

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Esecuzione Immobiliare | 80/2024 |
| Giudice | Dott. Attilio BURTI |
| Creditore procedente | [REDACTED] |
| Parte eseguita | [REDACTED] |



Esperto Stimatore

Geometra Roberto ZANDONA' e-mail : geometrazandona@alice.it

Custode Giudiziario

IVG-Verona indirizzo e-mail: immobiliare@ivgverona.it tel. 0454851352

Geometra Roberto ZANDONA'
Via Cherubina, 2/a- 37060 – S.Giorgio in Salici- Sona (Vr)
C.F. ZNDRRT66H06L781U
P.IVA 02178770232
e-mail: geometrazandona@alice.it – PEC: roberto.zandona@geopec.it



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..... | 4 |
| 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 | 20 |
| D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile..... | 20 |
| D.1.4 Situazione urbanistica della zona..... | 20 |
| D.1.5 Situazione catastale dell'immobile | 23 |
| D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile..... | 23 |
| D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile..... | 24 |
| D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti | 24 |
| D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile | 24 |
| D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici | 24 |
| D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura | 24 |
| D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente..... | 25 |
| D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili..... | 25 |
| D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile..... | 25 |
| D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali..... | 25 |
| D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita | 25 |
| D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata..... | 25 |
| D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale | 26 |
| D.1.13. Valutazione del lotto..... | 26 |
| D.1.13.1. Consistenza | 26 |
| D.1.13.2. Criteri di stima | 26 |
| 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 | 27 |
| E. ALLEGATI LOTTO UNICO..... | 28 |



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

| | |
|---|--|
| Procedura | RGE 80/2024 |
| Lotto | unico |
| Diritto oggetto di vendita | Nuda proprietà |
| Tipologia immobile | Appartamento ubicato al piano secondo di un condominio di tre piani abitativi e garage al piano terra. Sup. commerciale mq 126,56 |
| Ubicazione | Zevio (VR), Via Don Gaspare Bertoni, 10 |
| Dati catastali | Catasto Fabbricati, Comune di Zevio (VR), Foglio 15 particella 2830 subalterni 4-10. |
| VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni | € 152.000,00 |
| Stato di occupazione | Occupato (v. punto D.1.7.1) |
| Irregolarità edilizie | Presenti: Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni).V. punto D.1.6 del presente elaborato. |
| Irregolarità catastali | Non presenti |
| Esistenza di formalità non cancellabili | NO |
| NOTE | |



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con **il custode giudiziario** per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

In ditta a: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - cf. [REDACTED], libero di stato per il diritto di **Nuda Proprietà**.

C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, si ritiene che il bene non sia divisibile in quanto trattasi di un unico immobile residenziale, con accesso unico esterno e relativa pertinenza accessoria legata alla residenza.

D.DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dalla certificazione notarile in atti, opportunamente verificata, ove sono stati presi in esame le provenienze del ventennio anteriore alla data del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze:

- alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - cf. [REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni e legalmente separata, diritto di: Usufrutto generale vitalizio;
- **all'esecutato sig.** [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - cf. [REDACTED], libero di stato, diritto di: **Nuda Proprietà**.

in forza di atto di compravendita dal signor [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] a rogito Dottor Alessio Paladini, notaio in Minerbe (Verona) in data 11 febbraio 2011, repertorio numero 548/432, trascritto in data 17 febbraio 2011 ai numeri 5749/3487;

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

Dalle certificazioni anagrafiche richieste risulta che, l'esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - cf. [REDACTED], libero di stato, è residente nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED].



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

In ditta a :

- alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - cf. [REDACTED] [REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni e legalmente separata, diritto di: Usufrutto generale vitalizio;
- all'esecutato sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - cf. [REDACTED], libero di stato, diritto di: **Nuda Proprietà.**
- **ABITAZIONE** di tipo civile sita nel Comune di Zevio (VR) Via Aldo Moro SNC (ora Via BERTONI DON GASPARE N. 10) **fg. 15 particella 2830 sub 10-** Cat : A/2 cl. 4 R.C. € 604,25 vani 6,5 sup.cat. 116 mq, piano 2;
- **GARAGE** sita nel Comune di Zevio (VR) Via Aldo Moro SNC (ora Via BERTONI DON GASPARE N. 10) **fg. 15 particella 2830 sub 4-** Cat : C/6 cl. 1 R.C. € 52,68, mq 20,00, piano T;

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato, se si eccettua l'aggiornamento della toponomastica, da Via Aldo Moro SNC a Via BERTONI DON GASPARE N. 10.

CONFINI

L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in contratto, unitamente all'attiguo suo scoperto pertinenziale, nell'insieme, confina con: Via Don Gaspare Bertoni (già Via Aldo Moro e già particella 903 - Capo Saldo); particella 2759; particella 2253; particella 2891.

Il tutto come rilevato sulla mappa censuaria dell'indicato Foglio 15 di Zevio; salvo altri più precisi o recenti.



LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di ZEVIO (VR) Via Don Gaspare Bertoni,10 con ingresso pedonale e carraio della medesima arteria stradale principale:



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di Zevio (VR) Via Don Gaspare Bertoni,10, in zona centrale residenziale, ove sono presenti tutti i servizi necessari (scuole, supermercati, banche, poste) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

Le principali arterie di collegamento sono per l'appunto Via Don Gaspare Bertoni, strada interna del comparto residenziale.



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

Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio condominiale residenziale realizzato tra il 1995 e il 1996, sito nel COMUNE di ZEVIO (VR), alla Via Don Gaspare Bertoni civico n.ro 10 (già e ancora catastalmente Via Aldo Moro) a quattro piani fuori terra, composto di numero sei abitazioni di tipo civile e di numero sei autorimesse.

Il fabbricato condominiale insiste su un'ampia area pertinenziale destinata a corte ad uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Lo stato di conservazione esterno del fabbricato condominiale è da considerarsi in buono stato conservativo correlato alla vetustà del medesimo.

Il condominio è tinteggiato, con contorni finestre in pietra, i balconi sono in cemento armato aggettanti con parapetti in ca prefabbricato come le gronde.

I pluviali sono realizzati in rame e convogliati a terra con pozzetti ispezionabili.

Le scale interne sono rivestite in marmo con ringhiera in metallo, le pareti sono tinteggiate con zoccolatura lavabile.

Il condominio è dotato di ascensore.

Il percorso esterno dal cancelletto pedonale alla scala condominiale è stato realizzato in autobloccante, parte dell'area antistante è stata inerbita.

L'accesso alle autorimesse avviene da cancello in ferro automatizzato e scorrevole, l'area di manovra e la corsia d'ingresso scoperta è stata realizzata anch'essa in autobloccante, con retrostante area cortile mista inerbita e in ghiaino.

L'unità immobiliare abitativa, la cui nuda proprietà è oggetto della presente vendita esecutiva, si presenta internamente in discreto conservativo con finiture di un buon livello e presenta una triplice esposizione sui lati sud, nord e parzialmente ad ovest.

Le principali caratteristiche descrittive e di consistenza, si riassumono nelle tabelle sottostanti con il grado di giudizio sulle condizioni e caratteristiche di finitura, ove determinabili.



| PIANO | DESTINAZIONE | SUP. Netta in mq | H INT in ml |
|---------|--------------------|------------------|-------------|
| Secondo | Cucina | 9,45 | 2,70 |
| | Ingresso/Soggiorno | 24,58 | |
| | Camera | 9,88 | |
| | Camera | 9,88 | |
| | Camera | 15,96 | |
| | Bagno | 7,60 | |
| | Corridoio | 6,20 | |
| | Lavanderia | 3,75 | |
| | Balcone sud | 6,80 | |
| | Balcone nord | 6,29 | |
| Terra | Garage | 19,50 | 2,40 |

| Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato condominiale | | |
|--|--|-------------------------------------|
| COMPONENTI | DESCRIZIONE | CONDIZIONI |
| Tipo di costruzione | Fabbricato di quattro piani fuori terra | buone |
| Fondazioni | | Non visionabili |
| Strutture verticali | Struttura in elevazione presumibilmente travi e pilastri in c.a. pietrame/laterizi | Al mero esame visivo esterno: buone |
| Solai | Presumibilmente in latero cemento | |
| Copertura | A doppia falda inclinata con manto in tegole, struttura presunta in muricci con tavellonato | Non visionata |
| Prospetti | Intonacati e tinteggiati | buone |
| Vano scale | Portoncino con inserti vetrati, scale con pedate in marmo e parapetto in ferro, corridoi in gres porcellanato. | buone |
| Area esterna condominiale | In parte a verde, camminamenti e corsia di manovra in autobloccante | buone |
| Dotazioni impiantistiche | Ascensore, mod: Sva 450 kg – 6 persone | buone |

Tribunale di Verona E.I. n. 80/24 R.E.
 Giudice: Dott. Attilio BURTÌ
 Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'
 Custode: IVG-Verona



| Caratteristiche edilizie e costruttive ABITAZIONE (sub. 10) | | |
|--|--|---|
| COMPONENTI | DESCRIZIONE | CONDIZIONI |
| Pareti interne | Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati | buone |
| Infissi Esterni | Finestre ad anta doppia/singola, telaio in legno con vetrocamera, protezioni: avvolgibili in pvc | buone |
| Porta d'ingresso | Portoncino blindato con pannellatura lignea | buone |
| Infissi interni | Porte in legno tamburate | buone |
| Pavimenti | In piastrelle, nelle camere parquet | buone |
| Bagno | Arredo bagno completo con: doccia, vasca, lavabo, wc e bidet. Lavanderia: lavatoio e wc. | buone |
| Impianto idrico | sottotraccia | Funzionanti e in conformità della normativa in vigore all'epoca L. 46/1990. Come da certificazione in atti rinvenuta c/o il Comune di Zevio |
| Impianto gas | autonomo | |
| Impianto elettrico | sottotraccia | |
| Impianto di riscaldamento | Autonomo con radiatori in alluminio, caldaia murale: Ferroli mod: starclima, ubicata in cucina | |
| Impianto di raffrescamento | Presente, con uno split interno allocato nel soggiorno e unità esterna sul poggiatesta a sud. | buone |
| Impianto fognario | Con allaccio alla rete fognaria | Non visionato |
| GARAGE (SUB 4) | | |
| Pareti in c.a./muratura intonacate e tinteggiate, solaio t.p., pavimento in piastrelle. Portone basculante in lamiera con apertura manuale. Impianto elettrico sottotraccia. | | buone |



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Lato sud



Lato sud-est



Lato nord



Soggiorno



Tribunale di Verona E.I. n. 80/24 R.E.
Giudice: Dott. Attilio BURTI
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'
Custode: IVG-Verona



Cucina



Corridoio





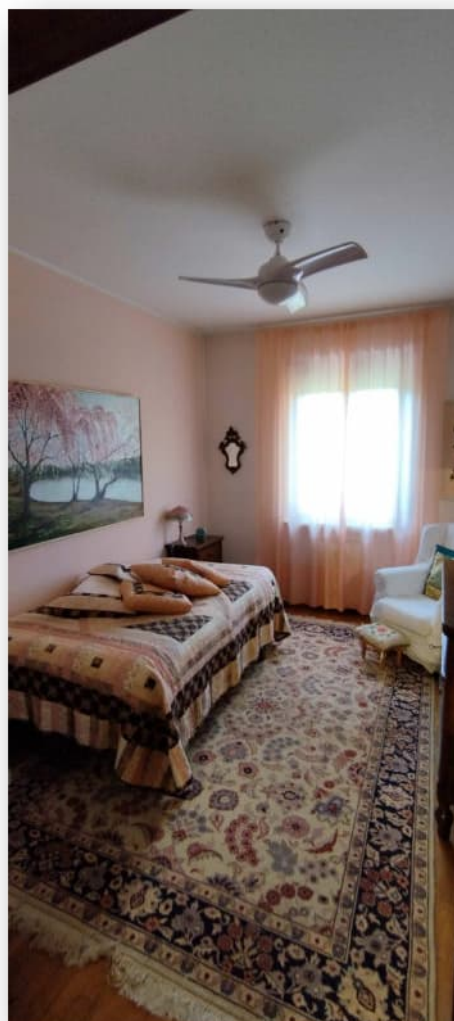
Camera 1



Camera 2



Camera 3



Bagno



Lavanderia



Balcone a sud



Balcone a nord



garage



MODULARIO
F. fig. rend. 487



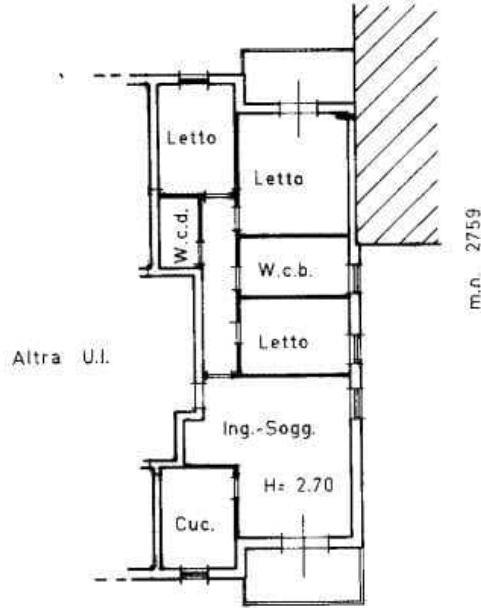
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5M (CEU)

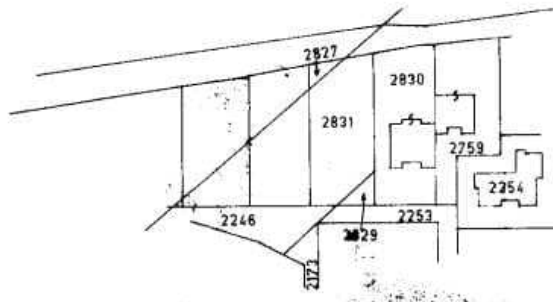
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zevio via A. Moro civ. S.O.C.

PIANO SECONDO



Zevio F. 15 m.n. 2830 - Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione Compilata dal geometra
 (Titolo, cognome e nome)
 Data presentazione: 08/11/1996 - Data: 02/04/2024 - n. T170383 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U
 Totale schede: 15 Identificativi catastali iscritto all'albo de
 F. 15 Formato di acquisizione: A4(110x297) - Formato stampa richiesto: A4(110x297)
 n. 2830 sub. 10 della provincia di Verona n. 10
 data 06-11-1996 Firma

Copia di
 al 02/04/2024 - Comune di ZEVIO(MI 72) - < Foglio 15 - Particella 2830 - Subaltemo 10 >
 Caricato da: Fabozzi - Situazione
 VIA ALDO MORO n. SNC Piano 2



MODULARIO
F. rig. rend. 487



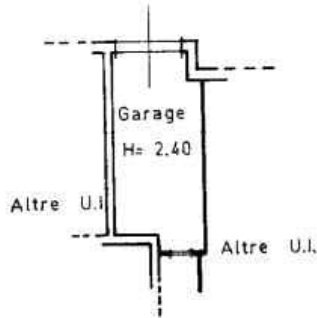
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Scala originale non disponibile

MOD. **BN** (CEU)

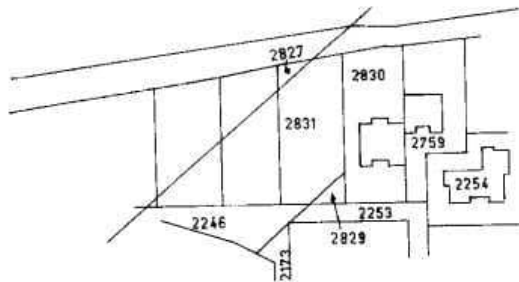
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zevio via A. Moro CIV. SNC

PIANO TERRA



Zevio F. 15 m.n. 2830 - Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI **2000**

RISERVATO ALL'UFFICIO

| | |
|--|------------------------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> | Compilata dal geometra |
| Ultima planimetria di variazione <input type="checkbox"/> | |
| Data presentazione: 08/11/1996 - Data: 02/04/2024 - n. T170385 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U | |
| Totale schede: 1 - Identificativi catastali: n. 2830 sub 4 | |
| Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) | |
| della provincia di Verona | |
| data 06-11-1996 | Firma |

Carata del Fabbricati - Situazione: 02/04/2024 - Comune di ZEVIO(MI 72) - < Foglio 15 - Particella 2830 - Subaltemo 4 ->
VIA ALD. MORO n. SNC Piano 0



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

La pertinenza dell'immobile è la seguente:

GARAGE: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Zevio in via A.Moro snc foglio 15 mn. 2830 sub 4, piano T, cat. C/6 cl. 1, mq. 20, rendita € 52,68;

All'immobile in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti enti individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Zevio via A.Moro snc foglio 15 mn. 2830 sub 13 bene comune non censibile (PT: corte, vano scale, ascensore) ai sub da 1 a 12.

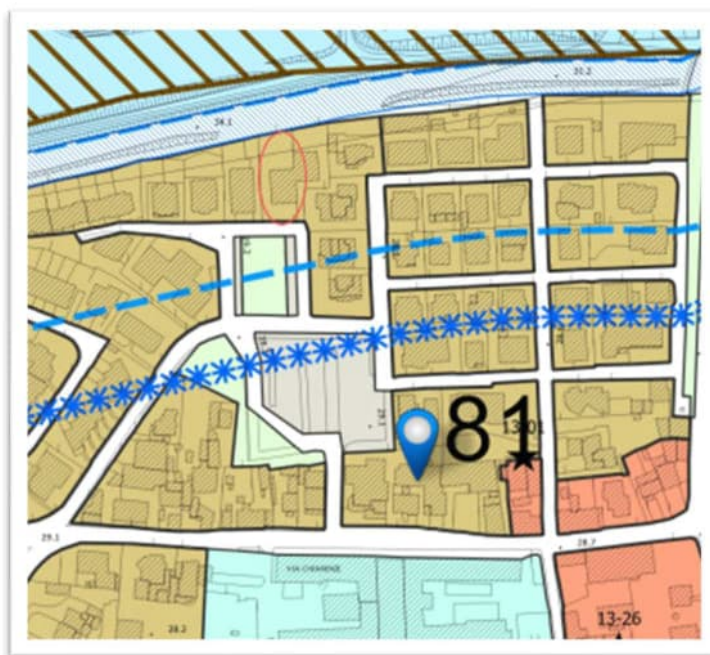
La pertinenza (garage) è stata correttamente individuata nell'atto di pignoramento. Viceversa, non è stato indicato il sub 13 quale B.C.N.C.

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

L'accesso carraio e pedonale, al compendio pignorato, avviene direttamente da Via Don Gaspare Bertoni.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dal piano degli interventi approvato con D.C.C. n° 27 del 26/04/2022, l'immobile ricade nella zona B1 residenziale semintensiva di completamento.



Art. 5.4. - ZONA B1 - Residenziale semiintensiva di completamento;

1. Le destinazioni d'uso ammesse in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
2. Le funzioni diverse dalla residenze sono consentite sino ad un massimo del 30% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore , androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte).
3. Sono esclusi dalle zone residenziali:
 - a) industrie;
 - b) ospedali;
 - c) macelli;



Piano degli Interventi – 4^a Fase

- d) stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
- e) tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di "servizio".
4. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.
5. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B1 sono insediabili:
- c) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
- d) medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..
- Dovranno essere ricavati gli standards previsti al precedente art. 2.4; per le medie strutture di vendita dovranno essere ricavati spazi per posti auto (escluse le corsie di manovra) di superficie pari ad almeno la superficie di vendita autorizzata.
6. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.
7. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
8. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni piani volumetriche.
9. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.
10. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza.
11. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.
12. Gli interventi all'interno della zona B1 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i **1,70 mc./mq.**
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a **3 fuori terra**.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i **ml. 9,50**.
 - Indice di copertura: non può superare il **40%** della superficie fondiaria.
 - Tipologia edilizia: **a blocco, in linea, composta, a schiera, binata, isolata**.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a **ml. 5,00** fatte salve le costruzioni in aderenza.
 - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a **5,00 ml.**, salvo preesistenti allineamenti.
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a **10,00 ml.** fatte salve le costruzioni in aderenza.
13. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
14. Gli specifici comparti evidenziati nelle tavole in scala 1:2.000 mantengono la densità edilizia fondiaria prevista dal vecchio Piano di Lottizzazione ormai concluso e riportata nelle tavole citate.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI ALL'ATTUALITA'

- alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - cf. [REDACTED] [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni e legalmente separata, diritto di: Usufrutto generale vitalizio;
- all'esecutato sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - cf. [REDACTED] libero di stato, diritto di: **Nuda Proprietà.**

La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria, per la parte relativa all'esecutato.

PLANIMETRIA CATASTALE STATO DI FATTO

Le planimetrie catastali depositate all' ADE -UPT di Verona, sono conformi allo stato di fatto, se si eccettuano delle lievi modifiche interne quali lo spostamento della porta della cucina e della camera 2, per le quali non sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione, come novellato nella circolare ADE n° 2 del 09.07.2010 prot. N. 36607.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Zevio, si è potuto accertare che sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia n° 111/135 rep. 3099 del 29/09/1995 per la costruzione di n° 6 alloggi intestata a [REDACTED]
- DIA N° 23/97 presentata in data 15/05/1997 prot.7368;
- Il certificato di agibilità n. 6296 è stato rilasciato in data 16/05/1997

DIFFORMITA' RILEVATE

Come indicato al punto precedente, si sono rilevate delle difformità interne di poca rilevanza urbanistica; infatti, si tratta di alcuni spostamenti di porte interne della cucina e della camera 2.



Le difformità sono sanabili tramite il deposito di una pratica di CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/01, da presentarsi c/o UTC -Edilizia Privata del Comune di Zevio.

- Il costo preventivabile della pratica tecnica è di ca. € 500,00.
- Mentre la sanzione amministrativa è di € 1.000,00.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è occupato dalla usufruttuaria sig.ra [REDACTED] sopra generalizzata e non esecutata, madre dell'esecutato e costituisce abitazione principale della medesima, avendone anche la residenza come da certificazioni in atti.

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

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato. L'immobile, come sopra detto, è occupato dalla usufruttuaria non esecutata.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Iscrizione NN 36192/6069 del 21/10/2020**, nascente da IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella, cf. 81019670025, in data 08 giugno 2020, **a favore** [REDACTED] con sede in Biella, codice fiscale [REDACTED], per l'importo capitale di Euro 42.792,36 (quarantaduemilasettecentonovantadue/36), importo totale di Euro 70.000,00 (settantamila/00), **contro** il signor [REDACTED] sopra generalizzato;
- **Iscrizione NN 7641/1159 del 05/01/2021**, nascente da IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino, cf. 80100830019, in data 08 giugno 2020, **a favore** [REDACTED] con sede in Torino, codice fiscale [REDACTED], per l'importo capitale di Euro 93.540,20



(novantatremilacinquecentoquaranta/20), importo totale di Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), contro il signor [REDACTED], sopra generalizzato;

- **Pignoramento immobiliare** trascritto in 20 marzo 2024, ai numeri 11124/8353, in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Verona, con sede in Verona, codice fiscale 80010720235, notificato in data 14 febbraio 2024, repertorio numero 1152 a favore di [REDACTED], sopra generalizzata, e contro il signor [REDACTED], sopra generalizzato.

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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Premesso che gli oneri condominiali sono a carico dell'usufruttuaria del bene non eseguita, si è comunque verificato che la medesima è in regola con i versamenti, come da documentazione allegata in atti. L'amministratore del condominio denominato [REDACTED]

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

Atto di compravendita a rogito del Notaio Dottor Alessio Paladini, notaio in Minerbe (Verona) in data 11 febbraio 2011, repertorio numero 548/432, trascritto in data 17 febbraio 2011 ai numeri 5749/3487. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia



convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per, la nuda proprietà, al debitore esecutato e non sono presenti quote indivise.

In ogni caso, tenendo conto della logica distributiva dei locali e del fatto che l'appartamento è dotato di un unico accesso, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.1.13. Valutazione del lotto

I valori riportati nella tabella sottostante, sono stati desunti dall'elaborato grafico depositato in Comune di Zevio, integrati con verifiche dimensionali in loco.

D.1.13.1. Consistenza

| Destinazione | Superficie lorda mq | coefficienti | Sup. comm.le mq |
|---------------|---------------------|--------------|-----------------|
| Appartamento | 111,70 | 1.00 | 111,70 |
| Balcone sud | 8,00 | 0.25 | 2,00 |
| Balcone nord | 6,60 | 0.25 | 1,65 |
| Garage | 22,42 | 0.50 | 11,21 |
| TOTALE | | | 126,56 |

D.1.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche dell'immobile relative all'ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie commerciale lorda calcolata secondo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare. Si sono analizzate



le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché il mercato delle compravendite per immobili simili avvenute nella zona.

FONTI DI INFORMAZIONE

www.borsinoimmobiliare.it

D.1.13.3. Stima

| Descrizione | Sup. comm.le mq | Valore MEDIO al €/mq | Valore complessivo intero |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|
| Valore complessivo intero | 126,56 | 1.700,00 | € 215.152,00 |

A dedurre Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica di € 1.500,00 = € 213.652,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI **NUDA PROPRIETA'** :

| Valore della piena proprietà | Età usufruttuario | Tasso interesse legale | Coeff. Molt. | Valore usufrutto | Valore nuda proprietà |
|------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| € 213.652,00 | 80 anni | 2,50% | 10 | € 53.413,00 | € 160.239,00 |

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 8.011,95;

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, arrotondato per difetto:

€ 152.000,00

(centocinquantaduemilaeuro/00)



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 e spese verificare il bene sotto ogni profilo.

Nb. Si rammentano alle parti che:

- 1) possono depositare all'udienza MOTIVATE note della relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviare le predette note, per iscritto, al perito: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- 2) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno 10 gg. prima dell'udienza.

S.Giorgio in Salici (Vr), 03/06/2024

L'esperto estimatore
ZANDONA', geom. Roberto

**** *

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Estratto storico del Catasto
- E.5. Verifica Ispezioni ipotecarie
- E.6. Fotografie degli esterni ed interni
- E.7. Documentazione spese condominiali
- E.8. Pratiche edilizie
- E.9. Dati comparativi e fonte
- E.10. Notifica alle parti della perizia
- E.11. perizia espugnata dai dati sensibili

