TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**N. 255/2025**
Giudice	**Dott.ssa PAOLA SALMASO**
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]

Esperto Stimatore

Arch. ELISABETTA PICCOLI: elisabetta.piccoli@libero.it – tel. 3201788186

Custode Giudiziario

Avv. Martina Zantedeschi - zantedeschimartina@gmail.com – 045.5117924

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO 3

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 4

C DIVISIONI IN LOTTI 4

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI 4
D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN Via Ines Cara 9, – Nogara (VR) 4
D.1.1 Proprietà 4
D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio 5
D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita 5
D.1.3 Descrizione dei beni 8
D.1.3.1 Contesto 8
D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 9
D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 23
D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 24
D.1.4 Situazione urbanistica della zona 24
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile 24
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile 25
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile 25
D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti 25
D.1.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 25
D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici 25
D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 25
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 26
D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che (non) sono opponibili 26
D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 26
D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali 26
D.1.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita 26
D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata 26
D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale 26
D.1.13 Valutazione del lotto 27
D.1.13.1 Consistenza 27
D.1.13.2 Criteri di stima 27
D.1.13.3 Stima 29
D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima 31
D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni 31

E ALLEGATI LOTTO UNICO 32
E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE 32
E.2 Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato 32
E.3 Certificato storico di residenza dell'esecutato 32
E.4 Stato di famiglia storico 32
E.5 Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato 32
E.6 Planimetrie catastali 32
E.7 Estratto storico del Catasto 32
E.8 Ispezioni ipotecarie aggiornate 32
E.9 Certificato di Destinazione Urbanistica 32
E.10 Titoli EDILIZI Abilitativi 32
E.11 Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) 32
E.12 Fotografie degli interni 32
E.13 Fotografie degli esterni 32
E.14 Dati comparativi acquisiti e fonti 32

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 255/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione in contesto condominiale con cantina autorimessa e giardino Sup. commerciale mq
Ubicazione	NOGARA (VR), Via INES CARA N. 9
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Nogara (VR), Foglio 40 mapp. n°: 1450 sub. 2 - sub. 11 – sub13 e 32. (BCNC)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 103.000,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutato e famiglia
Irregolarità edilizie	Non presenti.
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.

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni, oggetto della presente procedura sono siti Nogara (VR), Via Ines - Cara 9 e sono censiti al NCEU del Comune di Nogara (VR). Foglio 40 mapp. n°:1450 sub. 2 - sub. 11 – sub13 e 32.

[redacted]

C DIVISIONI IN LOTTI

Il compendio immobiliare consta di un'unità' immobiliare collegata da una scala interna alla cantina ed al garage. Viste le caratteristiche del contesto si considera congruo costituire un unico lotto.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA INES CARA 9, – NOGARA (VR).

D.1.1 Proprietà

Si confermano i dati contenuti nella relazione del notaio Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), depositata agli atti per iniziativa di parte e nel ventennio risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto.

Attuale Proprietario:

[redacted]

I beni risultano [redacted]

atto di compravendita a rogito del notaio TUCCILLO LUIGI di Villafranca di Verona (VR) in data 10/03/2011 Rep. n. 149089/13977, e trascritto a Verona il 16/03/2011 ai nn. 9746 R.G/5822 R.P. (All. E 1).

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d17588b2385991bb79

Precedente proprietario

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, è pervenuta in possesso dei beni (immobile NCT Foglio 40 Particella 1275, soppresso che genera l'ente urbano alla Particella 1450 su cui sono stati costituiti gli immobili staggiti) in forza del seguente titolo:

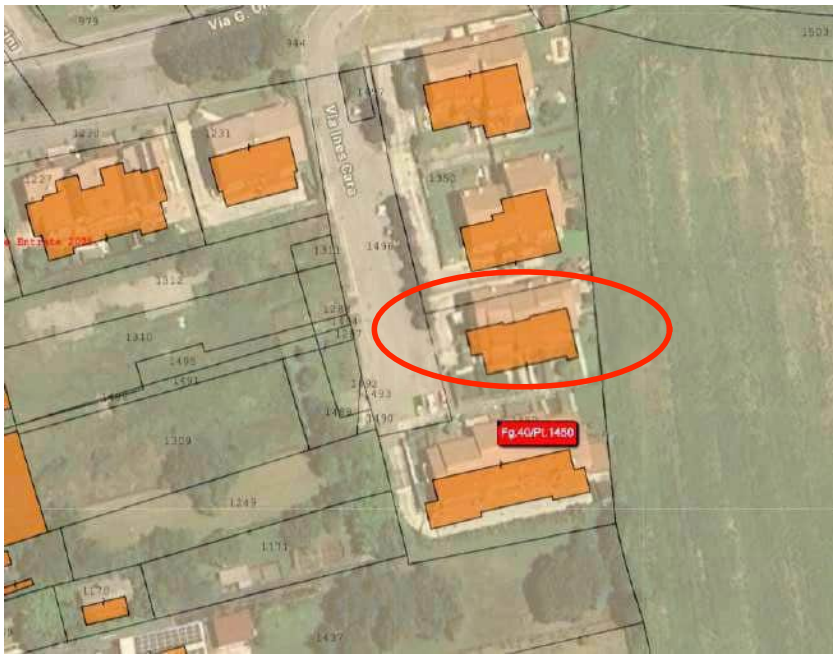
atto di compravendita a rogito del Notaio Di Maria Pierluigi del 01/08/2003 rep n. 4822/949 e trascritto a Verona in data 07/08/2003 ai nn. di registro 33399 RG/ 21947 RP. (All. E 1).

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

La scrivente ha reperito il **Certificato storico di Matrimonio** e di **Residenza** dai quali emerge che [redacted]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del presente elaborato peritale costituiscono un lotto unico ubicato in a Nogara (VR), località Caselle, Via Ines Cara 9.



Individuazione del compendio: mappa catastale sovrapposta a ortofoto - estratto da ForMaps di Stimatrix

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

Estratto di mappa del Catosto Terreni di Nogara fg 40 mapp. 1450.

Sono censiti al **NCEU fg. 40**

mapp. 1450, sub. 2, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza vani 4,5, sup. totale: 86 mq, totale: escluse aree scoperte: 73 mq, rendita € 348,61

mapp. 1450, sub. 11, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale 32 mq, rendita € 92,03.

La ricostruzione storica dei mappali risulta come segue:

NCEU fg. 40 mapp. 1450 sub. 2

Dalla data della COSTITUZIONE (accatastamento per la nuova costruzione) del 03/12/2007 Pratica n. VR0541062 in atti dal 03/12/2007 (n. 6390.1/2007) il bene risulta così identificato:

mapp. 1450, sub. 2, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza vani 4,5, sup. totale: 86 mq, totale: escluse aree scoperte: 73 mq, rendita € 348,61

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

NCEU fg. 40 mapp. 1450 sub. 11

- Dalla data della COSTITUZIONE (accatastamento per la nuova costruzione) del 03/12/2007 Pratica n. VR0541062 in atti dal 03/12/2007 (n. 6390.1/2007) il bene risulta così identificato:

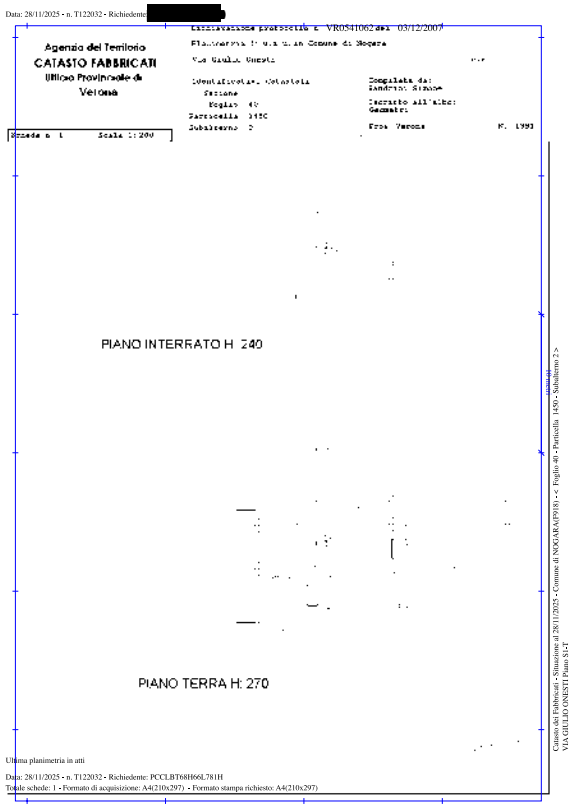
  mapp. 1450, sub. 11, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 27 mq, , rendita € 92,03

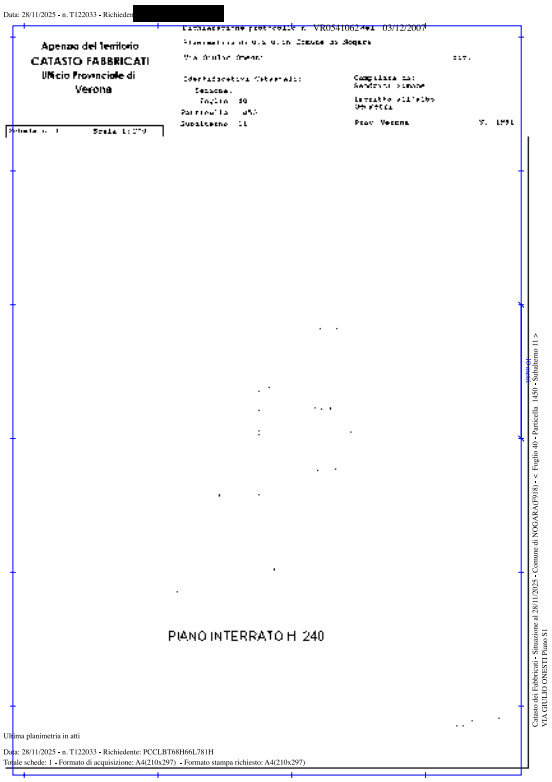
- In data 09/11/2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie e il bene risulta cosi censito:

  mapp. 1450, sub. 11, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale 32 mq, rendita € 92,03

I dati catastali aggiornati degli immobili corrispondono ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento. Il compendio appare, pertanto, correttamente identificabile

I confini da nord in senso N.E.S.O. sono: strada, mappali n. 1350, n. 1504, n. 1437, e n. 1171, n. 1249 e 1496..





Planimetrie catastali degli immobili pignorati

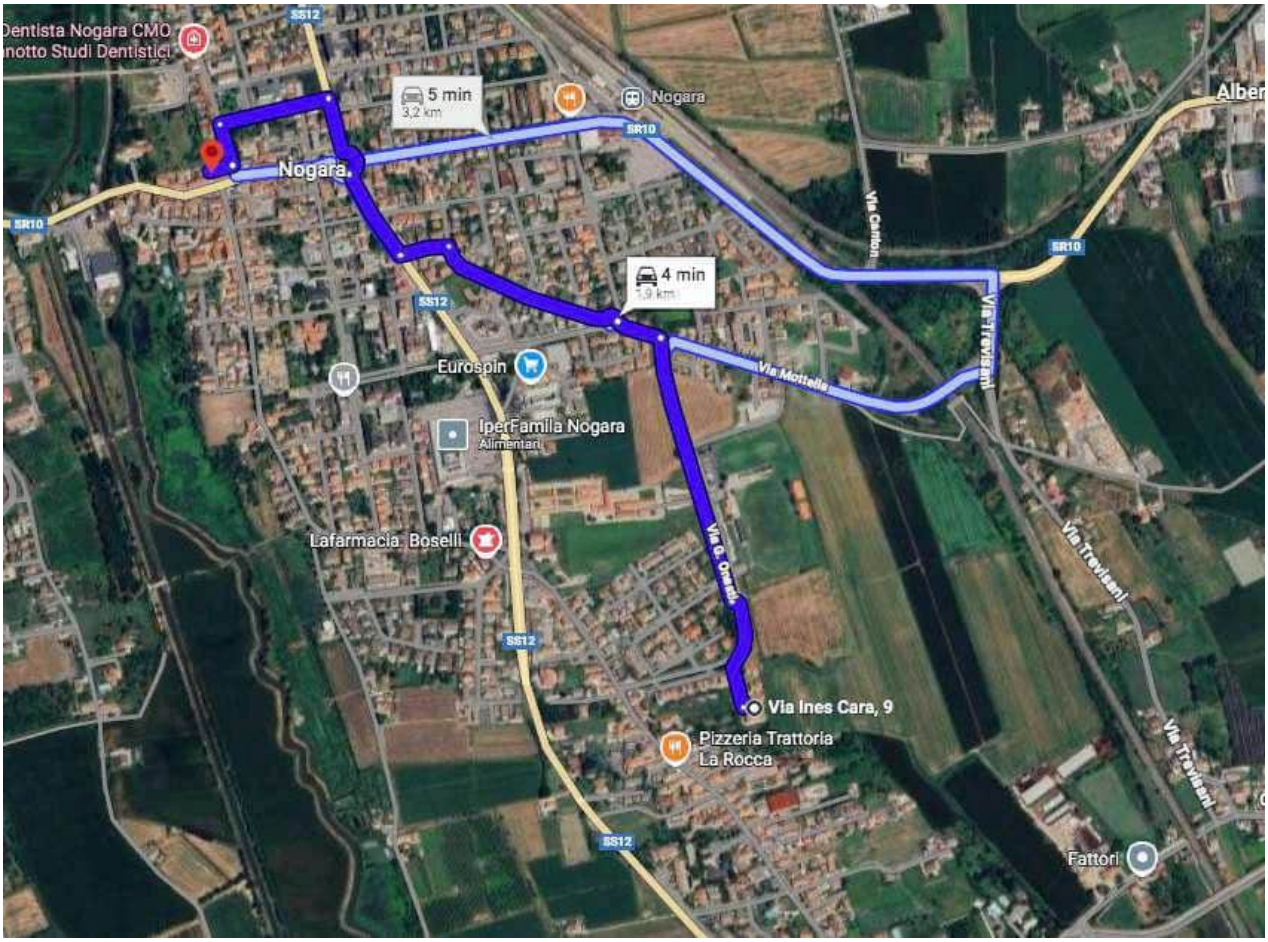
Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d17588b2385991bb79

Localizzazione

Il compendio immobiliare è sito nel Comune di Nogara(VR).

INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO

rispetto alla sede del Municipio di Nogara



D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile oggetto è sito nel comune di Nogara, in una zona residenziale.

L'area risulta facilmente raggiungibile con i mezzi privati.

Il casello autostradale più vicino (A 22) dista circa 19 km (Mantova nord). L'accessibilità con i mezzi di trasporto pubblici è discreta. Nel capoluogo è presente la stazione ferroviaria.

Il capoluogo, dista circa 32 Km dal centro di Verona, ed è provvisto dei principali servizi quali farmacia, banche, ufficio postale, supermercati, scuola infanzia,

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

primaria e secondaria di primo grado, uffici pubblici, ecc.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il lotto è inserito in un contesto con sviluppo su due piani fuori terra ed un interrato. L'edificio è stato costruito tra gli anni 2005 – 2007, e consta di sei abitazioni.

Il complesso condominiale si presenta con prospetti intonacati e tinteggiati.

Dalla visione esterna l'edificio è realizzato con struttura portante verticale in pilastri in cemento armato e blocchi di tamponatura e orizzontalmente con solai e tetto in latero - cemento e travi in cemento armato. È presenta la coibentazione esterna delle facciate costituita da pannelli isolanti in polistirene e soprastante intonacatura.

Il tetto è a falde con manto di copertura in tegole. Il tutto si trova in buono stato di conservazione

La proprietà è delimitata da una recinzione con basamento in calcestruzzo e soprastante recinzione metallica. Ingresso pedonale e carraio sono posizionati in posizioni differenti: entrambi sono realizzati in profili metallici.

All'esterno della proprietà prospicente via Ines Cara, è presente un parcheggio per auto pubblico.

Appartamento

L'unità immobiliare (sub 2) si trova al piano terra e presenta esposizione a sud – ovest - nord. È composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera matrimoniale ed una seconda camera. È presente un balcone a cui si acceda dalla seconda camera.

L'accesso all'immobile si trova sul lato sud - ovest, dove, attraverso un vialetto pedonale delimitato da recinzioni con base in calcestruzzo e soprastante cancellata metallica si arriva al cancello pedonale (Civico 9); all'interno è presente un giardino pertinenziale con un porticato con tetto che funge da ingresso dell'abitazione,

Finiture: le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica; anche i rivestimenti alle pareti del servizio igienico e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica. L'intonaco alle pareti è tinteggiato, le porte interne sono in legno tamburato, gli

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

infissi esterni sono in pvc con vetrocamera, l'oscuramento è fornito da ante di scuro in pvc. Il balcone ha pavimentazione in ceramica e parapetti in pannelli di calcestruzzo prefabbricato.

L'altezza interna dei locali è di 2,70 mt.

Esternamente all'appartamento sono presenti due corti, la prima, come già descritto sopra, con accesso dal vialetto pedonale e portico costituito da copertura in struttura in legno e soprastante copertura in tegole, poggiante su spalloni trasversali in muratura, la seconda che è collegata al balcone nella zona notte e che affaccia su pubblica via.

Accessori:

Al piano interrato si trovano la cantina e il garage. la cantina, pertinenza dell'abitazione è collegata direttamente al piano superiore da una scala a chiocciola.

Il garage, che confina con la cantina è identificato catastalmente con il sub. 11.

Hanno il pavimento in battuto di cemento e pareti verticali in blocchi di cemento a vista. L'altezza interna è di circa 2,40 mt. Il vano garage è chiuso da una basculante in lamiera metallica

Sono raggiungibili dall'accesso carraio (in via Ines Cara 9) tramite cancello metallico automatizzato e rampa di collegamento dal piano strada all'interrato.

Si presentano in buono stato di manutenzione.

Impiantistica

Nell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto idrico, fognario, elettrico, citofonico e di riscaldamento autonomo. Sul balcone, è presente una caldaia murale a gas (Tipo a condensazione) marca Baxi. Non è disponibile il libretto di manutenzione della stessa.

Non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti.

Non si dispone dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

Caratteristiche strutturali e di finitura generale dell'unità immobiliare

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'ABITAZIONE mapp. 894 sub. 6		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati.	
Infissi esterni	Finestre e porte finestre con telaio in pvc con vetrocamera; ante di scuro di PVC	
Porta di ingresso	Oscurante e porta finestra	
Infissi interni	Porte a battente tamburate.	
Pavimenti	Ceramica	
Bagno	Pavimento e rivestimento in ceramica. Arredo sanitario con doccia	
Impianto idrico - sanitario	Sottotraccia	
Impianto elettrico	Sottotraccia con salvavita	
Impianto di riscaldamento	Autonomo a gas erogato da una caldaia murale a gas (a condensazione) installata internamente in al soggiorno, collegata ai radiatori in ghisa verniciati	
Impianto citofonico	Presente	
Impianto di condizionamento	E' presente un motore esterno con split interni	

Area esterna – cancello d'ingresso all'abitazione

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d17588b2385991bb79

Area esterna

Area esterna - porticato

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d17588b2385991bb79

Porticato

Soggiorno - ingresso

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d17758b2385991bb79

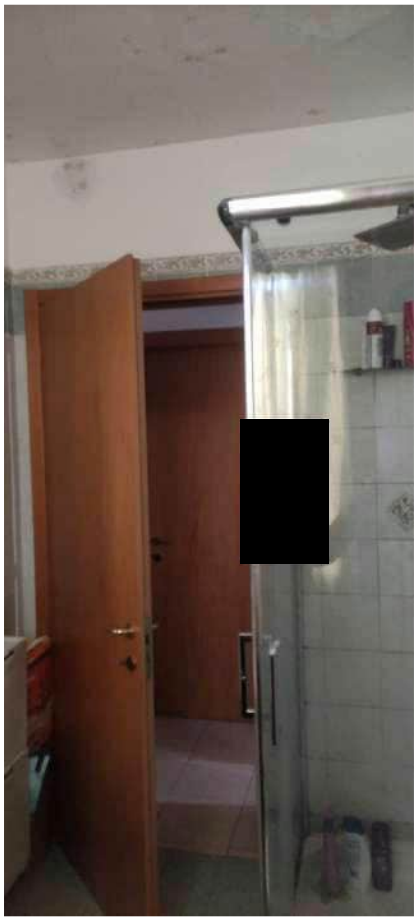
Soggiorno - cucina

Soggiorno con angolo cottura

Soggiorno

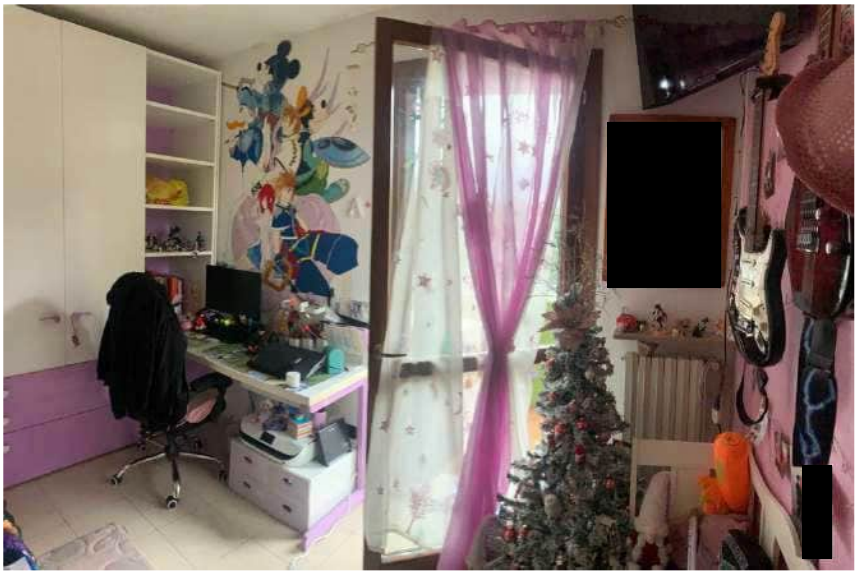
Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

Disimpegno



Bagno

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d17588b2385991bb79



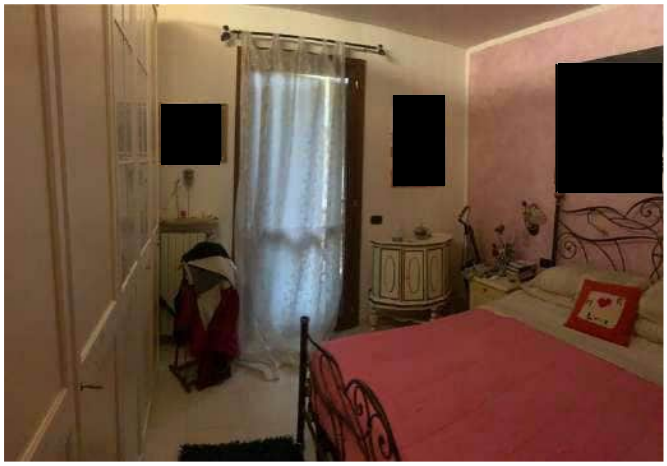
Camera singola

Camera singola

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d17588b2385991bb79

Camera matrimoniale

Camera matrimoniale



Camera matrimoniale

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d17588b2385991bb79

Balcone camera – lato ovest

Balcone camera – lato nord

Balcone camera – lato nord

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d17758b2385991bb79

Scala a chiocciola di collegamento tra appartamento e scantinato

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

Cantina

Garage

Garage

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d17588b2385991bb79

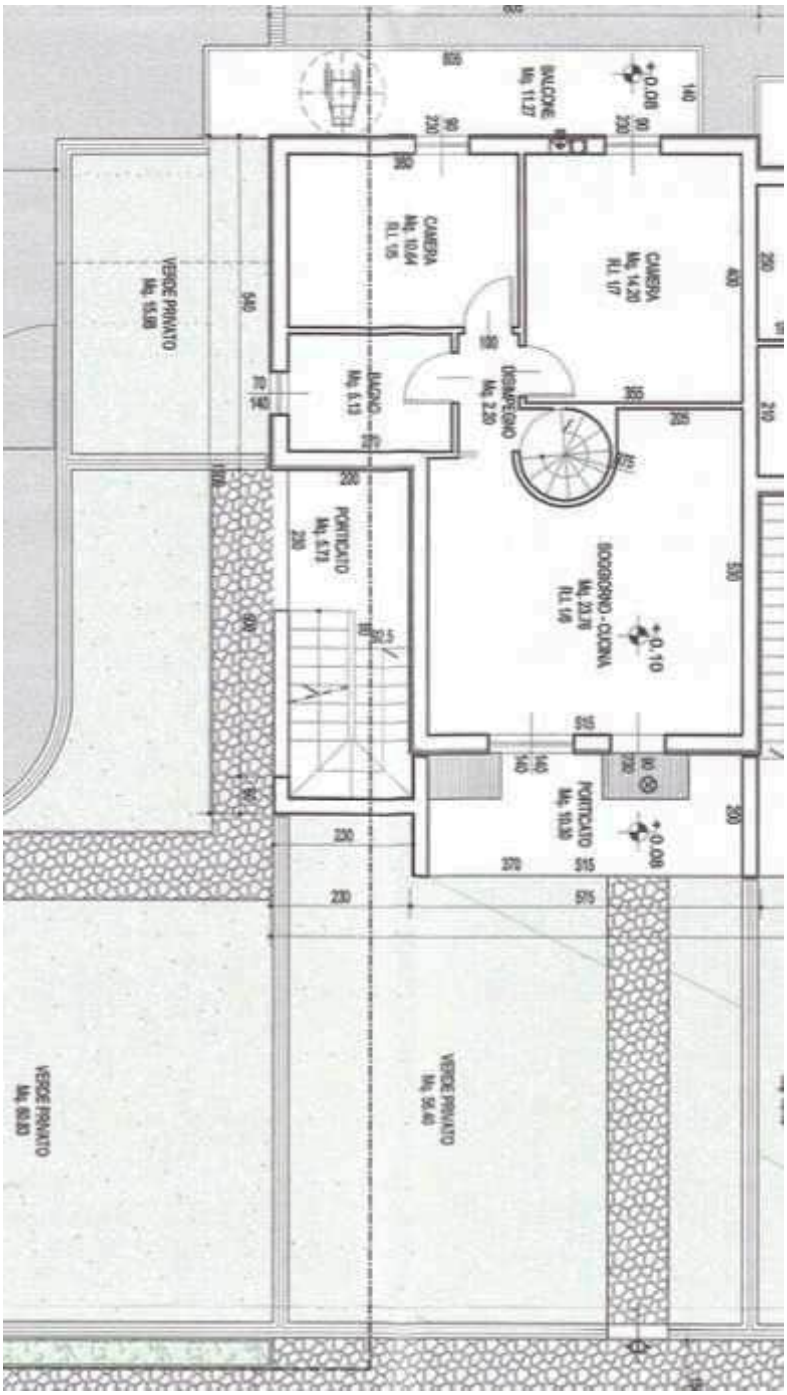
Garage

Garage – spazi comuni

uni

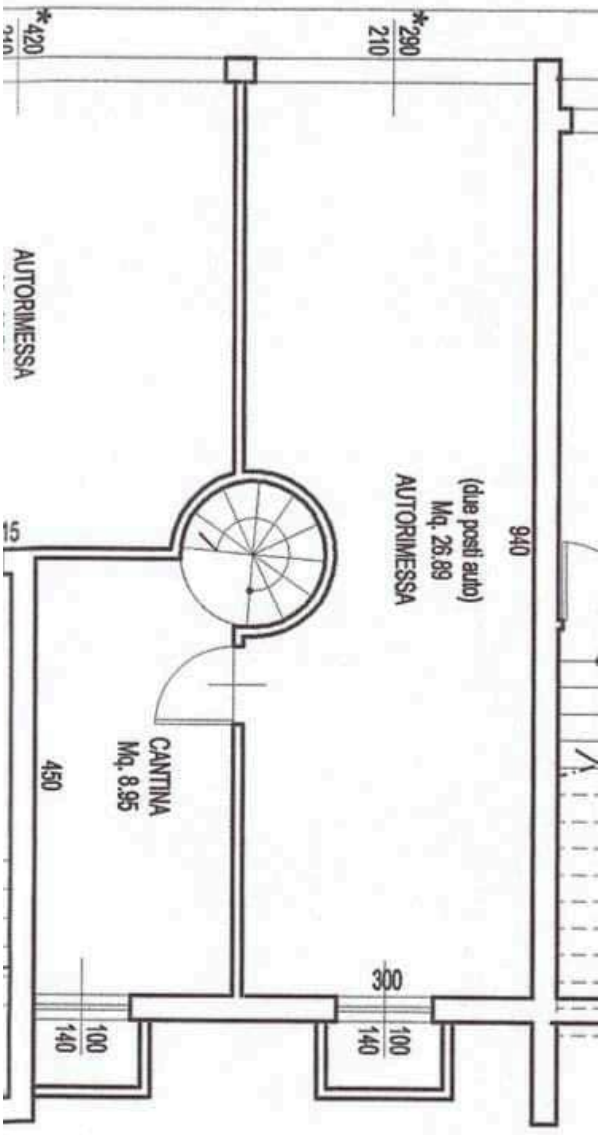
Ingressi – corsello carraio ed ingresso pedonale

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79



PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIANO TERRENO

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d17588b2385991bb79



PLANIMETRIA GARAGE e CANTINA – PIANO INTERRATO

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

I beni staggiti fanno parte di un complesso immobiliare composto da sei appartamenti e da altrettanti garage. Dall'elaborato planimetrico si rileva sub. 13 BENE COMUNE non CENSIBILE ai sub. da 7 a 12 - RAMPA CORSIA DI MANOVRA VANO TECNICO, e sub 32 BENE COMUNE NON CENSIBILE ai sub. da 2 a 5 e 34 - CAMMINAMENTO D'INGRESSO.

I sub. 13 e 32 BCNC sono indicati nella nota di trascrizione del pignoramento. (All. E 8)

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d17588b2385991bb79

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

L'accesso pedonale all'abitazione (sub 2) avviene da via Ines Cara attraverso il sub 32, BCNC. camminamento d'ingresso agli appartamenti.

L'accesso carraio al garage (sub 11) avviene da via Ines Cara attraverso il sub 13 B.C.N.C. ai sub da 7 a 12 (corsello carraio - scivolo - corsia di manovra).

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nogara è stato appurato che l'immobile è stato costruito nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo - PUA n 44 e, pertanto, è normato da detto PUA,

Inoltre i beni sono ubicati in zona non sono soggetti a vincoli.

Estratto della tavola del P.I. – Zone Significative – Nogara (Tavola 2-10)

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Ufficio Tecnico Erariale si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

ipotecarie effettuate. Dalle verifiche effettuate non si rilevano difformità catastali

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Nogara - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente ha reperito i seguenti Titoli edilizi (All. E 10):

- Permesso di Costruire n. 4477 protocollo 9092 del 23/06/2006
- Denuncia di Inizio Attività in variante al PdC prot 14764 del 04/12/2007
- Certificato di Agibilità n. 9231 prot. n. 14969 del 28/06/2007.

Si precisa che lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo in variante e dell'Agibilità.

Conformità impianti

Sono stati riscontrati i certificati di conformità degli impianti.

Gli impianti, necessitano di una verifica generale i cui costi sono già implicitamente considerati nel valore di stima.

Certificazione energetica

Non è presente la certificazione energetica dell'immobile.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati [redacted]

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

Non vi sono contratti opponibili all'esecuzione.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

procedura

A seguito dei controlli eseguiti presso Ufficio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 16/03/2011 - Registro particolare n. 1958 Registro generale n. 9747 Pubblico ufficiale TUCCILLO LUIGI Repertorio 149090/13978 del 10/03/2011- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in NOGARA (VR) a [redacted]

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/2025 Registro particolare n. 33295 Registro generale n. 45634 - verbale di pignoramento immobili (UFF.GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 7554) del 04/10/2025a favore [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 (non) sono opponibili

Nessuno

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

Non sono presenti diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sono presenti oneri condominiali.

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

Trattandosi di immobile residenziale non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

I beni sono colpiti per l'interno della proprietà, e, pertanto non viene svolta alcuna

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

ipotesi divisionale.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO					
Identificazione catastale	**destinazione**	**parametro**	**Valore Reale/potenziale**	**Coefficiente**	**Valore equivalente**
Fg. 40 mapp. 1450 sub. 2	Abitazione	superficie	65,85	1,00	65,85
	Terrazzo corte	superficie	31,07	0,30	9,32
	Portico	superficie	10,94	0,35	3,83
	Area esterna	superficie	56,50	0,10	5,65
	cantina	superficie	10,90	0,40	4,36
Fg. 40 mapp. 1450 sub. 11	Autorimessa	superficie	32,00	0,50	16,00
Superficie commerciale complessiva mq					**105,01**

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti da 0,20 a 0,50
- verande: da 0,60 a 0,80
- autorimesse: 0,50
- portico: 35% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
- giardini di appartamenti: 10 % fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%.

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione dello stesso e alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

il metodo della stima sintetica comparativa attribuendo un valore finale a corpo ai beni in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri dlle norma UNI 10750/2005 "modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – Allegato C, sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte della scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto agli elaborati grafici dei titoli edilizi degli archivi del Comune di Nogara – Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla base di informazioni assunte presso gli osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori immobiliari locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quelli oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi compresi le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili cosi come determinato dall'art. 1117 CC e dai titoli di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente dai fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro delle superfici commerciali lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compreso l'intero dei muri interni e di quelli perimetrali, mentre le superfici accessorie vergono ragguagliate per i relativi coefficienti di riduzione. Da questa operazione si otterrà un valore superficiale che moltiplicato per il valore unitario di mercato, ricavato dalle risultanze delle valutazioni sopra esposte, che porterà all'ottenimento del valore commerciale a corpo.

In allegato si produce copia di 2 atti di vendita relativi ad immobili siti nei pressi del fabbricato in esame:

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

1. Comparabile A: Compravendita del 23/07/2024 rep. 27.441/racc. 12.019, Notaio Pierluigi Di Maria- Immobili in Comune di Nogara (VR), via Giulio Onesti n. 18 (un appartamento di abitazione con garage)

   così censito;

   N.C.E.U. Fg. 40, m.n. 1277 sub 2- p. T - 1, cat. A/2, cl. 3, vani 7, RC euro 542,28

   Fg. 40, m.n. 1277 sub. 1, C/6, cl. 3, mq 32, RC euro 92,55

   Fg. 40, m.n. 1277 sub. 9, BCNC

Immobile realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 3780/99 del 18 gennaio 2000 prot. 9016 e variante assentita con la denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 73/00 del 30/09/2000 prot. 99037;
- certificato di abitabilità n. 790 del 15/01/2001 prot. 136;

Prezzo di vendita €. Euro 170.000,00 (All. E.13)

2. Comparabile B: Compravendita del 06/05/2025 rep. 28.075/racc. 12.521, Notaio Pierluigi Di Maria- Immobili in Comune di Nogara (VR), via Gioacchino Rossini n. 31, (un appartamento di abitazione con garage)

   così censito;

   N.C.E.U. Fg. 40, m.n. 1200 sub 1 - p. T - 1, cat. A/2, cl. 3, vani 7,5, RC euro 581,01

   Fg. 40, m.n. 1200 sub. 2, C/6, cl. 3, mq 29, RC euro 83,87

   Fg. 40, m.n. 1200 sub. 3, BCNC

Immobile realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 3473/97 del 20/09/1997 prot. 5027 e variante assentita con la denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 25/00D del 13 giugno 2000 prot. 5161
- certificato di abitabilità n. 765 rilasciato il 10 luglio 2000 prot. 5954.

Prezzo di vendita €. Euro 190.000,00 (All. E.13)

D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in esame il fabbricato e le pertinenze secondo le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi per determinare le superfici reali

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

adeguate ai coefficienti di ragguaglio al fine di determinare la superficie commerciale dei beni. Si riporta solo a fini informativi le quotazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativa al primo semestre 2025.

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VERONA
Comune: NOGARA
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E COMPARTI RESIDENZIALI/PRODUTTIVI LIMITROFI
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	930	L			
Ville e Villini	NORMALE	920	1200	L			

Tabella valori OMI 1 semestre 2025 – Nogara

Il valore medio di mercato, nello stato di normale conservazione per appartamenti di tipo economico nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al primo semestre 2025 è pari a €. 850,00/mq.

Tenendo conto che dati sopra riportati sono puramente informativi e non significativi, per la presente stima, verificati i valori correnti di mercato immobiliare della zona, tenendo conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, assunte informazioni presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nogara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, circa recenti ed analoghe transazioni, si ritiene di ponderare il valore OMI al fine di ottenere il valore più realistico possibile in un immobile in stato di normale conservazione.

La sottoscritta CTU, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato. per tutto quanto sopra riportato ritiene congruo stimare un valore commerciale di mercato pari a 1.150,00 €/mq

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d17588b2385991bb79

LOTTO UNICO							
	Sup. Reale mq	*Coeff.*	*Sup. Equivalente mq*	*Quota Prop.*	*Totale mq*	*€/mq*	*€*
Abitazione	65,85	1,00	65,85	1/1	65,85	1.150,00	
Balcone corte	31,07	0,30	9,32	1/1	9,32		
Portico	10,94	0,35	3,83	1/1	3,83		
Area esterna	56,50	0,10	5,65	1/1	5,65		
cantina	10,90	0,40	4,36	1/1	4,36		
garage	32,00	0,50	16,00	1/1	16,00		
totale					**105,01**		**€ 120.761,50**

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, per vizi anche se occulti, per mancanza di qualità e/o difformità per qualsiasi motivo non considerate, per oneri di qualsiasi genere e comunque non evidenziati in perizia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	18.114,22
TOTALE	**€18.114,22**

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore immobile	120.761,50
Importo decurtazioni	- 18.114,22
Valore al netto delle decurtazioni	102.647,27
Valore arrotondato	**€ 103.000,00**

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79

Verona, 16 febbraio 2026

il perito estimatore

arch. Elisabetta Piccoli

E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO

E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO

[redacted]

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

[redacted]

E.10 TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

[redacted]

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTI

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79