

Esecuzione Immobiliare | 203/2024

Giudice | Dr.ssa Paola SALMASO

Creditore procedente | FINN SPV SRL

Parte eseguita | ██████████



Esperto Stimatore

Dr.ssa Geom. Ilenia Berti (✉ studioileniaberti@gmail.com ☎ 045.6932547)

Custode Giudiziario

Avv. Caterina Sorio (✉ c.sorio@studiolegalesorio.it ☎ 045.4500310)

Dr.ssa Geom. ILENIA BERTI

CONSULENTE TECNICO

www.ileniaberti.it

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO.....	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
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.....	17
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	17
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	18
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	19
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	19
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	19
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	20
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	20
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	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.....	21
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	21
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	21
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	21
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	21
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	21
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	22
D.1.13.1.	Consistenza.....	22
D.1.13.2.	Criteri di stima	22
D.1.13.3.	Stima	23
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	25
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	27

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 203/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di tipo civile al piano 2° Sup. commerciale mq 103 per l'unità abitativa
Ubicazione	Vigasio (VR), località Forette, Via Custoza n. 7/B
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Vigasio (VR), Foglio 10 mapp. n. 489 sub. 12
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 92.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
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.

Tribunale di Verona E.I. n. 203/2024 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Caterina Sorio

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento (trascritto a Verona il 29.07.2024, RG 31322, RP 23600) grava per l'intero della **piena proprietà** di un'ABITAZIONE (A/2), così indicata nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento:

Catasto **Fabbricati** – Comune di Vigasio (VR), foglio **10**,

- particella **489 sub 12**, natura A2 abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani, indirizzo Località Forette, Via Custoza, civico 7/B, piano 2.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerate le caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, nonché la sua conformazione, natura, i relativi accessi e l'assenza di pertinenze, la scrivente ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO costituito da:

- piena proprietà di abitazione al piano 2° in Comune di Vigasio (VR), Località Forette Via Custoza n. 7/B.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

L'esecutato è divenuto proprietario dei beni immobili con atto di compravendita del 20.07.2012 repertorio 8677 racc. 6522 notaio Roberto Leso di Vigasio, trascritto in data 2.08.2012 ai numeri 27095 R.G. e 19552 R.P.

Si precisa che gli immobili sono in precedenza appartenuti ai signori

per atto di compravendita del 03.03.2003 del Notaio Tuccillo Luigi di Villafranca di Verona

rep. 121206, trascritto il 06.03.2003 RG n. 8994 ed RP n. 5809.

Al momento dell'acquisto l'esecutato risultava di stato libero.

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

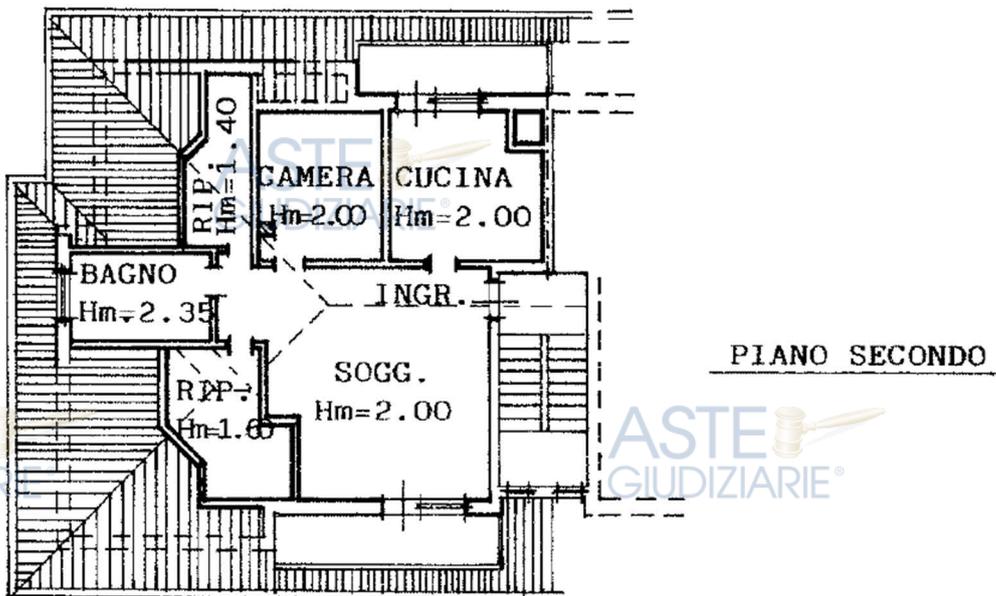
A seguito della richiesta inoltrata all'ufficio Servizi Demografici (Ufficio Anagrafe) del Comune di Vigasio (VR) è stato fornito alla scrivente "Certificato contestuale di residenza, di Stato Civile, di stato di famiglia" dal quale emerge che l'esecutato Signor ██████████ è di stato civile libero e residente presso l'immobile oggetto di procedura (v. certificato allegato del 04.09.2024).

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento l'esecutato risultava quindi di stato libero.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dalla relazione notarile e dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

- A. unità abitativa: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Vigasio (VR)**, fg. **10**, mappale n. **489 sub 12**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 107 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 209,17, indirizzo Via Custoza n. 7/B, piano 2. L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà all'esecutato. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.



Il fabbricato ove si trova l'abitazione oggetto di procedura insiste su terreno identificato con i seguenti estremi: Catasto **Terreni** – Comune di **Vigasio (VR)**, Foglio **10**:

- mapp. n. **489**, qualità Ente Urbano, superficie mq 1.277.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale, non in scala indicante il fabbricato ove si trovano gli immobili con bordatura rossa:



Confini: il terreno m.n. 489 su cui ricade il fabbricato ove si trovano l'appartamento oggetto di procedura, confina con i seguenti mappali:

- a nord con fabbricato condominiale di terzi m.n. 498;
- a est con fabbricato condominiale di terzi m.n. 472;
- a sud con fabbricati condominiali di terzi m.n. 768 e 742;
- ad ovest con altro fabbricato di terzi m.n. 488 e con strada pubblica Via Custoza (m.n. 507).

Variazioni catastali nel ventennio m.n. 489 sub 12: modifica identificativo del 3.10.2005, pratica n. VR0240462 (n. 43565.9/2005) deriva dalla soppressione della consistenza sezione urbana B – foglio 10 particella 489 sub 12.

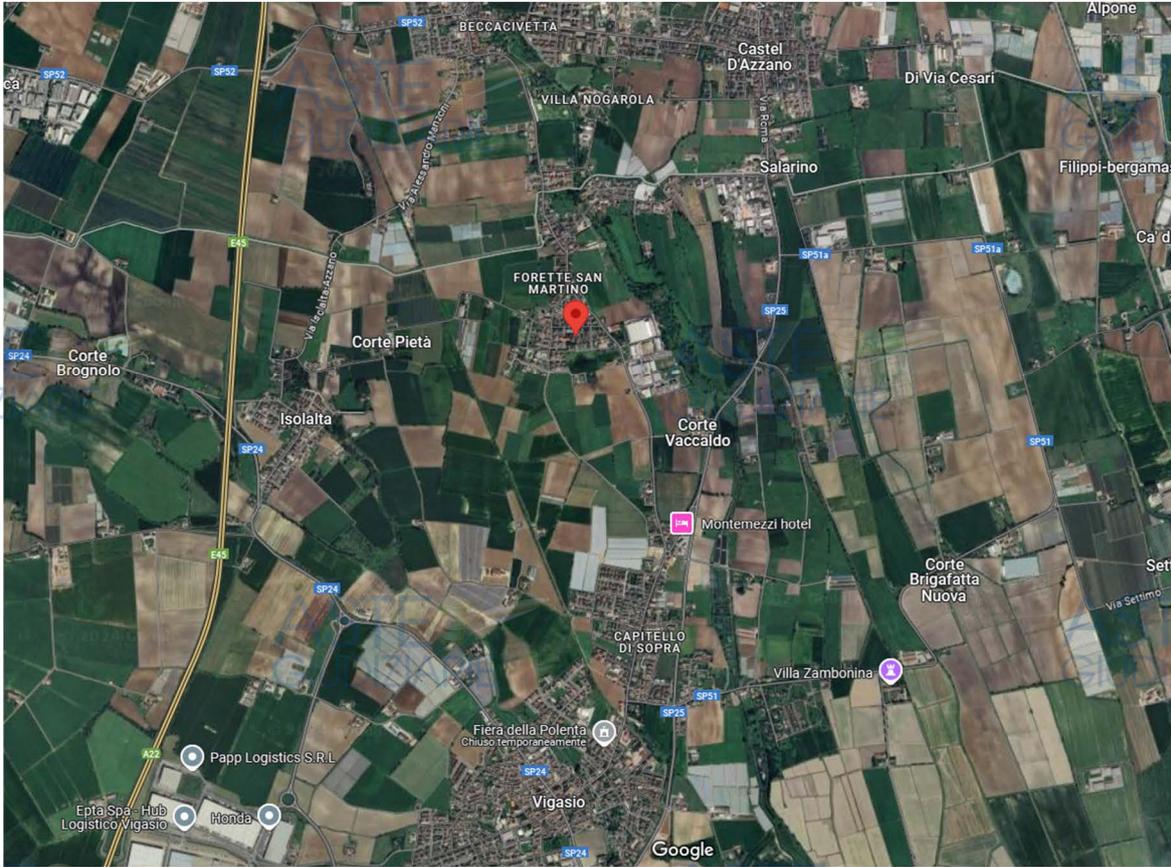
Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore procedente, risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento. Tutti i dati indicati nella nota di pignoramento corrispondono agli effettivi dati catastali che censiscono l'immobile; si ritiene che **il pignoramento consenta di individuare in modo univoco l'immobile oggetto di procedura.**

Localizzazione: l'immobile è sito nel Comune di Vigasio (VR), località Forette, Via Custoza n. 7/B.

INQUADRAMENTO SATELLITARE

rispetto al centro comunale



Fabbricati ove si trovano gli immobili in Comune di Vigasio (VR), Località Forette, Via Custoza n. 7/B



Tribunale di Verona E.I. n. 203/2024 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Caterina Sorio

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano in Comune di Vigasio (VR), a nord del centro comunale, nella frazione di Forette, in Via Custoza n. 7/B, ove la destinazione è prevalentemente residenziale.

Nella frazione sono presenti: una piazza, qualche parco/giardino pubblico, fermate dell'autobus ATV e qualche isolata attività commerciale.

Non sono invece presenti nella frazione: scuole, parrocchie, banche, uffici postali, stazioni ferroviarie e supermercati.

La frazione dista circa 3,3 km dal centro comunale di Vigasio e 2,8 km dal centro comunale di Castel d'Azzano, che sono dotati di tutti i beni di prima necessità: di attività commerciali di diversa tipologia e di tutti i servizi di pubblica utilità (scuole dell'obbligo, chiese, banche, supermercati, centri sportivi, parchi e ufficio postale).

La posizione consente un buon collegamento alla città di Verona che dista circa 13 km, nonché ai limitrofi comuni ed in particolare: con Buttapietra ad est (a circa 8 km), Isola della Scala a sud-est (a circa 11 km), Nogarole Rocca a sud ovest (a circa 10 km), Povegliano Veronese ad Ovest (a circa 7 km).

Il casello autostradale di Nogarole Rocca (A22- Modena Brennero), dista circa 10 km, nonché il casello di Verona Sud (A-4 Torino-Trieste) si trova a circa km 7 ed alla medesima distanza è presente il collegamento con la superstrada tangenziale sud.

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

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in un appartamento al piano secondo all'interno di fabbricato condominiale, sito in Via Custoza n. 7/B nella frazione di Forette del Comune di Vigasio (VR).

Composizione ed accessi agli immobili: l'appartamento (A/2) m.n. 489 sub 12: si sviluppa al piano secondo; l'accesso avviene da una scala comune che conduce ai vari livelli e che è collegata all'area cortiliva condominiale ed all'accesso pedonale su Via Custoza 7/B.



Fabbricato condominiale lato nord e lato sud



Il complesso condominiale è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su 3 livelli fuori terra (piano rialzato, piano primo, piano secondo), oltre ad un piano seminterrato ove si trovano le autorimesse.

Il fabbricato è stato edificato negli anni '80 e cioè con licenza edilizia rilasciata in data 10.02.1983.

Il fabbricato è composto da n. 7 unità residenziali e 4 autorimesse al piano seminterrato, collegate dal vano scala comune.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante intonacata, solai laterocemento, tetto a falde con manto di copertura in guaina ardesiata, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco civile senza tinteggiatura, contorni delle finestre in pietra, finestre con tapparelle in pvc.

Vano scala comune: esternamente presenta impianto citofono e portoncino in ingresso in pvc, non è presente l'impianto ascensore, ma unicamente una servoscala per raggiungere il piano rialzato; internamente le scale sono rivestite con granito, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore chiaro.

Ingresso: vista esterna e vista interna



Vano scala ed ingresso all'appartamento m.n. 489 sub 12

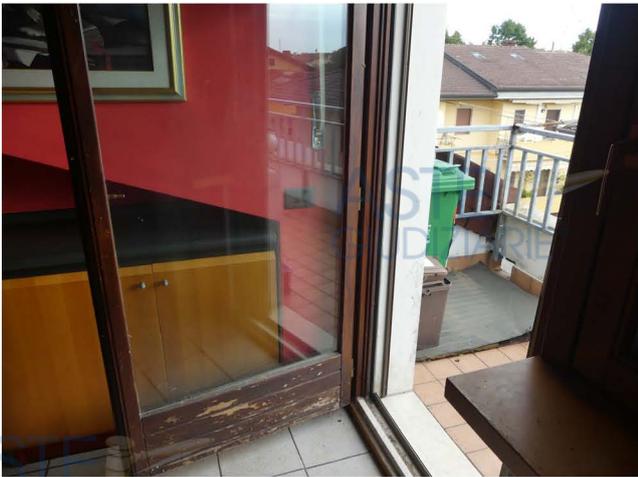


Internamente l'abitazione **m.n. 66 sub 15** è così composta:

- piano secondo: ingresso-soggiorno con balcone, cucina con balcone, servizio igienico, camera da letto, un locale ripostiglio adibito a cabina armadio ove sono state create armadiature chiuse, un locale ripostiglio adibito a lavanderia ove è stata predisposta l'adduzione idrica e lo scarico per la lavatrice, oltre all'alimentazione elettrica.
L'altezza media interna è di circa ml 2,00.



Balcone della cucina



Ingresso e soggiorno



Balcone soggiorno



Camera da letto





Ripostiglio/cabina armadio



Ripostiglio/lavanderia



Le finiture interne del fabbricato abitativo: sono tutte riconducibili all'epoca di costruzione (anni '90) e riassumibili in: pavimentazioni in parquet di legno, rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in mattonelle ceramiche, sanitari in porcellana bianca, intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiature varie, porte interne in legno tamburato e/o specchiate a vetro, serramenti in legno e vetro vetrocamera (da manutentare), persiane avvolgibili in pvc (da manutentare), zanzariere (da sostituire). Si precisa che la camera da letto ed i ripostigli sono naturalmente illuminati da finestre sul tetto tipo velux, la cucina presenta sia finestra tradizionale che una finestra sul tetto.

Impiantistica: l'abitazione è dotata dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico completo di quadro elettrico vetusto, impianto di riscaldamento autonomo erogato da radiatori in metallo e/o ventilconvettore distribuiti nei vari locali, nonché impianto di raffrescamento, posto solo nel soggiorno.

Si precisa che la caldaia si trova in apposito piccolo vano tecnico accessibile dal poggio della cucina.

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche: vano tecnico e caldaia, split dell'impianto di raffrescamento, citofono, termostato e quadro elettrico.





L'immobile risulta collegato all'acquedotto comunale, nonché alla rete fognaria pubblica. Si riportano nel seguito le riprese fotografiche dei contatori posti all'ingresso condominiale (acquedotto e gas):



Stato manutentivo: l'appartamento è in buono stato manutentivo ad esclusione dei serramenti (che necessitano di carteggiatura e riverniciatura) e delle persiane avvolgibili che necessitano di manutenzione e delle zanzariere che sono da sostituire.

Si evidenzia che i proprietari dell'immobile sottostante l'immobile oggetto di procedura, lamentano problematiche di infiltrazioni d'acqua in occasioni di precipitazioni in stravento attendibilmente provenienti dal vano tecnico della caldaia posto sul poggiolo della cucina.

Si evidenzia che previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, la custode, Avv. Caterina Sorio, si è attivata per porre tempestivamente rimedio alla problematica con un intervento che ha previsto: la fornitura e installazione n. 2 "tettoiette" in lamiera zincata verniciata; impermeabilizzazione perimetrale pavimento e battiscopa poggiolo; impermeabilizzazione parete a mezzo pittura al quarzo bianca.

Il Giudice ha autorizzato detto intervento, riservandosi tuttavia di valutare ulteriori interventi qualora la problematica non venisse risolta.

Nel caso l'intervento ora eseguito od eventuale ulteriore successivo non risultasse risolutivo della problematica o si rilevasse solo di carattere temporaneo, l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà farsi carico di rintracciare l'effettiva origine infiltrativa e porvi definitivo rimedio.

Superfici nette dei locali: Si provvede nel seguito alla determinazione delle superfici nette degli ambiti che compongono l'unità immobiliare oggetto di stima, nonché la relativa esposizione e stato di manutenzione.

abitazione piano SECONDO (m.n. 489 sub 12)			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
ingresso-soggiorno	33,5	ovest	buono
cucina	13	est	buono
camera da letto	11	centrale	buono
ripostiglio/cabina armadio	8,5	centrale	buono
ripostiglio/lavanderia	5,7	centrale	buono
servizio igienico	7,5	nord	buono

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

Dall'esame dell'elaborato planimetrico datato 17.10.2005 emerge che il fabbricato ove è ubicato l'immobile è costituito da n.° 7 appartamenti e n. 4 autorimesse.

L'unico bene comune desumibile dall'elaborato planimetrico è censito con mappale m.n. 489 sub 9: "*corte, rampa scale e rampa scivolo*".

Il predetto BCNC non è stato individuato nell'atto di pignoramento.

Risultano comunque comuni gli enti ed i servizi di cui all'art. 1117 c.c.

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

Il fabbricato condominiale è dotato di n.° 2 accessi: uno pedonale ed uno carraio, entrambi dalla strada pubblica Via Custoza.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala condominiale (m.n. 489 sub 9), privo di impianto ascensore.

Tribunale di Verona E.I. n. 203/2024 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

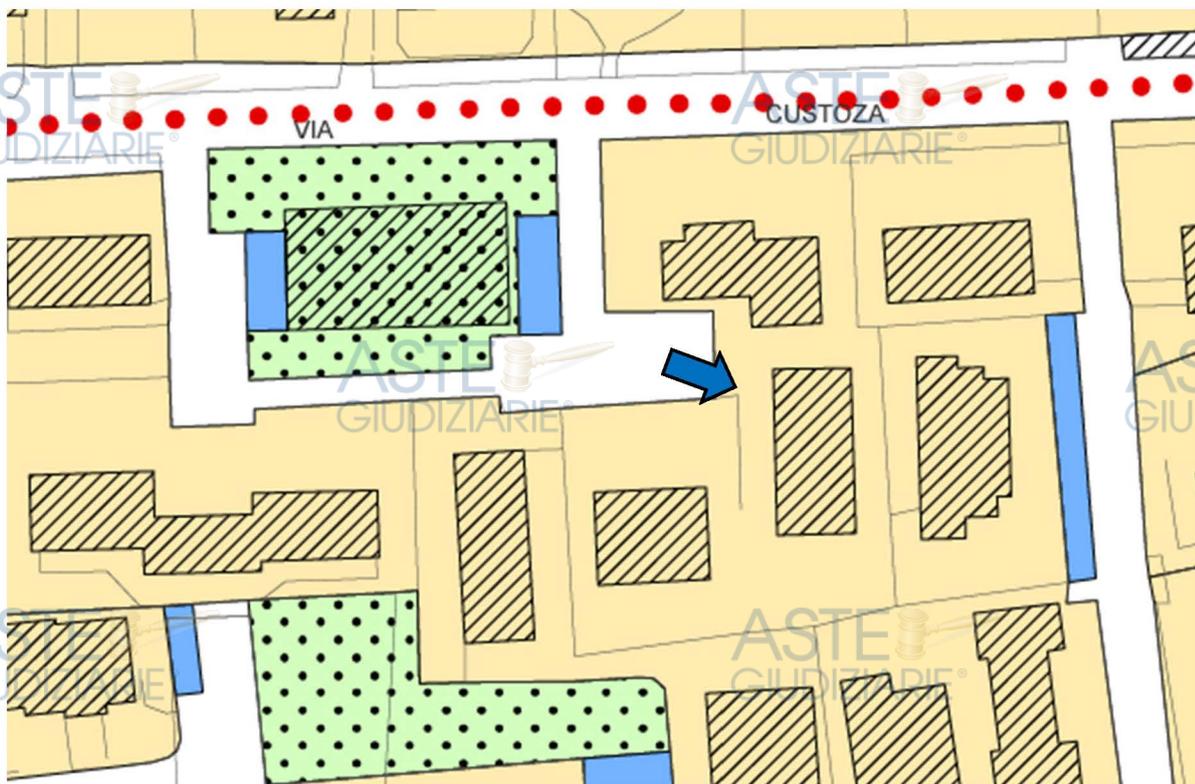
Custode: Avv. Caterina Sorio

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Vigasio (VR) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) la cui ultima Variante n. 4 – Variante Generale approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 4 giugno 2016.

Dall'esame della documentazione urbanistica risulta che la zona in cui sorgono i fabbricati oggetto di stima corrisponde a: Zona "Residenziale Consolidata Urbanizzata".

Si riporta nel seguito stralcio di Piano degli Interventi (Tavola 2.3 Zone significative Forette), con indicazione con frecce blu del fabbricato oggetto di esecuzione.



 Zona Residenziale consolidata urbanizzata

Detta zona è disciplinata dall'art. 93 delle NTO. Si riporta nel seguito alcuni passaggi ritenuti di utilità; si rimanda in ogni caso alla lettura integrale dell'articolo. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente situate al di fuori del Centro Storico.

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del Piano sono ammessi: il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia e la sopraelevazione fino all'altezza massima indicata dalla tabella di zona.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale dell'immobile è corretta e conforme all'intestazione di cui alle visure ipotecarie.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, è datata 28.07.1995 ed è conforme allo stato attuale dell'immobile.

Non sono tuttavia indicati i velux (finestre sul tetto) dei locali ripostiglio, cucina e camera da letto. Per detta difformità non sono necessarie variazioni catastali non incidendo sul classamento dell'immobile e quindi sulla rendita. Avendo tuttavia riscontrato la medesima difformità amministrativa, si ritiene che a seguito della regolarizzazione edilizia sia opportuno anche l'aggiornamento della planimetria catastale. Per detta attività catastale si ritiene sufficiente una spesa di € 1.000,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

È stata effettuata dalla scrivente formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Vigasio, in esito alla quale sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:

- concessione edilizia n. 8/83, prot. n. 4112, in data 10 febbraio 1983 rilasciata a diversi soggetti, per *"Casa di civile abitazione a n. 4 alloggi"*;
- concessione edilizia in sanatoria n. 37, prot.n. 3530, in data 11 aprile 1997 rilasciata alla signora Perizzolo Giancarla per *"opere realizzate in difformità alla concessione n. 8/83 mediante trasformazione di parte del piano sottotetto in abitazione"*.
- certificato di abitabilità n. 22 rilasciato dal Comune di Vigasio (VR) in data 11 aprile 1997, prot. n. 3533.

Dall'esame delle pratiche edilizie sopra descritte è emerso che l'immobile oggetto di procedura è conforme allo stato autorizzato secondo quanto rappresentato nell'elaborato progettuale. Si evidenzia tuttavia la mancata indicazione nelle tavole progettuali delle finestre sul tetto (n. 4 velux).

L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ex art. 46 DPR 380/2001) potrà presentare pratica edilizia in sanatoria delle difformità al piano secondo. Per detta pratica, è possibile prevedere una spesa forfettaria pari ad € 3.500,00 (costi tecnici ed oneri amministrativi).

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo della scrivente, l'immobile risultava libero da persone.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto di locazione registrato (vedasi richiesta e riscontro dell'AdE allegato alla presente).

Ne deriva quindi che non vi sia alcun contratto opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- Ipoteca volontaria per concessione garanzia mutuo fondiario atto del 20.07.2012 rep. n.° 8678/6523 del Notaio Leso Roberto a favore di "Cassa di Risparmio del Veneto Spa". L'ipoteca della durata di 25 anni, per l'importo totale di € 152.000,00, è stata iscritta a Verona il 02.08.2012, RG 27096, RP 3727.
- ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante ruolo e avviso debito esecutivo, a presso l'Agenzia delle Entrate- Riscossione iscritta in data 04.06.2024, ai nn. 22586 R.G. e 3167 R.P., per complessivi euro 640.586,50, in favore di Agenzia delle Entrate- Riscossione, a garanzia di quanto dovuto per capitale (Euro 320.293,25), in ruolo e avviso di addebito esecutivo, n. 4603/12224 di Rep., in data 3.06.2024;
- verbale di pignoramento immobili del 25.06.2024, n. 4694 rep. Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Verona in data 29.07.2024, ai nn. 31322 R.G. e 23600 R.P.

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

Dalle indagini non sono emerse formalità a favore e contro che non verranno cancellate dalla procedura.

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

Non si segnalano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato ove si trova l'immobile è gestito da un amministratore condominiale: [REDACTED]

L'amministratore ha provveduto a fornire quanto nel seguito indicato:

- Tabella millesimale di proprietà generale: millesimi di proprietà pari a 98,71;
- Dal bilancio consultivo 2022-2023 individuale emerge un debito di € 26,51;
- Dal bilancio preventivo 2023-2024 individuale emerge una spesa di € 457,87.

Con comunicazione e-mail del 17.10.2024 l'amministratore ha inoltre riferito che non ci sono attualmente spese straordinarie previste.

Non è invece stato fornito il Regolamento condominiale "Condominio Custoza".

Si ribadisce che risultano comunque comuni gli enti ed i servizi di cui all'art. 1117 c.c.

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

Il bene oggetto di compravendita è un bene personale di persona fisica.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica, per cui non vi sono limiti alla circolazione degli immobili.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile è stato pignorato per la quota dell'intero per cui non risulta necessario alcun progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto**D.1.13.1. Consistenza**

La superficie degli immobili è stata determinata in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda), ovvero l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 ml. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali e la quota di $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore di muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili) e orizzontali (corridoi, disimpegni); la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Si precisa che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali a confronto con misurazioni a campione effettuate in loco.

<i>identificazione catastale</i>	<i>piano</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie SEL (MQ)</i>	<i>coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
ABITAZIONE: fg. n. 10 m.n. 489 sub 12	secondo	abitazione	100	100%	100	103
	secondo	balconi	12,41	25%	3,10	

D.1.13.2. Criteri di stima

Gli immobili identificati e descritti nei capitoli che precedono sono valutati dalla scrivente secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento, e cioè all'attualità.

In particolare, sono esperite indagini di mercato, esaminate le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimi dati disponibili OMI 1° semestre 2024), nonché sono state consultate ulteriori pubblicazioni di settore, quali Tecnocasa, Borsino Immobiliare, ed agenzie immobiliari locali, etc.

Alla quotazione del bene sul mercato immobiliare della zona sono poi state applicate le dovute riduzioni/maggiorazioni a seconda delle caratteristiche ritenute influenti che possono sinteticamente essere individuate in:

- caratteristiche estrinseche, quali la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità ed i collegamenti stradali, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, l'efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di accessori, la luminosità;
- situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri.

Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Il valore finale viene in ogni caso espresso "a corpo" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

D.1.13.3. Stima

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

L'indagine esperita ha consentito di rilevare che il mercato immobiliare della zona manifesta i seguenti valori:

INDAGINI DI MERCATO					
Fonte	Destinazione	Fascia/Zona	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
Agenzia delle Entrate OMI 1° semestre 2024	residenziale Abitazione di tipo civile	Comune di VIGASIO (VR)	€ 980,00	€ 1.400,00	€ 1.190,00
Immobiliare.it www.immobiliare.it rif. novembre 2024	immobili residenziali	Comune di VIGASIO (VR)	€ 1.200,00	€ 1.600,00	€ 1.400,00
Borsino Immobiliare	immobili residenziali	Comune di VIGASIO (VR)	€ 938,00	€ 1.450,00	€ 1.194,00

Sono state effettuate ulteriori e più mirate indagini riscontrando che sono state effettuate delle compravendite recenti nella zona in esame per immobili appartenenti alla categoria di A/2, "abitazioni di tipo civile", nel medesimo quartiere e per beni di simile consistenza commerciale. In particolare, è stato individuato nel medesimo quartiere un condominio che per tipologia edilizio è assimilabile all'immobile in esame nel contesto condominiale in cui è inserito. L'edificio messo a confronto però è stato edificato nel 2004.

Si riportano nel seguito i dati desunti:

A - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 03/2020 al prezzo di 83.000,00 €, ubicato nel comune di Vigasio (VR), VIA CARRISTI D' ITALIA , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 1158 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 75,01 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 08/2021 al prezzo di 110.000,00 €, ubicato nel comune di Vigasio (VR), VIA CARRISTI D' ITALIA , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 1158 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 80,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 08/2021 al prezzo di 164.000,00 €, ubicato nel comune di Vigasio (VR), VIA CARRISTI D' ITALIA , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 1158 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 99,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 82.000,00 €, ubicato nel comune di Vigasio (VR), VIA CARRISTI D'ITALIA 00011, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 1158 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 59,30 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
Data DAT	03/2020	08/2021	08/2021	11/2022
Prezzo PRZ (€)	83.000,00	110.000,00	164.000,00	82.000,00
Sup.Cat. Tot. SUP (mq)	75,01	80,50	99,50	59,30

pMED (€/mq)	1.106,52	1.366,46	1.648,24	1.382,80
-------------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 1.396,71$$

Arrotondabile ad € 1.400

Tribunale di Verona E.I. n. 203/2024 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Caterina Sorio

Si provvede nel seguito all'indicazione del presumibile valore di mercato degli immobili pignorati secondo l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ipotizzando che gli stessi siano regolari sotto l'aspetto catastale ed amministrativo, nonché considerando ordinarie condizioni manutentive – conservative, quindi con impianti funzionanti ed a norma, privi di gravosi vizi e difetti.

identificazione catastale	piano	ambito	Superficie commerciale TOT. (mq.)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
ABITAZIONE: fg. n. 10 m.n. 489 sub 12	secondo	abitazione	103	€ 1.400,00	€ 144.200,00	€ 144.000,00
	secondo	balconi				

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi invece di immobili che vengono venduti senza garanzia di vizi e difetti, e con la necessità di regolarizzazione amministrativa, si ritiene opportuno indicare i seguenti aggiustamenti estimativi:

VALORE DI STIMA		€ 144.000,00
A DETRARRE I SEGUENTI COSTI/RIDUZIONI		
ADEGUMENTI E RIDUZIONI		
1	oneri amministrativi e tecnici per sanatoria delle difformità amministrative riscontrate rispetto allo stato autorizzato	€ 3.500,00
2	oneri tecnici e catastali per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
3	incidenza per stato d'uso e manutenzione (immobile di 30 anni); riduzione di circa 25% del valore di stima	€ 36.000,00
4	riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: circa 8% del valore di stima	€ 11.500,00
COSTI TOTALI DA COMPUTARSI IN DETRAZIONE		€ 52.000,00
VALORE NETTO DEGLI IMMOBILI DETRATTI ADEGUMENTI		€ 92.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 92.000,00**

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 – verificare il bene sotto ogni profilo.

San Giovanni Lupatoto, li 10.12.2024

Il perito estimatore



Dott.ssa Geom. Ilenia Berti

