
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione immobiliare	REI 338_2023
Giudice	DOTTOR BURTI ATTILIO
Creditore procedente	BCC DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Parte eseguita



1

Esperto Stimatore
LUISA BAGOLIN geometra
luisabagolin@gmail.com
348 0032190

Custode Giudiziario
ILARIA RISEGATO Avvocato
ilaria.risegato@iurassociati.com
045 592196

LUISA BAGOLIN geometra

Studio Tecnico Peritale Consulente del Tribunale di Verona Valutatore Immobiliare Certificato
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR Tel. 348 0032190 c.f.: BGL LSU 66R41 H783V P.I.: 0242971 023 5
luisabagolin@gmail.com - studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

TRIBUNALE DI VERONA E.I. 338/2023 R.E.
Giudice: DOTTOR BURTI ATTILIO
Esperto stimatore: LUISA BAGOLIN geometra
Custode giudiziario: AVVOCATO ILARIA RISEGATO

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	6
D.1.3.1. Contesto.....	6
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	6
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.....	15
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	16
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	19
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	19
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	19
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	19
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	19
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	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.....	21
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	23
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	24
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	25

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 338/2023		
Lotto	1		
Diritto di vendita	Proprietà dell'intero		
Tipologia di immobile	Abitazione indipendente del tipo a schiera con autorimessa e corte esclusiva Superficie commerciale mq 179,91		
Dati catastali	CATASTO FABBRICATI Comune di NOGAROLE ROCCA Foglio 7 mappale 558 sub. 6 Abitazione di 7 vani Foglio 7 mappale 558 sub. 17 Autorimessa di consistenza 28 mq		
Coordinate	Latitudine 45.28372075156824 Longitudine 10.867497285665987		
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 143.000,00		
Stato di occupazione	Occupato da	(esecutato), dalla moglie	, da figli
Irregolarità edilizie	Modifiche interne - Costi previsti per il ripristino		€ 4.500,00 oltre acc.
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.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi vendita della piena proprietà in capo a:

■ nato a il residente in c.f.: proprietario per 1000/1000.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattasi di unico lotto composto da unica abitazione con corte esclusiva ed autorimessa con identificativi catastali propri.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Attuali proprietari

- nato a il residente in Via c.f.: proprietario per 1000/1000.

Dal 20/02/2003 ad oggi a seguito di atto di compravendita notaio PAOLO ANGELO FEDERICI di VALEGGIO SUL MINCIO rep. 38444 racc. 10191 trascritto il 04/03/2003 nn. 8580/5508 RG/RP da ha acquisito gli immobili come coniugato in regime di separazione dei beni.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Si allegano alla presente:

- certificato di residenza e di stato famiglia.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà di abitazione con accessori oltre corte esclusiva ed autorimessa in zona periferica denominata Pradelle del Comune di Nogarole Rocca in Via Guglielmo Marconi n. 9F.

I beni risultano così catastalmente individuati ed intestati:

COMUNE DI NOGAROLE ROCCA – Catasto Fabbricati		
Foglio n°	7	7
Particella	558	558
Subalterno	6	17
Z.C.	//	//
Categoria	A02	C06

Classe	2	3
Consistenza	7,0 vani	28 mq
Rendita Euro	451,90	52,06
Indirizzo	Via GUGLIELMO MARCONI	Via GUGLIELMO MARCONI
Piano	S1-T-1	S1
Intestati		

Il fabbricato insiste su area individuata da mappale al catasto dei Terreni:

COMUNE DI NOGAROLE ROCCA – Catasto Terreni	
Foglio n°	7
Particella	558
Qualità	ENTE URBANO
Classe	//
Superficie Ha	00.37.40
RD €	//
RD €	//

L'area del mappale 558 risulta suddivisa in subalterni al Catasto dei Fabbricati.

L'immobile è stato censito ex novo in data 16/04/2003 con pratica n. 141454 ultimazione di fabbricato urbano n.5566.1/2003.

Successivamente non risultano variazioni.

5



Google Maps®

L'atto di pignoramento immobiliare relativo ai beni oggetto della presente procedura è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Verona in data 16/11/2023 n. 46919 R.G. e n. 35095 R.P., notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona in data 18/10/2023 n. 7426/2023 a

I dati indicati nel pignoramento risultano corretti e ricollegabili ai dati catastali

Il compendio confina:

- a nord con sub. 5-27 stesso mappale
- a est con sub. 5 stesso mappale
- a sud con sub. 25 BCNC rampa accesso autorimesse – sub. 24 BCNC scivolo e viabilità
- a ovest con sub. 24 BCNC scivolo e viabilità.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio è inserito in contesto caratterizzato prevalentemente da residenze civili. Il centro del comune si colloca ad alcuni chilometri di distanza in direzione nord ed i servizi disponibili sono rappresentati da negozio di alimentari, scuola dell'infanzia, campo giochi con piccolo parco.

I collegamenti sono garantiti con i comuni limitrofi da viabilità comunale ed extracomunale oltre che da autostrada A4 (casello di Nogarole Rocca ad alcuni km di distanza).

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

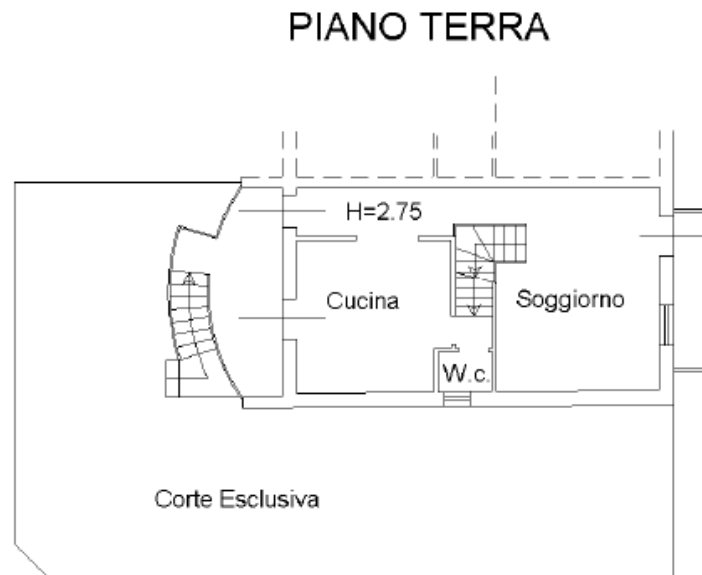
Subalterno 6

Abitazione indipendente distribuita a piano terra, primo e primo scantinato con corte esclusiva così composta:

Piano terra (rialzato)

Scala di accesso con piccolo balcone di preingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, corridoio su scale verso il piano interrato oltre balcone sul fronte sud e corte esclusiva costeggiante i prospetti nord, sud e ovest.

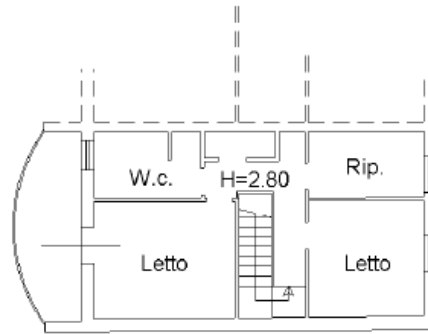
6



Piano primo

Due camere, locale ripostiglio utilizzato come camera, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone sul fronte nord.

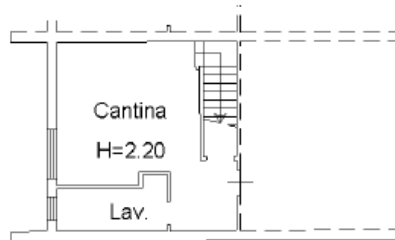
PIANO PRIMO



Piano primo scantinato

Locale cantina oltre lavanderia.

PIANO SCANTINATO



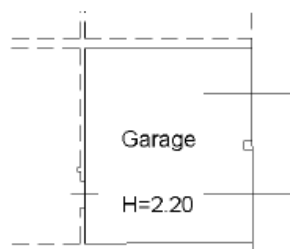
7

Subalterno 17

Autorimessa di due stalli.

Piano primo scantinato

Locale autorimessa collegata al locale cantina (sub. 6) composta da due stalli auto.



L'abitazione si trova in normale stato manutentivo; il servizio igienico a piano primo è stato oggetto di totale rifacimento (impiantistico, pavimenti e rivestimenti, accessori) nel corso del 2021.

Il fabbricato è datato fine anni '90 reso abitabile nel 2003, con struttura portante mista in laterizio e cls, copertura mista in e manto in tegole, tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica, serramenti esterni in legno e vetrocamera con ante d'oscuro in legno, interni in legno tamburato, scala

di collegamento ai piani in cls con rivestimento in marmo, impiantistica di tipo tradizionale con riscaldamento a caldaia ed elementi radianti in metallo oltre condizionamento in alcuni locali della residenza.

Report fotografico

PIANO TERRA



Soggiorno



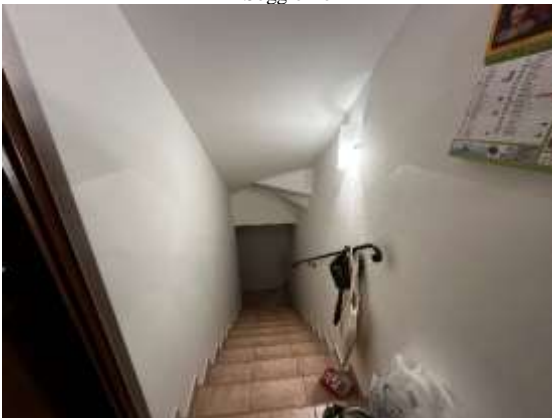
Corridoio ingresso



Soggiorno



Balcone lato sud



Rampa di accesso all'interrato



Bagno PT



Cucina



Cucina



Rampa a corte lato nord



Balcone preingresso



Viste esterne su corte esclusiva



PIANO PRIMO

10



Camera padronale



Bagno padronale

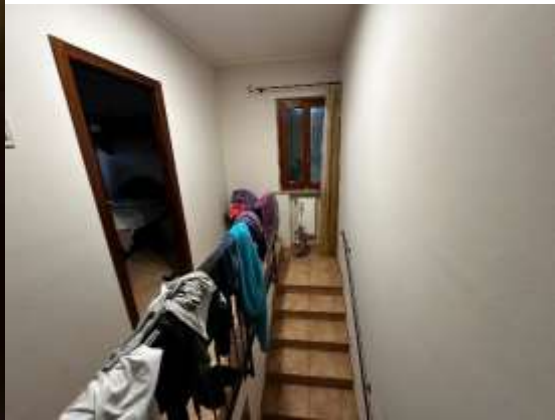


Bagno padronale

11



Ripostiglio



Scala ai piani



Ripostiglio usato come camera



Seconda camera

12

PIANO PRIMO SCANTINATO



Disimpegno tra cantina e autorimessa



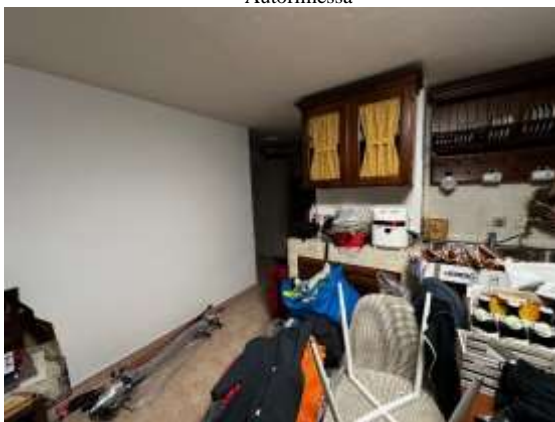
Autorimessa



Autorimessa



Lavanderia



Cantina



13

VISTE ESTERNE



Vista lato nord su ingresso



Vista lato sud ovest ingresso autorimesse



Vista lato ovest



Vista lato nord ingresso pedonale

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

Quanto oggetto di pignoramento si inserisce in condominio ma con propri identificativi. I beni condominiali vengono individuati all'allegato elaborato planimetrico come di seguito:

Foglio	Mappale	Sub.	Comune Ai SUBB.
7	558	24 Scivolo e spazi di manovra	Tutti
7	558	25 Spazio di manovra	Subb. dal 12 al 17
7	558	26 Spazio di manovra	Subb. dal 18 al 22
7	558	27 Camminamento	Subb. da 1 a 6
7	558	28 Camminamento	Subb. da 7 a 17
7	558	29 Corte	Subb. da 1 a 6
7	558	30 Corte	Subb. da 1 a 22
7	558	31 Corte	Subb. da 7 a 11
7	558	32 Corte	Subb. da 1 a 11

14

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

L'accesso a quanto pignorato (quindi al mappale 558 sub. 6 abitazione e sub. 17 autorimessa) avviene da camminamento comune (sub. 27) collegato alla Via Marconi attraverso parcheggio pubblico ovvero attraverso il sub. 24 comune; l'autorimessa fruisce degli spazi di manovra e rampa comuni subb. 24-25. Non sono note servitù a carico o a favore di quanto oggetto di pignoramento.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

L'area di pertinenza del fabbricato di cui al pignoramento risulta inferiore a mq 5000,00 pertanto, a norma del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 il Certificato di Destinazione Urbanistica non deve obbligatoriamente essere allegato.



Stralcio da PRG VARIANTE GENERALE 07/08/1992 DGR n. 4616

LEGENDA	
ZONE RESIDENZIALI	
	ZONA OMOGENEA "A" CENTRO STORICO
	BENI CULTURALI AMBIENTALI (L.R. 24/85)
	ZONA "B" COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (i.f. 1.5)
	U.R. - UNITA' RESIDENZIALI (B2)
	ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE

Stralcio da legenda PRG VARIANTE GENERALE 07/08/1992 DGR n. 4616

Secondo lo strumento urbanistico vigente la zona di inserimento di quanti pignorato corrisponde a ZTO B residenziale di completamento.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dei beni pignorati con quelli derivanti dalle visure ipotecarie. In ordine alla conformità della planimetria catastale disponibile ai sensi dell'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122, si precisa che:

- le planimetrie risultano sostanzialmente corrispondenti a quanto rilevato presso i luoghi.

A seguito del rifacimento del bagno nel corso del 2021 è stata eliminata la parete a delimitazione della doccia, variazione che si ritiene di fare rientrare in quanto previsto dalla Circolare n. 2/2010 della Agenzia delle Entrate punto 3 comma e che cita espressamente:

Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Da quanto emerso dall'esame della documentazione depositata presso l'UTC del comune di Nogarole Rocca unitamente al tecnico responsabile, il compendio è inserito in un complesso più ampio costituito rispettivamente da 5 e 6 case a schiera.

La porzione ove inserito quanto pignorato, blocco di 6 case a schiera, è stato denominato LOTTO B (l'altro lotto A) e la documentazione disponibile relativa ai titoli edilizi è la seguente:

Documento	n.	Data	Ente	Intervento
CONCESSIONE EDILIZIA	Prot. 1792 Pratica 15/98	13/08/1998	Comune di Nogarole Rocca	Costruzione di due blocchi di case a schiera, uno da 5 ed uno da 6 unità d'abitazione
VARIANTE	Pratica 40	02/09/2002	Comune di Nogarole Rocca	Variante alla C.E. 15/98
CERTIFICATO DI ABITABILITA' LOTTO B	3340/03	04/06/2003	Comune di Nogarole Rocca	Abitabilità relativa ai subb. 2/3/5/6/13/14/16/17

16

Si precisa che, nonostante sul certificato di abitabilità ed anche nell'atto di provenienza si faccia riferimento alla variante C.E. 40/2002 del 02/09/2002, dall'esame delle tavole grafiche allegate alla stessa variante, quanto oggetto di pignoramento non è stato interessato da tale titolo edilizio.

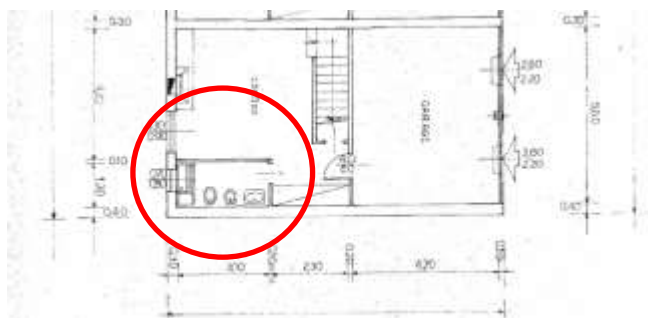
Peraltro, sono state rilevate, in sede di sopralluogo, le seguenti discrepanze tra luoghi e tavole di progetto (quindi abusi non autorizzati); le planimetrie catastali, come detto in precedenza, risultano sostanzialmente aderenti ai luoghi:

PIANO PRIMO SCANTINATO

Da planimetrie catastali depositate 16/04/2003:



Da tavola grafica di cui alla C.E. 15/98 originaria:

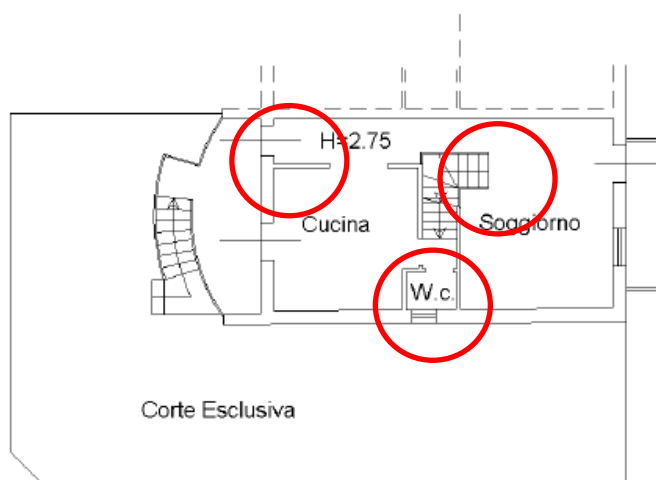


La lavanderia all'interrato presenta irregolarità nella disposizione delle pareti perimetrali.

PIANO TERRA

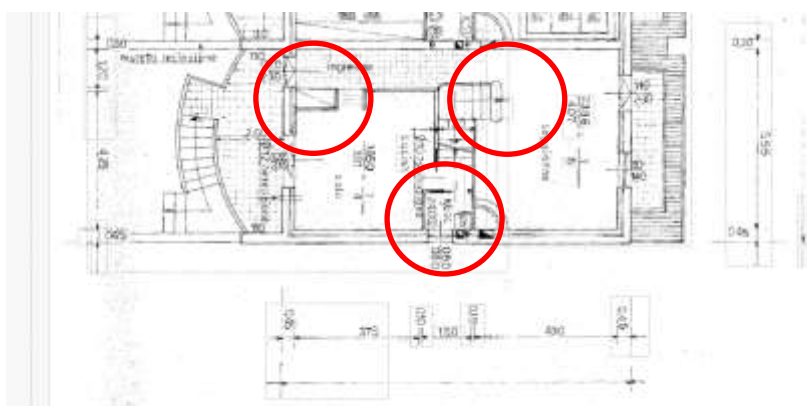
Da planimetrie catastali depositate 16/04/2003:

PIANO TERRA



17

Da tavola grafica di cui alla C.E. 15/98 originaria:



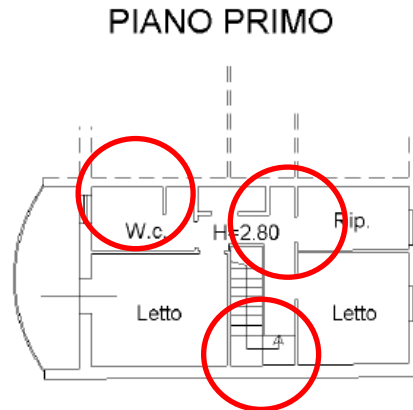
Presso i luoghi risultano le seguenti incongruenze rispetto all'autorizzato:

- mancata realizzazione dell'armadio a muro in ingresso
- attacco della scala del soggiorno con gradini diversi

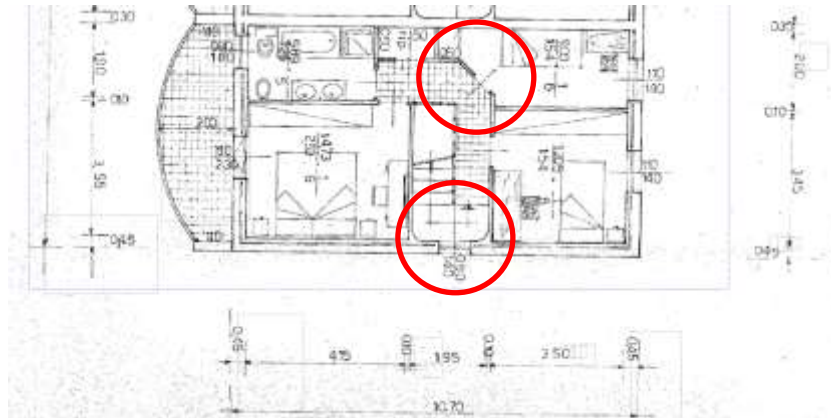
- realizzato un wc a piano terra in luogo della centrale termica.

PIANO PRIMO

Da planimetrie catastali depositate 16/04/2003:



Da tavola grafica di cui alla C.E. 15/98 originaria:



Presso i luoghi risultano le seguenti incongruenze rispetto all'autorizzato:

- diversa posizione della parete tra ripostiglio e corridoio
- diverso pianerottolo della scala
- la parete a divisione della doccia, a seguito del rifacimento del bagno del 2021, è stata eliminata.

Le rilevazioni di alcune dimensioni interne hanno messo in evidenza le divergenze di alcune delle stesse che si ritiene di fare rientrare nell'ambito del 2% di tolleranza così come disciplinato attualmente dall'art.34 bis del T.U. dell'edilizia (introdotto dal Decreto legge 76/2020, convertito dalla legge 120/2020). Si ritiene comunque necessario approfondire le rilevazioni in tal senso.

Gli interventi, quasi certamente attuati in fase costruttiva stante le planimetrie originarie, sono ritenuti sanabili e rientrano in quanto previsto e disposto dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47.

I costi di sanatoria vengono di seguito forfetariamente e prudenzialmente determinati come di seguito:

Descrizione	Costo	Competenza
Sanzione probabile	Euro 1.000,00	Comune di Nogarole Rocca
Oneri Professionali	Euro 3.500,00	Professionista incaricato
TOTALE	Euro 4.500,00 oltre accessori s&o	

Si precisa che la sanzione può essere oggetto di diverso conteggio da parte del comune di competenza così come gli oneri professionali in relazione alla difficoltà dell'incarico. Viene in ogni caso ritenuto opportuno approfondire con l'UTC del comune la possibilità di sanatoria e la sua definizione.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'abitazione oggetto di pignoramento risulta occupata dall'esecutato _____, dalla moglie _____, dai figli _____ (cfr. CERTIFICATO DI STATO FAMIGLIA e RESIDENZA allegato). Gli immobili costituiscono abitazione principale dell'esecutato _____ e della di lui famiglia.

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

Il titolo di detenzione della proprietà risulta opponibile alla procedura mentre non sono disponibili contratti di locazione di nessun genere relativi ai beni pignorati (cfr. DICHIARAZIONE AdE allegata).

19

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni:

- Iscrizione NN 31109/5269 del 30/07/2019, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di VERONA (VR) in data 06/10/2018 rep. n. 7396 a favore di TECNOASSOCIATI S.S. sede ROVERBELLA (MN) C.F. 01754370201 contro _____ nato il _____ a _____ C.F. _____ importo capitale euro 26.838,07, importo totale euro 40.000,00
- Iscrizione NN 46391/7878 del 15/11/2018, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale con sede in Verona (VR) in data 12/11/2018 rep. n. 4142/2018 a favore di BANCA DI VERONA CREDITO COOPERATIVO CADIDAVID S.C.P.A. sede VERONA (VR) C.F. 00319990230 contro _____ nato il _____ a _____ C.F. _____ importo capitale euro 17.715,91, importo totale euro 30.000,00
- Iscrizione NN 40134/6922 del 09/10/2019, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 12/08/2019 REP. n. 2915/2019 a favore di PREFABBRICATI SCALIGERA S.R.L. sede ISOLA DELLA SCALA (VR) C.F. 02608970238 contro _____ nato il _____ a _____ C.F. _____ importo capitale euro 40.750,00, importo totale euro 65.000,00

-
- Iscrizione NN 50535/8899 dei 29/11/2022, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Giudice Di Pace Di Verona con sede in Verona (VR) in data 29/04/2021 rep.n.1052/2021 a favore di SARTORI F.LLI DI SARTORI MARIO S.A.S. sede MOZZECANE (VR) C.F. 01258400231 contro nato il a C.F. importo capitale euro 4.468,86, importo totale euro 6.000,00
 - Iscrizione NN 27632/4717 del 29/06/2022, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Di Ravenna con sede in Ravenna (RA) in data 03/03/2022 rep. n. 226 a favore di TERRE EMERSE SOC. COOP. sede BAGNACAVALLLO (RA) C.F. 00069880391 contro nato il a C.F. importo capitale euro 11.160,44, importo totale euro 17.000,00

Trascrizioni:

- Trascrizione NN 46919/35095 dl 16/11/2023, nascente da atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Verona (VR) in data 18/10/2023 rep. n. 7426 a favore di BCC Di VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA sede FARA VICENTINO (VI) C.F. 00232120246 contro nato il a C.F.

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

- o Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado **NESSUNO**
- o diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente **NESSUNO**
- o fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ. **NESSUNO**
- o contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile **NESSUNO**.

20

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

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

L'immobile pignorato non è interessato da di diritti di prelazione derivanti da vincolo storico-culturale e /o da diritti di cui ex art. 9 d.lgs. 122/2005

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in contesto condominiale. L'amministratore del Condominio VALENZA IMMOBILIARE di VALENZA dott. MARZIO con sede in Via Roma n. 70a a NOGAROLE ROCCA tel. 339 4472481 email: valenzaimmobiliare@gmail.com, ha comunicato che il signor esecutato, alla data di stesura della presente, deve saldare solo le quote relative all'anno 2023 pari ad € 320,11 (cfr. PROSPETTI SPESE CONDOMINIALI allegati).

Unità: A4 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà / Spese proprietà / Compensi Amministratore e Iscritti 2022	-1.160,00	65,31/1000,00		-96,96
Proprietà / Spese proprietà / Affitto sala	-40,00	65,31/1000,00		-3,41
Proprietà / Spese proprietà / Manutenzioni straordinarie	-600,00	65,31/1000,00		-42,66
Proprietà / Spese conduzione / Gestione DC bancario	-200,00	65,31/1000,00		-17,06
Proprietà / Spese conduzione / Trasmissione mod. 770 - CU	-600,00	65,31/1000,00		-42,66
Proprietà / Spese conduzione / Manutenzioni varie - imprevisti	-30,00	65,31/1000,00		-2,56
Proprietà / Spese conduzione / Cartoleria e stampe	-30,00	65,31/1000,00		-2,56
Blocco 9 + 11 / Spese conduzione / Luce condominiale CLIENTE 1007653578	-1.000,00	95,82/1000,00		-95,82
Totale unità A4				-320,19
Versamenti rate				
22/02/2023 - Accordo rate				380,00
Totale rate versate				380,00
Rispiogo Brui Andrea				
	Saldo precedente			-380,12
	Totale quote			-320,19
	Totale rate versate			380,00
	Saldo complessivo			-320,31
Rate da versare				
		Scadenza	Importo	
Rate n. 1		01/03/2023	106,65	
Rate n. 2		01/06/2023	106,73	
Rate n. 3		01/09/2023	106,73	

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: Banco Popolare, BIAN, IT 56 A 05034 01660 000000000047

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

L'immobile oggetto di pignoramento non è strumentale all'esercizio di attività di impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica e, trattandosi di costruzione di non recente edificazione, non è possibile avere informazioni sul costruttore ed eventuali sovvenzioni dallo stesso eventualmente ricevute.

Non sono presenti limiti alla circolazione dell'immobile.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile oggetto di pignoramento, attualmente intestato all'esecutato per la piena proprietà, si ritiene difficilmente divisibile stante la sua conformazione (con scala di collegamento interna), costi di separazione impiantistica ed edile importanti.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

Consistenza utile di calpestio locali:

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile MQ</i>

TERRA	Cucina	18,00
TERRA	Bagno/WC	1,80
TERRA	Ingresso/Disimpegno	8,00
TERRA	Soggiorno	23,00
TERRA	Balcone lato sud	4,30
TERRA	Balcone preingesso	8,50
TOTALE PIANO TERRA UTILE LOCALI		MQ 63,60
PRIMO	Camera padronale	15,75
PRIMO	Bagno	8,20
PRIMO	Disimpegno	5,50
PRIMO	Camera	12,80
PRIMO	Ripostiglio uso camera	7,00
PRIMO	Ripostiglio	1,60
PRIMO	Balcone lato nord	8,00
TOTALE PIANO PRIMO UTILE LOCALI		MQ 58,85
PRIMO SCANTINATO	Cantina	19,10
PRIMO SCANTINATO	Lavanderia	5,50
PRIMO SCANTINATO	Autorimessa	28,00
TOTALE PIANO PRIMO SCANTINATO UTILE LOCALI		52,60
TOTALE AREA CORTE ESCLUSIVA		120,00
TOTALE SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA ABITAZIONE CON ACCESSORI E CORTE		MQ 295,005

Consistenza lorda commerciale:

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda MQ</i>	<i>Rapp.</i>	<i>Superficie lorda raggugiata MQ</i>
TERRA	Residenziale	68,50	1,00	68,50
TERRA	Balconi	13,00	0,30	3,90
PRIMO	Residenziale	68,50	1,00	68,50
PRIMO	Balcone	8,00	0,30	2,40
PRIMO S	Cantina e accessori	38,5	0,25	9,60
PRIMO S	Autorimessa	30,00	0,50	15,00
TERRA	Corte esclusiva	120,00 *	0,10	12,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				MQ 179,90
di cui ABITAZIONE-ACCESSORI-CORTE				MQ 164,90

* - Per le ABITAZIONI del 10% per cento, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.

22

D.1.13.2. Criteri di stima

Il procedimento di stima adottato prevede che la valutazione venga effettuata a valore di mercato. Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia).

Il metodo utilizzato è il MCA Market Comparison Approach il quale mette a confronto beni simili oggetto di trattative recenti (non oltre i sei mesi).

Le ricerche effettuate nella zona di Boschi Sant'Anna e limitrofi hanno portato alla individuazione dei seguenti parametri (da intendersi per immobili finiti ed agibili):

Indagine di mercato					
	Fonte	Destinazione	Fascia / Zona	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
O.M.I.	1° semestre 2023	Ville e villini stato NORMALE	Capoluogo, Pradelle, etc.	1100,00	1500,00

Borsino immobiliare	Ville e villini	Capoluogo, Pradelle, etc.	995,00-1184,00-1373,00
Immobiliare.it	Residenziale medio intero comune	Intero comune	1350,00
Agenzie immobiliari locali	Residenze indipendenti	Capoluogo, Pradelle, etc.	1100,00-1300,00
Fase di mercato			
Espansione	X	Contrazione	Recessione
			Recupero

D.1.13.3. Stima

La congiuntura economica successiva alla c.d. pandemia da Covid 19 ha portato ad un notevole incremento di richieste di abitazioni indipendenti con giardino (proprio a causa delle restrizioni in precedenza imposte). Nel recente periodo, l'incremento dei tassi di interesse relativi ai mutui fondiari per i finanziamenti ha portato alla flessione del mercato immobiliare in generale, generando una contrazione che pare in fase di rientro.

I comparabili utilizzati per la valutazione sono relativi a immobili con caratteristiche simili a quanto oggetto di stima, adeguati ed equiparati in relazione alle divergenze relative:

- superficie commerciale
- numero servizi igienici
- vetustà
- interventi attuati negli ultimi 20 anni
- posizione
- caratteristiche di finitura.

Il metodo utilizzato è il MCA Market Comparison Approach il quale mette a confronto beni simili oggetto di trattative recenti (non oltre i sei mesi).

23

TABELLA VALORE DI MERCATO

Mapp.	Destinazione	Parametro mq	Consistenza	€/mq	Valore €
558/6	Residenziale	Superficie lorda raggugiata	164,90	970,00	159.953,00
558/17	Autorimessa	Superficie lorda raggugiata	15,00	970,00	14.550,00
TOTALE			179,90		174.503,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato pari al 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza

di garanzia per vizi	€	26.175,45
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni		Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		Nessuno
Spese accertamento e rilascio cert. impiantistiche		Nessuna
Spese condominiali	€	320,11
Spese di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale	€	4.500,00
Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni	€	800,00
TOTALE A DETRARRE	€	31.795,56

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Il più probabile valore dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano le unità è pari a (€ **142.707,44**) arrotondati a **Euro 143.000,00 (centoquarantatremila/00)**.

Valore quote pignorate

ID BENE	Mappale	Proprietario	Quota	Valore €	TOTALE €
Abitazione	558/6		1000/1000	130.000,00	
Autorimessa	558/17		1000/1000	13.000,00	
TOTALE QUOTA PIGNORATA			1000/1000	Euro	143.000,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 CPC e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento. La presente relazione si compone di n. 24 pagine e fin qui di questa esclusi gli allegati.

Soave, 23 gennaio 2024.

Luisa Bagolin geometra



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

A documenti già presenti nel fascicolo

- Certificazione notarile ex art. 567 comma 2 C.P.C.

B documenti allegati dal C.T.U. (riferimento ai singoli documenti identificati con medesima numerazione)

- E1 Titolo di provenienza del bene
- E2/E3/E4 Certificato di stato famiglia e residenza
- E5 Planimetrie catastali
- E6 Visura storica catastale
- E7 Estratto di mappa
- E8 Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E9 Titoli abilitativi con tavole grafiche
- E10 Fotografie degli interni
- E11 Fotografie degli esterni
- E12 Dati comparativi acquisiti e fonte
- E13 Invii alle parti.

Soave, 24 gennaio 2024.

Luisa Bagolin geometra

