

TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA  
LOTTE DA 1 A 2

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>345/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Ssa Paola Salmasa</b>
<b>Creditore procedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]

Esperto Stimatore

Arch. Elisa Zerbini - elisa.zerbini@gmail.com - 045.6661602

Custode Giudiziario

Avv. Andrea Marchesini - marchesini@avvocatibmz.it - 045.8011720

SAGACEstudio  
Elisa Zerbini architetto  
via Ponte Pignolo 2 - 37129 Verona  
c.f. ZRBLSE83T41E897A p.iva 02298530201  
elisa.zerbini@gmail.com - elisa.zerbini@archiworldpec.it



---

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	4
A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	5
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	6
C. DIVISIONI IN LOTTI	6
D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	6
D.1. LOTTO 1 - IMMOBILE SITO IN VIA VENERA n. 48 - COMUNE DI SANGUINETTO	6
D.1.1. Proprietà	6
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	7
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3. Descrizione dei beni	9
D.1.3.1. Contesto	9
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	10
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	11
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	11
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	11
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	12
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	14
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	14
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	14
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	14
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	14
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	15
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	15
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	15
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	15
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	15
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	16
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	16
D.1.13. Valutazione del Lotto 1	16
D.1.13.1. Consistenza	16
D.1.13.2. Criteri di stima	17
D.1.13.3. Stima	17
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	17
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	18
D.2. LOTTO 2 - IMMOBILE E TERRENO SITI IN VIA VENERA n. 48 - COMUNE DI SANGUINETTO	19



---

D.2.1. Proprietà	19
D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	21
D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	21
D.2.3. Descrizione dei beni	23
D.2.3.1. Contesto	23
D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	23
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	25
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	25
D.2.4. Situazione urbanistica della zona	25
D.2.5. Situazione catastale dell'immobile	26
D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile	26
D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile	27
D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	27
D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	27
D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici	28
D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	28
D.2.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	29
D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	29
D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	29
D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	29
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	29
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	29
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale	29
D.2.13. Valutazione del lotto	29
D.2.13.1. Consistenza	30
D.2.13.2. Criteri di stima	30
D.2.13.3. Stima	31
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	31
D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	31
E. ALLEGATI GENERALI (comuni a tutti i lotti)	32
F. ALLEGATI SINGOLI LOTTI	32



## A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

### A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

<b>Procedura</b>	RGE 345/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Dritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Deposito al grezzo collocato al piano primo di uno stabile inserito in una corte promiscua
<b>Ubicazione</b>	Sanguinetto (VR) loc. Venera - Via Venera n. 48
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Sanguinetto (VR), Foglio 11 mapp. n° 205 sub. 14 ( derivato dalla soppressione per regolarizzazione del sub. 9 )
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	11.600,00 €
<b>Stato di occupazione</b>	Libero ed inutilizzato
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti a seguito di regolarizzazione
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	Attualmente sprovvisto di scala esterna per l'accesso che dovrà essere realizzata a seguito di idonea pratica edilizia e di atto di servitù di passo su area esterna attigua, di proprietà di terzi soggetti



*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.*



## A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

<b>Procedura</b>	RGE 345/2023
<b>Lotto</b>	2
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Garage al piano terra con area esterna di pertinenza inserito in una corte promiscua
<b>Ubicazione</b>	Sanguinetto (VR) loc. Venera - Via Venera n. 48
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Sanguinetto (VR), Foglio 11 mapp. n° 205 sub. 7 - 11
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 8.600,00
<b>Stato di occupazione</b>	Libero ed inutilizzato
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



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

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

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



---

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, riferita agli immobili oggetto di perizia, in capo al [REDACTED]

## C. DIVISIONI IN LOTTI

Vista la destinazione urbanistica dell'area, la presenza di abusi edilizi riconducibili alla destinazione d'uso, la conformazione e la disposizione dei beni oggetto di procedura esecutiva, e non secondariamente la maggiore appetibilità sul mercato, si è optato per la **formazione di n. 2 LOTTI**: un lotto per il deposito al grezzo (agli atti accatastato come abitazione) collocato al piano primo dell'immobile esistente ed un lotto per il garage con prospiciente area urbana il tutto inserito all'interno di un compendio immobiliare con accesso da corte comune situati in via Venera n. 48 nel Comune di Sanguinetto (VR) località Venera.

## D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### D.1. LOTTO 1 - IMMOBILE SITO IN VIA VENERA n. 48 - COMUNE DI SANGUINETTO

#### D.1.1. Proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, l'immobile oggetto di pignoramento è così pervenuto:

\_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Celli Franco in data 14/07/2006 rep. n. 155067/8500, trascritto a Verona il 21/07/2006 ai nn. 36779/21626 il [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Sanguinetto (Vr) di cui alla procedura in oggetto.

Al precedente proprietario [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione, erano così pervenuti:



---

\_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Berlini Claudio in data 29/04/2004 rep. n. 11708/5508, trascritto a Verona il 06/05/2004 ai nn. 19863/11835 [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Sanguinetto (Vr) di cui alla procedura in oggetto ( nella sua precedente identificazione catastale Fg. 11 Mappale 205 sub. 4 ).

**N.b.** In data 29/12/2023 ai nn. 54689/41135 e 54690/41136 risultavano trascritte le accettazioni di eredità in morte del de cuius [REDACTED] da parte degli [REDACTED] a in virtù dell'atto di vendita del 29/04/2004 rep. 11708 a firma del Notaio Claudio Berlini;

[REDACTED] risulta essere di Stato Civile Libero ( sia all'atto dell'acquisto dei beni in oggetto, stipulato in data 14/07/2006, sia alla data di notifica del pignoramento ), pur non essendo possibile rilasciare alcun certificato poiché irreperibile per l'anagrafe del comune di Verona ( ultimo comune di residenza in Italia ).

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

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

Il bene oggetto di pignoramento è sito in via Venera n. 48 nel comune di Sanguinetto (Vr) frazione Venera. Confini: a Nord con il subalterno 13, a Sud con il



mappale 413, ad Est con il mappale 232 ed a Ovest con l'area urbana subalterno 10;

Il bene pignorato risultava identificato al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 11 mappale 205 sub. 9**, categoria A/3, Classe 2, Cons. 4,5 vani, Tot. mq. 81, piano 1, via Venera n. 48, rendita cat. 165,01 €;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/06/2006 Pratica n. VR0169927 in atti dal 29/06/2006 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 33764.1/2006) - Annotazioni: classamento e rendita validati.

A seguito di pratica per regolarizzazione con lo stato effettivo dei luoghi il bene risulta ora così identificato ( UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE ):

- N.C.E.U.: **foglio 11 mappale 205 sub. 14**, categoria F/4, piano 1, via Venera ;

Si precisa che la variazione si è resa necessaria al fine di rendere il bene vendibile in coerenza con lo stato dei luoghi.



### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

L'immobile oggetto di perizia si colloca nella frazione Venera collocata ad est del territorio comunale di Sanguinetto (Vr), in un contesto pianeggiante che si sviluppa lungo l'arteria stradale SR 10 Padana Inferiore. L'edificio è inserito nel centro della frazione e gli immobili dell'abitato sono principalmente case singole o bi/trifamiliari o a schiera miste a laboratori artigianali e piccole attività locali. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali ed agricole.

La frazione Venera si colloca a metà strada tra il centro del comune di Sanguinetto (Vr) e quello di Cerea (Vr). Nelle immediate vicinanze dell'abitazione è presente una zona a parcheggio. Il centro di Venera frazione di Sanguinetto (Vr) dista a circa 9 km dallo svincolo della SS 434 Transpolesana che collega Verona a Rovigo.

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] di un unità immobiliare con destinazione d'uso deposito, al grezzo, collocata al piano primo di un compendio immobiliare a destinazione urbanistica mista, sito lungo Via Venera 48, Località Venera del Comune di Sanguinetto (VR).



In sede di sopralluogo il perito ha rilevato l'inaccessibilità all'unità immobiliare, poiché è stata rimossa la scala esterna che collegava la corte comune del compendio con l'unità oggetto di pignoramento. Si presume che la rimozione della scala sia avvenuta in occasione dell'inizio delle opere edili finalizzate alla variazione d'uso del bene da deposito a residenza nell'anno 2006, in virtù di titolo edilizio archiviato, come meglio descritto al paragrafo D.1.6..



Allo stato dei luoghi non è possibile verificare l'eventuale modifica delle partizioni interne, si rileva, tuttavia, la presenza di forature esterne per finestre e porte finestre allo stato grezzo, senza serramenti o altri elementi di protezione anti-caduta.

Alla data del sopralluogo, il fabbricato che ospita l'unità al piano primo si presentava esternamente finito con intonaco e pitture sommarie. Non sono rilevabili eventuali interventi sulla struttura portante verticale, orizzontale ed di copertura.

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

La proprietà include le proporzionali quote, ai sensi dell'art. 1117 C.C. del B.C.N.C. individuato al foglio 11 Mappale 205 sub. 5, comune ai sub. 6-7-8-9 (attuale sub. 14)-12-13.



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

L'accesso alla proprietà ( ex. sub. 9 attuale sub. 14 ) avviene direttamente dalla via pubblica (via Venera ) tramite la corte comune ( sub. 5 B.C.N.C. ai sub. 6-7-8-9-12-13 ) e successivamente mediante **passaggio su area urbana di proprietà di terzi ( sub. 10 ) sulla quale dovrà essere istituita una servitù di passo a favore del subalterno 14 ( ex sub. 9 ) oggetto del pignoramento.**

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

Come meglio descritto nel CDU allegato rilasciato dal Comune di Sanguinetto il terreno distinto al Foglio 11 Mappale 205 sub. 9 è classificato:

\_dal vigente Strumento Urbanistico Generale (P.R.G.)

Le previsioni urbanistiche del terreno interessato sono variate a seguito di approvazione della 2 Fase del P.I. con efficacia dal 08/08/2013;

\_ dal P.I. (Piano degli interventi) - 2 Fase e Var. 1 - approvate rispettivamente con deliberazione C.C. n. 25 del 12/06/2013 n. 43 del 13/11/2017 nonché dalla Var. 2 - 1 e 2 Fase - approvate rispettivamente con deliberazioni di C.C. n. 41 e n. 42 del 10/11/2021 e dalla Var. 3 approvata con deliberazione di C.C. n.7 del 24/04/24 come segue:

#### **\_ ZONA B3 – di Completamento Edilizio**

Le norme urbanistiche del P.R.G. Vigente e del P.I. approvato per la suddetta zona sono riportate nelle N.T.O. del P.I. allegate al Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Si è provveduto alla modifica della classificazione catastale rendendola **CONFORME** allo stato dei luoghi. Sarà cura dell'acquirente, successivamente al completamento delle opere descritte nel paragrafo D.1.6. provvedere all'aggiornamento catastale e planimetrico dell'immobile.



---

Si precisa che la variazione della classificazione residenziale si è resa necessaria poiché la precedente, risultava completamente difforme rispetto lo stato di fatto dell'immobile.

**Le spese per l'aggiornamento d' intestazione catastale sono stimate in 1.000,00 € esclusi eventuali diritti ed oneri.**

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

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato e successivamente modificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Sanguinetto (Vr):

- **Concessione Edilizia n. 78/86 del 31/10/1986 prot. 4549** per lavori di ristrutturazione di abitazione sita in loc. Venera nel comune di sanguinato (Vr) in via Venera di proprietà del [REDACTED]
  - **Con comunicazione del 14/09/1992 il Comune di Sanguinetto (Vr)**, vista la mancata presentazione della dichiarazione di fine lavori e richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità nel termine previsto, **dichiarava la DECADENZA della Concessione Edilizia n. 78/86 del 31/10/1986;**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 16/12/1998 riferita alla Pratica di Condono n. 401 del 30/06/1986** per opere abusive consistenti in autorimessa, ripostigli e mutamento d'uso da accessori a residenza ( locale pranzo ) e lavanderia in immobile sito in via Venera n. 48 comune di Sanguinetto (Vr) di proprietà del [REDACTED]
- **D.I.A. n. 54/06 del 26/05/2006 prot. 4811** per ristrutturazione piano primo di fabbricato residenziale con ricavo di nuovo alloggio sito in via Venera n. 48 comune di Sanguinetto (Vr) per conto dei [REDACTED]
  - **Con comunicazione del 01/06/2007 il tecnico incaricato [REDACTED] dichiaravano la volontà di non effettuare i lavori riferiti alla D.I.A. n. 54/06 del 26/05/2006 e chiedevano l'ARCHIVIAZIONE della pratica stessa rinunciando all'esecuzione dei lavori.**



---

Dall'analisi delle pratiche edilizie sopra indicate l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta **NON CONFORME** all'ultimo titolo edilizio valido, ovvero **Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 16/12/1998 riferita alla Pratica di Condono n. 401 del 30/06/1986**, per le ragioni di cui di seguito:

- Non è presente la scala esterna per l'accesso all'immobile;
- Le forometrie non sono conformi a quanto rappresentato all'interno della pratica di Condono n. 401 del 30/06/1986, nello specifico il vecchio ingresso risulta parzialmente tamponato e trasformato in foro finestra ed il foro finestra più a sud risulta parzialmente demolito per creare un nuovo ingresso.

Si precisa inoltre, in ambito di materia urbanistica e come meglio specificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sanguinetto, che compatibilmente con l'attuale previsione di piano, ovvero, "*P.I. (Piano degli interventi) - 2 Fase e Var. 1*", l'unità immobiliare oggetto di descrizione non può avere destinazione d'uso residenziale poiché il proporzionale indice fondiario con destinazione d'uso residenziale per le zone B3 risulta essere saturo entro il mappale 205.

**Per quanto concerne la conformità degli ambienti interni non è stato possibile dare un giudizio** in quanto l'immobile attualmente risulta non accessibile per la mancanza della scala esterna, unica modalità per poter salire al piano primo.

Al fine di regolarizzare la conformità edilizia, si dovrà quindi procedere, alla presentazione di una pratica per il ripristino della scala di accesso al piano, così come da ultimo stato approvato, e per il completamento delle opere interne deposito/ magazzino.

**Le spese per il completamento delle opere sono stimate in circa 7.000,00 € mentre le spese per la presentazione della pratica sopra descritta sono stimate in 3.000,00 € esclusi eventuali diritti, oneri e sanzioni.**





---

del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/12/2008 repertorio n. 7718/2008, trascritto a Verona in data 14/01/2019 ai nn. R.G. n. 1594 R.P. n. 1185.

**Colpisce i seguenti immobili: Foglio 11 mappale 205 subalterni 7-9-11 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo al** [REDACTED]

3. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] relativamente all'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 03/11/2023 repertorio n. 7144, trascritto a Verona in data 29/11/2023 ai nn. R.G. n. 48900 R.P. n. 36646.

**Colpisce i seguenti immobili: Foglio 11 mappale 205 subalterni 7-9-11 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo al** [REDACTED]

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

Nessuno;

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

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

Nessuno;

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

Nessuno;

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

Nessuno;



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

Nessuno;

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

Nessuno;

### D.1.13. Valutazione del Lotto 1

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

#### D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Deposito/Magazzino al grezzo disposto al p. Primo	mq	81,00	1,00	81,00
<b>totale</b>		81,00		<b>81,00</b>



### D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di SANGUINETTO e limitrofi.

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2023 (Osservatorio mercato immobiliare)	-	-	-
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3 )	166,67 €	480,22 €	354,52 €
Borsino Immobiliare - Magazzini	192,00 €	354,00 €	273,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			<b>313,76 €</b>

### D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Deposito/Magazzino al grezzo disposto al p. Primo	81,00	313,76 €	25.414,56 €
	<b>totale</b>			<b>25.414,56 €</b>

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

Spese per il completamento delle opere ( 100,00 €/mq per una sup. utile di circa 70 mq )	€	7.000,00
Atto notarile per costituzione servitù:	€	1.500,00
Spese tecniche pratica catastale:	€	1.000,00
Spese tecniche pratiche edilizie:	€	3.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5%	€	1.270,73



---

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

Valore dell'immobile al LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 11.643,83
Si arrotonda a	€ 11.600,00



## D.2. LOTTO 2 - IMMOBILE E TERRENO SITI IN VIA VENERA n. 48 - COMUNE DI SANGUINETTO

### D.2.1. Proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, l'immobile ed il terreno oggetto di pignoramento, sono così pervenuti:

#### Mappale 205 subalterno 7 - Garage

\_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Celli Franco in data 14/07/2006 rep. n. 155067/8500, trascritto a Verona il 21/07/2006 ai nn. 36778/21625 [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Sanguinetto (Vr) di cui alla procedura in oggetto.

Ai precedenti proprietari [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione, erano così pervenuti:

\_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Berlini Claudio in data 29/04/2004 rep. n. 11708/5508, trascritto a Verona il 06/05/2004 ai nn. 19862/11834 i [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito nel comune di Sanguinetto (Vr) di cui alla procedura in oggetto ( nella sua precedente identificazione catastale Fg. 11 Mappale 205 sub. 2 ).

**N.b.** In data 29/12/2023 ai nn. 54690/41136 risultava trascritta l'accettazione di eredità in morte del de cuius [REDACTED] da parte degli [REDACTED]



---

[REDACTED] in virtù dell'atto di vendita del 29/04/2004 rep. 11708 a firma del Notaio Claudio Berlino;

**Mappale 205 subalterno 11 - Area Urbana**

\_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Celli Franco in data 14/07/2006 rep. n. 155067/8500, trascritto a Verona il 21/07/2006 ai nn. 36779/21626 il [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 388/1000 di piena proprietà del terreno sito nel comune di Sanguinetto (Vr) di cui alla procedura in oggetto;

\_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Celli Franco in data 14/07/2006 rep. n. 155067/8500, trascritto a Verona il 21/07/2006 ai nn. 36778/21625 il [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 612/1000 di piena proprietà del terreno sito nel comune di Sanguinetto (Vr) di cui alla procedura in oggetto;

Al precedente proprietario [REDACTED] [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento erano così pervenuti:

\_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Berlino Claudio in data 29/04/2004 rep. n. 11708/5508, trascritto a Verona il 06/05/2004 ai nn. 19863/11835 il [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 388/1000 di piena proprietà del terreno sito nel comune di Sanguinetto (Vr) di cui alla procedura in oggetto;



---

Ai precedenti proprietari [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento erano così pervenuti:

Con atto di compravendita rogato dal Notaio Berlini Claudio in data 29/04/2004 rep. n. 11708/5508, trascritto a Verona il 06/05/2004 ai nn. 19862/11834 i [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 612/1000 di piena proprietà del terreno sito nel comune di Sanguinetto (Vr) di cui alla procedura in oggetto;

**N.b.** In data 29/12/2023 ai nn. 54690/41136 e nn.54689/41135 risultavano trascritte le accettazioni di eredità in morte del de cuius [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dell'atto di vendita del 29/04/2004 rep. 11708 a firma del Notaio Claudio Berlini;

[REDACTED] risulta essere di Stato Civile Libero ( sia all'atto dell'acquisto dei beni in oggetto, stipulato in data 14/07/2006, sia alla data di notifica del pignoramento ), pur non essendo possibile rilasciare alcun certificato poiché irreperibile per l'anagrafe del comune di Verona.

#### **D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio**

[REDACTED]

#### **D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Venera n. 48 nel comune di Sanguinetto (Vr) frazione Venera. Confini: a Nord con la corte comune B.C.N.C.



subalterno 5, a Sud con il mappale 413, ad Est con i subalterni 6 e 10 ed a Ovest con la via San Giuseppe;

Attualmente risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 11 mappale 205 sub. 7**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 27 mq., Tot. mq. 27, piano T, via Venera n. 48, rendita cat. 46,02 €;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/06/2006 Pratica n. VR0169900 in atti dal 29/06/2006 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 33761.1/2006) - Annotazioni: classamento e rendita validati.

- N.C.E.U.: **foglio 11 mappale 205 sub. 11**, categoria F1, Cons. 43 , via Venera n. 48, piano T;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 11/09/2024 Pratica n. VR0186933 in atti dal 12/09/2024 RETTIFICA DOCFA prot. 169931/2006 (n. 186933.1/2024).



## D.2.3. Descrizione dei beni

### D.2.3.1. Contesto

L'immobile oggetto di perizia si colloca nella frazione Venera collocata ad est del territorio comunale di Sanguinetto (Vr), in un contesto pianeggiante che si sviluppa lungo l'arteria stradale SR 10 Padana Inferiore. L'edificio è inserito nel centro della frazione e gli immobili dell'abitato sono principalmente case singole o bi/trifamiliari o a schiera miste a laboratori artigianali e piccole attività locali. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali ed agricole.

La frazione Venera si colloca a metà strada tra il centro del comune di Sanguinetto (Vr) e quello di Cerea (Vr). Nelle immediate vicinanze dell'abitazione è presente una zona a parcheggio. Il centro di Venera frazione di Sanguinetto (Vr) dista a circa 9 km dallo svincolo della SS 434 Transpolesana che collega Verona a Rovigo.

### D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] di un autorimessa con relativa area esterna di pertinenza entro un compendio immobiliare a destinazione urbanistica mista, sito lungo Via Venera 48, Località Venera del Comune di Sanguinetto (VR).



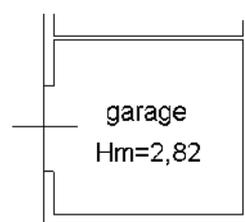
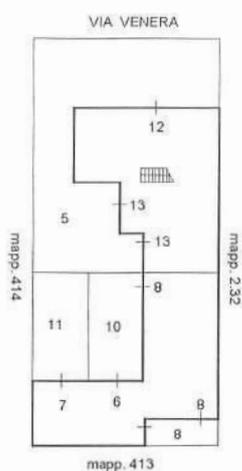
Unità immobiliare identificabile come autorimessa collocata entro uno dei fabbricati del compendio, lungo il perimetro sud del lotto, ospitante una



seconda autorimessa, adiacente, non oggetto di procedura. Il locale si conferma come un unico ambiente coperto da solaio in latero-cemento, senza serramento esterno di chiusura, dotato di pavimento in battuto di cemento e pareti interne intonacate. Fa parte della proprietà un'area esterna di pertinenza, che consente l'accesso al vano garage, delimitata lateralmente, in parte da muretti bassi in blocchi di calcestruzzo e rete metallica di recinzione.



Alla data del sopralluogo, il fabbricato che ospita l'unità al piano terra si presentava esternamente finito con intonaco e pitture sommarie. Non sono rilevabili eventuali interventi sulla struttura portante verticale, orizzontale ed di copertura. Da segnalare evidenti segni di umidità di risalita sulla parete ovest, che affaccia sulla via San Giuseppe, e un'infiltrazione al di sotto della gronda di copertura in corrispondenza dell'accesso all'autorimessa.



**PIANO TERRA**

*Elaborato Planimetrico aggiornato*

*Planimetria Garage sub. 7*



---

### **D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

La proprietà include le proporzionali quote, ai sensi dell'art. 1117 C.C. del B.C.N.C. individuato al foglio 11 Mappale 205 sub. 5, comune ai sub. 6-7-8-9-12-13.

### **D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

L'accesso alla proprietà ( sub. 7-11 ) avviene direttamente dalla via pubblica ( via Venera ) tramite la corte comune ( sub. 5 B.C.N.C. ai sub. 6-7-8-9-12-13 ). Dall'area urbana di proprietà ( sub. 11 ), mediante un'apertura si accede al garage ( sub. 7 ) oggetto del pignoramento.

### **D.2.4. Situazione urbanistica della zona**

Come meglio descritto nel CDU allegato rilasciato dal Comune di Sanguinetto il terreno distinto al Foglio 11 Mappale 205 sub. 9 è classificato:

\_dal vigente Strumento Urbanistico Generale (P.R.G.)

Le previsioni urbanistiche del terreno interessato sono variate a seguito di approvazione della 2 Fase del P.I. con efficacia dal 08/08/2013;

\_ dal P.I. (Piano degli interventi) - 2 Fase e Var. 1 - approvate rispettivamente con deliberazione C.C. n. 25 del 12/06/2013 n. 43 del 13/11/2017 nonché dalla Var. 2 - 1 e 2 Fase - approvate rispettivamente con deliberazioni di C.C. n. 41 e n. 42 del 10/11/2021 e dalla Var. 3 approvata con deliberazione di C.C. n.7 del 24/04/24 come segue:

#### **\_ ZONA B3 – di Completamento Edilizio**

Le norme urbanistiche del P.R.G. Vigente e del P.I. approvato per la suddetta zona sono riportate nelle N.T.O. del P.I. allegate al Certificato di Destinazione Urbanistica.



### D.2.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali degli immobili e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale dei subalterni risulta **CONFORME** con lo stato dei luoghi.

Si è provveduto alla correzione della superficie indicata per il subalterno 11 portandola da 86 mq. Indicati a 43 mq. effettivamente misurati.

### D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato e successivamente modificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Sanguinetto (Vr):

- **Concessione Edilizia n. 78/86 del 31/10/1986 prot. 4549** per lavori di ristrutturazione di abitazione sita in loc. Venera nel comune di sanguinato (Vr) in via Venera di proprietà del [REDACTED]
- **Con comunicazione del 14/09/1992 il Comune di Sanguinetto (Vr)**, vista la mancata presentazione della dichiarazione di fine lavori e richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità nel termine previsto, **dichiarava la DECADENZA della Concessione Edilizia n. 78/86 del 31/10/1986;**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 16/12/1998 riferita alla Pratica di Condono n. 401 del 30/06/1986** per opere abusive consistenti in autorimessa, ripostigli e mutamento d'uso da accessori a residenza ( locale pranzo ) e lavanderia in immobile sito in via Venera n. 48 comune di Sanguinetto (Vr) di proprietà del [REDACTED]
- **D.I.A. n. 54/06 del 26/05/2006 prot. 4811** per ristrutturazione piano primo di fabbricato residenziale con ricavo di nuovo alloggio sito in via Venera n. 48 comune di Sanguinetto (Vr) per conto dei [REDACTED]



- 
- **Con comunicazione del 01/06/2007 il tecnico incaricato [REDACTED] dichiaravano la volontà di non effettuare i lavori riferiti alla D.I.A. n. 54/06 del 26/05/2006 e chiedevano l'ARCHIVIAZIONE della pratica stessa rinunciando all'esecuzione dei lavori.**

Dall'analisi delle pratiche edilizie sopra indicate e dalla documentazione storica catastale raccolta l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta **NON CONFORME** ai titoli edilizi autorizzativi, per le ragioni di cui di seguito:

- La rappresentazione nell'elaborato grafico allegato alla pratica di Condono n. 401 del 30/06/1986, ultimo stato autorizzato valido, non rappresenta, entro il fabbricato, la partizione delle due autorimesse per mezzo di una tramezza interna;

Al fine di regolarizzare la conformità edilizia, si dovrà quindi procedere, con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria mirata alla divisione del fabbricato in due unità già esistenti.

***Le spese per la presentazione della pratica sopra descritta sono stimate in 2.500,00 € esclusi eventuali diritti, oneri e sanzioni.***

## **D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile**

### **D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

L'immobile ed il terreno oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultavano inutilizzati e di libero accesso in quanto privi di chiusure ( catene di delimitazione area, basculante di chiusura garage );

### **D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

Nessuno;



## D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

### D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

a firma del Notaio Franco Celli in data 14/07/2006 al n. 155068 di repertorio e 8501 di racc. registrato a Verona in data 21/07/2006 al n. 36780 R.G. e n. 9303 R.P.

Importo ipoteca: € 232.000,00

Importo capitale: € 116.000,00

Durata: 15 anni

**Colpisce i seguenti immobili: Foglio 11 mappale 205 subalterni 7-9-11 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo al** [REDACTED]

5. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

relativamente all'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/12/2008 repertorio n. 7718/2008, trascritto a Verona in data 14/01/2019 ai nn. R.G. n. 1594 R.P. n. 1185.

**Colpisce i seguenti immobili: Foglio 11 mappale 205 subalterni 7-9-11 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo al** [REDACTED]

6. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di

[REDACTED]  
[REDACTED]



---

██████████ relativamente all'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 03/11/2023 repertorio n. 7144, trascritto a Verona in data 29/11/2023 ai nn. R.G. n. 48900 R.P. n. 36646.

**Colpisce i seguenti immobili: Foglio 11 mappale 205 subalterni 7-9-11 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo al ██████████**

#### **D.2.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Nessuno;

#### **D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

#### **D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Nessuno;

#### **D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Nessuno;

#### **D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Nessuno;

#### **D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Nessuno;

#### **D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

Nessuno;

#### **D.2.13. Valutazione del lotto**

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



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

### D.2.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente superficie commerciale	
Garage p.terra	mq	27,00	1,00	27,00
Area Urbana	mq	43,00	0,10/0,02	2,86
<b>totale</b>		27,00		<b>29,86</b>

### D.2.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di SANGUINETTO e limitrofi.

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2023 (Osservatorio mercato immobiliare)	- €	- €	- €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione 2)	392,85 €	396,00 €	394,43 €
Borsino Immobiliare - Box auto ed autorimesse	325,00 €	462,00 €	393,50 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA</b>			<b>393,96 €</b>



### D.2.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Garage con area esterna	29,86	393,96 €	11.763,65 €
	<b>totale</b>			<b>11.763,65 €</b>

### D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 2.500,00

Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5% € 588,18

### D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 8.675,47

Si arrotonda a € **8.600,00**



---

## **E. ALLEGATI GENERALI (comuni a tutti i lotti)**

- E.1. Certificati di Residenza e di Stato Famiglia AIRE
- E.2. Certificati storici di Residenza e di Stato Famiglia
- E.3. Titolo di provenienza dei beni
- E.4. Mappa ed Elaborato Planimetrico catastale aggiornato
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titoli Abilitativi

## **F. ALLEGATI SINGOLI LOTTI**

### F.1. LOTTO 1 - IMMOBILE SITO IN VIA VENERA N. 48 - COMUNE DI SANGUINETTO

- F.1.1. Denuncia di variazione catastale
- F.1.2. Visura storica catastale
- F.1.3. Ispezione ipotecaria aggiornata
- F.1.4. Fotografie degli esterni
- F.1.5. Dati comparativi acquisiti e fonte

### F.2. LOTTO 2 - IMMOBILE E TERRENO SITI IN VIA VENERA N. 48 - COMUNE DI SANGUINETTO

- F.2.1. Planimetria catastale
- F.2.2. Visure storiche catastali
- F.2.3. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- F.2.4. Fotografie degli interni ed esterni
- F.2.5. Dati comparativi acquisiti e fonte



# PLANIMETRIA CONI OTTICI - LOTTO 1

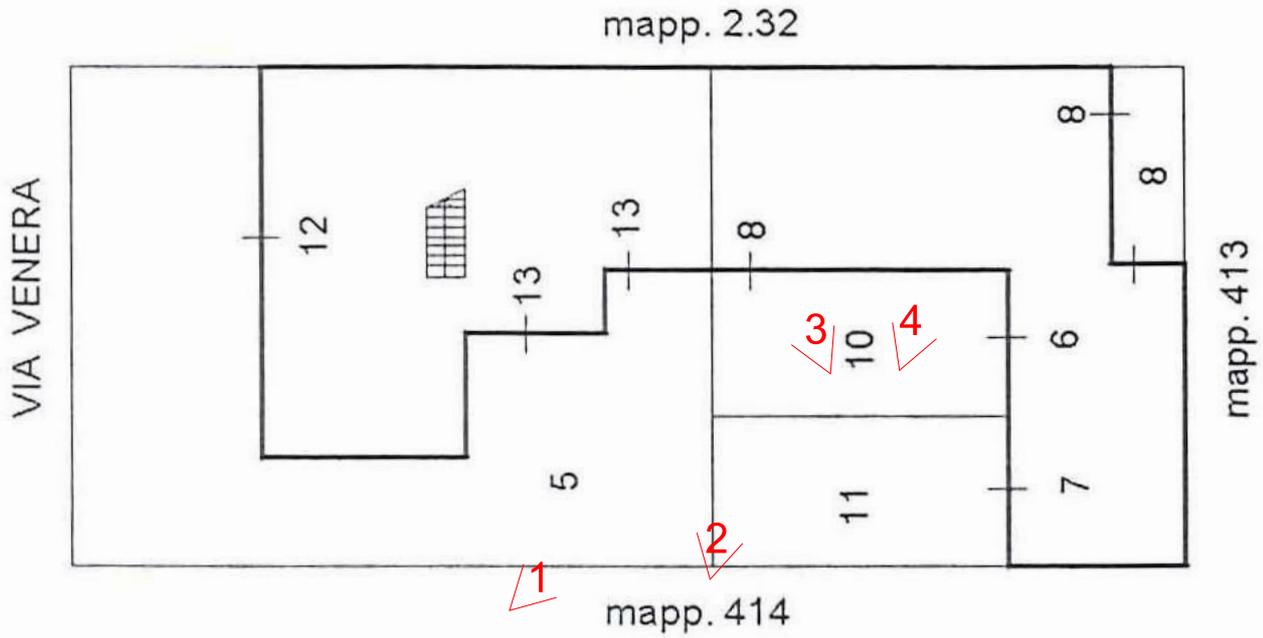


FOTO 1





FOTO 2



FOTO 3





FOTO 4



## PLANIMETRIA CONI OTTICI - LOTTO 2

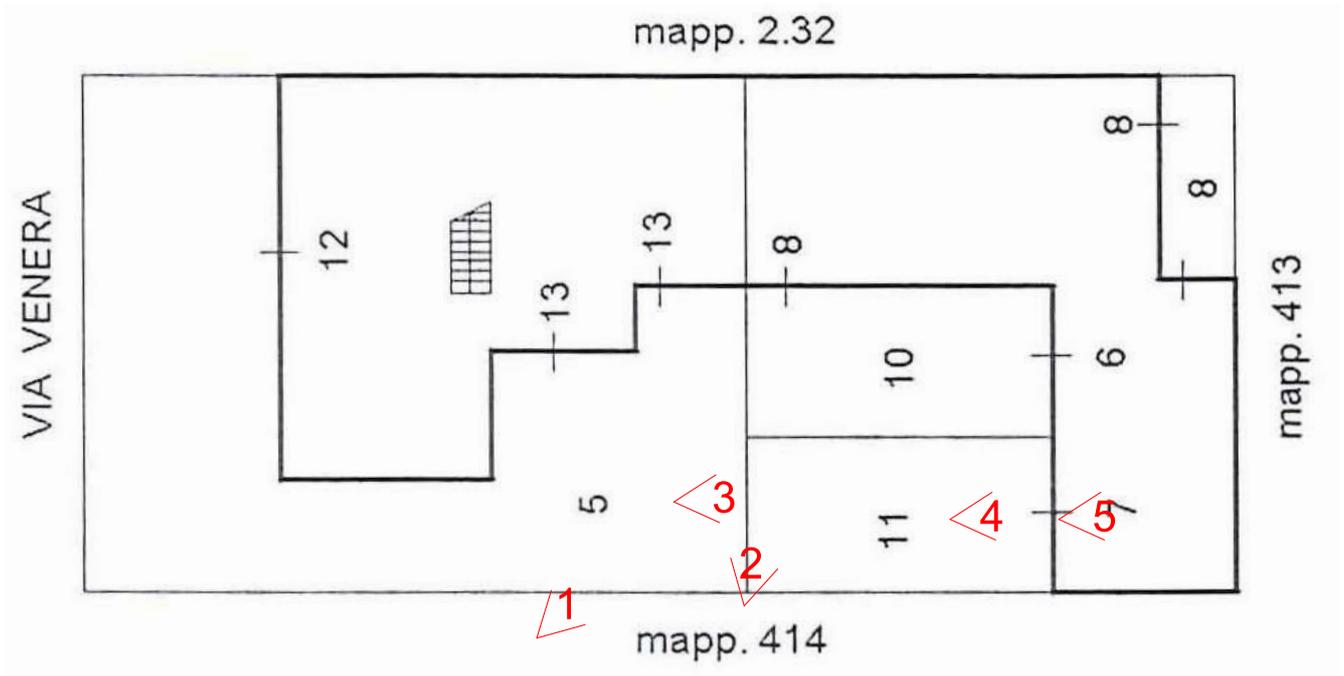


FOTO 1





FOTO 2



FOTO 3





FOTO 4



FOTO 5

