

dott. ing. Paolo Giandoso

---

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**Esecuzioni immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare**

██  
**contro**  
██

**N. Gen. Rep. 217/2023**

**Giudice Dr. Paola SALMASO**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico incaricato: Ing. Paolo Giandoso**  
**Iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Verona al N. 4285/A**  
**Iscritto all'Albo del Tribunale di Verona**



**Beni in Marano di Valpolicella (Verona) Località Valgatara via Borago, 1/3  
Lotto Unico**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Marano di Valpolicella (Verona) Località Valgatara Via Borago 1/3

Composto al piano terra: ingresso-soggiorno, cucina e terrazzo; la zona notte composta: da 2 camere, due bagni ed uno studio, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 100,00

Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Marano di Valpolicella intestata a [REDACTED]

Foglio 17 mappale 1020 subalterno 9, categoria A/2, classe 3, composto da vani 6.5, posto al piano T-1, - superficie: totale 111 mq totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita: Euro 315.56.

Accessori:

A.1. Loggia: accessibile dallo studio e della cucina si sviluppa sul fronte Ovest per una superficie lorda complessiva di circa 17.80 mq

A.2. Cantina: posta al piano scantinato nelle immediate vicinanze del vano scala sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq 9.00 mq

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Marano di Valpolicella (Verona) Località Valgatara Via Borago 1/3

Composto da locale ad uso garage posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 15.50

Identificato al catasto fabbricati partita NCEU di Marano di Valpolicella intestata a [REDACTED] foglio 17 mappale 1020 subalterno 33, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, Posto al piano S1, rendita; Euro 10.07

Note:

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi della zona: Scuola materna (sufficiente) Scuola elementare (sufficiente) Scuola media (sufficiente) Scuola superiore (sufficiente) farmacie (sufficiente) municipio (sufficiente) negozi al dettaglio (sufficiente)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali agricole

Collegamenti pubblici Km: autobus (0,4 km) ferrovia (7 km)

**3 STATO DI POSSESSO:**

[REDACTED] in assenza di titolo.

Giudice Dr. Paola SALMASO

Perito: Ing. Paolo Giandoso

2 di 9



**4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna  
 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuno  
 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno  
 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1 Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] a firma di Notaio Luca Paolucci di  
 Sona (Vr) in data 16/05/2011 ai nn. 25442/19104 iscritto a Verona in data 23/05/2011 ai nn.19362  
 RG 3948 RP  
 importo ipoteca: Euro 300.000,00  
 importo capitale: Euro 200.000,00

**4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto ufficiale giudiziario di Verona di [REDACTED]  
 in data 14/06/2023 ai nn. 3525 trascritto a Verona in data 25/07/2023 ai nn. 30601 RG 22904 RP

**4.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:** Nessuna**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: Rispetto a quanto riportato nell'ultima pratica edilizia si sono riscontrate le seguenti difformità: nella camera principale è presente una finestra al posto di una porta finestra come anche una delle finestre del soggiorno nel progetto era indicata come porta finestra, inoltre nel disegno di progetto la camera principale non era collegata al resto dell'appartamento in quanto mancava una porta (dimenticanza grafica).

Dette difformità risultano sanabili mediante pratica edilizia (SCIA in sanatoria) previo ottenimento di autorizzazione paesaggistica in quanto l'intero territorio comunale di Marano di Valpolicella è sottoposto a vincolo paesaggistico. Inoltre il passaggio da portafinestra a finestra come realizzato potrebbe portare il rapporto areoilluminante sotto al minimo consentito di 1/8.

Quindi si valuta di riportare lo stato dei luoghi alle indicazioni progettuali mediante la demolizione dei muri sottofinestra e sostituzione degli infissi e relativi: bancali, cornici e scuri.

Nel primo caso per la pratica in sanatoria si ipotizza un costo comprensivo di ammenda amministrativa pari a circa 5.000,00 Euro

Per la realizzazione delle opere di sostituzione degli infissi l'importo è valutato in 8.096,71 euro come meglio indicato nel computo metrico estimativo riportato in allegato alla presente.

4.3.2 Conformità catastale: Mancanza della porta interna di collegamento tra la camera ed il resto dell'appartamento, sul lato nord della terrazza è riportato un muro non realizzato mentre mancano le due colonne di sostegno del piano superiore. Solo a seguito dell'ottenimento della conformità edilizia si potrà provvedere all'aggiornamento catastale il cui onere è stimato in 600,00 Euro

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€	682,46
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00



**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

██████████ proprietaria dal 28/11/2008 ad oggi in forza di verbale di conciliazione giudiziale Notaio Luca Paolucci in data 28/11/2008 ai nn. 5836/08 trascritto a Verona in data 07/07/2009 ai nn. 26128 RG 15754 RP

**6.2 Precedenti proprietari:**

██████████ piena proprietaria a far data dal 23/10/1991 dei terreni in cui sono stati costruiti gli edifici di cui fanno parte entrambi i beni identificati al fg.17 mapp.1020 sub 9-33 in forza di dichiarazione di atto di compravendita in pari data rep. 3200 a firma del Notaio Vincenzo Scaduto trascritto a Verona in data 29/10/1991 ai nn. 27673 RG 19850 RP

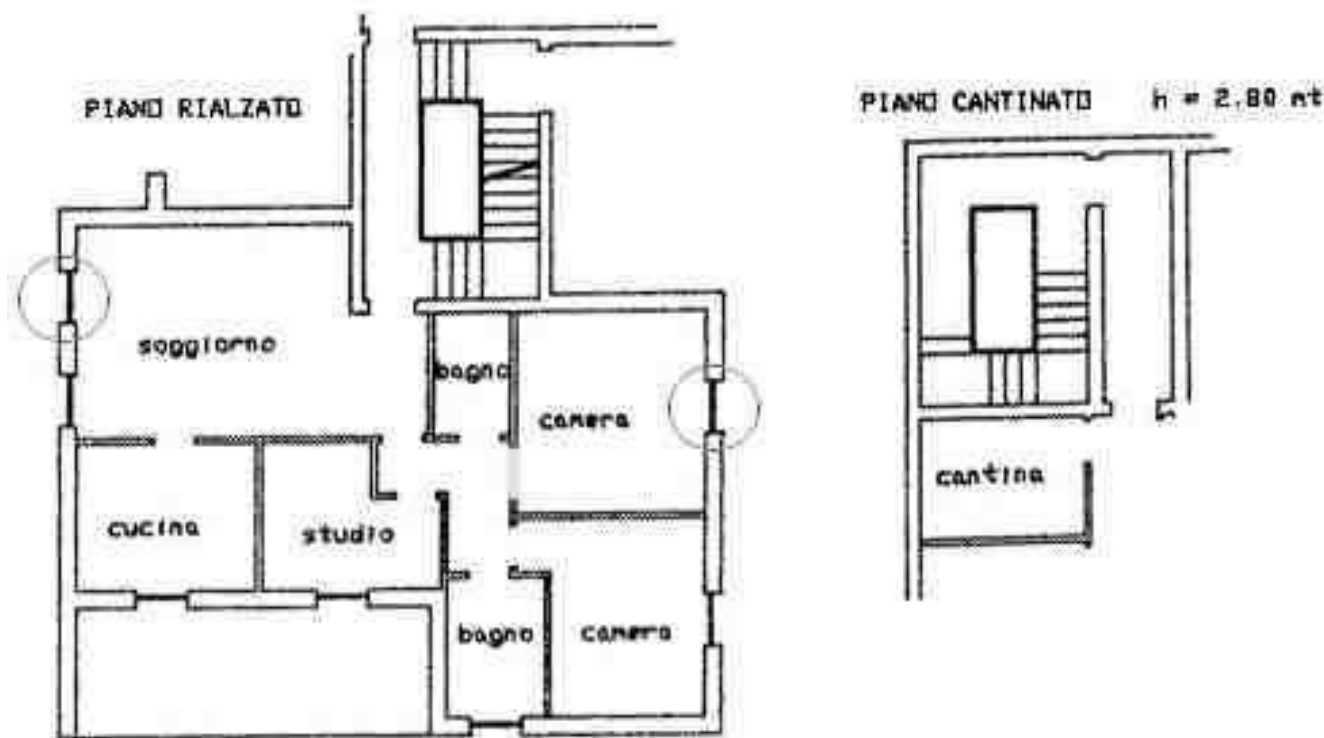
**7 PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E.n.1621/93** Concessione edilizia per la realizzazione di tre palazzine ad uso abitazione rilasciata a ██████████ in data 22/02/1993 n. pror. 2751

**P.E. n.1783/94** Concessione edilizia per variante in corso d'opera alla realizzazione di tre palazzine ad uso abitazione rilasciata a ██████████ in data 11/05/1994 n. pror. 1407  
In data 22/12/1994 veniva rilasciato permesso di abitabilità.

**Descrizione immobile A appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Marano di Valpolicella (Verona) Località Valgatara Via Borago 1/3



Composto al piano terra: ingresso-soggiorno, cucina e terrazzo; la zona notte composta: da 2 camere, due bagni ed uno studio, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 100,00

Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Marano di Valpolicella intestata a ██████████



Foglio 17 mappale 1020 subalterno 9, categoria A/2, classe 3, composto da vani 6.5, posto al piano T-1, superficie: totale 111 mq totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita: Euro 315.56.

Note:

L'edificio è stato costruito nel 1993.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2.70.

Destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup.reale lorda	100,00	1,00	100,00
logge portici	Sup.reale lorda	17,80	0,31	5,56
cantine	Sup.reale lorda	9,00	0,25	2,25
	<b>Sup.reale lorda</b>	<b>126,80</b>		<b>107,81</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticale: materiale: telaio in c.a., condizioni: buone,
- Copertura: tipologia: a falde, condizioni: buone,
- scale: tipologia: interna, materiale: marmo, condizioni: buone.  
ubicazione: condominiale,

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, condizioni: buone,
- Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente. materiale: legno, condizioni: buone.  
protezione: scuri materiale protezione: legno, apertura: elettrica
- Cannello: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio. condizioni: buone.
- Portone d'ingresso: tipologia: doppia anta a battente. materiale: legno, condizioni: buone.
- Infissi interni: tipologia: a battente. materiale: legno, condizioni: buone.
- Paviment. Interna materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni; buone.
- Paviment. Esterna materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni; buone.

#### Impianti:

- Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone,  
conformità: appare rispettoso delle vigenti normative.
- Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone,  
conformità: appare rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale  
condizioni: buone, conformità: rispettoso del le vigenti normative.
- Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone,  
conformità: appare rispettoso del le vigenti normative.
- Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: buone,  
rete di distribuzione; tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa. conformità: appare rispettoso delle vigenti normative.

#### Accessori:

A.1. Loggia: posta al piano terreno è accessibile dallo studio e della cucina si sviluppa sul fronte Ovest per una superficie lorda complessiva di circa 17.80 mq

A.2. Cantina: posta al piano scantinato la cantina Sviluppata una superficie complessiva di 9 mq



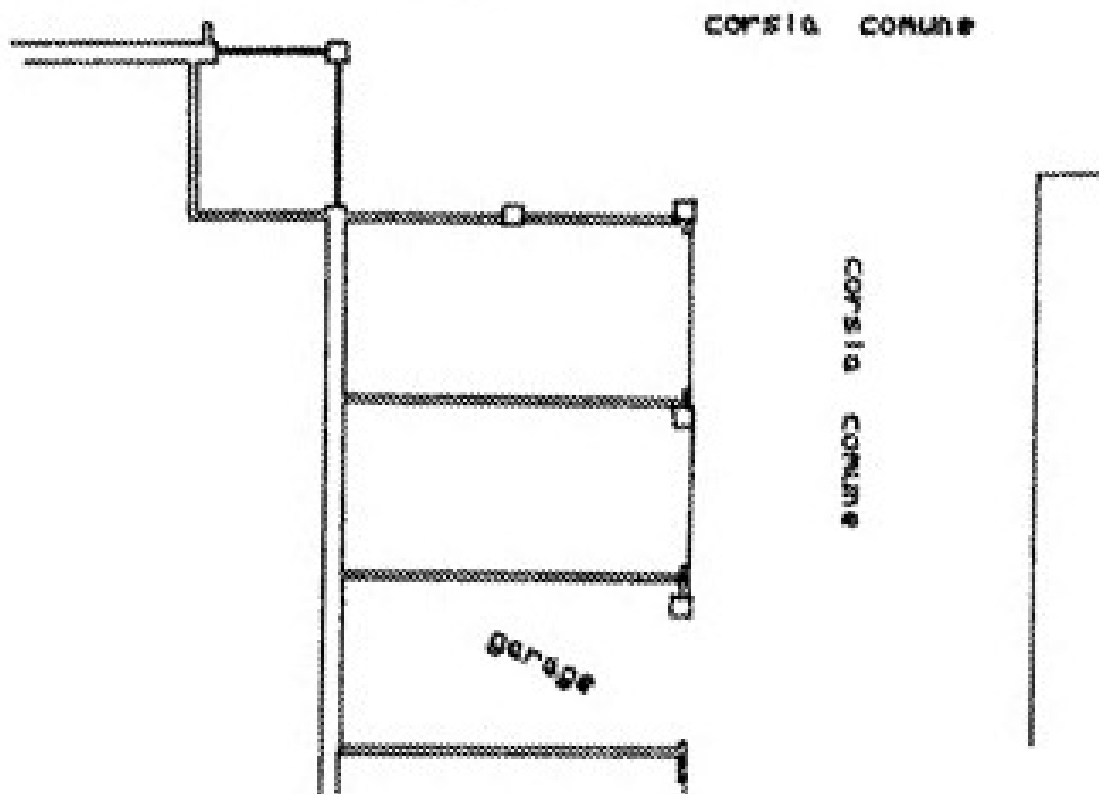
**Descrizione immobile B garage di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Marano di Valpolicella (Verona) Località Valgatara Via Borago 1/3

Composto da locale ad uso garage posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 15.50

Identificato al catasto fabbricati partita NCEU di Marano di Valpolicella intestata a [REDACTED] foglio 17 mappale 1020 subalterno 33, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, Posto al piano S1, rendita; Euro 10.07

**PIANO CANTINATO h = 2.50 mt**



Note:

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,50

Destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup.reale lorda	15,50	1	15,50
	<b>Sup.reale lorda</b>	<b>15,50</b>		<b>15,50</b>

Giudice Dr. Paola SALMASO

Perito: Ing. Paolo Giandoso

6 di 9



**Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticale: materiale: setti in c.a., condizioni: buone,
- Copertura: tipologia: soletta in laterocemento, condizioni: buone,
- scale: tipologia: interna, materiale: marmo,
- ubicazione: condominiale, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancelli: tipologia; anta singola a battente, materiale: acciaio. apertura: elettrica  
automatica  
condizioni: buone
- Portone d'ingresso: tipologia: basculante. materiale: metallo, condizioni: buone.
- Paviment. Interna materiale: cemento liscio, condizioni; buone.

Impianti:

- Elettrico tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone,  
conformità: appare rispettoso del le vigenti normative.

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di Stima**

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato.

Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

**8.2 Fonti di informazione**

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio tecnico di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Verona, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e stampa specializzata.

**8.3 Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario Euro/mq	Valore interno medio ponderale
A	appartamento con loggia e cantina	107,81	1.425,00	<b>153.629,25</b>
ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario Euro/mq	Valore interno medio ponderale
B	garage	15,50	665,00	<b>10.307,50</b>
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore interno medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con loggia e cantina	126,80	153.629,25	<b>153.629,25</b>
B	garage	15,50	10.307,50	<b>10.307,50</b>
			163.936,75	<b>163.936,75</b>



#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Stima dei costi di ripristino degli infissi come da progetto:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	600,00
Oneri per la rimessa in pristino dell'appartamento	8.096,71
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto di in cui si trova: **Euro: 155.000,00**





## 9 RIEPILOGO

### LOTTO UNICO

#### Descrizione sintetica del bene:

Bene A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Marano di Valpolicella (Verona) Località Valgatara Via Borago 1/3  
Composto al piano terra: ingresso-soggiorno, cucina e terrazzo; la zona notte composta: da 2 camere, due bagni ed uno studio, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 100,00

#### Accessori:

A.1. Loggia: accessibile dallo studio e della cucina si sviluppa sul fronte Ovest per una superficie lorda complessiva di circa 17.80 mq

A.2. Cantina: posta al piano scantinato nelle immediate vicinanze del vano scala sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq 9.00 mq

Bene B Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Marano di Valpolicella (Verona) Località Valgatara Via Borago 1/3  
Composto da locale ad uso garage posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 15.50

#### Dati Catastali attuali:

Comune di Marano di Valpolicella, Catasto fabbricati al Foglio 17 mappale 1020

- subalterno 9, categoria A/2, classe 3, composto da vani 6.5, posto al piano T-1, superficie: totale 111 mq totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita: Euro 315.56.
- subalterno 33, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, Posto al piano S1, rendita; Euro 10.07
- con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 C.C.,

#### Intestazione dei beni:

Valore Complessivo: € 155.000,00

Verona il 11 Dicembre 2023

il perito  
Ing. Paolo Giandoso

#### Elenco allegati:

1. Atto di provenienza
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Pratiche edilizie
5. Ispezioni ipotecarie
6. Certificazione affitti
7. Computo metrico estimativo
8. Dichiarazione spese amministratore
9. certificazioni impianti



Giudice Dr. Paola SALMASO  
Perito: Ing. Paolo Giandoso  
9 di 9

