretta, mentre non risulta una difformità ma un'opera da realizzare le pareti che delimitano la zona sottotetto nella cucina-soggiorno di fatto mancanti;

al piano secondo: sempre la scala di collegamento e il guardaroba nella camera matrimoniale

Per quanto riguarda il map 4004 sub 89 risulta difforme per:

l'altezza indicato di m 2.40 anziché le due altezze rilevate di m. 2.51 e m 2.87

Per le difformità di cui sopra sanabili sono state aggiornate le planimetrie castali per l'abitazione con variazione catastale n. VR0109006/2024 del 05/06/2024 per l'autorimessa con variazione catastale n. VR0109847/2024 del 06.06.2024

i nuovi identificativi risultano:

map 4004 sub 22 cat. A/2 – cl 5 – vani 6.5 – mq 174 – via Lago di Garda
n.25 – RC € 671.39

map 4004 sub 89 cat. C/6 – cl 4 –73 mq –via Lago di Garda 25 – ps1 - RC
€ 192,78



D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato risulta realizzato a seguito di una piano di Lottizzazione "Brolo -Ceola" approvato C.C. n. 77 del 26.09.2003 e l'appartamento fa parte dell'edificio A4, costruito con le successive autorizzazioni :

- PdC N. 588/03 RILASCIATO IL 20.05.2004 - realizzazione di un piano interrato destinato ad autorimessa

- PdC N. 652/04 RILASCIATO IL 30.07.2004 - realizzazione degli edifici per appartamenti A1/A2-A3-A4 per complessivi 36 alloggi

- Variante DIA prot. 35309 DEL 09.12.2004

- Variante DIA prot n. 36346 del 21.11.2005

- AGIBILITA' 27/07/2006

-

LA CONFORMITA' EDILIZIA

Si riscontra la difformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi, il riferimento al titolo autorizzativo viene effettuato in raffronto all'ultima variante depositata e precisamente:

- Con riferimento alla VAR. 652/04

Le difformità riscontrate sono

al piano terzo:

1. la scala di collegamento tra p.3°-2°, risulta traslata e squadrata con un numero di pedate diverse da quella indicata, con una porzione laterale a sbalzo
2. Sempre nella scala di collegamento non c'è la finestra indicata nel progetto
3. la mancanza del camino,
4. la zona indicata come sottotetto praticabile, di fatto è un terrazzino, nella pianta copertura tuttavia risulta la foratura del tetto
5. risulta una difformità la posizione della parete tra scala e cucina, quest'ultima più ristretta, oltre ad un'opera da realizzare le pareti che delimitano la zona sottotetto praticabile dalla zona cucina-soggiorno di fatto mancanti;

al piano secondo:

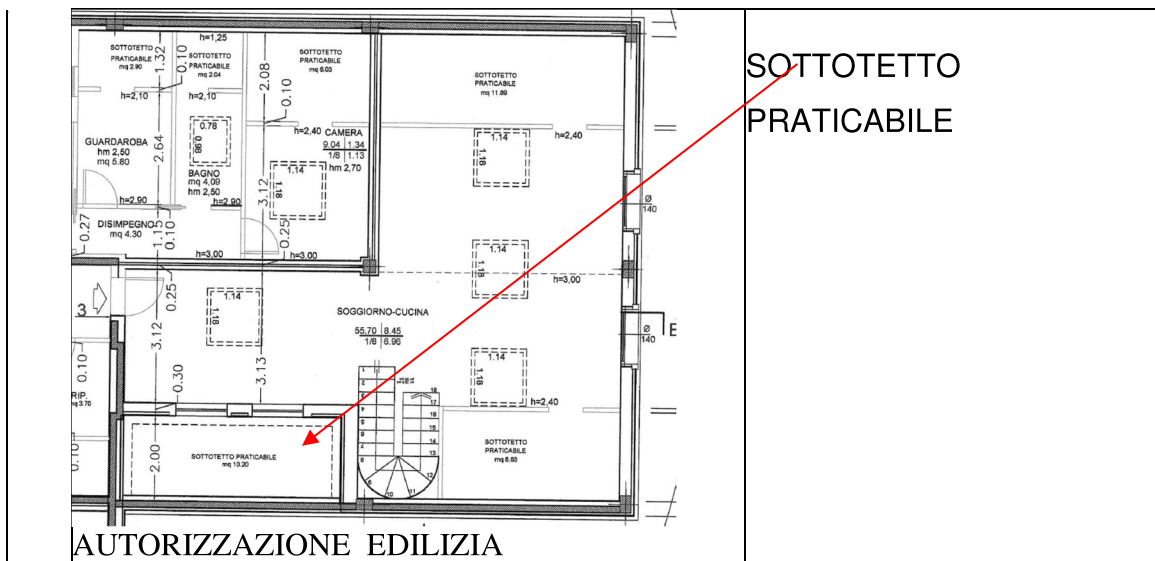
sempre la scala di collegamento e il guardaroba nella camera matrimoniale anche la parete del guardaroba risulta diversa rispetto il progetto



L'autorimessa, si precisa che attualmente risulta avere una porta la collega ad altra autorimessa non oggetto di pignoramento, quindi si precisa che sarà necessario chiudere con una muratura il collegamento, per quanto concerne le difformità rilevate si precisa che nella sezione allegata al PDC 588 risultano le due altezze nelle piante

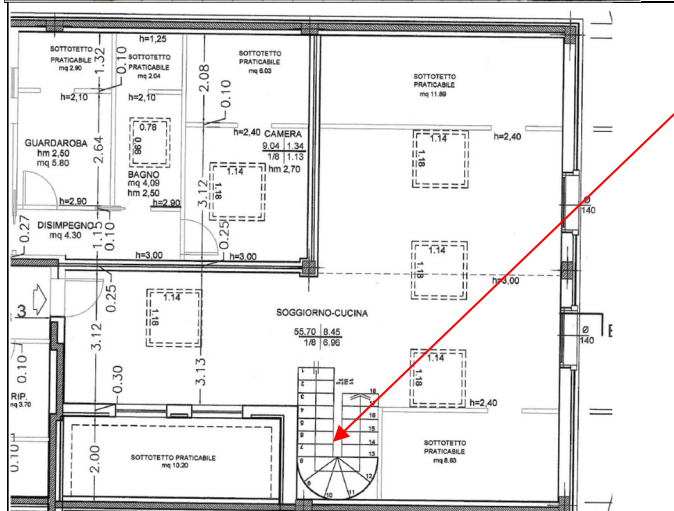
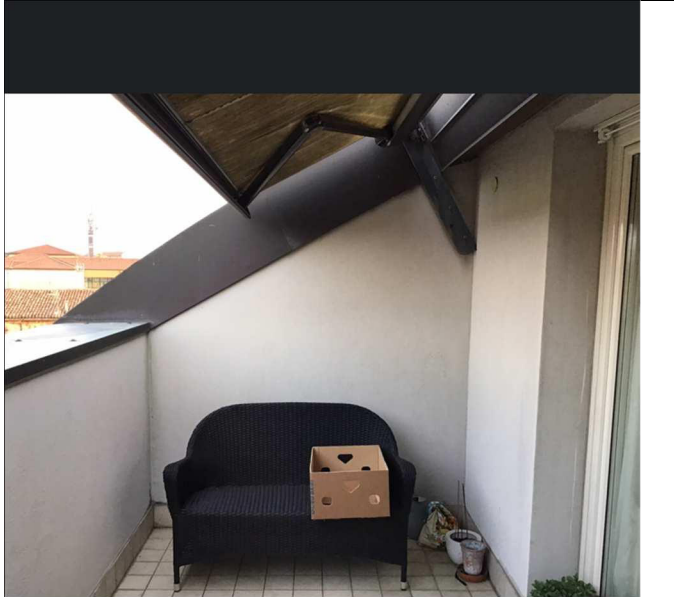


h. 290 e h 240 tuttavia le misure rilevate sono 2.87 e 2.51, quest'ultima da sanare, anche le misure interne della pianta var PDC 652 sono lievemente diverse ma nella tolleranza. Effettuato il rilievo dell'unità, alcune misure non coincidono perfettamente con la misure indicate nel progetto allegato all'autorizzazione, tuttavia ai sensi del Decreto Semplificazioni 2020 del Testo Unico sull'Edilizia art 34 bis, relativo alle tolleranze, viene enunciato che tali differenze non costituiscono violazione edilizia se contenute entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo edilizio. Pertanto tali lievi misurazioni rientrano nella tolleranza e non saranno oggetto di elencazione.





TERRAZZA



SCALA DI COLLEGAMENTO

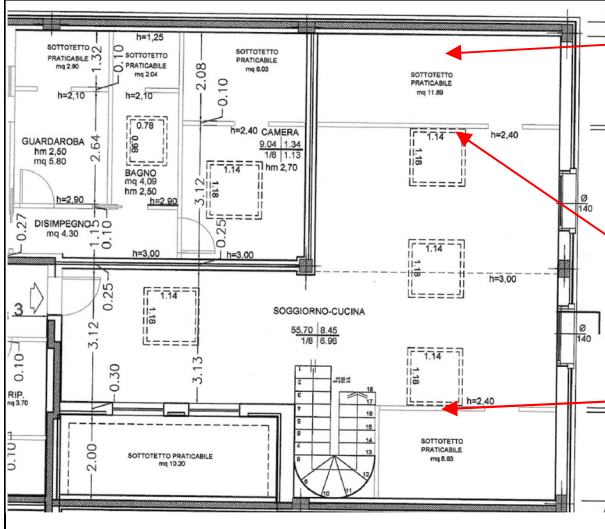
AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.
 Giudice: Dott Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
 Custode: avv Francesco Mafficini





SCALA largh.
2.41m. anzichè m.
1.90
dell'autorizzazione



Camino mancante

Pareti da realizzare e
parete spostata

Le difformità sono state realizzate in corso di costruzione

Le difformità riscontrate,

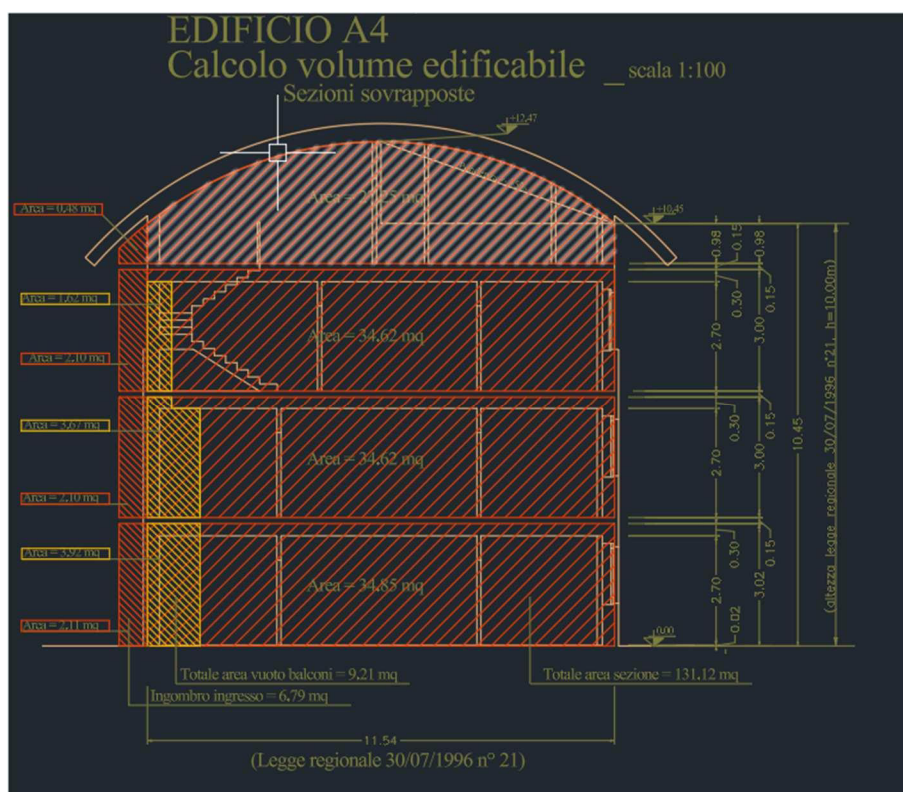
- perché per quanto riguarda le due pareti che delimitano l'altezza 2.40, nel soggiorno, che non sono state realizzate sono sanabili, in quanto non è obbligatorio realizzarle, rimane chiaro che la porzione di superficie che risulta inferiore a m.2.40 non può essere abitabile come per esempio la cucina, invece esistente, andrebbe spostata sino a tale altezza per consentirne l'utilizzo,

- nella fattispecie il terrazzino, risulta l'aspetto più delicato abili, in merito alla tipologia del terrazzo a tasca, il Regolamento Edilizio del comune di San Bonifacio nulla dice di specifico in merito. In analogia comunque agli spazi chiusi su tre lati gli stessi costituiscono volume. Nel caso in esame è necessario chiarire se lo spazio oggi adibito a terrazzo sia stato computato nel volume dell'appartamento con il titolo che ne ha legittimato la costruzione o l'ultimo titolo rilasciato. Necessita di una sanatoria prospettica (previo parere favorevole dell'assemblea



condominiale). Nella tavola originaria del progetto, la porzione di sottotetto non praticabile è stata computata come volume, tav. n.48 VAR 1A–PALAZZINA A4, pertanto a parità di volume si individua una difformità di tipo prospettico e di distribuzione interna da sanare a mezzo di un titolo abilitativo SCIA e/o PDC.

Calcolo superfici, volumi e altezze di progetto						
Lotto/fabbricato	Superficie coperta (mq)		Volume (mc)		Altezza max. (m)	
	Pdl. approvato	Progetto	Pdl. approvato	Progetto	Pdl. approvato	Progetto
A 1/2	370	361	4017	4017	10	10
A 3	370	361	4017	4017	10	10
A 4	370	361	3980	3980	10	10
A 5	500	500	3741	3741	10	10
6	92	92	500	500	10	10
Totale	1702	1675	16255	16255		



La sanzione amministrativa, per unità immobiliare ammonta a € 1.000, la pratica edilizia ammonta a € 4.000, per un complessivo importo di € 5000



Beni San Bonifacio fog 28 map 4004 sub 22 – 89 E ALTRI BENI NON PIGNORATI

- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore [REDACTED]
[REDACTED] – ISCRITTA 05.06.2017 RG/RP 22149/3521 iscriz € 30.000 capitale € 64.914,78 , da decreto ingiuntivo rep. 1821/2017 del 26.04.2017

Beni San Bonifacio fog 28 map 4004 sub 22 – 89 E ALTRI BENI NON PIGNORATI

- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] – ISCRITTA 09/02/2018 RG/RP 5274/795 iscriz € 228.051,36 capitale € 228.051,36 , da decreto ingiuntivo rep. 217/2018 del 08.01.2018

Beni San Bonifacio fog 28 map 4004 sub 22 – 89 E ALTRI BENI NON PIGNORATI

- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore [REDACTED] – ISCRITTA 07/11/2022
RG/RP 47023/8309 iscriz € 132.000 capitale € 88.749,47 , da decreto ingiuntivo rep. 1397 del 25.07.2022

Beni San Bonifacio fog 28 map 4004 sub 22 – 89 E ALTRI BENI NON PIGNORATI

- **Pignoramento immobiliare** – a favore [REDACTED] [REDACTED] atto
giudiziario - n. 7552 del 24.10.2023 , trascr. 28.11.2023 rp 48588 – rg 36395-
contro [REDACTED] Beni fog. 28 map 4004 sub 22-89.

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

-Con atto in data 27.07.2006 rep. N. 126.009 not Marranghello, reg Soave il 03.08.2006 n. 1997 serie IT, è stato costituito vincolo ad uso pubblico sulle aree condominiali individuate con map 4004 sub 155-156-158.

-Con atto in data 31.07.2006 rep. N. 126039 not Marranghello, TRASCR. 05.08.2006 N 40731/24000, è stato costituita servitù di passo pedonale e carraio a carico del bene condominiale individuato con map. 4004 sub 7 a favore dell'area individuata dai map 3984 -3985, nonché delle unità immobiliari che faranno parte del fabbricato che verrà edificato su parte dei suindicati map. 3984-3985;

-La manutenzione delle aree verdi dell'intero Piano di Lottizzazione " Brolo Ceola", cedute al Comune di San Bonifacio o vincolate ad uso pubblico + a carico, per una quota del 25% dei proprietari delle unità immobiliari, che verranno realizzate sull'area, individuata al catasto terreni comune di San Bonifacio map 3984-3985 fog. 28 e per l'ulteriore 75% dei proprietari delle unità immobiliari che insistono sull'area individuata al catasto terreni del comune di San Bonifacio fog. 28 map 4004;

-Il lotto di terreno individuato dai map 3985-3984 fog. 28, nonché le aree scoperte, comuni,



private, facenti parte della lottizzazione "Brolo Ceola" sono attraversate dalle linee elettriche e telefoniche, dalle reti dell'acqua, del gas e delle fognature e da altri servizi comuni a tutta la lottizzazione "Brolo Ceola";

- deve essere consentito l'accesso alle aree di cui sopra al fine di permettere tutte le riparazioni e le manutenzioni necessarie;

- attraverso lo scivolo individuato con map 4004 sub 7 ed attraverso la corsia di manovra e le scale di sicurezza individuate con map 4004 sub 151, deve essere consentito, ai proprietari di tutti gli appartamenti del complesso, l'accesso ai locali tecnici individuati con map 4004 sub 152-153, al fine di permettere tutte le manutenzioni, riparazioni e sostituzioni agli impianti ivi installati;

- deve essere consentito, in caso di emergenza, ai proprietari di tutti i garages del complesso edilizio in oggetto l'accesso ai vani scala individuati con map 4004 sub 147-148-149;

- è fatto assoluto divieto ai titolari di aree esclusive sopra i garages interrati, di effettuare opere o installazioni di qualsiasi tipo che possano danneggiare i materiali isolanti.

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

Non risultano oneri o vincoli opponibili

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

Non ci sono diritti di prelazione sul fabbricato

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Si sono acquisiti i presso l'amministratore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] bilanci del Condominio Brolo Ceola e i bilanci del Supercondominio Brolo Ceola, relativi agli anni 2022-2023-2024 . che si allegano

Per il condominio Brolo Ceola la posizione [REDACTED]

Consuntivo anno 01/01/ 2022-31/12/2022 A DEBITO € 1157.41

Consuntivo anno 01/01/ 2023-31/12/2023 A DEBITO € 1.267,56

Preventivo anno 01/01/ 2024-31/12/2024 A DEBITO € 1.390,00

Per il Supercondominio Brolo Ceola, per spese ordinarie e per opere straordinarie nelle centrali termiche, la posizione di [REDACTED]

- il debito per anno 2022, aggiornata al 11.04.2024 € 8186.23



- il debito per anno 2023, aggiornata al 11.04.2024 € 2.505,16
- il debito per anno 2024, aggiornata al 11.04.2024 € 5.278,28 + € 67.44
- preventivo 2024 € 1473,18

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

Non si tratta di immobile strumentale .

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di edilizia convenzionata .

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto1 in oggetto è comprensivo dell'abitazione e di unità pertinenziali accessorie, immobili seppur individuali, sono tra loro legati e costituiscono LOTTO UNICO

D.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta ai sensi nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

D.1.13.1 Consistenza

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	MAP 4004
<i>Abitazione p.3</i>	<i>Mq 64.94</i>	<i>SUB 22</i>
<i>Abitazione p.2</i>	<i>Mq. 137.90</i>	<i>SUB 22</i>
<i>Zona sottotetto praticabile h< 2.40</i>	<i>Mq. 25.63</i>	<i>SUB 22</i>
<i>Terrazze e poggioli</i>	<i>Mq. 25.94</i>	<i>SUB 22</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>Mq 71.30</i>	<i>SUB 89</i>

La superficie è comprensiva delle murature perimetrali e in mezzeria per quelle confinanti.

D.1.13.2 Criteri di stima

Per valutazione degli immobili si intende utilizzare Il market comparison approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.



Nella fattispecie si è eseguito il MCA per le varie caratteristiche di immobili oggetto di vendita, distinte: Il complesso si distingue con la seguente tipologia: abitazioni

D.1.13.3 Stima

Si è effettuato una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati per beni compravenduti nella zona in oggetto ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, siccome non si sono reperiti immobili con caratteristiche simili si sono utilizzate come comparativi nella stima anche le offerte da parte di agenzie immobiliari di zona ribassate della percentuale del 12.5% , per considerare la trattativa da eseguirsi sulle stesse.

Indagini di mercato e compravendite:

Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche , tenuto conto la tipologia, la superficie, l'ubicazione .

APPARTAMENTO-ATTICO		COMPRAVENDITE			SUBJECT
PROCEDIMENTO STIMA		Unità A	Unità B	Unità C	S
M C A					
1	Prezzo totale PRZ (euro) -	260 000,00	260 000,00	320 000,00	-
2	Data di compravendita DAT (mesi) DETRAZ 12.5%	-32500	-32500	-40000	0
3	Superficie SUP (mq)	140,00	180,00	132,00	232,65
4	Elementi Accessori				
	Balconi BAL (mq)	47,00	35,00	0,00	25,94
	Cantina /soffitta (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
	posti auto (n)	2,00	0,00	0,00	0,00
5	giardino	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Ascensore	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Servizi igienici SER (n) o secondo servizio	2	2	2	3
8	Livello di piano LIV (n)	3	3	3	3
9	Stato di Manutenzione STM	3	1	2	2
	(da due a tre)	0	0	0	0
10	Impianto di condizionamento IMP (0-1)	1	1	1	1
11	Box (n)	2	2	2	3



	PREZZO E CARATTERISTICHE	Unità A	Unità B	Unità C	N.UNITA'	VALORE SUBJECT
1	Prezzo totale PRZ (euro) -	260 000,00	260 000,00	320 000,00		
2	Data di compraventa DAT (mesi) DETRAZ 12.5%	-32 500,00	-32 500,00	-40 000,00		
3	Superficie SUP (mq)	126 451,44	71 858,27	137 370,08		
4	Elementi Accessori					
	Balconi BAL (mq)	-8 622,99	-3 709,61	10 621,10		
	CANTINA=B11	0,00	0,00	0,00		
6	terreno di pertinenza	0,00	0,00	0,00		
7	Servizi igienici SER (n) o secondo servizio	10 000,00	10 000,00	10 000,00		
8	Livello di piano LIV (n)	0,00	0,00	0,00		
9	Stato di Manutenzione STM	-20 000,00	20 000,00	0,00		
	(da due a tre)	0,00	0,00	0,00		
10	Impianto di condizionamento IMP (0-1)	0,00	0,00	0,00		
11	Box (n)	30 000,00	30 000,00	30 000,00		
12	posto auto	-25 000,00	0,00	0,00		
13	ascensore	0,00	0,00	0,00		
A	Subject = (V1 + V2 + V3) / 3	365 328,45	355 648,66	467 991,18	:	3 = 396 322,76
A	VERIFICA : ((p_max-p_min) / (p_min)) * 100	467 991,18	- 355 648,66	: 411 819,92	x	100 = 27,28
	VERIFICA : ((p_max-p_min) / (p_min)) * 100	365 328,45	- 355 648,66	: 360 488,56	x	100 = 2,69

Nella parametrizzazione l'unità immobiliare comparabile C, viene eliminata perché non omogenea ed eccedente nel parametro di verifica, quindi il valore dell'immobile oggetto di stima viene parametrato esclusivamente sui comparabili A e B.

Valore di stima del lotto 1 € 360.488

D.1.13.4 44 e correzioni della stima

Sono previsti deprezzamenti :

Tutti i prezzi di riferimento riscontrati sono riconducibili ad immobili finiti, agibili e privi di sanatorie e sanzioni .

Pertanto dal valore di mercato desumibile, a confronto con i comparabili verranno detratti seguenti importi:

- Pratica amministrativa SCIA IN SANATORIA € 5000,00 arrotondato (€ 3000+ accessori + sanzioni)
 - Opere di tamponamento autorimessa € 1.000
 - Cancellazione trascrizioni, iscrizioni (n.1 ipoteca volontaria, n.2 ipoteche giudiziarie, n.1 pignoramento) € 1.000
- Tot detrazioni € 7.000

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per arrotondamento **€ 353.000**

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15%



D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € **300.000**

D.1.13.6 Adeguamenti e correzioni della stima

D.1.13.7 Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche , tenuto conto la tipologia, la superficie

D.1.13.8 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € **300.000**

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, 24.05.2024

Il perito estimatore

Arch.ir Morena Zampieri



ALLEGATI LOTTO UNICO

E 1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE,

E 1 A TITOLO DI PROVENIENZA PRECEDENTI

E 2 CERTIFICATO DI RESIDENZA , ESTRATTO DI MATRIMONIO,RESIDENZA OCCUPANTI

E 3. PLANIMETRIE CATASTALI - RICEVUTA– ELABORATO PLANIMETRICO

E.4. ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.5. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.6. TITOLO ORIGINARIO PER SUL

M. E.7 TITOLI ABILITATIVI

N. E.8 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

O. E.9 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

P. E.10 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

