

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	185/2023
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore precedente	PENELOPE SPV s.r.l.
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

Avv. Valeria Spada - avv.valeriaspada@gmail.com - 045.2470709

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. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1. LOTTO UNICO	4
D.1.1. Proprietà	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3. Descrizione dei beni	7
D.1.3.1. Contesto	7
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	14
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	14
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	14
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	15
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	16
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	16
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	17
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	17
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	20
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	20
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	20
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	20
D.1.13. Valutazione del lotto	20
D.1.13.1. Consistenza	21
D.1.13.2. Criteri di stima	21
D.1.13.3. Stima	22
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	22
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	22
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	23



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 185/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà per la quota rispettivamente di 1/1 (appartamento) e di 2/9 (garage e depositi comuni e terreni)
Tipologia immobile	Appartamento al piano secondo con garage comune, depositi comuni e terreni esterni
Ubicazione	Dolcè (VR), fraz. Ceraino Via Rovereto n° 21
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Dolcè (VR), Foglio 37 mapp. n° 240 sub. 7-8-9; Foglio 37, mappale 429; Foglio 37, mappale 430
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 120.000,00
Stato di occupazione	Abitato da soggetti terzi muniti di regolare contratto di locazione
Irregolarità edilizie	Non Presenti Costi di regolarizzazione : Nessuno
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione : 3.000,00 € (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Incluse quote di comproprietà B.C.N.C. sub. 10 corte comune



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.

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



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano secondo e per la quota di 2/9 di garage, depositi e terreni esterni il tutto in capo alla [REDACTED]
[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Si è creato un UNICO LOTTO in quanto l'abitazione con porzione di garage di proprietà e depositi risulta molto più appetibile..

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Alla [REDACTED] immobile ed i terreni oggetto di procedura sono così pervenuti:

_Con atto di compravendita e donazione tra vivi rogato dal Notaio Alberto Androvetto in data 07/03/1986 n. 9348/1603 di repertorio, trascritto a Verona il 26/03/1986 ai nn. 6693/4859, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] quale si riserva l'usufrutto generale vita sua natural durante e riservandolo, ove sopravvive, alla moglie [REDACTED]

[REDACTED] dona alla figlia [REDACTED] a nuda proprietà dell'appartamento al piano secondo e la quota di 2/9 della nuda proprietà delle parti comuni del fabbricato.

_Con atto di identificazione catastale mediante scrittura privata a firma del Notaio Wurzer Alessandro in data 12/11/2004 rep. n. 80250, trascritto a Verona il 29/11/2004 ai nn. 52967/31910, il suddetto appartamento, di proprietà della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà, viene



identificato al catasto fabbricati al Foglio 3 mappale 240 subalterno 7 e le parti comuni, di proprietà dell'esecutiva per la quota di 2/9 di nuda proprietà, vengono identificate al foglio 3 mappale 240 subalterni 8 e 9 ed al foglio 37 mappali 429 e 430.

N.B. Si fa inoltre presente che gli usufruttuari dei beni oggetto della presente procedura, il sig. [REDACTED] risultano deceduti in [REDACTED] rispettivamente in data [REDACTED] e in data [REDACTED]

Al padre sig. [REDACTED] beni oggetto di procedura erano pervenuti come segue:

Per compravendita da potere di [REDACTED] mediante il medesimo atto di atto di compravendita e donazione tra vivi rogato dal Notaio Alberto Androvetto in data 07/03/1986 n. 9348/1603 di repertorio, trascritto a Verona il 26/03/1986 ai nn. 6693/4859.

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

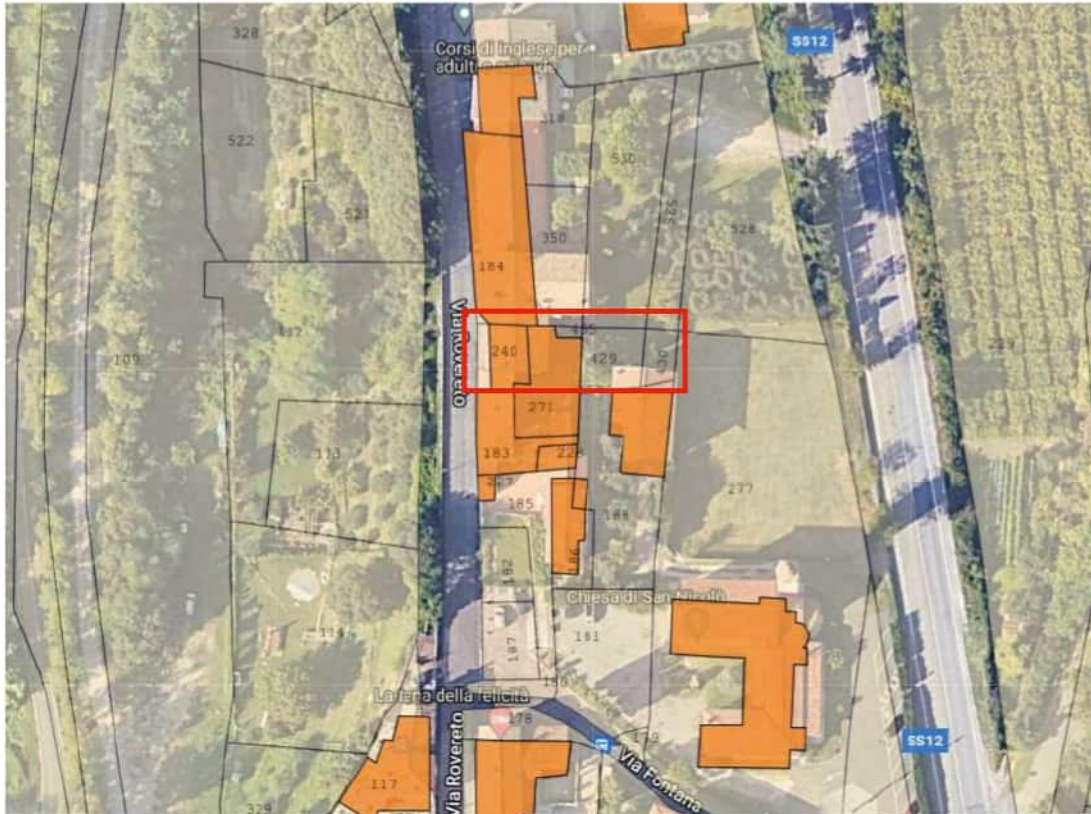
La sig.ra [REDACTED] sulta residente in via Rovereto n. 108/B fraz. Ceraino nel comune di Dolcè (Vr) così come indicato dal Certificato cumulativo di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal comune di Dolcè in data 15/03/2023.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Rovereto n. 380 nel comune di Dolcè (Vr) frazione Ceraino.

Confini: a Nord con i mappali 184, 350, 530 e 526, a Sud con i mappali 183, 271 e 188, ad Est con il mappale 277 ed a Ovest con la via Rovereto;





Attualmente risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 37 mappale 240 sub. 7**, categoria A/2, cl. 2, piano 2, via Rovereto, cons. 5,5 vani, sup. netta 100 mq., rendita catastale € 227,24;
- N.C.E.U.: **foglio 37 mappale 240 sub. 8**, categoria C/6, cl. 2, piano T, via Rovereto, sup. 96 mq., rendita catastale € 188,99;
- N.C.E.U.: **foglio 37 mappale 240 sub. 9**, categoria C/6, cl. 2, piano S1, via Rovereto, sup. 54 mq., rendita catastale € 66,93;
- N.C.T.: **foglio 37 mappale 429**, VIGNETO, cl. 2, Ha 0.01.18, R.D. 1,55 €, R.A. 0,91€;
- N.C.T.: **foglio 37 mappale 430**, BOSCO CEDUO, cl. 3, Ha 0.00.60, R.D. 0,05 €, R.A. 0,02€;

Si fa presente che , pur non essendo espressamente citato, nel pignoramento sono comprese le quote spettanti riferite al subalterno 10 (androne scale).



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile oggetto di perizia si colloca nella frazione di Ceraino a sud del territorio comunale di Dolcè (Vr), in un contesto collinare all'interno della valle dell'Adige. L'edificio è inserito nel centro storico della frazione e gli immobili dell'abitato sono principalmente case singole o bi/trifamiliari o a schiera. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali ed agricole/collinari.

La frazione Ceraino si colloca a metà strada tra il centro di Dolcè (Vr) e Sant'Ambrogio di Valpolicella (Vr). Nelle immediate vicinanze dell'abitazione è presente una zona a parcheggio. Il centro di Ceraino frazione di Dolcè (Vr) dista a circa 11 km dal casello di Affi - Autostrada A22.

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

Piena proprietà di appartamento al piano secondo in edificio di n. 5 unità sito in Via Rovereto n. 380 frazione Ceraino nel comune di Dolcè (Vr). La proprietà comprende inoltre la quota di 2/9 di garage al piano terra, depositi interrati e due terreni ad uso area esterna.



Prospetto principale edificio



L'unità abitativa si compone di un unico ambiente che definisce la zona giorno, composta da: ingresso, soggiorno e cucina a vista ed una zona notte composta da: due ampie camere da letto, un bagno principale ed un secondo bagno ad uso lavanderia con affaccio su balcone. La proprietà include inoltre un a quota indivisa di 2/9 relativa a: un'autorimessa collocato al piano terra del fabbricato condominiale; due distinti depositi collocati entrambi al livello interrato; due terreni collocati sul retro dell'edificio adibiti ad uso giardino promiscuo condominiale.

L'accesso ai beni, avviene per mezzo del vano carrabile con porta pedonale del fabbricato condominiale, direttamente accessibile dalla via pubblica. Mediante una porta interna (non REI) dall'autorimessa, si accede al vano scala comune (senza ascensore), che distribuisce gli appartamenti ai vari livelli del fabbricato condominiale. L'ingresso all'abitazione (sub.7) avviene, al piano secondo, per mezzo di un portoncino in legno che apre direttamente sulla zona giorno, composta da un unico ambiente entro il quale si distribuiscono le zone soggiorno, pranzo e cucina dotata di camino a vista.



Viste ingresso abitazione/soggiorno/cucina

L'intero appartamento, collocato all'ultimo piano del fabbricato (dotato di tetto in legno con falda a vista) è caratterizzato dal tetto spiovente con



rivestimento all'intradosso di perline in legno sotto falda ed in corrispondenza di tutte le travi.

Attraverso una porta disposta frontalmente a quella di ingresso si accede al distributivo della zona notte, il quale distribuisce, in ordine sequenziale, un primo bagno di servizio adibito a lavanderia con affaccio su balcone, una camera matrimoniale, una camera doppia ed un secondo bagno finestrato completo di lavabo, wc, bidet, vasca e doccia con box.



Camera matrimoniale



Camera singola

L'intera abitazione è dotata di serramenti esterni in legno con vetro-camera e sistema di oscuramento con scuri in legno e zanzariere. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas collocata nella zona soggiorno con distribuzione in tutti i locali per mezzo di termosifoni in ghisa. L'unità è dotata di impianto di aria condizionata composto da unità esterna e unità interne a muro collocate nella zona soggiorno e nel corridoio. I pavimenti sono finiti con mattonelle di ceramica in tutte le zone della casa. Il bagno e la lavanderia sono entrambi dotati di pavimento e rivestimento in ceramica fino a circa 200 cm di altezza. Nella lavanderia sono presenti gli attacchi idrici e lo scarico per il collegamento della lavatrice ed una lavella.





Bagno principale

Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono riscontrate buone condizioni di mantenimento e conservazione dell'appartamento.

La proprietà include inoltre la quota di 2/9 di:

_Un autorimessa al piano terra, di circa 55 mq., ad uso promiscuo, accessibile dalla via pubblica mediante portone basculante elettrico in legno con ingresso pedonale integrato. Il locale presenta finitura al civile con impianto



Autorimessa piano terra

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



elettrico sotto-traccia, pavimento in pietra "rosso verona", serramenti in legno con vetro-camera e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. All'interno dell'autorimessa si è riscontrata la presenza dei contatori dell'acqua e dell'autoclave condominiale.

Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono riscontrate buone condizioni di mantenimento e conservazione. Da segnalare il lievo di alcune mattonelle a terra.

_Due depositi interrati ad uso promiscuo, collocati in due zone distinte del fabbricato condominiale: il primo accessibile direttamente dall'autorimessa mediante una rampa di scale si compone di un unico ambiente di forma pressoché rettangolare con superficie di circa 25 mq.



Deposito piano interrato

Questo presenta un pavimento in cotto, pareti e soffitto con intonaco rustico a grana grossa ed impianto elettrico esterno con punto luce centrale; il secondo accessibile per mezzo di una scala esterna attraverso la corte di pertinenza del fabbricato identificata dal mappale 271 (ente urbano), si compone, altrettanto, di un'unica stanza di forma pressoché rettangolare con superficie di circa 25 mq. Questo presenta un pavimento in cotto, pareti



e soffitto con intonaco rustico a grana grossa ed impianto elettrico esterno con punto luce centrale.



Deposito piano interrato

Si precisa che il secondo deposito, è collocato al piano interrato entro l'area di sedime di un fabbricato adiacente non oggetto di procedura.

Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono riscontrate buone condizioni di mantenimento e conservazione. Da segnalare la presenza di macchie di umidità sulla parete adiacente alla scala di ingresso.

_Due terreni collocati sul retro dello stabile, raggiungibili mediante la corte esterna del condominio di cui al fg. 37, mappale 271 (ente urbano). I terreni (catastalmente identificati come coltivi) attualmente vengono utilizzati come

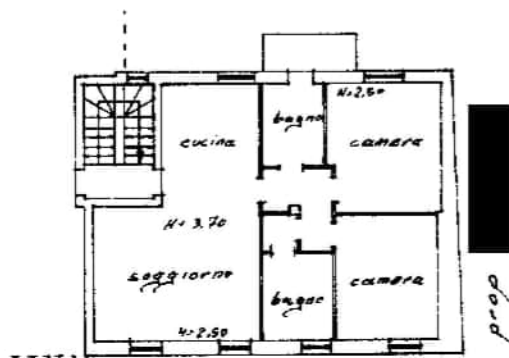


Terreni esterni



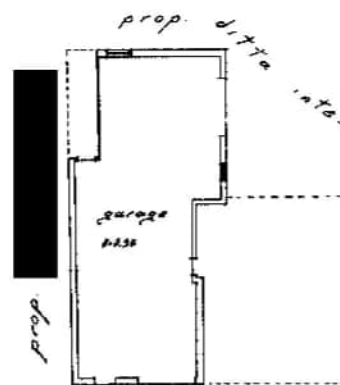
area esterna verde giardino a servizio del condominio, e vedono la piantumazione di alcune piante ornamentali e piante di ulivo. Da segnalare la presenza sul mappale 429 di un serbatoio G.P.L. interrato.

Si precisa in sede di descrizione dei beni che, ad oggi, non esiste corrispondenza tra le mappe catastali ed il sedime del fabbricato condominiale, dei terreni e della corte esterna (entra urbano), poichè a seguito delle modifiche apportate in virtù della Concessione Edilizia n.9 del 13/01/1985 e successive varianti, non si è proceduto all'inserimento in mappa del nuovo fabbricato.



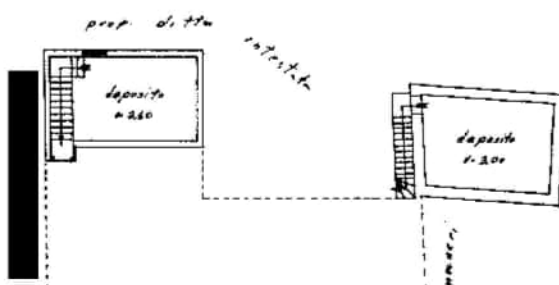
Via Roverato

Appartamento - sub. 7

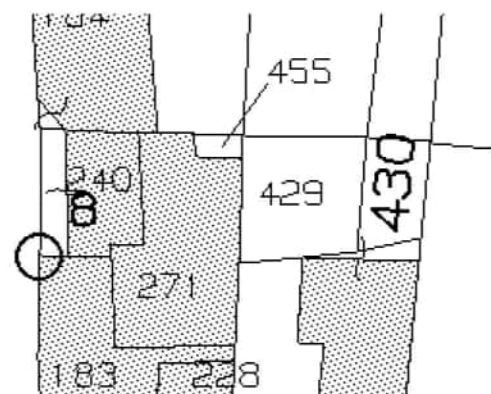


Via Roverato

Garage - sub. 8



Depositi- sub. 9



Terreni mappali 429 - 430



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

Nel pignoramento, anche se non esplicitamente citato, è compreso, per le quote di diritto spettanti, l'androne delle scale (Bene Comune Non Censibile) identificata al catasto fabbricati al Foglio 37 mappale 240 subalterno 10 . La corte esterna pavimentata, individuata al Foglio 37 mappale 271 Ente Urbano, risulta ad oggi area ad uso promiscuo a favore dell'intero condominio.

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

Dalla via pubblica, mediante porta di ingresso in legno, si accede direttamente al fabbricato entro l'autorimessa comune (sub 8), dalla quale si raggiunge, rispettivamente: il vano scala comune (sub. 10) che distribuisce i vari livelli del fabbricato fino all'appartamento (sub.7); al primo deposito interrato (sub. 9); alla corte esterna (mappale 270 E.U.) che consente di raggiungere il secondo deposito interrato (sub.9) ed i terreni (mapp. 429 - 430).

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come meglio descritto nel CDU allegato, rilasciato dal Comune di Dolcè, visto il vigente Strumento Urbanistico, P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e P.I. (Piano degli interventi) si certifica che l'immobile ed i terreni siti in Comune di Dolcè frazione Ceraino ricadono:

_Tessuto urbano: **Nuovi ambiti dei centri storici, Tessuto residenziale consolidato di recente formazione T3-1.2** - Residenziale parzialmente edificato ricadente nell'**A.T.O. 6/Ceraino**, soggetto a:

_Area caratterizzata da particolare vulnerabilità degli acquiferi.

_Vincolo paesaggistico ambientale.

_Idoneità edificatoria dei terreni (a rischio geologico-idraulico):

- Area idonea



D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la non conformità tra gli intestatari catastali degli immobili e terreni e quelli risultanti dalle Visure in quanto risulta ancora inserita la sig.ra Fumaneri Elvira usufruttuaria deceduta.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta attualmente **CONFORME** con lo stato dei luoghi ed allo stato autorizzato tramite i titoli edilizi di seguito citati.

(Da segnalare, un' inversione d'uso degli spazi della zona giorno)

.

Si evidenzia inoltre che la rappresentazione grafica inserita nella mappa catastale risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi, nello specifico a conclusione delle opere edilizie, le quali hanno incluso la modifica e l'ampliamento del fabbricato condominiale, eseguite in virtù della Concessione Edilizia n.9 del 13/01/1985 e successive varianti, non si è proceduto all'inserimento in mappa del nuovo fabbricato.

Tali irregolarità dovranno essere risolte mediante l'inserimento in mappa del fabbricato reale con conseguente modifica dei mappali limitrofi interessati dagli interventi.

Le spese per il rilievo e la presentazione della pratica sono stimate in € 3.000,00 esclusi eventuali oneri.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

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

- **Concessione Edilizia n. 9 del 13/01/1985** per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato da adibirsi a civili abitazioni sito in località Ceraino di proprietà dei sig.ri [REDACTED]



- **Concessione Edilizia n. 60 del 16/09/1987 in variante alla C.E. n. 9 del 13/01/1985** per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato da adibirsi a civili abitazioni sito in località Ceraino di proprietà dei sig.ri [REDACTED]
- **Permesso di Agibilità n. 42 del 16/12/1987** del fabbricato ad uso residenziale composto da cinque abitazioni a blocco sito in località Ceraino di proprietà dei sig.ri [REDACTED]
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30/94 prot. 449/92 del 18/03/1994** per realizzazione di opere di sistemazione esterna (su mappali 240 - 271) di un fabbricato sito in località Ceraino di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati nella C.E. n. 60 di variante presso il comune di Dolcè (Vr) risulta pressoché **CONFORME** con lo stato dei luoghi. (Da segnalare, un inversione d'uso degli spazi della zona giorno)

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] mediante regolare contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 02/01/2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 23/02/2022 prot. n. 002251 - serie 3T con decorrenza dal 02/01/2020 e scadenza in data 01/01/2024.



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

Il contratto di locazione ad uso abitativo sopra citato risulta **OPPONIBILE** alla procedura in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento ed inoltre, ai sensi dell'art. 2923 c.c.. Il perito stabilisce che, il canone 2.880,00 €/anno indicato nel contratto, è da intendersi **NON CONGRUO** per le caratteristiche dell'immobile.

A seguito della verifica eseguita con riferimento alle convenzioni territoriali ex art.2, comma 3, l-431/1998, le quali consentono variazioni delle condizioni contrattuali (valore del canone o durata dello stesso), Si è accertato, che il Comune di Dolcè (VR) non è dotato di accordi territoriali (poichè considerato comune a bassa densità abitativa), pertanto i canoni di riferimento dovranno essere valutati sulla base degli accordi territoriali definiti dai Comuni ad alta densità territorialmente più vicini. Verificato che, i Comuni più vicini dotati di accordi territoriali sono i Comuni di Bussolengo e Negrar, si è deciso di considerare come riferimento il Comune di Bussolengo, considerato più simile dal punto di vista morfologico.

Parametrizzando le caratteristiche dell'appartamento nelle tabelle di riferimento per i canoni di cui agli accordi territoriali per l'ambito del Comune di Bussolengo si è stabilito che il canone congruo concordato per i beni in oggetto è da intendersi da un minimo di 316,00 € a un massimo di 390,50 €. A conclusione di queste valutazione il perito stabilisce che Il canone concordato **NON E'** inferiore di un terzo rispetto al valore minimo del canone concordato:

_ congruo concordato ridotto di 1/3 = 2.528,00 €/annui

_ VERIFICA: 2.528,00 €/annui < 2.880,00 €/annui (canone pattuito)

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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



1. **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 12/02/2019 rep. n. 1546 a favore di PENELOPE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (Tv) C.F. 04934510266 contro [REDACTED]

[REDACTED] iscritta
a Verona in data 22/03/2019 ai nn. R.P. 1785 - R.G. 11000

importo capitale: € 100.000,00

importo totale: € 100.000,00

Colpisce, oltre ad altri, i seguenti immobili e terreni: Foglio 37 mappale 240 subalterno 7 per la quota di 1/1 di nuda proprietà e Foglio 37 mappale 240 subalterni 8 -9 e mappali 429 e 430 per la quota di 2/9 di nuda proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED]

_ **Annotazione n. 3504** del 09/08/2022 (restrizione beni)

_ **Annotazione n. 2801** del 27/06/2023 (restrizione beni)

2. **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Rovereto (Tn) in data 08/01/2020 rep. n. 2 a favore di CASSA RURALE ALTO GARDA BCC con sede in Arco (Tn) C.F. 02529020220 contro [REDACTED]

R.G. 17950

importo capitale: € 717.789,54

importo totale: € 759.043,79

Colpisce, oltre ad altri, i seguenti immobili e terreni: Foglio 37 mappale 240 subalterno 7 per la quota di 1/1 di nuda proprietà e Foglio 37 mappale 240 subalterni 8 -9 e mappali 429 e 430 per la quota di 2/9 di nuda proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED]

_ **Annotazione n. 4961** del 25/11/2022 (cessione dell'ipoteca)



3. **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 30/11/2021 rep. n. 4686/2021 a favore di PENELOPE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (Tv) C.F. 04934510266 contro [REDACTED]

[REDACTED]
iscritta a Verona in data 21/12/2021 ai nn. R.P. 8976 - R.G. 56897

importo capitale: € 645.344,37

importo totale: € 50.000,00

Colpisce, oltre ad altri, i seguenti immobili e terreni: Foglio 37 mappale 240 subalterno 7 per la quota di 1/1 di nuda proprietà e Foglio 37 mappale 240 subalterni 8 -9 e mappali 429 e 430 per la quota di 2/9 di nuda proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED]

4. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 09/11/2022 repertorio n. 7317, trascritto a Verona in data 23/12/2022 ai nn. R.P. n. 40214 R.G. n. 55259

Colpisce, oltre ad altri, i seguenti immobili e terreni: Foglio 37 mappale 240 subalterno 7 per la quota di 1/1 di nuda proprietà e Foglio 37 mappale 240 subalterni 8 -9 e mappali 429 e 430 per la quota di 2/9 di nuda proprietà in capo alla [REDACTED]

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

[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/05/2023 repertorio n. 3744, trascritto a Verona in data 03/07/2023 ai nn. R.P. n. 20122 R.G. n. 26976

Colpisce i seguenti immobili e terreni: Foglio 37 mappale 240 subalterno 7 per la quota di 1/1 di piena proprietà e Foglio 37 mappale 240 subalterni 8



-9 e mappali 429 e 430 per la quota di 2/9 di piena proprietà in capo alla sig.ra [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

Nessuno;

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

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
Appartamento p. Secondo	mq	99,89	1,00	99,89
Balcone	mq	3,57	0,25	0,89
totale proprietà 1/1		103,46		100,78

destinazione	unità di misura	superficie lorda	quota di proprietà 2/9	coefficiente	superficie commerciale
Garage comune (2/9 prop.)	mq	101,77	22,62	0,50	11,31
Depositi comuni (2/9 prop.)	mq	76,33	16,96	0,20	3,39
Terreni - Area cortiva (2/9 prop.)	mq	178,00	39,56	0,15/0,05	4,48
totale proprietà 2/9					19,18

D.1.13.2. Criteri di stima

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



	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 1° sem. 2023 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitazioni Civili	850,00 €	1.250,00 €	1.050,00 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 5)	967,48 €	1.453,85 €	1.188,06 €
Borsino Immobiliare - Abit. Fascia Media	763,00 €	1.242,00 €	1.002,50 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.080,19 €

D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Appartamento (prop. 1/1)	100,78	1.080,19 €	108.861,55 €
	Garage, depositi e area esterna comune (prop. 2/9)	19,18	1.080,19 €	20.718,04 €
	totale			129.579,59 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 3.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5%	€ 6.479,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 120.100,59
Si arrotonda a	€ 120.000,00

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.

Verona, 13/11/2023

Il Perito Stimatore
Arch. Elisa Zerbini



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 contestuale di Residenza, di Stato Famiglia, di Stato Libero
- E.4. Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali
- E.5. Visure storiche catastali
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte



IMMAGINI FOTOGRAFICHE- esterno abitazione



FOTO 1



FOTO 2



IMMAGINI FOTOGRAFICHE - terreni esterni



FOTO 3



FOTO 4

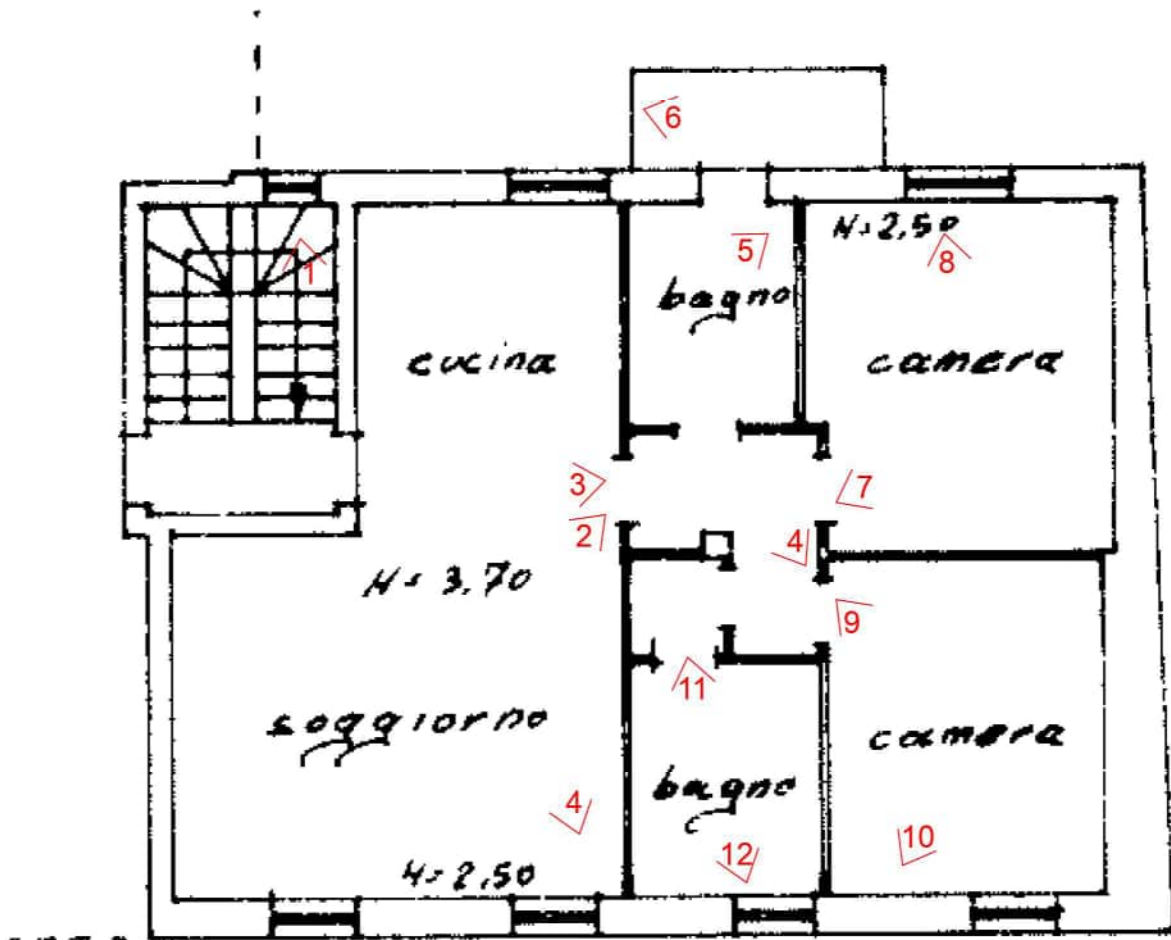




FOTO 5



PLANIMETRIA CONI OTTICI - appartamento _ p. secondo



Tribunale di Verona E.I. n. 185/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
Custode: Avv. Valeria Spada





FOTO 1



FOTO 2

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
Custode: Avv. Valeria Spada





FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
Custode: Avv. Valeria Spada





FOTO 6



FOTO 7





FOTO 8

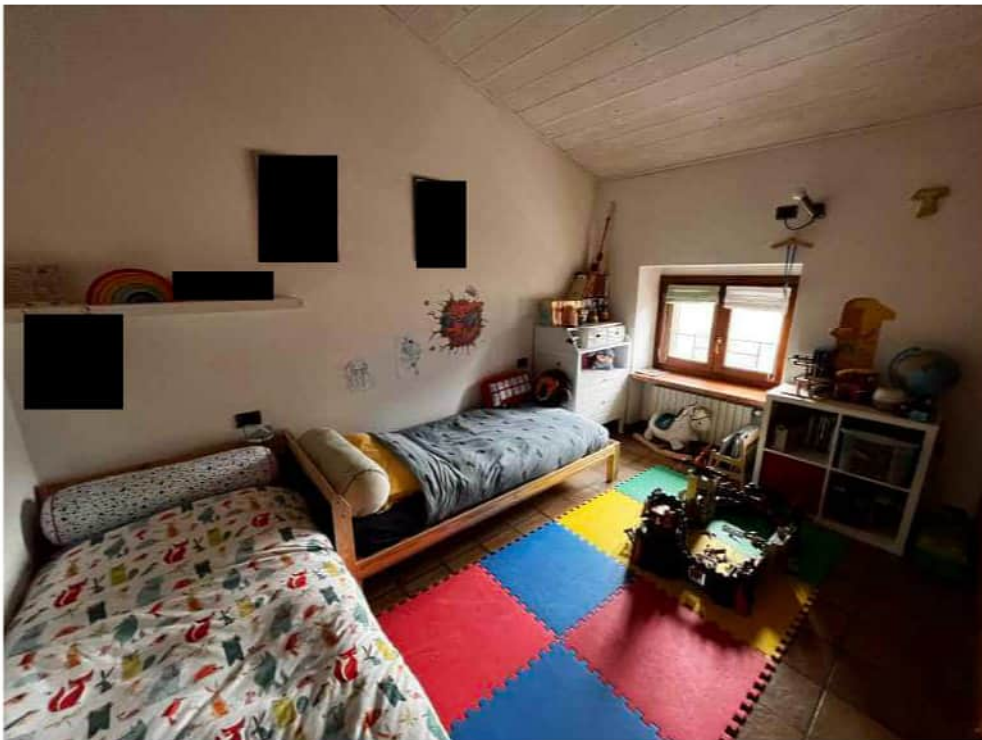


FOTO 9





FOTO 10



FOTO 11

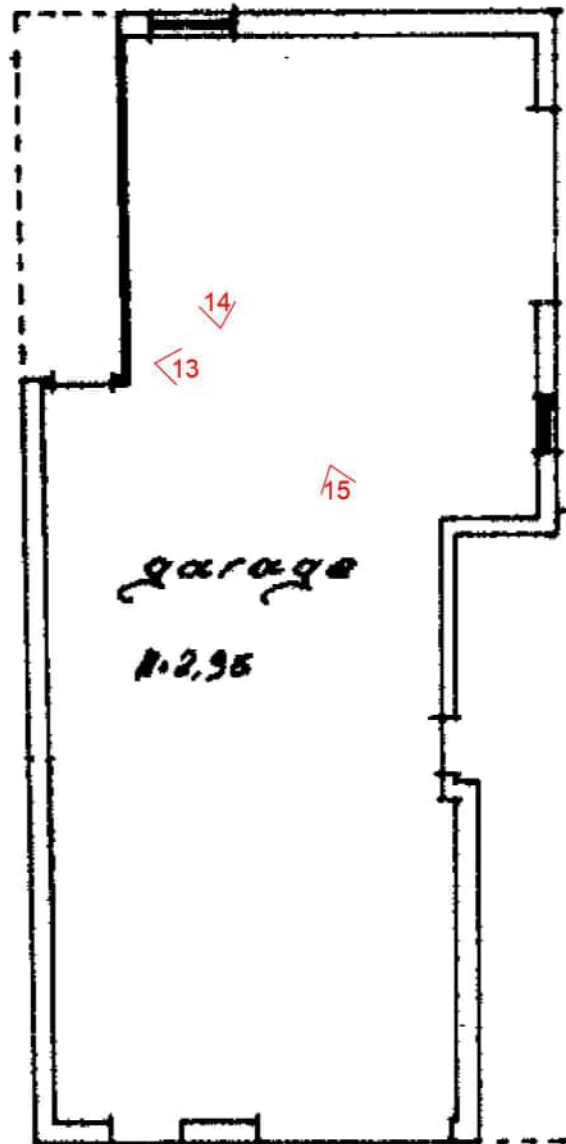


FOTO 12

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2023 R.E.
Gludice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
Custode: Avv. Valeria Spada



PLANIMETRIA CONI OTTICI - garage _ p. terra



Tribunale di Verona E.I. n. 185/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
Custode: Avv. Valeria Spada





FOTO 13



FOTO 14

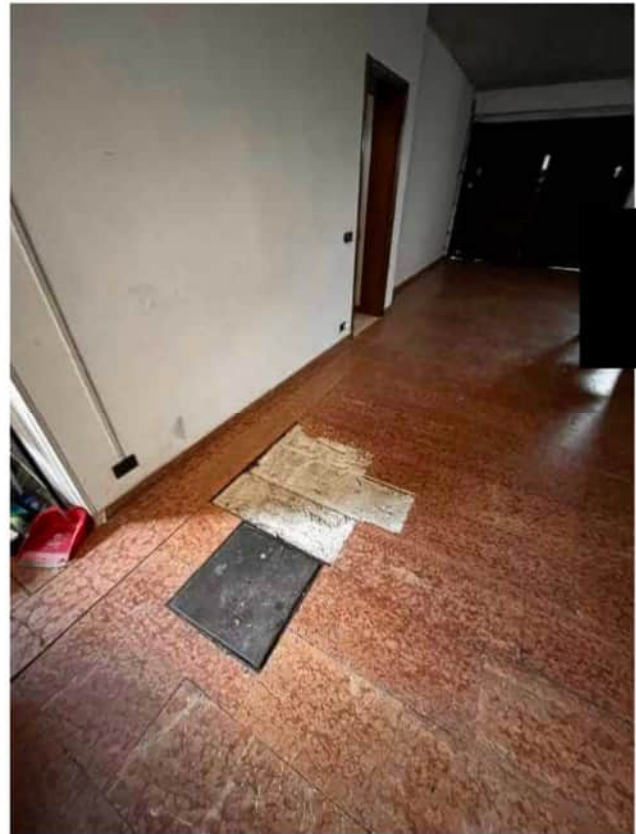
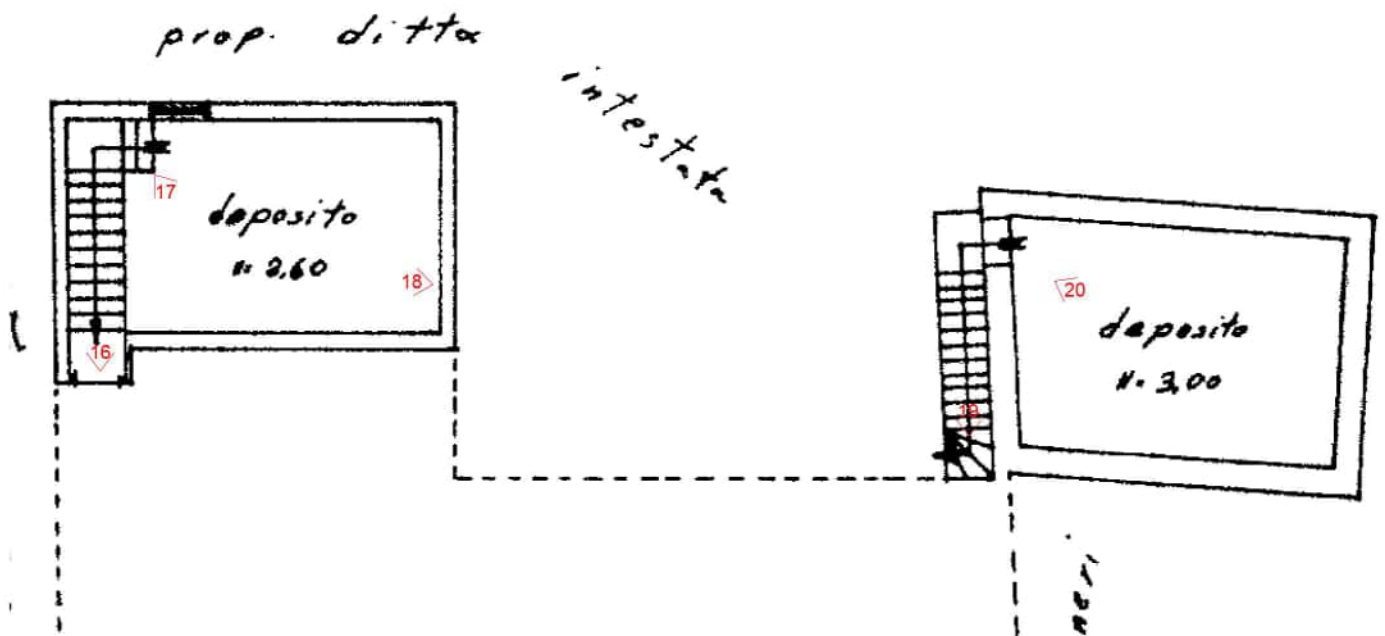


FOTO 15

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
Custode: Avv. Valeria Spada



PLANIMETRIA CONI OTTICI - depositi _ p. interrato



Tribunale di Verona E.I. n. 185/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
Custode: Avv. Valeria Spada



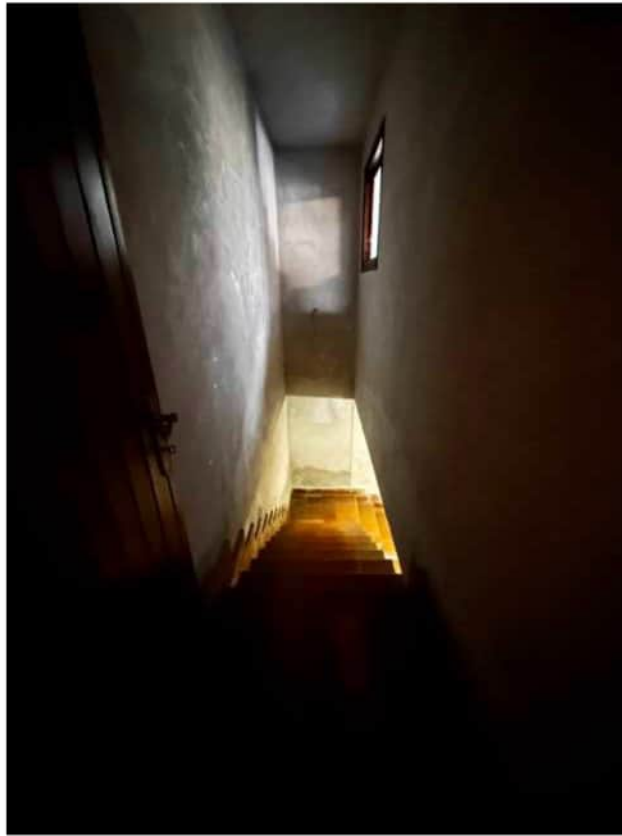


FOTO 16



FOTO 17





FOTO 18

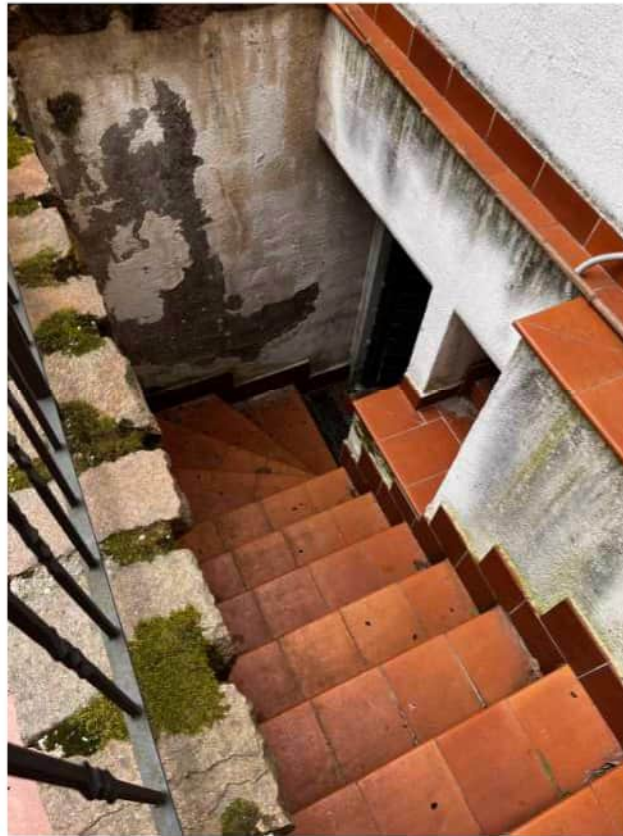


FOTO 19





FOTO 20

