

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	179/2025
Giudice	Dott. Ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]



Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

Avv. Francesco La Russa - avvflarussa@gmail.com - 045.2087715

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	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	12
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	12
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	12
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	14
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	15
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	18
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	18
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	18
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	22
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	22
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	22
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	22
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	22
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	22
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	22
D.1.13. Valutazione del lotto	23
D.1.13.1. Consistenza	23
D.1.13.2. Criteri di stima	24
D.1.13.3. Stima	24
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	25
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	25
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	26

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 179/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Porzione terra/cielo di casa a schiera
Ubicazione	San Pietro in Cariano (VR), Via Santa Caterina da Siena n° 6/a
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Pietro in Cariano (VR), Foglio 4 mappale n° 358 sub. 13 - 20
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 228.700,00
Stato di occupazione	con provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione : € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Incluse quote di comproprietà B.C.N.C. sub. 23 - scivolo carraio e corsia di manovra



*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

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestato come di seguito: per la quota di 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Si è creato un UNICO LOTTO in quanto l'abitazione ed il garage, collocato al piano interrato, risultano in diretta comunicazione mediante una scala interna, rendendo pressoché impossibile una vendita separata dei due subalterni.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà, ed ai [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto, l'immobile oggetto di pignoramento è così pervenuto:

„Con atto di compravendita rogato dal Notaio Luciano Paolucci in data 18/11/1998 rep. n. 88391 fascicolo n. 20163, trascritto a Verona il 26/11/1998 ai nn. 35199/23752 [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà del' immobile sito nel comune di San Pietro in Cariano (Vr) di cui alla procedura in oggetto.

Al precedente proprietario, [REDACTED] l'immobile oggetto di pignoramento era così pervenuto:

_Con atto di assegnazione di alloggio da parte di società cooperativa rogato dal Notaio Giannaugusto Fantin in data 11/04/1988 n. 50251 di repertorio, trascritto a Verona il 02/05/1988 ai nn. 2137 R.G. e 8560 R.P.;

[REDACTED]
[REDACTED] dei beni sia all'atto dell'acquisto degli stessi, stipulato in data 18/11/1998, sia alla data di notifica del pignoramento.

[REDACTED] risultava di stato civile libero.

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

[REDACTED] dal Certificato contestuale di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] dal Certificato contestuale di Residenza e Stato Famiglia del [REDACTED]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Santa Caterina da Siena n. 6/a nel Comune di San Pietro in Cariano (Vr). Confini: a Nord con la via pubblica Santa Caterina da Siena, a Sud con i mappali n. 359 - 362, ad Est con i mappali n. 336 - 338 ed a Ovest con il mappale 1104;

Attualmente risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 4 mappale 358 sub. 13**, categoria A/2, cl. 3, piano T-1, via Santa Caterina da Siena n. 6/a, cons. 7 vani, sup. tot. 126 mq., sup. escluse aree scoperte 113 mq., rendita catastale € 542,28;

- N.C.E.U.: **foglio 4 mappale 358 sub. 20**, categoria C/6, cl. 3, piano S/1, via Santa Caterina da Siena n. 6/a, cons. 28 mq., sup. cat. Tot. 28 mq., rendita catastale € 73,74;



Si fa presente che , pur non essendo espressamente citato, nel pignoramento sono comprese le quote spettanti riferite al subalterno 23 (scivolo comune) B.C.N.C. ai subalterni 17 - 18 - 19 - 20;

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile oggetto di perizia si colloca, nella porzione nord/est del territorio comunale di San Pietro in Cariano (Vr), in un contesto pedecollinare in zona residenziale collocata a ridosso del centro storico. Gli edifici dell'abitato sono principalmente case singole, bi/trifamiliari o a schiera. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali ed agricole.

Il centro più vicino risulta essere quello di San Pietro in Cariano (Vr). Nelle immediate vicinanze dell'abitazione è presente una zona a parcheggio ed un'area a verde pubblico. Il centro di San Pietro in Cariano dista a circa 500 mt.

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

Piena proprietà di abitazione a schiera disposta su due livelli fuori terra ed uno interrato il tutto sito in Via Santa Caterina da Siena n. 6/a, San Pietro in Cariano (Vr). Il complesso edilizio che ospita l'immobile, risulta edificato nell'anno 1989. L'unità immobiliare, oltre all'abitazione, si compone di un'area esterna, parzialmente pavimentata, di proprietà esclusiva che si estende sui prospetti nord, est e sud.



Prospetto Nord



Prospetto Sud

La proprietà si compone di un'abitazione, disposta su due livelli fuori terra ed uno interrato, collegati per mezzo di una scala in linea interna all'unità, così distribuita: al piano terra: ingresso-soggiorno con angolo cucina e piccolo bagno finestrato; al piano primo la zona notte composta da tre camere di cui una con affaccio su balcone ed un bagno finestrato; al piano interrato si colloca un vano cantina con adiacente autorimessa. L'intera proprietà si estende su una superficie lorda complessiva di circa 176,00 mq di cui 144,00

mq circa destinati all'abitazione, 2,90 mq a balcone e 28,00mq a garage. All'abitazione si aggiunge circa 160 mq di area esterna ad uso esclusivo. L'accesso alla proprietà avviene per mezzo di un cancello pedonale ed uno carraio raggiungibili dalla pubblica via. Il cancello carraio risulta non utilizzato, mentre dal cancello pedonale si accede all'area esterna di proprietà, composta da aree a giardino e da percorsi pedonali perimetrali al fabbricato. L'ingresso all'abitazione avviene, al piano terra, per mezzo di un portoncino blindato che apre direttamente sulla zona soggiorno dotata di camino a vista (attualmente tamponato) e di una grande finestra che affaccia sul giardino privato lungo il prospetto ovest.



Zona Soggiorno



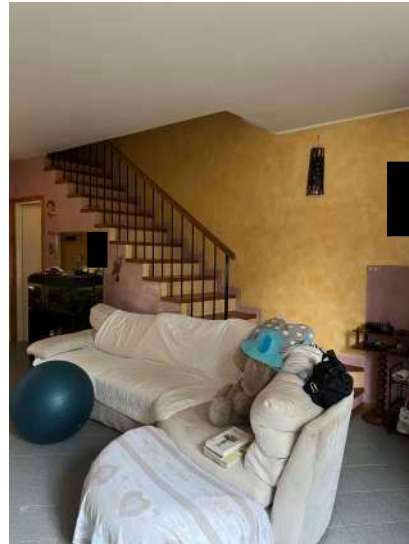
Zona cucina

Il soggiorno è in continuità con la zona cucina, illuminata per mezzo di una porta finestra, collocata sul prospetto est, con apertura verso l'area esterna pavimentata retrostante l'unità, facente parte della corte di pertinenza. Adiacente alla zona cucina un piccolo disimpegno non chiuso, distribuisce il bagno di piano (completo di lavabo, wc, vasca con doccino ed attacchi per la lavatrice) e la porta di accesso alla scala verso il piano interrato. Nella zona giorno, di fronte alla porta d'ingresso, si colloca la rampa di scale che conduce alla zona notte, posta al piano primo.

Al piano primo sono collocate: una camera da letto matrimoniale e due camere singole, di cui una con affaccio su un piccolo balcone collocato sul prospetto est. Al piano è presente un bagno finestrato di discrete dimensioni dotato di lavabo, wc, bidet e ovvia con box vetrato.



Bagno p. terra



Scala accesso p. primo



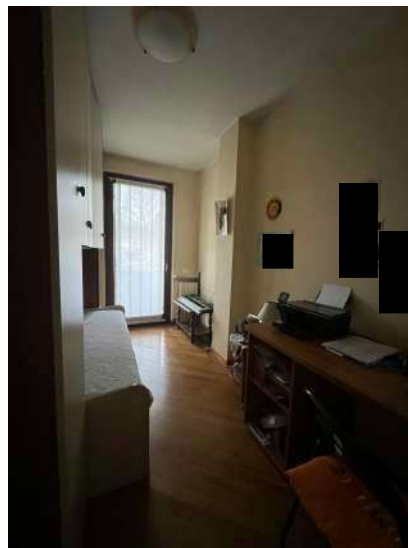
Camera matrimoniale p.
primo



Camera singola p. primo



Bagno p. primo



Camera p. primo

Dal piano terra si accede al piano interrato, per mezzo della scala interna precedentemente descritta. Al piano interrato è collocata una cantina (adibita ad uso taverna) dotata di camino ed attacchi per l'acqua, illuminata mediante finestra su bocca di lupo. Attraverso una porta tagliafuoco si accede al vano garage dotato di basculante doppia, con apertura manuale, che apre sulla corsia di manovra comune coperta, accessibile dal passo carrabile comune.



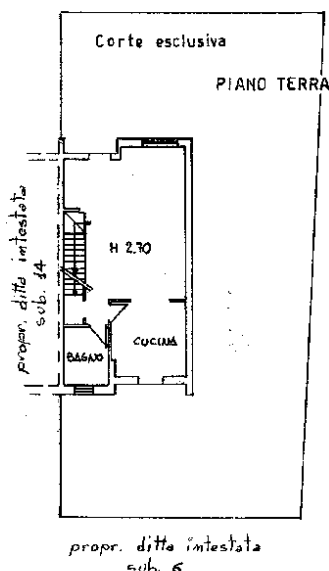
Cantina



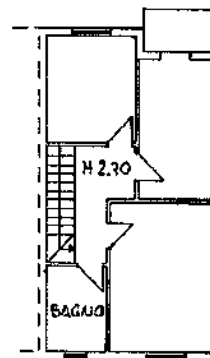
Autorimessa

L'intera abitazione è dotata di serramenti esterni in legno con vetro-camera e sistema di oscuramento con scuri in legno. L'impianto di riscaldamento autonomo, è costituito da una caldaia a gas collocata nel vano scale che porta al piano interrato con distribuzione in tutti i locali per mezzo di termosifoni. I pavimenti sono finiti con mattonelle di ceramica in tutta la zona giorno e nei bagni. Tutti i bagni sono finiti con rivestimento in ceramica fino a circa 210 cm di altezza. Al piano primo, in tutta la zona notte, invece è posato un parquet prefinito a listoni.

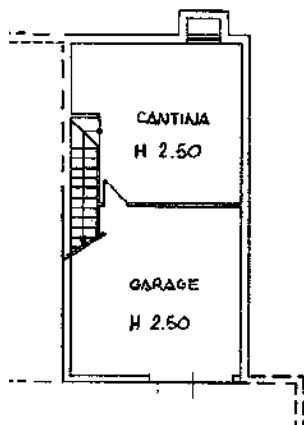
Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono riscontrate discrete condizioni di mantenimento e conservazione dell'immobile sia esternamente che internamente. Le finiture generali dell'unità necessitano di manutenzione ordinaria. Da segnalare: macchie di muffa a soffitto nella stanza singola con finestra al piano primo. L'area esterna di pertinenza e proprietà esclusiva, contorna l'unità su 3 lati, si compone di aree piantate ed aree pavimentare in corrispondenza del perimetro del fabbricato e del lastrico lungo il prospetto secondario, collocato sopra la corsia di manovra al piano interrato. Si segnala che entro lo spazio esterno privato si colloca la griglia di aerazione della corsia dei garage interrati.



Abitazione p. terra - sub. 13



Abitazione p. primo - sub. 13



Autorimessa p. interrato - sub. 20

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

Nel pignoramento, anche se non esplicitamente citato, è compreso, per le quote di diritto spettanti, lo scivolo di ingresso carroia con relativa corsia di manovra (Bene Comune Non Censibile) identificato al catasto fabbricati al Foglio 4 mappale 358 subalterno 23 (scivolo comune ai sub. 17-18-19-20).

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

L'accesso alla proprietà (sub. 13) avviene dalla via pubblica (via Santa Caterina da Siena) mediante un cancelletto pedonale ed un breve camminamento pavimentato che conduce alla porta d' ingresso dell'abitazione. Lungo il perimetro di proprietà insiste un cancello carroia scorrevole, non in uso, che consente l'accesso diretto alla corte esterna di proprietà esclusiva. L'accesso carroia ai garage collocati al piano interrato avviene dalla via pubblica (via Santa Caterina da Siena) mediante un cancello carroia con apertura automatizzata.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Dall'analisi della documentazione di pianificazione urbanistica adottata dal Comune di San Pietro in Cariano (Vr) e nello specifico visto il vigente

Strumento Urbanistico, P.R.G. (Piano Regolatore Generale) e P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) si è accertato che l'immobile sito in Comune di san Pietro in Cariano (Vr), distinto al Catasto Fabbricati - Sezione Unica - Foglio 4 Mappale 358 (sub 13 - 20) ricade:

_Nel **P.R.G.** approvato con DGVR n. 3084 del 11/06 1985 e successivamente modificato con varianti parziali:

- Tavola 13/3a - **Zona C2/7 Espansione edilizia** Art. 34 NTA

- Piano di Lottizzazione Convenzionato

_Nel **P.A.T.** adottato con delibera consiliare n. 16 del 23/06/2017:

- Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
 - Art. 2.12 NTA - **Centri Abitati**;
- Tavola 2 Carta delle Invarianti
 - Art. 2.19 NTA - Ambiti Paesaggistici Regionali - Alta Pianura Veronese;
- Tavola 3 Carta delle Fragilità
 - Art. 2.24 NTA - Area idonea a condizione - Mediocri caratteristiche geotecniche;
- Tavola 4 Carta delle Trasformabilità
 - Art. 3.5 NTA - **ATO n. 1 - Città Lineare**;
 - Art. 3.9 NTA - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale;
 - Art. 3.15 NTA - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)
- Tavola 5 Carta delle Azioni di Piano
 - **Ambito naturalistico di valore strategico** - *Sono porzioni di territorio, prevalentemente in ambito collinare, che necessitano di una tutela particolare*;
 - **Diretrice viabilistica principale** - *Si tratta dei principali assi di comunicazione che attraversano il territorio*

comunale. Devono essere oggetto di riqualificazione e potenziamento;

- **Ambito consolidato** - Trattasi di aree caratterizzate da insediamenti e urbanizzazioni consolidate o in via di realizzazione, in cui sono ancora possibili interventi di nuova costruzione, o ampliamenti di edifici esistenti. Tali ambiti si dividono in aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale e aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttiva.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta attualmente **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi e nello specifico:

Al piano terra

- _ La piccola parete che maschera la scala sul lato ingresso non risulta presente;
- _ La parete con apertura che divide la zona cucina dal soggiorno/ ingresso non risulta presente;
- _ La porta che dalla cucina porta al piccolo disimpegno sul quale affacciano bagno e scala di accesso al piano interrato, risulta tamponata;

Al piano primo

- _ La porta di ingresso alla camera con balcone al piano primo risulta traslata rispetto a quanto rappresentato in planimetria;

Al piano interrato

- _ Lo sbarco dalla scala di accesso avviene mediante un gradino collocato all'interno del vano cantina;
- _ La bocca di lupo sulla quale affaccia la finestra, che permette areazione e illuminazione del locale, risulta traslata verso la parete della scala;
- _ La porta di ingresso al vano garage risulta spostata più centralmente sulla parete divisoria;
- _ Tutto il piano presenta un'altezza di 2,65 mt., superiore ai 2,50 mt. Indicati in planimetria;
- _ La zona a ridosso della basculante, all'interno del garage, risulta in pendenza a formare una rampa con quota all'ingresso di 2,80 mt.;
- _ L'ingresso al garage avviene mediante una basculante, ad anta unica manuale, che copre tutta la larghezza dello stesso;

Si rileva un'incoerenza tra le superfici rappresentate entro la planimetria del subalterno n. 20 (C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), ovvero autorimessa e cantina, e la superficie indicata nella rendita catastale. Nello specifico: il vano cantina non viene conteggiato nella superficie catastale di riferimento, poiché la superficie pari a 28,00 mq. Corrisponde a quella del solo vano garage.

Tali difformità andranno aggiornate successivamente alla presentazione delle pratiche edilizie descritte nel paragrafo seguente (D.1.6.).

Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono stimate in 1.500,00 €.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

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

- **Concessione per l'esecuzione di opere n. 27 prot. 3722 U.T. del 24/02/1986** per la costruzione di n. 10 alloggi su terreno sito nel comune di San Pietro in Cariano (Vr) [REDACTED]
- **Concessione per l'esecuzione di opere N. 120 prot. 4260 del 21/09/1988 in Variante alla Concessione n. 27 prot. 3722 U.T. del 24/02/1986** per la costruzione di n. 10 alloggi su terreno sito nel comune di San Pietro in Cariano (Vr) [REDACTED]
- **Certificato di Abitabilità n. 13 del 21/03/1989** riferito al fabbricato residenziale composto da n. 10 alloggi edificato nel comune di San Pietro in Cariano (Vr) [REDACTED]
[REDACTED]
- **Concessione edilizia per l'esecuzione di opere n. 07 pratica n. 6500/95 prot. 15917/95 del 17/01/1996** per l'esecuzione di un passo carraio e posto auto su terreno sito in San Pietro in Cariano (Vr) via Santa Caterina da Siena n. 6 di proprietà del [REDACTED]

Dai rilievi effettuati nel corso sopralluogo, si definisce che le rappresentazioni contenute entro gli elaborati grafici depositati nella Concessione in Variante (n.120/1988 - prot. 4260) presso il comune di San Pietro in Cariano (Vr) risultano **NON CONFORMI** con lo stato dei luoghi. Nello specifico si rileva quanto di seguito:

Al piano terra

- _ La piccola parete che maschera la scala sul lato ingresso non risulta presente;
- _ La parete con apertura che divide la zona cucina dal soggiorno/ ingresso non risulta presente;
- _ La porta che dalla cucina porta al piccolo disimpegno sul quale affacciano bagno e scala di accesso al piano interrato, risulta tamponata;

Al piano primo

_ La porta di ingresso alla camera con balcone al piano primo risulta traslata rispetto a quanto rappresentato in planimetria;

Al piano interrato

_ La rampa di accesso al piano interrato risulta raffigurata molto più corta rispetto a quanto presente nelle realtà;

_ Lo sbarco dalla scala di accesso avviene mediante un gradino collocato all'interno del vano cantina non presente nelle tavole grafiche;

_ La porta di ingresso al vano garage risulta spostata più centralmente sulla parete divisoria;

_ Tutto il piano interrato presenta un'altezza di 2,65 mt., superiore ai 2,50 mt. Indicati in planimetria;

_ La zona a ridosso della basculante, all'interno del garage, risulta in pendenza a formare una rampa con quota all'ingresso di 2,80 mt.;

_ L'ingresso al garage avviene mediante una basculante, ad anta unica manuale, che copre tutta la larghezza dello stesso;

All'esterno (rif. Pratica Edilizia 6500 Concessione 07/1995)

_ Si rileva una diversa collocazione del passo carraio oggetto della concessione, diversamente da quanto autorizzato il cancello è stato realizzato a ridosso del confine con la proprietà adiacente.

Le irregolarità sopra rilevate potranno essere parzialmente regolarizzate mediante idonea pratica in sanatoria per opere difformi allo stato concessionato, previa verifica della compatibilità delle irregolarità rilevate con la normativa vigente . Nello specifico si segnala che:

- Le irregolarità rilevate al piano terra, inerenti alla divisione tra la zona cucina, soggiorno e bagno di piano non trovano soluzione entro quanto disposto dalla regolamentazione vigente, pertanto per quanto concerne le partizioni segnalate, sarà necessario procedere al ripristino dello stato autorizzato;

Le spese per le opere edili finalizzate al ripristino dello stato autorizzato al piano terra sono stimate in 1.500,00 €

Le spese per la presentazione della pratica sono stimate in 3.000,00 € escluse eventuali sanzioni ed oneri.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultava regolarmente [REDACTED]

[REDACTED] in quanto assegnataria di un **provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto a Verona in data 14/05/2025 ai nn. 13942 R.P. 18978 R.G.** e precedentemente di **verbale di assegnazione provvisoria della casa coniugale trascritto a Verona in data 18/07/2019 ai nn. 20030 R.P. 29169 R.G.**

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

Come accertato dall'analisi della cronologia degli eventi sia il **provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto a Verona in data 14/05/2025** sia il **verbale di assegnazione provvisoria della casa coniugale trascritto a Verona in data 18/07/2019 ai nn. 20030 R.P. 29169 R.G.** risultano **NON OPPONIBILI** alla procedura in quanto trascritti successivamente all'**iscrizione ipotecaria del 22/04/2008**, derivante da mutuo fondiario a firma del Notaio Alba Buonaiuto con sede in San Pietro in Cariano (Vr) in data 16/04/2008 rep. n. 8156/3883, successivamente surrogato al creditore procedente, ovvero [REDACTED] mediante annotazione trascritta in data 29/10/2020.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

1. **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Alba Buonaiuto con sede in San Pietro in Cariano (Vr) in data 16/04/2008 rep. n. 8156/3883 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (terzo datore

d'ipoteca) iscritta a Verona in data 22/04/2008 ai nn. R.P. 3355 - R.G. 16860
importo ipoteca: € 150.000,00

importo capitale: € 100.000,00

Colpisce i seguenti immobili: Foglio 4 mappale 358 subalterni 13 - 20 per la quota di 1/1 di piena proprietà;

A margine della sopra descritta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

_ANNOTAZIONE n. 7604 del 26/11/2015 - Surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater del D.LGS. 385/1993 a favore dei quali esplica i suoi effetti
l'annotazione: [REDACTED]
[REDACTED]

_ANNOTAZIONE n. 4945 del 29/10/2020 - Surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater del D.LGS. 385/1993 a favore dei quali esplica i suoi effetti
l'annotazione: [REDACTED]
[REDACTED]

2. **Atto Giudiziario - Verbale del Presidente del Tribunale di assegnazione provvisoria della casa coniugale** in forza di atto giudiziario emesso dal

Tribunale di Verona in data 05/07/2019 al n. 5371 di repertorio a favore di

[REDACTED]

Gravante sui seguenti immobili: Foglio 4 mappale 358 subalterni 13 - 20 per la quota di 1/1 di piena proprietà;

3. **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti con sede in Verona in data 19/03/2020 rep. n. 363339/32342 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

importo ipoteca: € 170.000,00

importo capitale: € 85.000,00

Colpisce i seguenti immobili: Foglio 4 mappale 358 subalterni 13 - 20 per la quota di 1/1 di piena proprietà;

4. **Atto Giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare** in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Verona in data 22/02/2021 al n. 417 di repertorio a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Gravante sui seguenti immobili: Foglio 4 mappale 358 subalterni 13 - 20 per la quota di 1/1 di piena proprietà;

5. **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Divorzio del Tribunale di Verona in data 22/02/2021 al n. 417 di repertorio a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Importo totale: € 100.000,00

Colpisce i seguenti immobili: Foglio 4 mappale 358 subalterni 13 - 20 per la quota di 1/1 di piena proprietà;

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

[REDACTED]

Colpisce i seguenti immobili: Foglio 4 mappale 358 subalterni 13 - 20 per la quota di 1/1 di piena proprietà;

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

Nessuno;

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

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

Nessuno;

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

In sede di sopralluogo, l'attuale occupante dell'immobile, ha riferito che il complesso non ha incaricato un amministratore per la gestione delle spese dei beni comuni e che l'unica spesa, ordinaria, comune risulta essere la bolletta elettrica riferita all'illuminazione della corsia carraia dei garage che viene suddivisa equamente sulle quattro unità presenti.

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

Nessuno;

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.1.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente superficie commerciale	
Abitazione	mq	114,39	1,00	114,39
Balcone	mq	2,90	0,25	0,73
Cantina	mq	30,06	0,35	10,52
Garage	mq	28,78	0,50	14,39
Area cortiva	mq	160,00	0,10/0,02	5,20
totale abitazione		336,13		145,23

D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare del comune di SAN PIETRO IN CARIANO, analisi dei dati comparativi delle compravendite immobiliari simili per categoria residenziale estratti dal sistema AdE - OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati compresi tra i mesi di Luglio 2023 e Maggio 2025:

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 1° sem. 2025 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitazioni Civili	1.350,00 €	1.950,00 €	1.650,00 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3)	1.583,33 €	2.350,00 €	1.865,07 €
Borsino Immobiliare - Abitaz. In stabili fascia media	1.442,00 €	2.238,00 €	1.840,00 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Luglio 2023)		1.853,45 €	1.853,45 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Settembre 2024)		1.976,74 €	1.976,74 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Maggio 2025)		1.356,78 €	1.356,78 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.757,01 €

D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Abitazione a schiera con garage e corte di proprietà	145,23	1.757,01 €	255.170,56 €
	totale			255.170,56 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 3.000,00
Spese per lavori di ripristino dello stato dei luoghi:	€ 1.500,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 8%	€ 20.413,65

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 228.757,00
Si arrotonda a	€ 228.700,00

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

Verona, 29/01/2026

Il Perito Stimatore
Arch. Elisa Zerbini

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio degli esecutati
- E.3. Certificato contestuale di Residenza e di Stato Famiglia
- E.4. Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali
- E.5. Visure storiche catastali
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Estratto documentazione di pianificazione urbanistica (P.R.G. - P.A.T.)
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Nota di trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.13. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate

PLANIMETRIA CONI OTTICI - esterni

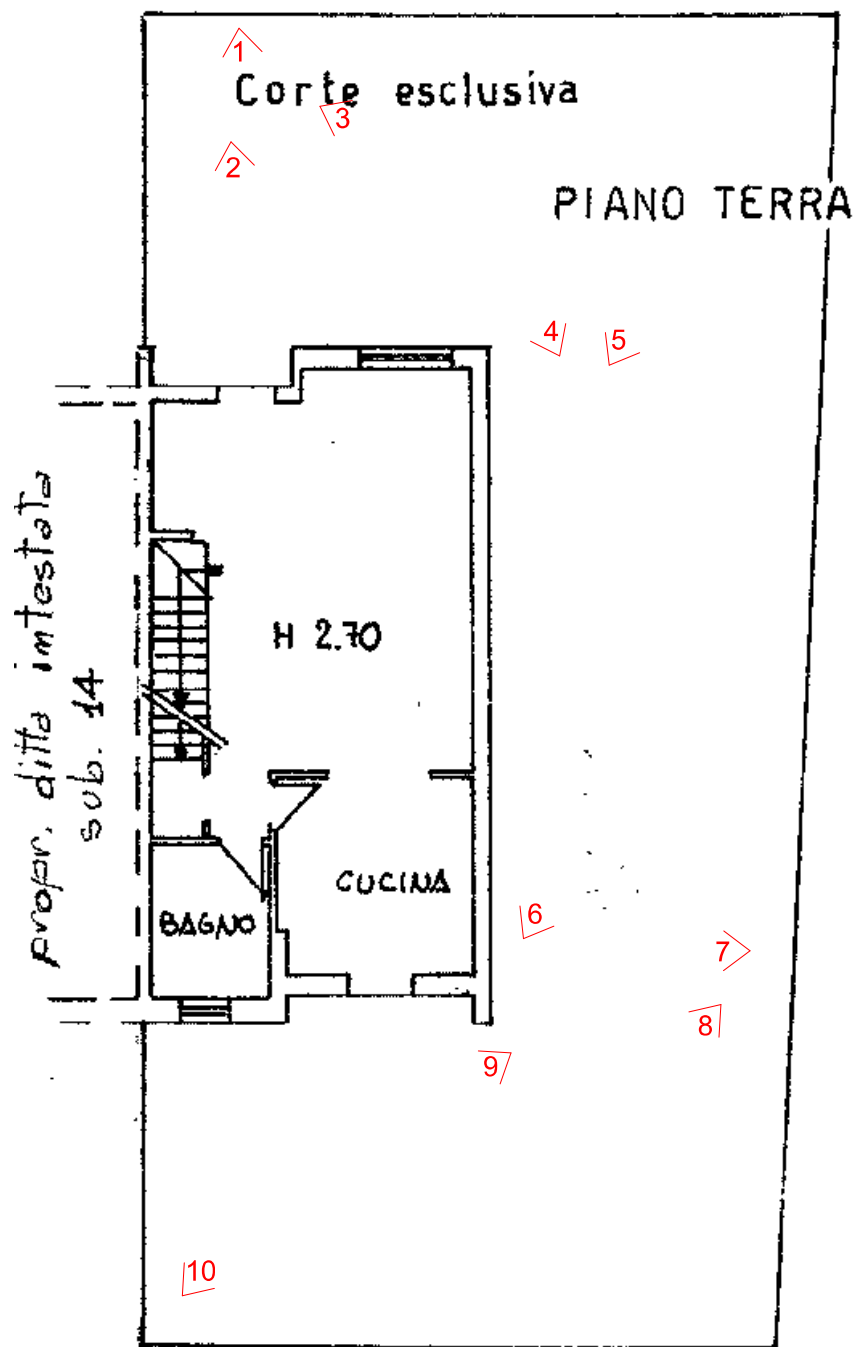




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

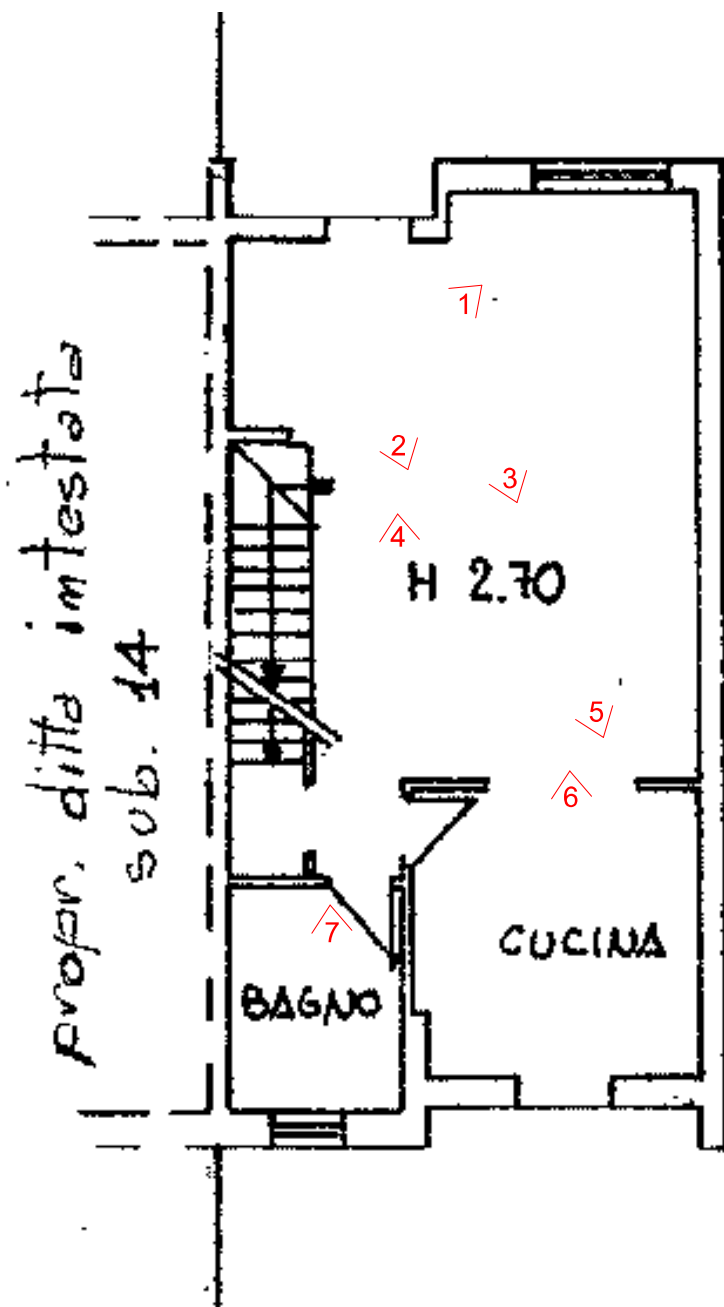


FOTO 9



FOTO 10

PLANIMETRIA CONI OTTICI - abitazione_p. terra



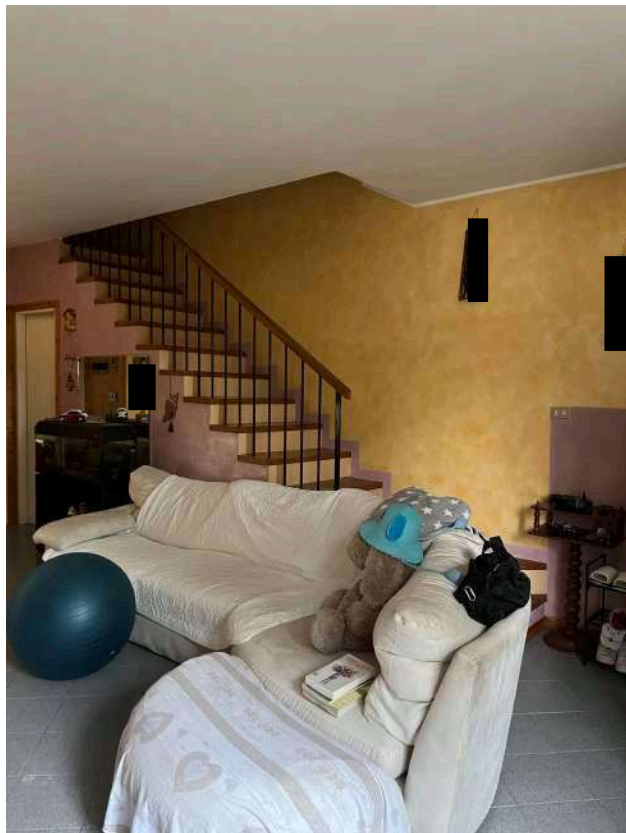


FOTO 1

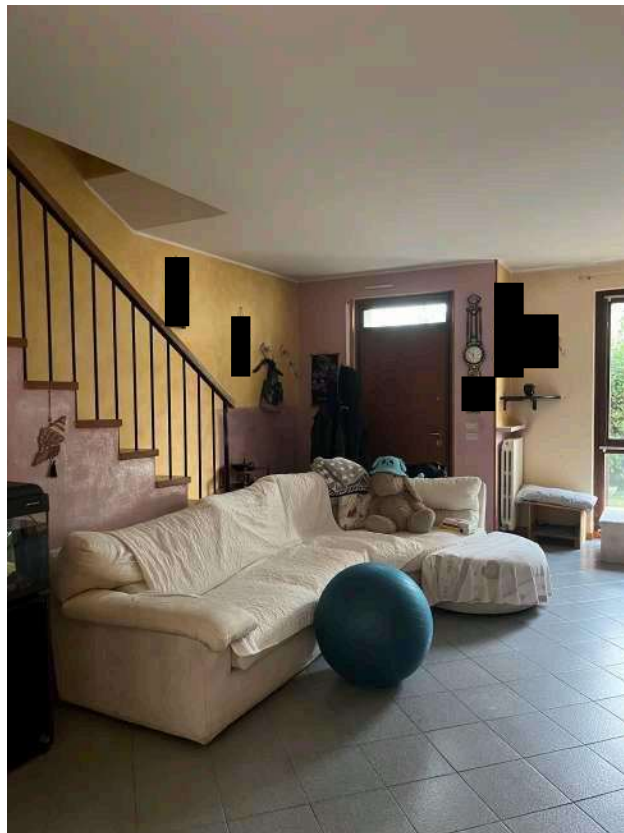


FOTO 2



FOTO 3

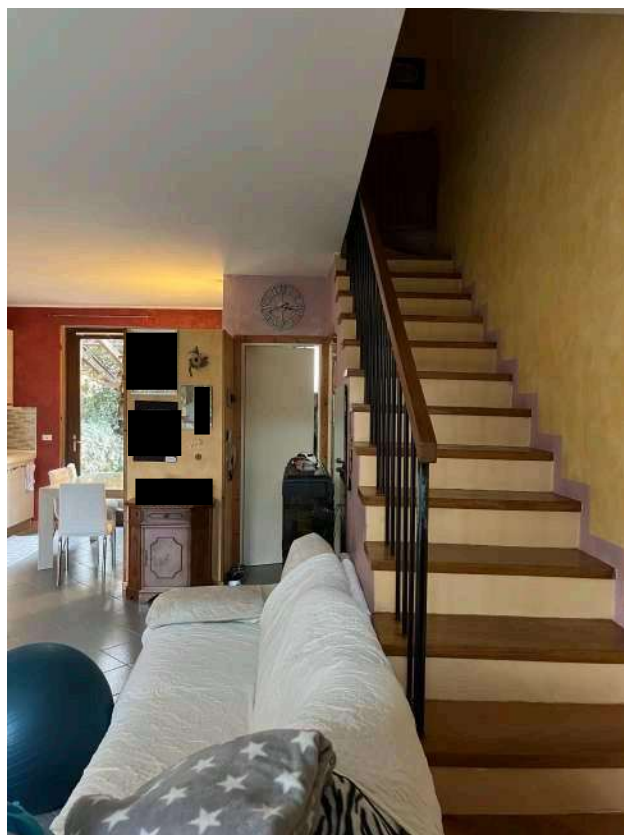


FOTO 4

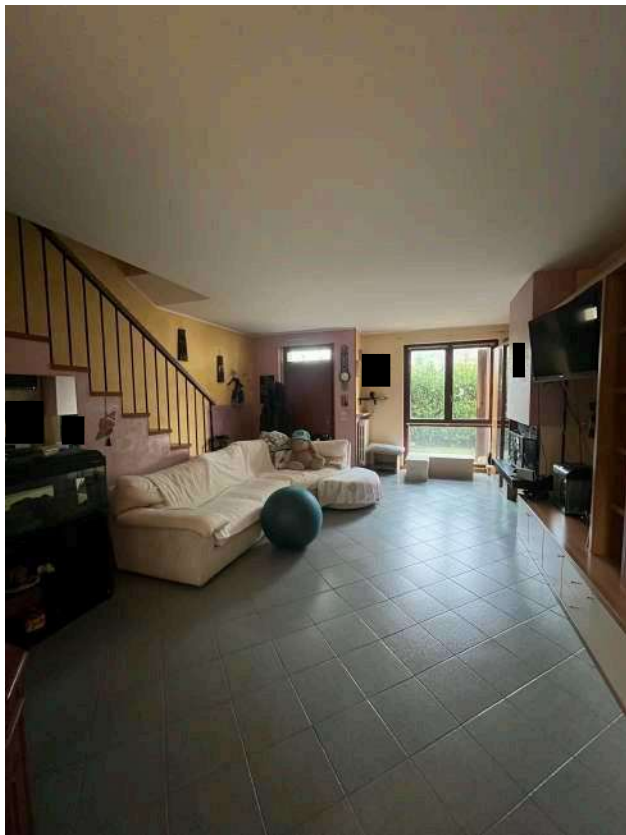


FOTO 5



FOTO 6

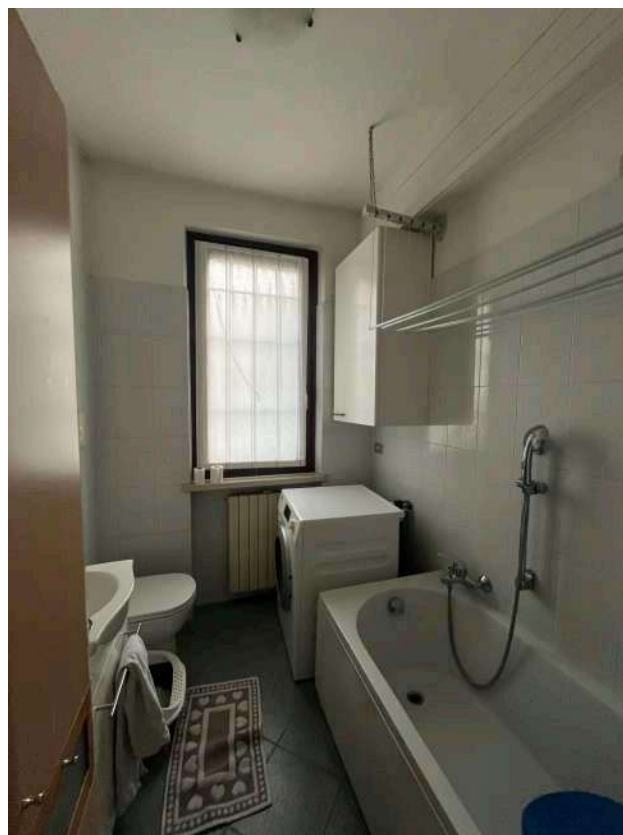


FOTO 7

PLANIMETRIA CONI OTTICI - abitazione_p. primo

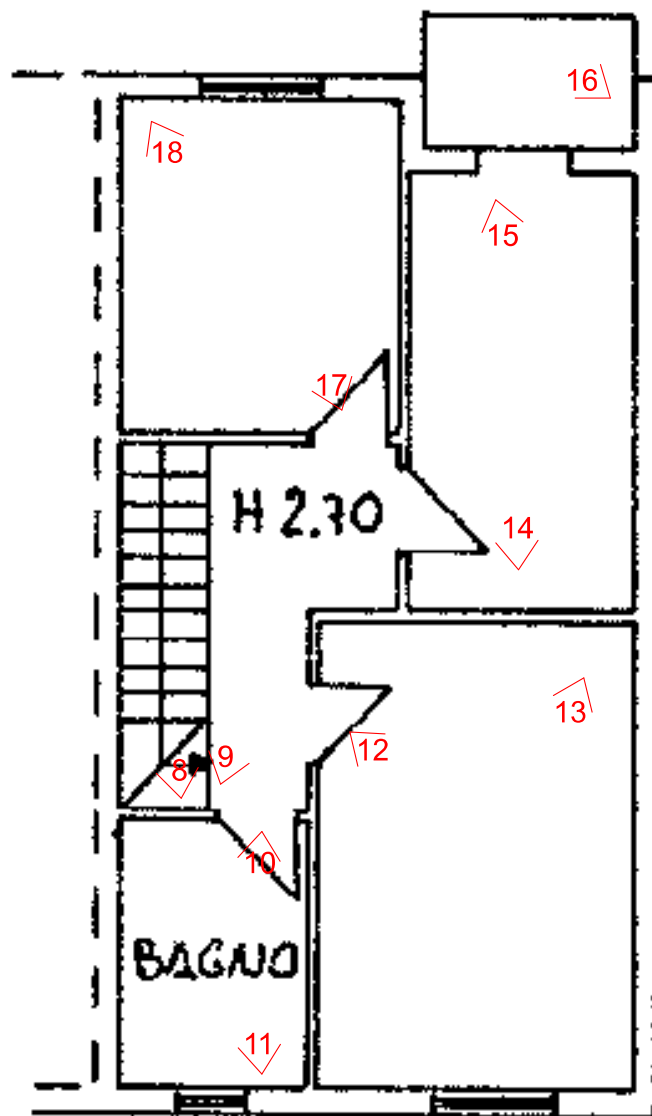




FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

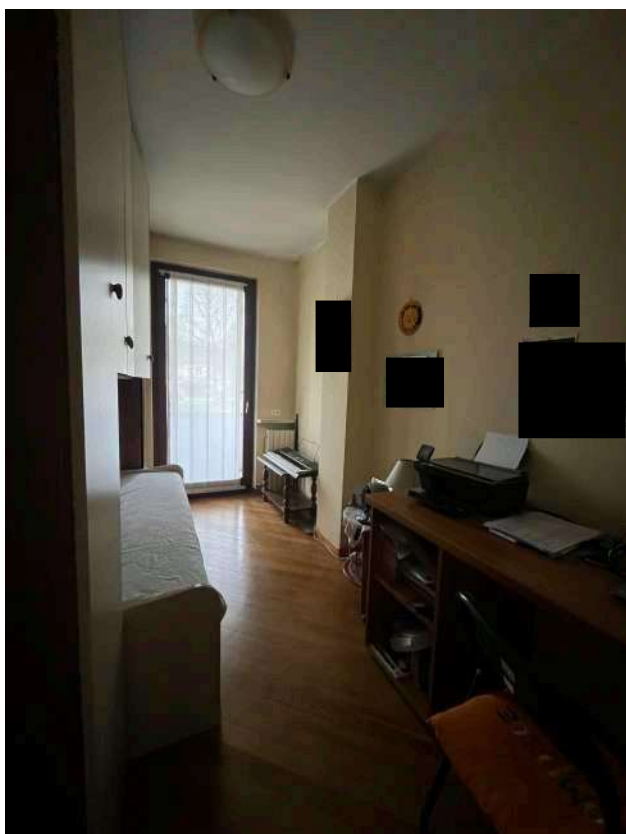


FOTO 14

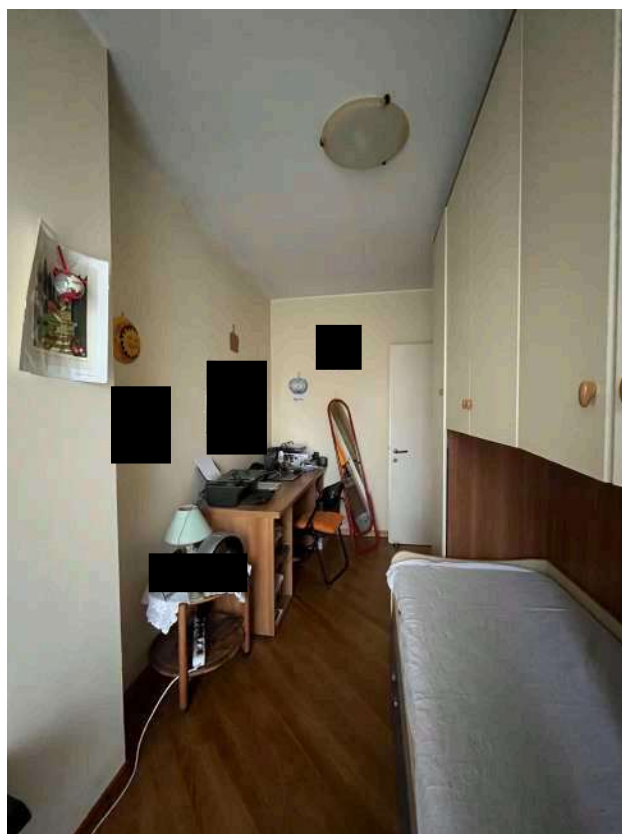


FOTO 15



FOTO 16

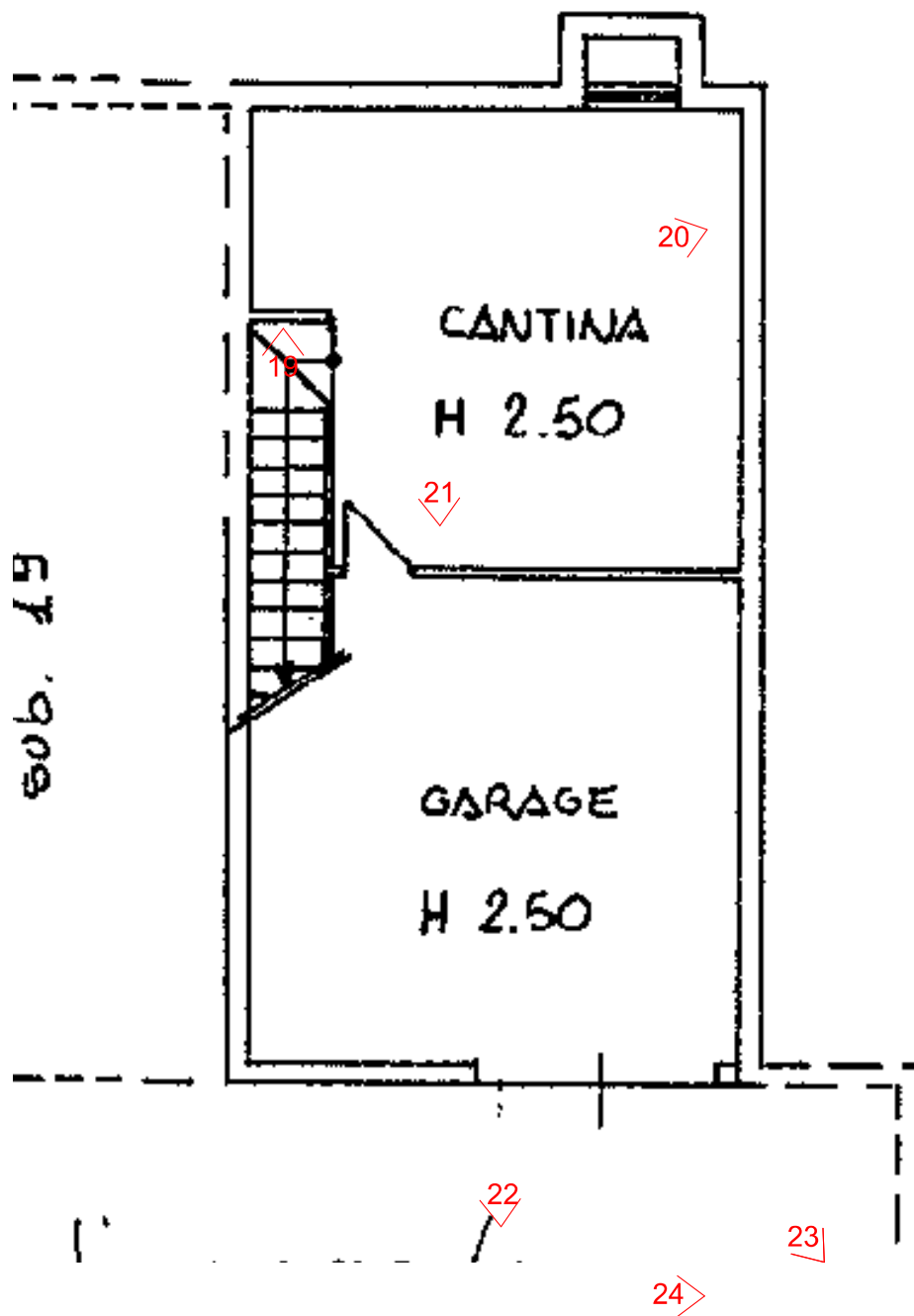


FOTO 17



FOTO 18

PLANIMETRIA CONI OTTICI - appartamento/garage_p. Interrato



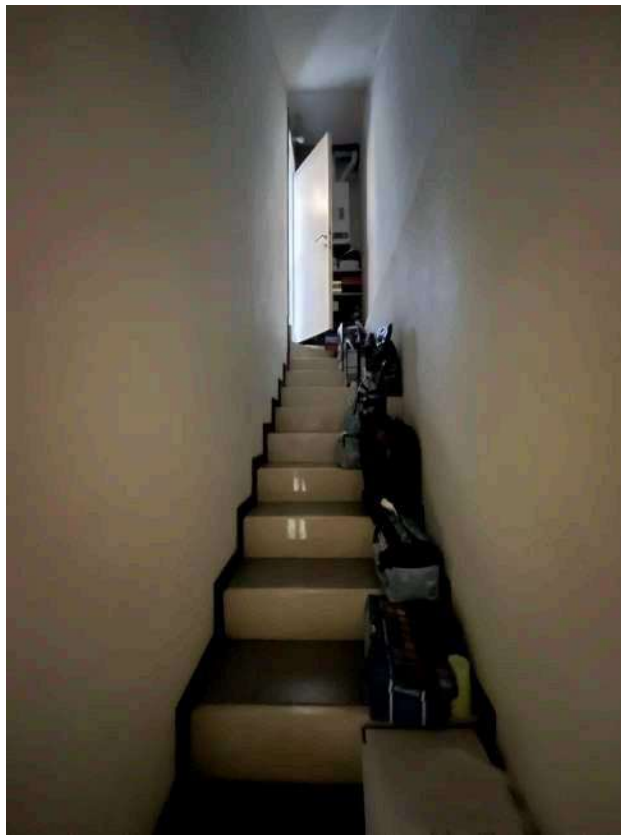


FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21

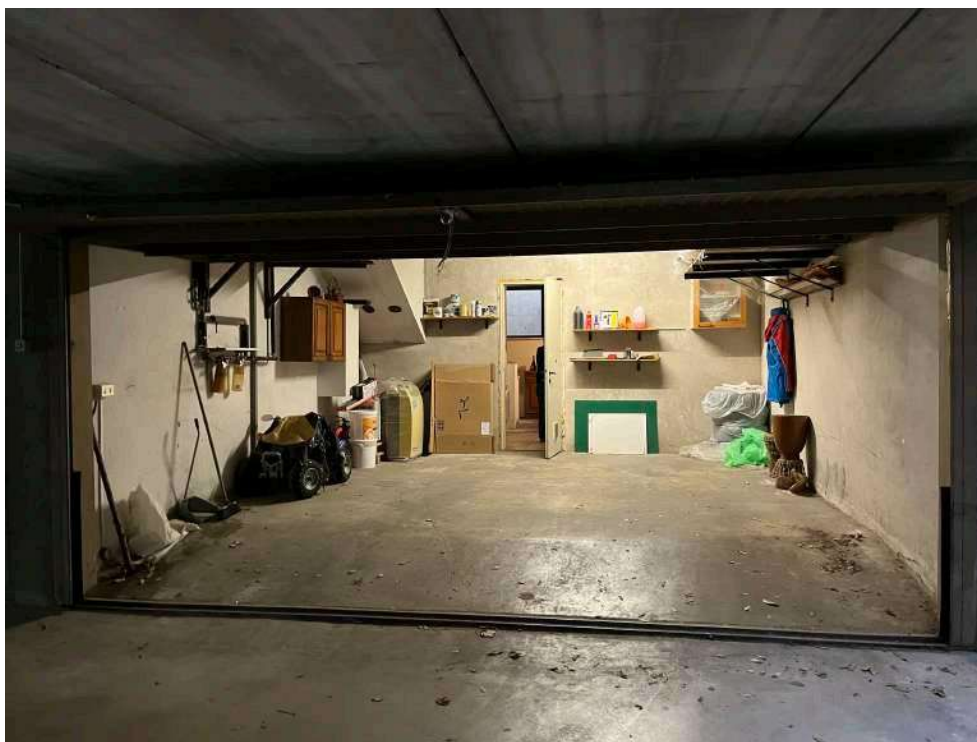


FOTO 22



FOTO 23

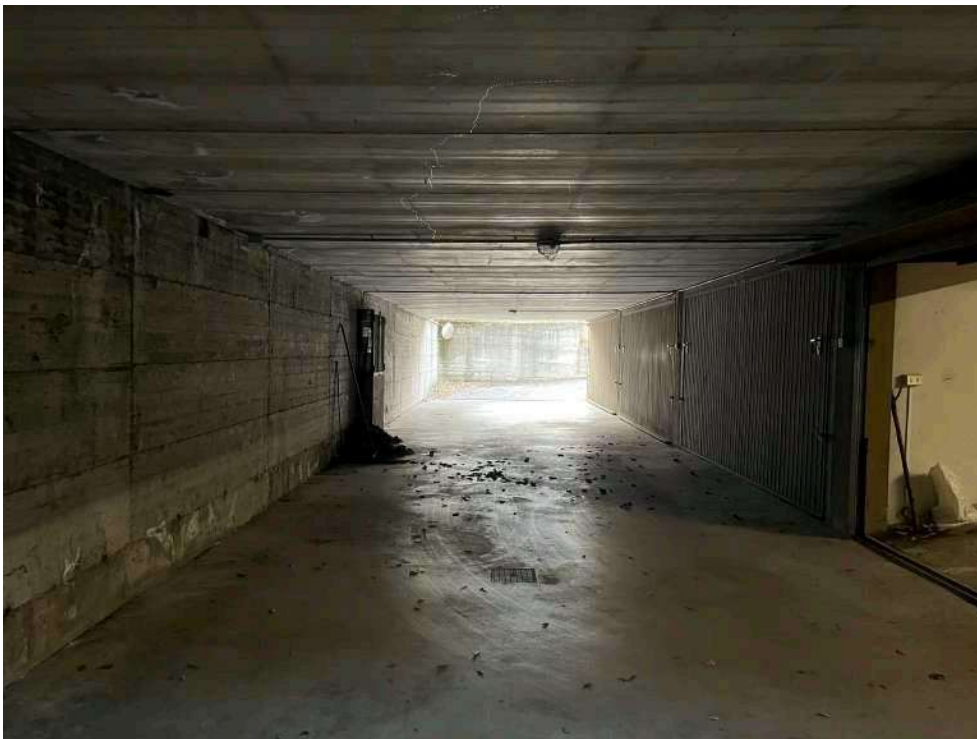


FOTO 24