

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	RGE N. 362 / 2023
<b>Giudice</b>	G.E. ATILIO BURTI
<b>Creditore procedente</b>	ORGANA SPV Srl
<b>Parte esecutata</b>	



**Esperto Stimatore**

LUCIANA CORRADINI architetto mail: luciana.corradini.vr@gmail.com  
T. 045.7153450 M. 338.9308778

**Custode Giudiziario**

Lorenzo Dalla Rosa del Foro di Verona

---

**LUCIANA CORRADINI architetto**

via Piota, 44 - 37012 Bussolengo (Verona)  
p.Iva : 02846450233 C.F. CRRLCN58T70G481V  
mail: luciana.corradini.vr@gmail.com pec: luciana.corradini@archiworldpec.it

## INDICE 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
<b>D.1.</b>	<b>LOTTO UNICO</b>	<b>4</b>
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	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	8
D.1.3.1.	Contesto	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi	21
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	21
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	22
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	23
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	24
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	26
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	26
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	26
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	27
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	28
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	28
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	29
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	29
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	29
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	29
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	29
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	29
D.1.13.	Valutazione del lotto	29
D.1.13.1.	Consistenza	30
D.1.13.2.	Criteri di stima	32
D.1.13.3.	Stima	32
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	38
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	38
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	39

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 362/2023
<b>Lotto</b>	UNICO
<b>Diritto Oggetto di Vendita</b>	Piena Proprietà dell'Intero
<b>Tipologia Immobiliare</b>	VILLA CON PISCINA mq.670
<b>Ubicazione</b>	SAN BONIFACIO (VR), Via Praissola n° 14
<b>Dati Catastali</b>	NCEU, Comune di Verona (VR), Foglio 6 mp.n°1593 sub.1 A/7 BCNC sub.3 mp.n°1593 sub.2 C/6 mp.n°1593 sub 4-5 F1
<b>Valore di Stima al netto delle decurtazioni</b>	Euro 543.000
<b>Stato Occupazione</b>	Occupato da persone e cose
<b>Irregolarità Edilizie</b>	presenti
<b>Irregolarità Catastali</b>	presenti
<b>Esistenza di Formalità cancellabili</b>	non TRASCRIZIONE NN 51272/33329 del 23/12/2016 - verbale assegnazione casa coniugale
<b>Note</b>	Nessuna Opponibilità alla Procedura in quanto la Trascrizione è successiva all'Atto di Compravendita



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.  
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.  
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il sig.

- , nato a \_\_\_\_\_ e residente in SAN BONIFACIO, via Praissola n. 14 Risulta proprietario della piena proprietà per la quota pari a 1/1.

## C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

I beni esegutati si compongono di un'abitazione cielo terra con area esterna esclusiva e un garage. Si tratta di abitazione principale dotata di vani accessori pertinenziali e di due aree urbane intorno al fabbricato. Le aree urbane non possono essere vendute separatamente in quanto connesse alla costruzione del fabbricato.

I beni pertanto non sono comodamente divisibili.

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

Nel ventennio preso in esame alla data del 11/12/2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- pervennero all'esecutato )  
per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Separazione in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Ottieri Luigi da San Giovanni Ilarione (VR), in data 18/07/2016 rep. n. 374/317 e trascritto il 19/07/2016 ai n.ri 28323/18589 da potere di )  
Piubello Paola nata il 16/03/1949 a SAN BONIFACIO (VR) C.F. PBLPLA49C56H783F-
- pervennero alla signora )  
quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Separazione (nella loro precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 6 Particella 1406 Sub. 1, 2, 4 e 5) in virtù di atto tra vivi -compravendita ai rogiti del notaio Mastelli Mario da Soave (VR), in data 21/09/2007 rep. n. 102141/31960 e trascritto il 16/10/2007 ai n.ri 49085/27620 da potere di Piubello Paola nata il 16/03/1949 a SAN BONIFACIO (VR) C.F. PBLPLA49C56H783F- pervennero alla signora PIABELLO PAOLA nata il 16/03/1949 a SAN BONIFACIO (VR) per quota 1/1 piena proprietà (nella loro precedente identificazione al

catasto terreni Foglio 6 Particella 147) in virtù di assegnazione a stralcio ai rogiti del notaio Nicodemo Zordan da San Bonifacio (VR), in data 15/10/1977 rep.n. 53948 e trascritto il 02/11/1977 ai n.r. 19418/15169 da potere di PIUBELLO ETTORE nato il 21/10/1957 a SAN BONIFACIO (VR), PIUBELLO GIANNI nato il 03/10/1950 a SAN BONIFACIO (VR), PIUBELLO PAOLA nata il 16/03/1949 a SAN BONIFACIO (VR), PIUBELLO CLAUDIA nata il 06/03/1956 a SAN BONIFACIO (VR), ALDIGHIERI BRUNETTA nata il 21/07/1926 a SAN BONIFACIO

- pervenne ai signori PIUBELLO ETTORE nato il 21/10/1957 a SAN BONIFACIO (VR), PIUBELLO GIANNI nato il 03/10/1950 a SAN BONIFACIO (VR), PIUBELLO PAOLA nata il 16/03/1949 a SAN BONIFACIO (VR), PIUBELLO CLAUDIA nata il 06/03/1956 a SAN BONIFACIO (VR) ciascuno per quota 2/12 piena proprietà e 1/12 nuda proprietà, ALDIGHIERI BRUNETTA nata il 21/07/1926 a SAN BONIFACIO per quota 1/3 usufrutto (nella loro precedente identificazione al catasto terreni Foglio 6 Particella 147) in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR), den.n. 56 vol. 238 e trascritto il 22/05/1975 ai n.r. 6909/5687 in morte di PIUBELLO LUIGI nato il 02/07/1915 a SAN BONIFACIO (VR) e deceduto a San Bonifacio il 12/10/1973 — eredità devoluta per legge ai figli ed al coniuge (con atto per causa morte ai rogiti del notaio Nicodemo Zordan da San Bonifacio (VR), in data 15/10/1977 rep.n. 53948 e trascritto il 02/11/1977 ai n.r. 19418/15169, si rileva accettazione espressa di eredità in morte di Piubello Luigi da parte degli eredi).

#### D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

All'anagrafe del Comune di San Bonifacio risulta che:

- Atto n. 533 Parte 1 Serie A - anno 1965 - Comune di SAN BONIFACIO (VR), Iscritto ir A  
- Residente in -----99999  
- Residente in VIA FRANCESCO PETRARCA 30  
    Cancellato da APR il 12/07/2002 per EMIGRAZIONE a MONTEFORTE D'ALPONE (VR)  
    Iscritto in APR il 21/02/2013 per IMMIGRAZIONE da ARCOLE (VR) Pratica Numero 104  
- Residente in VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO 12  
- Residente in VIA PRAISSOLA 14 dal 24/04/2018 a oggi

Dall'estratto per riassunto di Matrimonio risulta che :

) , Atto n. 533 P. 1 S. A  
anno 1965 di SAN BONIFACIO (VR), ha contratto matrimonio in data 20.04.2008 a SAN BONIFACIO (VR), con Atto

---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Borti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

N.198 P.1 S.A anno 1978 SAN BONIFACIO

Annotazioni : Regime di Separazione dei Beni.

- Stato Famiglia :

Dallo stato famiglia attuale risulta che il Sig. L

a San Bonifacio (VR) risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta dalla moglie

(VR) il ° e ° tutti residenti in via

Praissola n.14 a San Bonifacio (VR).

#### **D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

##### **DATI CATASTALI**

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 18/12/2023, risulta essere censito al Catasto fabbricati di SAN BONIFACIO (H783) (VR) con i seguenti identificativi :

- NCEU Foglio 6 Particella 1593 Sub. 1, natura A7 - Abitazione in villini, classe 4, rendita euro 2.107,14, vani 17, superficie netta 519 mq, superficie linda 551 mq, indirizzo Via Praissola, piano S1-T-1.
- NCEU Foglio 6 Particella 1593 Sub. 2, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 3, rendita euro 126,58, superficie 57 mq, indirizzo Via Praissola, piano S1.
- NCEU Foglio 6 Particella 1593 Sub. 3, BCNC. (mq.1.488 lotto su cui sorge l'edificio)
- NCEU Foglio 6 Particella 1593 Sub. 4, natura F1 - Area urbana, superficie 385 mq, indirizzo Via Praissola snc, piano T.
- NCEU Foglio 6 Particella 1593 Sub. 5, natura F1 - Area urbana, superficie 101 mq, indirizzo Via Praissola snc, piano T.

##### **STORIA CATASTALE**

###### NCEU Comune di SANBONIFACIO Foglio 6 Particella 1593 Sub. 1 A/7

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 11/08/2015 Pratica n. VR0147051 in atti dal 11/08/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 58260.1/2015); Variazione del 17/10/2013 Pratica n. VR0351761 in atti dal 17/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 205440.1/2013) (ex particella 1406 subalterno 1); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 12/09/1983 in atti dal 01/10/1999 ATTRIBUZIONE DI IDENTIFICATIVO E CLASSAMENTO IN DATA 28/09/99 (n. 1044.1/1983) (ex protocollo n. 1044 del 1983); COSTITUZIONE del 12/09/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.44/1983).

###### NCEU Comune di SANBONIFACIO Foglio 6 Particella 1593 Sub. 2 C/6

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 11/08/2015 Pratica n. VR0147054 in atti dal 11/08/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 58262.1/2015); Variazione del 17/10/2013 Pratica

---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

n. VR0351761 in atti dal 17/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 205441.1/2013) (ex particella 1406 sub. 2); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 12/09/1983 in atti dal 01/10/1999 ATTRIBUZIONE DI IDENTIFICATIVO E CLASSAMENTO IN DATA 28/09/99 (n. 1045.1/1983) (ex protocollo n. 1045 del 1983); COSTITUZIONE del 12/09/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.45/1983).

#### NCEU Comune di SANBONIFACIO Foglio 6 Particella 1593 Sub. 4 F1

Dati derivanti da: Variazione del 17/10/2013 Pratica n. VR0351761 in atti dal 17/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 205443.1/2013) (ex particella 1406 subalterno 4); (ALTRE) del 22/12/2003 Pratica n. VR0410322 in atti dal 22/12/2003 COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 5233.1/2003).

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella NCEU sez fg. 6 mp. 1406 sub 4 per allineamento mappe.

#### NCEU Comune di SANBONIFACIO Foglio 6 Particella 1593 Sub. 5 F1

Dati derivanti da: Variazione del 17/10/2013 Pratica n. VR0351761 in atti dal 17/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 205444.1/2013) (ex particella 1406 subalterno 5); (ALTRE) del 22/12/2003 Pratica n. VR0410322 in atti dal 22/12/2003 COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 5233.1/2003).

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella NCEU sez fgl 6 mp. 1406 sub 5 per allineamento mappe.

#### LOCALIZZAZIONE IMMOBILI

Immobile residenziale sito nel Comune di San Bonifacio (VR) in via Praissola n.14 adibito ad abitazione composto di piano terra, primo e scantinato, con garage di circa 57 mq al piano seminterrato, e due aree urbane pertinenziali di rispettivi 385 mq. e 101 mq.

Google maps : Posizione del Fabbricato e delle aree esterne



---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

## DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

C'è corrispondenza tra il pignoramento notificato e i dati catastali che colpiscono le singole Unità Immobiliari.

### CONFINI

il mappale 1593 confina con : le particelle, 1501, 1506, 1404, 625, 953 e Strada comunale.

#### D.1.3. Descrizione dei beni

##### D.1.3.1. Contesto

San Bonifacio è un Comune di 21.402 abitanti a Est della provincia di Verona da cui dista circa 45 chilometri.

L'immobile oggetto di esecuzione si colloca in zona residenziale limitrofa al centro storico dotata di tutti i servizi della residenza. La prevalenza di abitazioni è costituita da tipologie medio basse con giardino e garage pertinenziali. Nella zona circostante sono presenti aree di sosta, aree a verde e attrezzature per lo sport.

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

#### UNITA' IMMOBILIARE

Il fabbricato oggetto di pignoramento è una villa residenziale con giardino e piscina . Si sviluppa su due piani fuori terra, con due porticati, un piano interrato e un garage. E' dotata di accessi indipendenti e di recinzione intorno alla proprietà.

Al piano terra si trova l'ingresso principale comunicante con un grande vano rappresentato dal soggiorno e dalla zona pranzo. Attraverso questi ambienti si accede alla cucina e al piano superiore, e a due porticati ricavati all'interno del perimetro del piano primo e confinanti con il giardino sul retro lato Sud.

Il vano è caratterizzato da ampie vetrate, da un grande camino centrale e dalla scala a "vista" che collega il piano terra con il piano primo.

La cucina è un locale abitabile dotato di finestre, di un grande camino a muro, e di una porta a vetro che comunica con l'esterno sul lato ovest verso la rampa.

Dall'ingresso principale si accede inoltre ad un'altra zona destinata a servizi. Sono presenti un locale studio un bagno e una scala secondaria che scende al piano interrato.

Lo studio è un locale di circa mq.15 con ampie vetrate; comunica con l'area esterna sul lato Nord-Est attraverso un terrazzino coperto (tipo loggia) e sul lato sud attraverso il porticato. Il bagno è di ottima fattura dotato di wc, lavandino e finestra sul porticato.

La scala è in legno chiusa da una porta a vetro.

---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

Le altezze dei locali all'interno della zona servizi è pari a circa m.2,80, mentre nel locale soggiorno/pranzo è diversificata per la presenza di due dislivelli a pavimento e risulta m.2,80, m.2,95 e m 3,10.

Entrambi i porticati sono intonacati e piastrellati, quello comunicante con l'ingresso e lo studio si caratterizza per la presenza della piscina e di una terza scaletta, in questo caso a chiocciola, che accede al locale tecnico posto al piano interrato.

**Caratteristiche Piano Terra :** Tutti i camini presenti sono di grandi dimensioni e di ottima fattura, la scala di accesso al piano primo è con struttura e finitura in legno di sole pedate, quella di accesso al piano interrato con struttura in legno e rivestimento in ceramica. I parapetti sono in legno.

Il portoncino di ingresso ha dimensioni pari a m. 2x2,40 è laccato rosso di ottima fattura, i serramenti esterni sono in legno laccato bianco con doppio vetro (coevi alla costruzione del fabbricato), le porte interne sono in legno laccate bianco, i pavimenti di Parquet in tutte le stanze, i pavimenti esterni delle zone porticate e del terrazzino sono in materiale ceramico antigelivo e in pietra. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono presenti controsoffitti in cartongesso e uso di materiali a vista come pietra di rivestimento di tipo liscio e a spacco.

Al piano primo si trova il soppalco, n.3 stanze da letto con i relativi bagni e due ampie terrazze ricavate nel sottotetto. Tutto il piano è mansardato.

Dalla scala nel soggiorno attraverso il ballatoio, sempre in legno, si accede al soppalco. Questo risulta aperto sul locale soggiorno dal vuoto occupato dalla scala e da un secondo vuoto chiuso con vetro antisfondamento . E' caratterizzato da ampie vetrate su due lati, dal tetto spiovente con altezza di colmo pari a m.3,90 e altezza minore pari a m.2 e dalla porta che accede ad una prima terrazza.

Le camere da letto sono tutte mansardate, due con superficie rispettivamente di circa mq.17 e mq.18 e H media maggiore di m.2,70; una terza camera da letto della superficie di mq.12 con H. media di circa m.2,50.

La camera di 18mq. è dotata di bagno e terrazzino coperto (tipo loggia) con parapetto lato Nord h.60cm. La camera di 17mq. è dotata di bagno con corridoio/guardaroba finestrato e di caminetto, ha un affaccio sul lato est e sud, mentre la stanza di 12mq. ha l'affaccio solo sul lato sud. Entrambe risultano comunicanti con la seconda terrazza. E' presente un terzo bagno nel corridoio antistante la cameretta.

Tutti i bagni sono dotati di sanitari lavandino e doccia e sono di ottima fattura, il bagno di pertinenza della camera matrimoniale è caratterizzato da due lavandini.

**Caratteristiche Piano Primo :** i serramenti esterni sono in legno laccato bianco con doppio vetro (coevi alla costruzione del fabbricato), le porte interne sono in legno laccate bianco, i pavimenti di Parquet in tutte le stanze, i pavimenti esterni delle terrazze sono in quadrotti di legno posati su caldana in cemento. Tutte le pareti sono intonacate

e tinteggiate.

Al piano interrato si accede dall'interno e dall'esterno. Dall'interno attraverso la scala vicino all'ingresso nella zona servizi, dall'esterno attraverso l'area antistante il garage in fondo alla rampa e dalla scaletta presente sotto il porticato che accede al vano tecnico della piscina. Un altro accesso è presente internamente attraverso il garage.

Il piano si compone di un locale uso taverna di grandi dimensioni e di una cucina entrambi con affaccio diretto sull'arrivo della rampa.

E' presente una cantina con tetto a botte, tra la taverna e il garage, e un'ampia zona servizi. Tra questi una lavanderia con un locale guardaroba, un ripostiglio e due locali tecnici pertinenti la piscina. Tutti locali sono posti intorno all'atrio che collega il piano interrato con il piano terra.

E' presente la centrale termica con accesso dall'esterno verso la rampa.

L'altezza dei locali è diversificata : in corrispondenza della zona servizi e della centrale Termica è pari a circa m.2,65, nella cucina è pari a m.2,80 mentre nel locale Taverna è pari a circa m.2,65-2,50-2,36.

*Caratteristiche Piano interrato* : i serramenti esterni sono in legno colore scuro con doppio vetro affacciati sulle bocche da lupo, le porte interne sono in legno, i pavimenti sono in cotto in tutte le stanze ad eccezione della cantina che sono in mattoni e mattoncini .

Impianti : L'impianto termico è generato da una caldaia gas metano per riscaldamento e acqua calda posta a basamento nella centrale termica , da un impianto radiante a pavimento al piano terra, da radiatori in ghisa al piano primo e ventilconvettori al piano interrato. L'impianto elettrico è di 6kw con quadro contatori generale al piano terra in zona ingresso e contatore salvavita, il cancello pedonale e quello carraio sono elettrificati. Sono presenti videocitofono su tre piani, impianto telefonico, impianto di irrigazione e impianto di allarme con centralina.

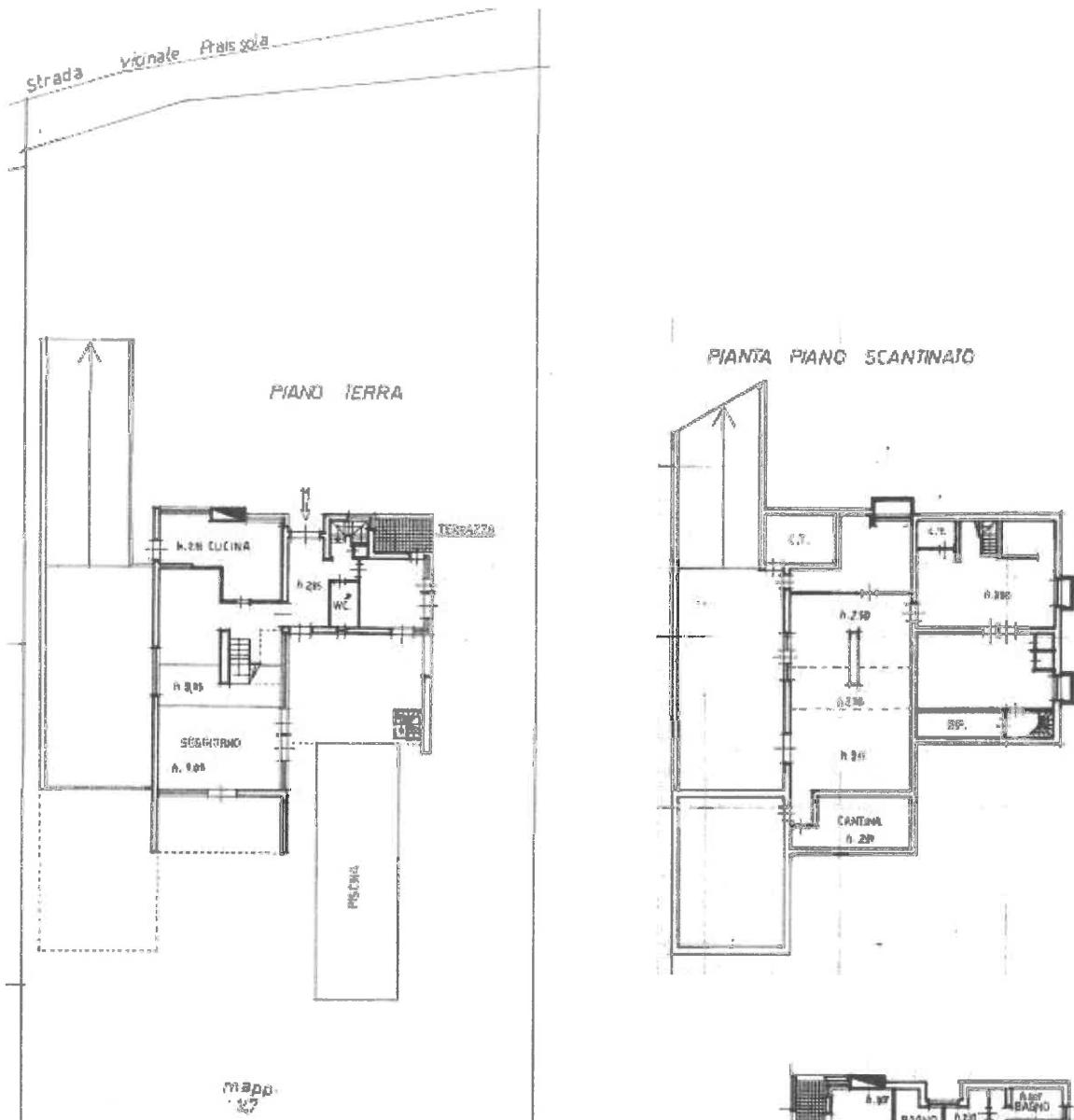
L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto e gli scarichi fognari vanno in fognatura comunale. Sono presenti inoltre un impianto di trattamento dell'acqua del pozzo e il gruppo di filtrazione dell'acqua della piscina con apposita pompa.

Struttura portante : In cemento armato

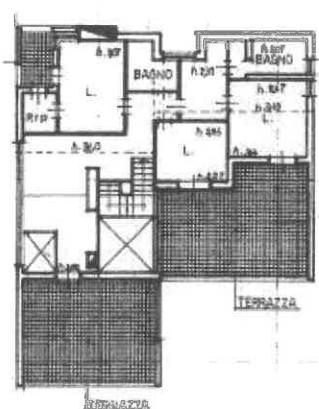
Stato manutenzione : Le porte e i sanitari sono in buono stato e anche i serramenti seppur datati risultano in buone condizioni. Fanno eccezione quelli dei locali adiacenti le terrazze che risultano intaccati dall'umidità. Sono presenti macchie di condensa all'interno di un solo bagno. Gli interni sono ben tenuti e la manutenzione risulta costante. In merito agli impianti si rileva che : l'impianto di irrigazione non è funzionante, l'impianto antifurto è privo dei codici di attivazione, l'impianto di desalinizzazione non più attivo da diverso tempo come pure le pompe della piscina. L'impianto di automazione del cancello carraio è stato disattivato in quanto non più idoneo alle caratteristiche del

cancello. Si evidenziano problemi di infiltrazione acqua dal tetto e dal pavimento delle terrazze.

Stralcio Planimetria dell'abitazione piani S1-T-1e corte esclusiva antistante l'abitazione.



Pianta piano primo




---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Lorenzo Dalla Rosa - Verona

## FOTO INTERNI

### PIANO TERRA

ingresso



scala al piano primo



soggiorno



cucina con camino



Studio



bagno



Scala al piano Interrato



---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Espero Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

## PIANO PRIMO

Ballatoio



Terrazza



Letto 1



Bagno pertinenziale



terrazzino



Letto 2 con camino



Terrazza



---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

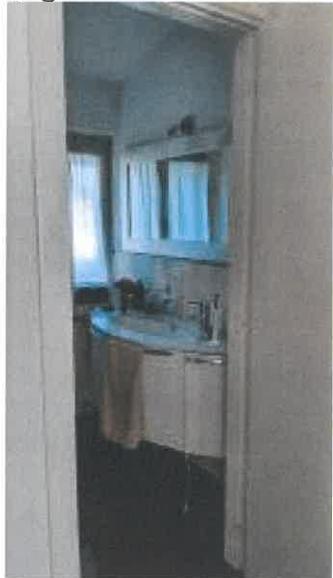
Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

**Bagno pertinenziale**



**Bagno nel corridoio**



**Letto 3**



**Letto 3**

**Terrazza dal letto n.2 e n.3**



## **PIANO INTERRATO**

**Cantina vini**



**Locale Taverna**



---

**Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Lorenzo Dalia Rosa - Verona

Cucina



Lavanderia



Guardaroba



Scala



Sottoscala



Desalinizzatore



Locale Tecnico piscina e scala chiocciola



---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Lorenzo Dalla Rosa - Verona

## GARAGES

Locale al piano interrato delle dimensioni di circa m.9 x m.6,20 e altezza pari a m.2,10. Il locale è chiuso da una serramenta scorrevole che copre una luce di m.6, pari a circa la larghezza del garage, e scorre completamente sulla parete laterale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e il pavimento è rivestito in cotto. Il garage comunica internamente con la taverna e con la cantina di vini attraverso una porta in legno e un piccolo disimpegno. L'accesso è esterno dalla rampa larga circa m.4 che scende perpendicolare al garage per poi allargarsi in corrispondenza dell'arrivo.

Impianti : l'impianto elettrico con la canalizzazione e gli interruttori è esterno la parete. Sono presenti n.4 punti luce con apparecchi neon e il contatore dedicato. La porta scorrevole è dotata di comando automatizzato. Sono presenti un lavandino e una griglia di areazione sulla parete, collegata ad un camino sul tetto.

Struttura portante: La struttura portante è in cemento armato e la copertura è costituita da un tetto (piano) con un parapetto in cls. frante rampa. Presente la vegetazione sopra il tetto trattata a prato con qualche piccolo arbusto lungo il parapetto.

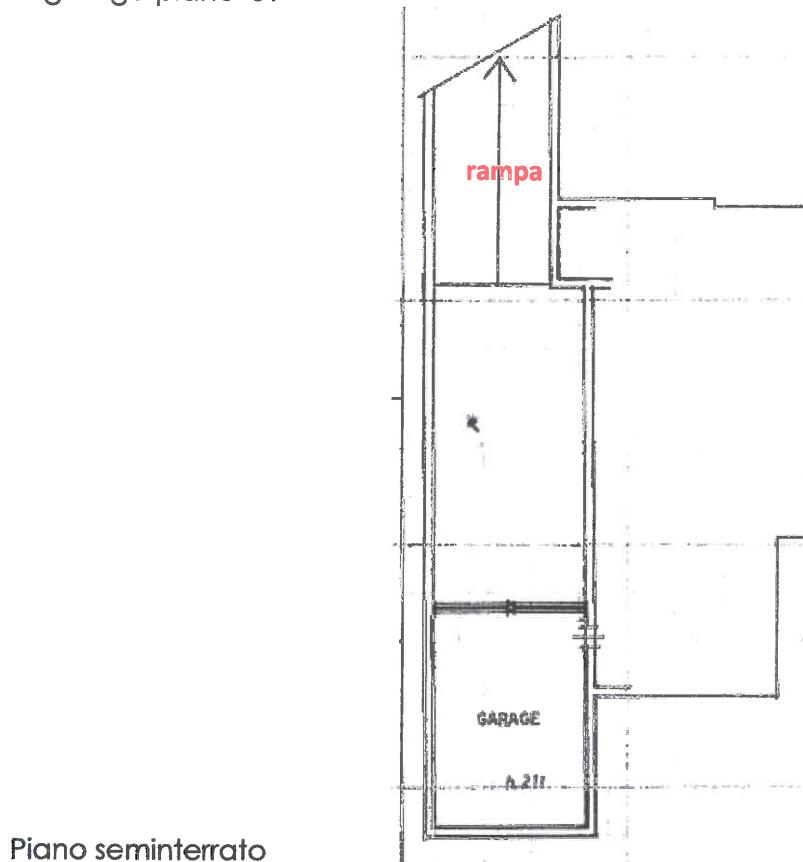
Stato manutenzione : complessivamente in buono stato, non funziona l'automatismo della porta scorrevole.

## FOTO

### Garage



## Stralcio Planimetria del garage piano S1



Piano seminterrato

### AREA ESTERNA

Il compendio immobiliare è dotato di area esterna di circa 970 mq. intorno l'edificio e di due aree urbane esterne la recinzione e a questa confinanti. La prima corrispondente ad uno stradello laterale su cui grava un diritto di passo a favore del condominio posto sul retro della villa, la seconda si riferisce alla porzione di strada antistante la proprietà derivante dall'arretramento della linea di confine imposta all'epoca della costruzione.

- L'area esterna intorno l'edificio si identifica con il subalterno 3 ed è costituita : da un'area a giardino, dalla corsia carrabile che accede al garage interrato e alla zona taverna, dall'area occupata dalla piscina e dai porticati. Il giardino si presenta per la maggior parte trattato a prato con percorsi lastricati nella zona di ingresso intorno al fabbricato e intorno alla piscina, pavimentati in parte con opus incertum e in parte con pietra tipo tufo. Sono presenti parapetti in cls intonacati che delimitano e proteggono la zona della rampa e una cortina di alberi sui tre lati a confine con altra proprietà. Tutta l'area è recintata e la recinzione è costituita sul lato principale, corrispondente agli ingressi, da muretto in cls alto m.1 e ringhiera in ferro corten alta m.1. Sulla recinzione insistono il cancello grande in corrispondenza del passo carraio e quello pedonale, entrambi sorretti da muri in cls rivestiti in pietra. Il cancello grande ha una dimensione di m.3,20 ed è chiuso da doppia anta scorrevole, il cancello piccolo ha dimensione di m1

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradi - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

chiuso con un'anta a battente. A confine con altra proprietà su due lati la recinzione è costituita da un muretto in cls basso e soprastante rete plasticata. Il confine invece con lo stradello è delimitato con sola rete plasticata.

La corsia carrabile è pavimentata in parte in cemento, in parte con sassi e in parte rivestita con opus incertum. La rampa è larga circa m. 4 che diventa m.5 nella parte di arrivo con accesso ai garage alla taverna e alla Centrale Termica. Le pareti sono rivestite in pietra, i muretti di protezione in parte intonacati in parte in calcestruzzo sono delimitati da copertina in tufo.

La piscina si presenta con una struttura in calcestruzzo armato, interrata, interamente piastrellata e con bordo rialzato in pietra di tufo. Le dimensioni sono pari a circa m. 4,95 x m.15,00.

Impianti : L'impianto elettrico è costituito dalla presenza di illuminazione esterna con corpi illuminanti del tipo a palo in giardino; a parete e a soffitto nei porticati, nella zona garage, sui terrazzi e all'ingresso. Entrambi i cancelli risultano elettrificati.

Stato manutenzione : tutta l'area esterna è in buono stato di conservazione mentre l'impianto elettrico dei cancelli risulta non funzionante.

- Stradello privato - identificato con il sub. 4 è una via posta lateralmente alla proprietà con accesso dalla strada principale fino al condominio sul retro. La via è larga circa m.5 con uno slargo all'imbocco. L'accesso è regolato dalla presenza di una sbarra che si solleva a comando ed è consentito il passaggio solo agli utenti del condominio sul retro. Lo stradello risulta totalmente pavimentato con autobloccanti, delimitato su un lato con una recinzione in plastica e una cortina di piante di alto fusto, mentre sull'altro lato da rete in ferro su muretto basso in cls. Presenza di apparecchi illuminanti a palo.

- Area antistante - identificato con il sub. 5 si costituisce dall'arretramento della recinzione rispetto al ciglio stradale per una larghezza di circa 3 mt. e lunghezza di circa 30 mt. La pavimentazione in questo caso è in asfalto in continuità con la via Praissola. Entrambe le superfici sono rappresentate nell'elaborato planimetrico.

## Area Esterna

Villa fronte strada



Rampa garage



---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Espero Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

Giardino sul retro con piscina - Vista Piscina e porticati



Giardino fronte strada



Ingresso



Area Urbana - Stradello laterale



Area Urbana - Stradello laterale



Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

**Tabella Caratteristiche mp. 1593**

VILLA SUB 1	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate e tinteggiate / rivestimento in pietra	ottime
Pavimenti	Parquet / Cotto	ottime
Portoncino ingresso	In legno laccato rosso non blindato	ottime
Porte interne	Legno	ottime
Serramenti	Legno con doppiovetro	buone
Scala	Legno	ottime
Ringhiera	Legno	ottime
Oscuranti	Non presenti	
Camino	In pietra, centrale e a muro	ottime
Terrazze	Pavimentate con listelli di legno	discrete
Porticati	Pavimentate con piastrella antigeliva	buone
Soffitti porticati	Intonacati	discrete
Copertura	Doppia falda in coppi priva di canali di gronda	discreta
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Elettrico 6 kw	Antifurto, automatismo cancelli, Campanelli / Videocitofono	si- non funzionanti si
Impianto Termico	Caldaia a basamento obsoleta	Si - funzionante
Radiatori	in ghisa / a pavimento / ventilconvettori	si
Impianto Idrico	Acquedotto Comunale	si
Impianto Fognario	Fognatura Comunale	si
Struttura portante	Descrizione	Condizioni
Pareti, pilastri, Solaio,	In cls armato	buone

GARAGE SUB 2	Descrizione	Condizioni
Pareti e soffitto	Intonacati	buone
Pavimenti	Cotto	buone
Portone accesso	Di grandi dimensioni / scorrevole	buone
Impianti	Descrizione	Funzionante
Impianto Elettrico	Illuminazione, interruttori, prese	si
Impianto Idrico	Presenza di lavandino	si
Struttura portante	Descrizione	Condizioni
Pareti, pilastri, Solaio,	In cls armato	buone

AREA ESTERNA SUB 3	Descrizione	Condizioni
Camminamenti	In opus incertum	buone
Giardino	A prato e piantumato ai lati	buone
Cancello pedonale	In ferro ad un'anta	discrete
Cancello carrabile	In Ferro a due ante scorrevoli	discrete
Rampa	In acciottolato	discrete
Recinzione	Muretto in cls e ferro , rete	buone
Piscina	Interrata rivestita con ceramica e bordura in pietra	Buone

AREE URBANE SUB 4-5	Descrizione	Condizioni
Stradello	Chiuso da sbarra pavimentato in autobloccanti	ottime
Area arretramento stradale	Con asfalto	buone

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

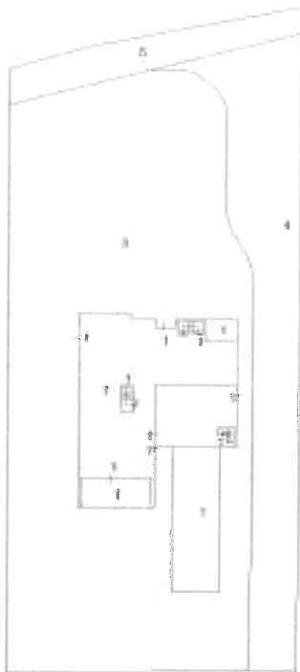
Giudice : Attilio Burti

Espero Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

Elaborato planimetrico con individuato i subalterni di proprietà : sub 1-2-3 interni l'area recintata e sub.4-5 Ente Comune, esterni l'area recintata

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SCANTINATO

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

Premesso che gli immobili oggetto di esecuzione non fanno parte di un condominio. La particella identificata con il mp. 1593 sub 4 è costituita da area Urbana identificata come strada privata utilizzata dalla part.1506 ma anche dalla particella eseguita. Lo stradello consente il passaggio dei sottoservizi garantendo l'accesso e la manutenzione adeguata ad entrambe le particelle. Nonostante la proprietà sia in capo all'esegutato, ovvero alla particella 1593, l'esclusivo passaggio per accedere alla particella 1506 impone a quest'ultima la manutenzione costante della strada. (Atto Notaio Mastelli Mario Rep. n.102.141 del 21/09/2007)

La particella identificata con il mp. 1593 sub 5 è costituita da area Urbana identificata come arretramento stradale che serve in particolar modo sia alla particella 1506 che la utilizza come attraversamento per accedere allo stradello che alla particella 1593.

#### D.1.3.4. Individuazione degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni immobili oggetto di esecuzione avviene principalmente da via Praissola attraverso le particelle eseguite.

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

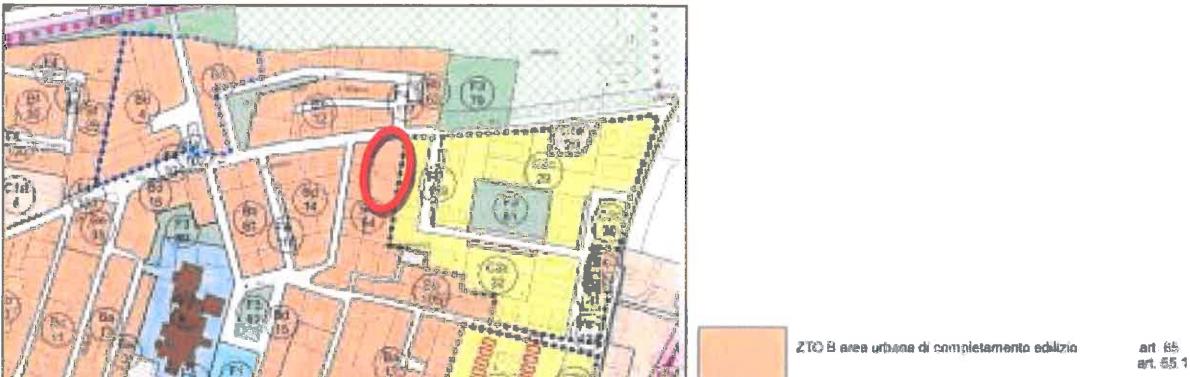
Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

L'immobile ricade in Zona Territoriale omogenea B in area urbana di completamento edilizio del comune di San Bonifacio, non in regime di Beni Ambientali. Gli strumenti legislativi di riferimento sono: PRG, Regolamento Edilizio, NTA, PAT e PATI.

tav 01 5000



PAT - tav. Vincoli



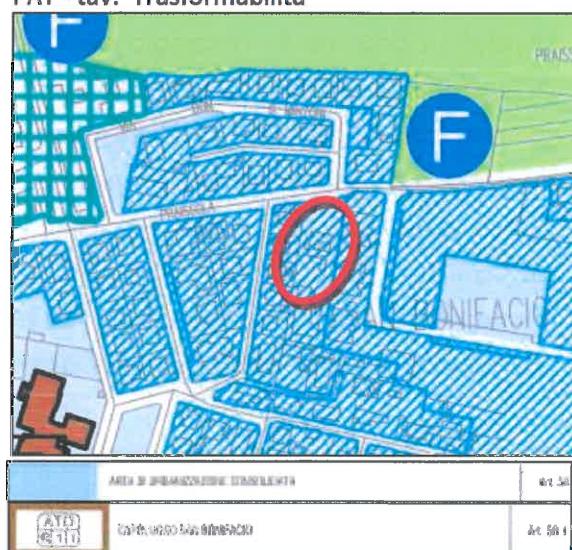
PAT - tav. Invarianti



PAT - tav. Fragilità



PAT - tav. Trasformabilità



Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

#### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

## CONFORMITA' INTESTATI

Gli immobili esecutati di cui al Foglio 6 Particella n. 1593 sub.1-2-3-4-5 risultano attualmente in ditta a :<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_), nato a SAN BONIFACIO (VR) il \_\_\_\_\_ per il diritto ai proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

La ditta intestataria dei Beni catastali corrisponde a quelle della visura ipotecaria.

## CONFORMITA' STATO DI FATTO

Si è provveduto a richiedere copia della planimetria catastale dei beni oggetto di  
pignoramento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Verona.

La planimetria part.1593 sub.1 è costituita da una scheda del piano terra, primo e interrato che rappresenta l'unità immobiliare censita nell'anno 1983. Al piano terra, oltre alla pianta, è associato il perimetro della corte esclusiva, la rampa di accesso al piano interrato e la piscina. Le difformità riscontrate allo stato di fatto rispetto la planimetria consistono in :

- Al piano interrato - Sono presenti due pareti in cartongesso, una nella lavanderia e una nel disimpegno. Nel locale Taverna una porta della vetrata che affaccia sulla rampa è occultata con il cartongesso. Si rileva la presenza di porta tra il disimpegno e la Taverna.
  - Al piano terra - La posizione della porta della cucina risulta diversa. All'interno di una stanza, parte della vetrata risulta occultata con il cartongesso.
  - Al piano primo - L'arrivo della scala di collegamento interno tra PT. e P1 risulta diverso. In una camera da letto è presente il bagno al posto del ripostiglio.  
La planimetria part.1593 sub.2 è costituita da una scheda del piano interrato che rappresenta il garage, censita nell'anno 1983.
  - Al piano interrato - All'interno del garage si rileva un serramento a scorrimento laterale spostato rispetto all'allineamento del pilastro.
  - L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato con la nuova particella

## ADEGUAMENTO CATASTAL

Le difformità riscontrate prevedono un adeguamento catastale. Questo consiste nella presentazione di una pratica Docfa con due planimetrie la prima comprensiva del piano terra, del piano primo e del piano interrato; la seconda del piano garage. Si prevede inoltre la redazione dell' Elaborato Planimetrico con indicazione delle particelle corrette. L'adeguamento in questo caso comprende il costo della pratica Docfa con due planimetrie e l'elaborato Planimetrico. Si stima per questo una spesa comprensiva dei diritti di segreteria, delle planimetrie, dell'Elaborato Planimetrico e del modulo Docfa pari a circa Euro 1.200.

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

**Giudice :** Attilio Burti

**Espero Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode**: Lorenzo Dalla Rosa - Verona

#### D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

##### TITOLI ABILITATIVI

Da verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio si è potuto accertare che l'immobile è stato autorizzato in funzione dei seguenti Titoli :

- 25/11/1975 - LICENZA DI COSTRUZIONE PROT. N.8916 per la costruzione di "UN FABBRICATO RESIDENZIALE AD UN PIANO PIU'SEMINTERRATO" a nome del sig. Piubello Gianni con la prescrizione che " le fognature dovranno essere allacciate alla fognatura comunale".
- 28/05/1976 - LICENZA DI COSTRUZIONE PROT. N.5386 per "NUOVO ORIENTAMENTO FABBRICATO " a nome di Piubello Paola e Nicoli Adolfo con la prescrizione " distanza dai fabbricati minimo 10m".
- 24/01/1976 - LICENZA DI COSTRUZIONE PROT. N.82 per Variante della Licenza pari numero del 251175 a nome di Piubello Gianni con la prescrizione " le fognature dovranno essere allacciate alla fognatura comunale ".
- 04/05/1977 - CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N.3182 Voltura per cambio intestazione pratica con riferimento a Variante della licenza edilizia N.3150 del 25/11/1975 per la costruzione di "UN NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE " da Piubello Paola e Nicoli Adolfo a Piubello Paola in Nicoli, con la prescrizione che " le opere dovranno risultare ultimate entro il 29/01/1981".
- 11/01/1978 - CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N.11106 per la costruzione di "UNA RECINZIONE " da Piubello Paola in Nicoli, con la prescrizione che " le opere dovranno risultare ultimate entro il 11/01/1979".
- 03/05/1979 - CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N.3805 Variante della licenza edilizia N.3150 del 25/11/1975 per la costruzione di "UN NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE " a nome della sig.ra Piubello Paola con la prescrizione che " le opere dovranno risultare ultimate entro il 29/01/1981".
- 07/06/2007 - PROGETTO - DIA IN SANATORIA edificio residenziale a nome della sig.ra Piubello Paola

ABITABILITA' - Il fabbricato risulta abitabile in data 30/04/1980 con certificato PROT. N.4541 del 10/05/1980 domanda presentata a nome di Piubello Paola in Nicoli.

##### CONFORMITA' STATO DI FATTO

L'ultimo progetto approvato corrisponde alla "DIA IN SANATORIA" presentata in data 07/06/2007. Il Titolo autorizzativo è stato acquisito in forza dell'art.20 Legge sul procedimento amministrativo che sancisce il silenzio assenso come provvedimento di accoglimento della domanda. In base a quanto dichiarato nella Dia confrontando lo stato di fatto si riscontrano le seguenti difformità :

**Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Lorenzo Dalla Rosa - Verona

- Al piano interrato - Il garage è chiuso da porta a scorrimento laterale della dimensione di circa sei metri, tale serramento non risulta in progetto.

Nella zona Taverna e Servizi non corrispondono le destinazione d'uso per cui il locale Taverna è rappresentato in progetto come cantina, il locale cucina è rappresentato in progetto come ripostiglio, mentre la lavanderia è rappresentata in progetto come disbrigo.

Sono inoltre presenti un occultamento della porta vetrata che affaccia sulla rampa realizzato in cartongesso e due pareti in cartongesso nella zona servizi. Una di queste presenti nella lavanderia chiude uno spazio utilizzato come guardaroba, privo di finestra. L'altra presente nella cantina è dotata di finestra.

- Al piano terra - La porta della cucina è in posizione frontale alla sala da pranzo. All'interno di una stanza, parte della vetrata risulta occultata con il cartongesso. Questi dettagli non risultano in progetto.

- Al piano primo - E' presente una camera da letto di circa mq.12 con altezza media inferiore a m.2,50. La destinazione risulta in difformità di progetto in quanto dovrebbe essere rappresentata come guardaroba. L'altezza del parapetto di un terrazzino è pari a 60cm. quindi non a norma.

L'ultimo progetto approvato per la recinzione corrisponde alla Concessione Edilizia del 11/01/1979. Rispetto a quanto autorizzato la recinzione risulta allo stato di fatto difforme. Fermo restando la tipologia di muro in cls e ringhiera in ferro, la difformità consiste nello sviluppo lineare e rettilineo dello stato di fatto anziché sfasato come rappresentato in progetto.

#### ADEGUAMENTO URBANISTICO

Premesso che il garage non può essere chiuso in quanto privo di areazione, si può eventualmente prevedere che la porta rimanga sempre aperta, data la capacità della stessa di scorrere completamente. La cameretta al piano primo dovrà avere destinazione guardaroba in quanto non rispetta le altezze minime dei locali abitabili, mentre dovrà essere modificata l'altezza del parapetto del terrazzino. In questo caso si prevede di integrarlo con una protezione che arrivi ad un metro di altezza. Si stima per questo un importo lavori pari a Euro 800.

Tutte le altre difformità non sostanziali potranno essere sanate con l'inoltro di una Scia in Sanatoria che comporta una sanzione amministrativa di euro 1.000 oltre alle spese del professionista stimate in euro 2.000 e ai diritti di segreteria pari a euro 200, per un totale complessivo di Euro 3.200.

#### CONFORMITA' IMPIANTI

---

**Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Lorenzo Dalla Rosa - Verona

Tutti gli impianti sono stati realizzati in conformità alle normative vigenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Tuttavia anche in presenza di certificazione alcuni elementi risultano obsoleti o mal funzionanti.

Si prevede in questo caso la sostituzione della caldaia, il ripristino dell'automazione dei cancelli, quello pedonale e quello carraio, nonché la revisione dell'impianto antifurto e dell'impianto di depurazione acque della piscina. Si stima per questo una spesa complessiva di Euro 15.000.

#### D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Il bene immobile oggetto di esecuzione sito in via Praissola n. 14 nel Comune di San Bonifacio identificato con il map. 1593 Sub 1-2-3 è occupato dalla parte esecutata. Le particelle identificate con il map. 1593 Sub 4-5 sono aree definite Aree Urbane e risultano di passaggio comune.

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

- Compravendita ai rogiti del notaio Ottieri Luigi da San Giovanni Ilarione (VR), in data 18/07/2016 rep. n. 374/317 e trascritto il 19/07/2016 ai n.ri 28323/18589 da potere di \_\_\_\_\_ a nata il 1. a SAN BONIFACIO (VR) C.F. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a SAN BONIFACIO (VR) C.F. \_\_\_\_\_ per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Separazione beni.

- Trascrizione NN 51272/33329 del 23/12/2016, nascente da atto giudiziario — verbale di assegnazione della casa coniugale derivante da scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente dal Tribunale di Verona con sede in Verona (VR) in data 16/12/2016 rep.n. 5121 a favore di FRIGO MICHELE nato il 21/11/1964 a SAN BONIFACIO (VR) C.F. FRGMHL64S21H783B contro \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ a SAN BONIFACIO (VR) C.F. \_\_\_\_\_ relativamente l'abitazione di SAN BONIFACIO (VR) Foglio 6 Particella 1593 Subalterno 1 e 2.

- Ordinanza Tribunale di Verona R.G. N. 9727/2016 del 01/12/2017 contro il vincolo di assegnazione attribuendo il diritto vantato dal proprietario di tornare in possesso della casa.

Si registra la non opponibilità alla procedura in quanto la trascrizione di cui sopra è successiva all'atto di compravendita.

#### D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

##### SERVITÙ

E' presente una servitù di passo e di sottoservizi sulla particella 1593 Sub 4.

Si tratta di strada privata che collega la via Praissola con la particella N.1593 (ex 1406 sub 6) i cui contenuti, obblighi e diritti, sono riportati nell' ATTO di COMPRAVENDITA Notaio Mario Mastelli Rep. 102.141 del 21/09/2007 trascritto a Verona il 16/10/2007 ai nn. RG.49085 RP 27620.

##### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Secondo la Certificazione Notarile prodotta in data 14/12/2023 dal Dott. Rolando Laura, Notaio in VENEZIA (VE), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, per il ventennio preso in esame e fino alla data del 11/12/2023, risultano pubblicate le seguenti Formalità.

- ISCRIZIONE NN 49086/12326 del 16/10/2007 - Ipoteca Volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Mastelli Mario da Soave (VR) in data 21/09/2007 rep.n. 102142/31961 a favore di BANCA DEL GARDA - GARDA BANK S.P.A sede VERONA (VR) C.F. 02643250232 contro ..... nata il 1.. a SAN BONIFACIO (VR) C.F. ...... Importo capitale euro 600.000,00, importo totale euro 1.080.000,00 e durata 30 anni.
- ISCRIZIONE NN 28324/4625 del 19/07/2016, - Ipoteca Volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Ottieri Luigi da San Giovanni Iclarione (VR) in data 18/07/2016 rep.n. 375/318 a favore di VENETO BANCA S.P.A. sede MONTEBELLUNA (TV) C.F. 00208740266 contro ..... nato il 1.. a SAN BONIFACIO (VR) C.F. ...... Importo capitale E.815.000,00, importo totale E.1.467.000,00 e durata 35 anni 1 mese.
- TRASCRIZIONE NN 51272/33329 del 23/12/2016, nascente da atto giudiziario — verbale di assegnazione della casa coniugale derivante da scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente dal Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 16/12/2016 rep.n. 5121 a favore di FRIGO MICHELE nato il 21/11/1964 a SAN BONIFACIO (VR) C.F. FRGMHL64S21H783B contro ..... f. .. nato il .. a SAN BONIFACIO (VR) C.F. ..... relativamente l'abitazione di SAN BONIFACIO (VR) Foglio 6 Particella 1593 Subalterno 1 e 2.

\* Dalla Certificazione Notarile : **N.B.** - Si richiede la trascrizione con riserva del provvedimento di assegnazione della casa coniugale già di proprietà della moglie ..... nata a San Bonifacio il 1../01/.. e dalla stessa trasferita al fratello ..... attuale intestatario dell'immobile.

---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

- TRASCRIZIONE NN 50133/37524 del 06/12/2023, - Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Verona (VR) in data 21/11/2023 rep.n. 8035/2023 a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05277610266 contro L. nato il . . . / . . . / . . . a SAN BONIFACIO (VR) C.F.

\* Con riferimento alle osservazioni (N.B.) sopra riportate si conferma la non opponibilità alla procedura in quanto la trascrizione dell'atto è successiva all'atto di compravendita.

#### DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stato eseguito ulteriore accertamento sulle eventuali Iscrizioni/Trascrizioni depositate all' Agenzia del Territorio successivamente la data del 11/12/2023 e fino alla data del 06/03/2024 non sono state rilevate ulteriori Formalità.

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

##### FORMALITA' DA CANCELLARE

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono :

- |   |  |          |
|---|--|----------|
| - ISCRIZIONE NN 49086/12326 del 16/10/2007  | <u>Ipoteca Volontaria</u>                  | € 35,00  |
| - ISCRIZIONE NN 28324/4625 del 19/07/2016   | <u>Ipoteca Volontaria</u>                  | € 35,00  |
| - TRASCRIZIONE NN 51272/33329 del 23/12/2016  | <u>Verbale Assegnazione casa Coniugale</u> |          |
| <u>- NON CANCELLABILE</u>   |  |          |
| - TRASCRIZIONE NN 50133/37524 del 06/12/2023  | <u>Verbale Pignoramento Immobili</u>       |          |
| del 21/11/2023 rep.n. 8035/2023 a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05277610266 |  | € 294,00 |

Sebbene L'atto di assegnazione casa coniugale non possa essere cancellato, risulta irrilevante ai fini della vendita perché assorbito dalla procedura stessa.

##### COSTI PER LA CANCELLAZIONE

Il costo per la cancellazione è quantificabile in € 364,00 o altro diverso importo fornito dall'agenzia delle Entrate. Si informa che le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva, ma al momento della vendita e a cura della procedura.

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

TRASCRIZIONE NN 51272/33329 del 23/12/2016 Verbale Assegnazione casa Coniugale

---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

Obblighi e diritti contenuti nell' ATTO di COMPRAVENDITA Notaio Mario Mastelli Rep. 102.141 del 21/09/2007 trascritto a Verona il 16/10/2007 ai nn. RG.49085 RP 27620 con riferimento alla Particella 1593 Sub 4 .

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

Non rilevati

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

Non rilevati

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali** Non rilevati

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

L' immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

#### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata** Non rilevato

#### **D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

Immobile non comodamente divisibile per le ragioni espresse al punto C.

#### **D.1.13. Valutazione del lotto**

Con riferimento alla prescrizione di cui all' art. 568, comma secondo, codice procedura civile la presente valutazione immobiliare si riferisce a **Febbraio 2024** ed è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecno borsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) che viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore che verrà individuato nella valutazione che segue dovrà essere considerato un

---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Espero Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

valore attuale ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima il più possibile aderente a quanto si possa ottenere dal mercato immobiliare odierno.

#### D.1.13.1. Consistenza

Il calcolo della Superficie Lorda Commerciale dei Beni è stata desunta dalle tavole di progetto allegate e dalla verifica in loco con il riferimento agli immobili conformi e/o sanabili, e ai criteri contabili in applicazione delle norme UNI 10750/05 e al D.P.R. n.138/98 Allegato "C" della Agenzia delle Entrate.

TABELLA SUPERFICI : Superficie Utile (SU) e Superficie Lorda (SL)

MP 1593			SU	SL
Unità Residenziale				
Superficie principale (mq)	SUB 1	Piano T-1	h.2,80	267,30
<b>Accessori</b>				329,81
Portico 1 (mq)	SUB 1	Piano T	h. 2,85	40,83
Portico 2 (mq)	SUB 1	Piano T	h. 3,11	76,33
Terrazzo 1 (mq)	SUB 1	Piano 1		40,63
Terrazzo 2 (mq)	SUB 1	Piano 1		44,94
Terrazzo 3 (mq)	SUB 1	Piano 1		3,99
Terrazzo 4 (mq)	SUB 1	Piano T		8,85
Cantina (mq)	SUB 1	Piano S1	a volta	18,83
Disimpegno (mq)	SUB 1	Piano S1	h. 2,65	2,10
Taverna (mq)	SUB 1	Piano S1	h.2,50	80,58
Cucina (mq)	SUB 1	Piano S1	h. 2,80	21,83
Guardaroba (mq)	SUB 1	Piano S1	h. 2,65	18,06
Lavanderia (mq)	SUB 1	Piano S1	h. 2,65	18,06
Ripostigli (mq)	SUB 1	Piano S1	h. 2,65	18,00
Disimpegno (mq)	SUB 1	Piano S1	h. 2,65	23,70
Ripostiglio (mq)	SUB 1	Piano S1	h. 2,65	3,67
Locale Tecnico (mq)	SUB 1	Piano S1	h. 2,60	12,57
Centrale Termica (mq)	SUB 1	Piano S1	h. 2,60	11,80
				14,44
<b>Garage</b>				
Garage (mq)	SUB 2	Piano S1	h. 2,10	65,77
<b>Area Esterna</b>				73,50
SUP Giardino	SUB 3	Piano T		1220,00
SUP Stradello	SUB 4	Piano T		385,00
SUP Arretramento Stradale	SUB 5	Piano T		101,00
				101,00

Per la determinazione della superficie esterna nel caso dell'A/7 la normativa prevede : " 0,10 per la quota eccedente il quintuplo di "A1" (5xA1) fino alla superficie pari al sestuplo di "A1" (6xA1) e lo 0,02 (\*) per la quota eccedente il sestuplo della superficie di "A1" (6xA1)". Per A1 si intendono la somma dei vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6 ".

A1=SU = 267,30mq arrotondato **267mq**

---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Espero Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

TABELLA SUPERFICI RAGGUAGLIATE: Superficie Lorda (SL) e Superficie Lorda Commerciale (SLC)

MP 1593		SL	Coeff.	SLC
<b>Unità Residenziale</b>				
Superficie principale (mq)	SUB 1	Piano T-1	329,81	1
<b>Accessori</b>				
Portico 1 (mq)	SUB 1	Piano T	25,00	0,30
Portico 1 (mq) eccedente 25mq	SUB 1	Piano T	21,11	0,10
Portico 2 (mq)	SUB 1	Piano T	25,00	0,30
Portico 2 (mq) eccedente 25mq	SUB 1	Piano T	55,11	0,10
Terrazzo 1 (mq)	SUB 1	Piano 1	25,00	0,30
Terrazzo 1 (mq) eccedente 25mq	SUB 1	Piano 1	21,11	0,10
Terrazzo 2 (mq)	SUB 1	Piano 1	25,00	0,30
Terrazzo 2 (mq) eccedente 25mq	SUB 1	Piano 1	22,15	0,10
Terrazzo 3 (mq)	SUB 1	Piano 1	7,13	0,30
Terrazzo 4 (mq)	SUB 1	Piano T	8,85	0,30
Cantina (mq)	SUB 1	Piano S1	24,82	0,50
Disimpegno (mq)	SUB 1	Piano S1	3,12	0,50
Taverna (mq)	SUB 1	Piano S1	88,90	0,50
Cucina (mq)	SUB 1	Piano S1	25,93	0,50
Guardaroba (mq)	SUB 1	Piano S1	20,09	0,50
Lavanderia (mq)	SUB 1	Piano S1	20,63	0,50
Ripostigli (mq)	SUB 1	Piano S1	22,32	0,50
Disimpegno (mq)	SUB 1	Piano S1	29,81	0,50
Ripostiglio (mq)	SUB 1	Piano S1	5,00	0,50
Locale Tecnico (mq)	SUB 1	Piano S1	17,00	0,50
Centrale Termica (mq)	SUB 1	Piano S1	14,44	0,25
<b>Garage</b>				
Garage (mq)	SUB 2	Piano S1	73,50	0,50
<b>Area Esterna</b>				
SUP ESTERNA (267x6)=1602-(267x5)=1335 = mq267	SUB 3	Piano T	267	0,10
SUP eccedente al sestuplo		Piano T	372	0,02

**Totale superficie ragguagliata mq.579,86**

La Superficie Lorda commerciale (SLC) è pari a mq. 579,86 arrotondato mq. 580,00

La Superficie Utile Netta dell'abitazione (SU) è pari a mq. 267,30 arrotondato mq. 267

La Superficie Utile Netta degli accessori (SU) è pari a mq. 442,79 arrotondato mq. 443

La Superficie Utile Netta del garage (SU) è pari a mq. 65,77 arrotondato mq. 66

La Superficie reale area Esterna pertinenziale sub 3 è pari a mq. 1.220

La Superficie area Urbana F1 sub. 4 è pari a mq. 385

La Superficie area Urbana F1 sub. 5 è pari a mq. 101

---

**Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Lorenzo Dalla Rosa - Verona

### D.1.13.2. Criteri di stima

La zona immobiliare di San Bonifacio riflette un' area del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali: presenta una dinamicità di Mercato residenziale Alta con livelli di reddito medi.

Un riscontro oggettivo sui valori parametrici degli immobili in generale è dato dalle banche dati disponibili per zona e per il medesimo mercato, di quello oggetto di esecuzione, come di seguito illustrate.

#### RACCOLTA BANCHE DATI DI RIFERIMENTO

Per l'analisi del più probabile prezzo di vendita dell'immobile eseguito sono state messe a confronto le quotazioni per immobili del tipo "ville e villini" redatte dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio e quelle delle Agenzie Immobiliari per il comune di San Bonifacio. I valori variano da un minimo di € 1164/mq. e € 1350/mq., un valore medio di di € 1373/mq., un valore massimo di € 1583/mq. e € 1800/mq., con un range di stima piuttosto diversificato a seconda dello stato di conservazione e vetustà.

- Dati OMI - riferiti al I° semestre 2023 per Immobili Ville e Villini in normale stato di conservazione, zona Centrale/CAPOLUOGO FRAZIONE DI PROVA E COMPARTI LIMITROFI si registra un valore di mercato minimo di € 1350/mq. e uno massimo di € 1800/mq.

Tipologia	Stato conservazione	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	VALORI OMI
		Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	930	1350	L	5,2	5,8	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1350	L				
Ville e Villini	NORMALE	1350	1800	L				

- Dati MERCATO IMMOBILIARE - riferiti all'anno 2023 - Per la zona Centrale/Capoluogo Frazione di Prova e Comparti Limitrofi i valori di mercato si attestano con un valore minimo di € 1164/mq. medio di € 1373/mq. e un valore massimo di € 1.583/mq..


**Villa & Villini**  
 Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.164</b>	Euro <b>1.373</b>	Euro <b>1.583</b>

[Valuta subito questo immobile](#)

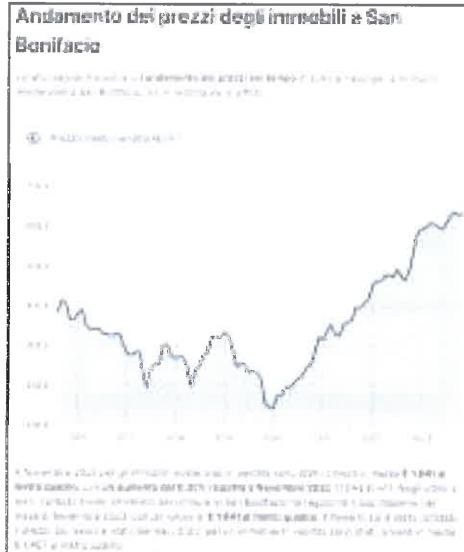
Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Espero Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

Mettendo inoltre a confronto dati certi di compravendite immobiliari relative ad immobili cielo terra nell'ultimo periodo, si rileva un aumento percentuale applicato tra aprile 2022 e aprile 2023 di circa **+6,35%**



- **VALORE NORMALE** - definito dall'Agenzia delle entrate secondo i parametri OMI per abitazioni in normale stato di conservazione, si attesta intorno a € 1.418/mq.

VALORE NORMALE Ag. ENTRATE							
Cat	Stato di conservazione	Sup.Cat. Totale mq.	Piano	OMI		Valore Normale Euro	Euro/mq
				min	max		
A/7	NORMALE	551	S1-T-1	1.350	1.800	781.318	1.418

#### D.1.13.3. Stima

##### VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU : *Highest and Best Use* )

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni oggetto di vendita forzata sia, per tipologia e localizzazione, in questo momento la migliore possibile.

**SCELTA DEL METODO IN APPLICAZIONE AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE**  
 Per la determinazione del Valore di Mercato, è stato adottato il "Metodo Comparativo" (MCA). Ovvero metodo di confronto del mercato che si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili per la medesima zona omogenea, compravenduti o ceduti in uso recente con un prezzo o un canone di mercato noti.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA

---

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

Il Procedimento consiste nel mettere a confronto le caratteristiche dell'immobile da stimare con caratteristiche tecnico-economiche di altri immobili sulla base dei dati reali di mercato desunti dagli atti di compravendita.

#### CARATTERISTICHE IMMOBILE DA STIMARE (Subject)

Subject		Rilievo fotografico : esterno		
Breve descrizione (S) Villa su due piani con giardino, piscina e garage e un'ampia Zona servizi al piano Interrato. Sono presenti la centrale termica e locale tecnico della piscina.				
Subject		Rilievo fotografico : Interno		
N.C.E.U. mp.1593 sub.1 mp. 1593 sub.2				
Localizzazione Anno Destinazione Tip.Immobiliare Tipologia Edilizia		Via Praissola 14 - S.Bonifacio (VR) 1975 Civile Abitazione Usato Villa		
Superficie Commerciale Tot. (SLC)		<b>MQ. 670</b>		
Superficie Principale SUP (m <sup>2</sup> ) Superficie Portici POR (m <sup>2</sup> ) Superficie Terrazze TER (m <sup>2</sup> ) Superficie Cantina CAN (m <sup>2</sup> ) Superficie Piano Interrato. PI (m <sup>2</sup> ) Superficie Loc. Tecnico. CT (m <sup>2</sup> ) Superficie Garage. BOX (m <sup>2</sup> ) Superficie Area Esterna. AE (m <sup>2</sup> ) Superficie Area Esterna. AE (m <sup>2</sup> ) Superficie Area Urbana. AU (m <sup>2</sup> ) Superficie Area Urbana. AU (m <sup>2</sup> )		374,58 1 374,58 126,22 0,30 24,03 109,24 0,40 43,70 44,91 0,25 6,21 195,71 0,50 103,88 31,44 0,15 4,72 73,50 0,50 36,75 400,00 0,10 40,00 688,00 0,02 13,76 385,00 0,02 7,70 101,00 0,02 2,02	bagni 5 Riscaldamento autonomo SI Condizionatore SI Impianto Antifurto SI Piscina SI	

#### VERIFICA SEGMENTO DI MERCATO DEL SUBJECT

Gli indicatori economici che individuano il settore immobiliare del Subject sono:

Indicatori economici estimativi	
Localizzazione	Centrale / compresa nel raggio di 300 m.
Tipo di contratto	Vendita
Destinazione	Residenziale / Usato
Tipologia Edilizia	Unifamiliare / Villa
Dimensione	Grande
Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica mercato dell'usato
Livello dei prezzi di mercato	Valore min. € 1350/m <sup>2</sup> max. € 1800/m <sup>2</sup>

Sono state analizzate N.4 compravendite di atti reperiti in base alla Tipologia, alla consistenza e ai Vani catastali. Due sono state scartate per inaffidabilità, due invece

**Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Lorenzo Dalla Rosa - Verona

sono state utilizzate come comparabili e identificate in A-B.

### CARATTERISTICHE COMPARABILI

Comparabile A		
ATTO : SERGIO MACCHI	20.04.2021	Rp. 163398
FG. 18- MN.28	SUB.1-2-3-7 BCNC SUB 13	A/7-C/6
Localizzazione	Via Tramosino n. 19 - San Bonifacio (VR)	
Anno	<b>1973</b>	
Destinazione	Civile Abitazione	
Tip.Immobiliare	Usato	
Tipologia Edil.	VILLA con giardino e campo da Tennis	
Prezzo di mercato	<b>€ 480.000</b>	€ /mq 678
Superficie Commerciale Totale (SC)	<b>MQ. 708</b>	
Comparabile B		
ATTO : Antonio Marranghelli	13.04.2023	Rp. 144.388
FG. 18- MN.363	SUB. 5-2-3	A/7-C/6
Localizzazione	Viale Nogarole n.12 - San Bonifacio (VR)	
Anno	<b>1978</b>	
Destinazione	Civile Abitazione	
Tip.Immobiliare	Usato	
Tipologia Edil.	VILLA con giardino	
Prezzo di mercato	<b>€ 470.000</b>	€ /mq 1.142
Superficie Commerciale Totale (SC)	<b>MQ. 411</b>	



Nelle Tabelle di seguito sono stati messi a confronto i dati rilevati di ciascun comparabile con l'immobile da stimare (Subject) e analizzati secondo il metodo di calcolo MCA.  
Metodo di Calcolo MCA ( Market comparison approach )

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	480.000,00	470.000,00	
dati DAT (mesi)	32,00	10,00	0
superficie SUP (mq)	344,25	226,84	329,81
Balconi BAL (mq)	0,00	12,10	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	30,00	109,24
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	41,82
Taverna TAV (mq)	114,00	155,59	215,80
Autorimessa BOX (mq) Comunicante	28,00	50,00	73,50
Altre superfici Portico (mq)	72,90	0,00	126,22
Altre superfici CT (mq)	13,11	16,95	14,44
Superficie est. SUE (mq)	274,00	191,00	267,00
Superficie est. SUE (mq) eccedente	11.726,00	2.217,22	372,00
Servizi SER (n)	6	5	5
Piscina PI (0-1)	0	0	1
Campo da tennis TEN (0-1)	1	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	1	4	3
Stato manut int. STMi (n)	1	4	4

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

2. Indici Mercantili		coeff.
Saggio annuo di variazione dei prezzi (+=) (-=)	p(DAT)/PRZ\(annuale)	-0,0635
Rapporto Mercantile Portico	p(POR)/p(SUP)	0,300
Rapporto Mercantile Portico eccedente	p(POR)/p(SUP) eccedente	0,100
Rapporto Mercantile Balconi	p(BAL)/p(SUP)	0,300
Rapporto Mercantile Terrazza	p(TER)/p(SUP)	0,300
Rapporto Mercantile Terrazza eccedente	p(TER)/p(SUP) eccedente	0,100
Rapporto Mercantile Cantina	p(CAN)/p(SUP)	0,500
Rapporto Mercantile Taverna	p(TAV)/p(SUP)	0,500
Rapporto Mercantile Box Comunicante	p(BOX)/p(SUP) comunicante	0,500
Rapporto Mercantile Centrale Termica	p(CT)/p(SUP)	0,250
Rapporto Mercantile Area esterna	p(AE)/PRZ	0,100
Rapporto Mercantile Area esterna eccedente	p(AE)/PRZ eccedente	0,020
Costo intervento Manutenzione esterna (euro)		85.840
Costo intervento Manutenzione interna (euro)		128.760
Costo intervento Manutenzione esterna (euro)		42.920
Costo intervento Manutenzione interna (euro)		0
<b>2.1 Calcolo del costo deprezzato</b>		
Servizi igienici		Piscina
Costo (euro)	8000	Costo (euro)
Anni (t)	0	Anni (t)
Durata (n)	25	Durata (n)
Costo deprezzato (euro)	8000	Costo deprezzato (euro)
Campo da Tennis		
Costo (euro)	30000	
Anni (t)	5	
Durata (n)	25	
Costo deprezzato (euro)	24000	
<b>3. Calcolo sup commerciale</b>		€/mq.
SUP commerciale comparabile A		702,32
SUP commerciale comparabile B		409,95
SUP commerciale subject		567,91
<b>4. Calcolo prezzo marginale</b>		€/mq.
Prezzo medio comparabile A		683,45
Prezzo medio comparabile B		1.146,49
Prezzo marginale		683,45
<b>5. Analisi Prezzi Marginali</b>		
Prezzo marginale	p(...)	A B
p(DAT) (euro/mese)	-2.540,00	-2.487,08
p(SUP) (euro/mq)	683,45	683,45
p(BAL) (euro/mq)	205,04	205,04
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	205,04	205,04
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	341,73	341,73
p(TAV)/p(SUP) (euro/mq)	341,73	341,73
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq) Comunicante	341,73	341,73
p(POR)/p(SUP) (euro/mq)	205,04	0,00
p(CT)/p(SUP) (euro/mq)	170,86	170,86
p(SUE) (euro/mq)	60,00	60,00
p(SER) (euro)	8.000,00	8.000,00
p(PI) (euro)	24.000,00	24.000,00
p(TEN) (euro)	10.000,00	10.000,00
p(STMe) (euro)	85.840,00	42.920,00
p(STMi) (euro)	128.760,00	0,00

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

6. Tabella di Valutazione		Unità A	Unità B
Prezzo e caratteristica			
PRZ (euro)	480.000,00	470.000,00	
DAT (euro)	81.280,00	24.870,83	
SUP (euro)	-9.869,04	70.375,01	
BAL (euro)	0,00	-2.480,93	
TER (euro)	13.528,24	7.377,18	
CAN (euro)	14.290,97	14.290,97	
TAV (euro)	34.787,69	20.575,31	
BOX (euro) Comunicante	15.548,52	8.030,56	
POR (euro)	-4.695,31	10.251,77	
CT (euro)	227,25	-428,87	
SUE (euro)	-681.660,00	-106.153,20	
SER (euro)	-8.000,00	0,00	
PI (euro)	24.000,00	24.000,00	
TEN (euro)	-10.000,00	0,00	
STMe (euro)	171.680,00	-42.920,00	
STMi (euro)	386.280,00	0,00	
<b>Prezzi Corretti</b>	<b>507.398,32</b>	<b>497.788,63</b>	

Variazione %	Si calcola che la Variazione in % è pari al	1,93 %
PREZZI CORRETTI	507.398,32	497.788,63
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE ARROTONDATO	€ 502.593,48	

VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 503.000
VALORE DI MERCATO Unitario	€ 867/mq

### VALORE DI STIMA

La valutazione estimativa col metodo MCA è da ritenersi comprensiva del valore dei beni eseguiti e delle relative pertinenze e corrisponde ai seguenti valori (arrotondati per eccesso o per difetto - D.P.R. 138/98) :

Valutazione Corpi - valori arrotondati						
ID	Immobili	Sup. utile reale mq.	Sup. Lorda commerciale mq.	Valore unitario € /mq	Valore intero medio ponderato (€)	Valore Diritto 1 (€)
a.1	Abitazione	267	580	867	503.000	503.000
a.2	Accessori	443				
a.3	Garage	66				
a.4	Area esterna	1220				
a.5	Strada Privata	385				
a.6	Arretramento Stradale	101				

Tribunale di Verona E.I. n. 362 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burli

Espero Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Lorenzo Dalla Rosa - Verona

#### D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito in base a costi/oneri così distinti:

- Sanatoria = € 3.200
- Opere in ferro = € 800
- Adeguamento Impianti e conformità = € 15.000
- Adeguamento catastale = € 1.200

E' stato considerato un ulteriore valore di deprezzamento in assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al **5 %** del Valore dell'Immobile:

- Abbattimento forfettario 5% = € 503.000 x 0,05 = € 25.150

#### D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

##### VALORE IMMOBILI TOTALE

Valore dell' immobile a.1+a.2+a.3+a.4+a.5+a.6 = € 503.000

Valore Deprezzamento = € (3.200+800+15.000+1200+25.150) = € 45.350

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € (503.000 - 45.350 ) = € 457.650

arrotondato **€ 458.000** (quattrocentocinquantottomila euro)

##### VALORE SINGOLI IMMOBILI

Valore abitazione / area esterna arrotondato € 428.000

Valore garage arrotondato € 30.000

Verona, 08/03/2023

Il perito estimatore  
architetto Luciana Corradini

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.

## E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza dei beni
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio degli esecutati
- E.3. Certificato storico di residenza degli esecutati
- E.4. Certificato storico di stato di famiglia degli esecutati
- E.5. Certificato oncografico (titolar di diritti reali di godimento) al bene pignorato
- E.6. Planimetrie catastali
- E.7. Estratto storico del Catasto
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.10. Titoli Abilitativi
- E.11. Contratti in Locazione, comodato, affitto.
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte

