

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTI 1 – 2
AGGIORNAMENTO

Esecuzione Immobiliare	N. 241/2024 R.G.E.
Giudice Esecuzione	dott.ssa Paola Salmaso
Creditore Procedente	
Intervenuto	
Intervenuto	
Intervenuto	
Parte Esecutata	



Esperto Stimatore	Custode Giudiziario
Architetto Claudio Forcato Ordine Architetti n. 547 claudio.forcato@archiworldpec.it forcato.claudio@gmail.com 045 8009870 Verona 37121 – V.lo Riva S. Lorenzo 4	Avv. Laura Lorenzi avvlauralorenzi@gmail.com avvlauralorenzi@ordineavvocativrpec.it 339 3628194 Verona 37121 – Via Duomo 10



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO	pag.	4
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	pag.	4
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	pag.	5
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	pag.	6
C.	DIVISIONI IN LOTTI	pag.	6
D.	DESCRIZIONE DEI LOTTI SINGOLI	pag.	6
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA CAMACICI 108/L	pag.	6
D.1.1.	Proprietà	pag.	6
D.1.1.1.	Ricerca presso gli uffici anagrafici	pag.	8
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	pag.	9
D.1.3.	Descrizione dei beni	pag.	13
D.1.3.1.	Contesto	pag.	13
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	pag.	13
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze	pag.	18
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	pag.	18
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	pag.	19
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	pag.	20
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	pag.	20
D.1.7.	Stato occupazionale dell'immobile	pag.	22
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	pag.	22
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	pag.	22
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	22
D.1.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati della procedura	pag.	22
D.1.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	23
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	pag.	24
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	pag.	24
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine degli oneri condominiali	pag.	24
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	pag.	25
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	pag.	25
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	pag.	25
D.1.13.	Valutazione del lotto	pag.	25
D.1.13.1.	Consistenza	pag.	25
D.1.13.2.	Criteri di stima	pag.	26
D.1.13.3.	Stima	pag.	26
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	pag.	27
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	pag.	27



D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA CAMACICI 108/M	pag.	28
D.2.1.	Proprietà	pag.	28
D.2.1.1.	Ricerca presso gli uffici anagrafici	pag.	30
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	pag.	30
D.2.3.	Descrizione dei beni	pag.	34
D.2.3.1.	Contesto	pag.	34
D.2.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	pag.	34
D.2.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze	pag.	40
D.2.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	pag.	40
D.2.4.	Situazione urbanistica della zona	pag.	40
D.2.5.	Situazione catastale dell'immobile	pag.	41
D.2.6.	Situazione edilizia dell'immobile	pag.	41
D.2.7.	Stato occupazionale dell'immobile	pag.	43
D.2.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	pag.	43
D.2.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	pag.	43
D.2.8.	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	43
D.2.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati della procedura	pag.	43
D.2.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	44
D.2.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	pag.	45
D.2.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	pag.	45
D.2.9.	Indicazioni acquisite in ordine degli oneri condominiali	pag.	45
D.2.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	pag.	45
D.2.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	pag.	45
D.2.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	pag.	45
D.2.13.	Valutazione del lotto	pag.	45
D.2.13.1.	Consistenza	pag.	46
D.2.13.2.	Criteri di stima	pag.	46
D.2.13.3.	Stima	pag.	47
D.2.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	pag.	48
D.2.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	pag.	48
E.	ALLEGATI GENERALI (comuni a tutti)	pag.	49
F.	ALLEGATI LOTTO 1	pag.	49
G.	ALLEGATI LOTTO 2	pag.	49



A. SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	N. 241/2024 R.G.E.
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Porzione di Villa bifamiliare Sup. Commerciale mq. 202,00
Ubicazione	San Giovanni Lupatoto (VR) 37057 frazione Pozzo Via Camacici n. 108/L
Dati catastali	N.C.E.U. – San Giovanni Lupatoto (VR) Fg. 12 Part. 174 Sub. 8 – 9 – 10 – 11 – 13
Valore di stima al netto delle decurtazioni	€. 365.000,00 (trecentosessantacinquemila,00)
Stato di occupazione	Abitato
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
Note	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la vista 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.*



A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	N. 241/2024 R.G.E.
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Porzione di Villa bifamiliare Sup. Commerciale mq. 184,00
Ubicazione	San Giovanni Lupatoto (VR) 37057 frazione Pozzo Via Camacici n. 108/M
Dati catastali	N.C.E.U. – San Giovanni Lupatoto (VR) Fg. 12 Part. 174 Sub. 7 – 12 – 14 – 15 – 16
Valore di stima al netto delle decurtazioni	€. 344.000,00 (trecentoquarantaquattromilamila,00)
Stato di occupazione	Abitato
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
Note	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la vista 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

A seguito delle ricerche documentali e dei sopralluoghi effettuati, il Tecnico estimatore, dichiara che i beni risultano in proprietà per la quota di 1/1 a carico della società esecutata,

Si precisa che attualmente le due unità immobiliari che costituiscono la villa bifamiliare oggetto di pignoramento, risultano occupate (unità sub. 8 – Lotto 1), congiuntamente ai suoi familiari, in forza di “contratto preliminare di compravendita di immobile da costruire” stipulato e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 12.02.2018 al n. 565 A.P.; (unità sub. 14 – Lotto 2), congiuntamente ai lor familiari, in forza di “contratto preliminare di compravendita di immobile da costruire” stipulato e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 29.08.2019 al n. 3978 A.P.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di due unità residenziali distinte completamente autonome per accessi, servizi e impianti, inserite in un contesto di villa bifamiliare, si ritiene idoneo costituire due lotti di vendita distinti.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO 1 – Via Camacici n. 108/L

D.1.1. Proprietà

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali è emerso che gli attuali immobili oggetto di pignoramento derivano dai precedenti beni così identificati e intestati:

- Catasto Terreni “**Fg. 12 Part. 174**” e Catasto Fabbricati “**Sez. A Fg. 12 Part. 174 Sub. 1-2**”, i quali spettavano in nuda proprietà per 1/2 (un mezzo) ciascuno, ai
- Catasto Terreni “**Fg. 12 Part. 775**” in piena proprietà esclusiva al (suindicato).

La titolarità dei beni suindicati è stata dedotta dalle visure catastali e precisamente:

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO (H924) (VR) Foglio 12 Particella 775

1. Impianto meccanografico del 17/04/1987

dall'impianto al 12/12/2010

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)



Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO (H924) (VR) Foglio 12 Particella 174

2209/1990
 dal 11/10/1984 al 22/01/1987
 Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 3)
 dal 11/10/1984 al 22/01/1987
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)
 dal 11/10/1984 al 22/01/1987
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 11/10/1984 Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Sede COLOGNA VENETA (VR) Repertorio n. 11403 - UR Sede LEGNAGO (VR) Registrazione Volume 169 n. 2283 registrato in data 29/10/1984 - Voltura n. 991484 in atti dal 25/10/1990

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti provenienze:

- **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione – NN. 46365/29439 del 09/12/2011.** Atto Amministrativo – Ufficio del Registro, rep. n. 1424/9990/11, del 07/11/2011.
- **Atto per causa di morte – Accettazione tacita eredità – NN. 45585/30239 del 07/11/2017.** Atto del Notaio Elena Marangoni, di Povegliano Veronese (VR), del 24/10/2017 rep. n. 1536/1251.

Per effetto della successione legittima apertasi in data 12/12/2010 in morte di [REDACTED] [REDACTED] l'usufrutto suindicato relativamente ai beni identificati “Fig. 12 Part. 174” si è consolidato; mentre il bene identificato al “Fig. 12 Part. 775” è stato devolto in parti uguali al [REDACTED] [REDACTED] suindicati, come risulta della dichiarazione di successione.

- **Atto tra vivi – Compravendita – NN. 45586/30240 del 07/11/2017.** Atto del Notaio Elena Marangoni, di Povegliano Veronese (VR), del 24/10/2017 rep. n. 1536.

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 in persona del Consigliere Delegato [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dei seguenti beni:

NCT del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)

Foglio 12 - particelle: 174 (ente urbano), 1607 (semin. irr. arb.), 1608 (semin. irr. arb.), 1824 (semin. irr. arb.).

NCEU del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)

Foglio 12 - particelle: 174 sub. 4 (area urbana).



Si precisa che:

_____ censita al Catasto Terreni del medesimo Comune, foglio 12, mappali 174, 1605, 1606, 1607, 1608, 1610, 1611, 1823 e 1824 di complessivi mq. 3.708,00 catastali; una parte di detta area – e precisamente i mappali 174, 1605, 1606, 1607, 1608 e 1611 e di mq. 1.041,00 – rientra nella Convenzione per l'attuazione dell'accordo di pianificazione intervento n. 13 "Via Camacici", ai sensi del combinato disposto degli art. 6, 8 e 19 l.r. n. 11/2004, conclusa con il Comune di San Giovanni Lupatoto con atto ricevuto in data 27/04/2012, n. 4247 repertorio Segretario Comunale _____ trascritto a Verona in data 25/05/2012 ai nn. 17676 RG e 12621 RP, prorogata con delibera n. 28 del Commissario Straordinario del Comune in data 11/02/2016; in data 20/04/2016 è stata approvata dal Commissario Straordinario del Comune, con Delibera n. 98, la variante all'accordo di pianificazione sopra citato; il Comune di San Giovanni Lupatoto ha rilasciato permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primario in data 28/04/2016 n. 0015/16 ed in data 10/06/2016 prot. n. 26212 è stata presentata la dichiarazione di inizio lavori; è stato rilasciato dal Comune di San Giovanni Lupatoto in data 12/04/2017 n. 16791, il permesso di costruire n. 9/17, per la realizzazione di un fabbricato bifamiliare, opere esterne, recinzioni ed accessi.

- **Cambio di denominazione.** Per effetto dell'atto in data 13/05/2020, n. rep. 17107, Notaio Iorini Giovanna di Isola della Scala (registrato a Verona il 19/05/2020 al n. 12878) la denominazione della _____

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Essendo la _____ parte esecutata relativamente alla procedura in oggetto, è stata eseguita la visura camerale. Si riporta di seguito i dati anagrafici:

Indirizzo Sede legale	_____	Forma giuridica	società a responsabilità limitata
Domicilio digitale/PEC	_____	Data atto di costituzione	11/09/2017
E-Mail	_____	Data iscrizione	18/09/2017
Numero REA	_____	Procedure in corso	liquidazione giudiziale
Codice fiscale e n. iscr. al Registro Imprese	_____		scioglimento
Partita IVA	_____	Data ultimo protocollo	29/01/2025
		Presidente Consiglio Amministrazione	_____

Le restanti informazioni sono consultabili dalla visura camerale allegata alla presente relazione.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Verona è emerso che gli immobili oggetto di esecuzione originariamente erano così identificati:

- NCT Fg. 12 Particella 174 di mq. 193,00;
- NCEU Sez. A Fg. 12 Particella 174 subalterni 1 e 2;
- NCT Fg. 12 Particella 775 di mq. 3.239,00.

Per effetto del frazionamento in data 08/03/2012, n. VR0062100 prot., la particella 775 è stata frazionata originando, tra l'altro, le particelle 1607 di mq. 445,00, 1608 di mq. 78,00 e 1609 di mq. 2.383,00.

Per effetto del frazionamento in data 14/02/2017, n. VR0021073 prot., la particella 1609 è stata frazionata originando, tra l'altro, la particella 1824 di mq. 141,00.

Successivamente con la dichiarazione di costituzione di area urbana in data 20/02/2017, n. VR0024233, la particella 174 subalterni 1 e 2 del NCEU è stata variata in Area Urbana (F/1 di mq. 131,00).

Per effetto della denuncia di Tipo Mappale in data 04/10/2018, n. VR0137050 prot., le particelle 174, 1824, 1607 e 1608 sono state fuse a formare l'attuale particella 174 di mq. 795,00.

Per effetto della denuncia di variazione in data 27/10/2018, n. VR0147805, il fabbricato insistente sulla particella 174 del NCT è stato identificato al NCEU con la particella 174 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13.

Infine per effetto della denuncia di variazione in data 17/05/2023, n. VR0084735 prot., i subalterni 5 e 6 della particella 174 sono stati soppressi generando i subalterni 14, 15 e 16.

Pertanto, i beni riferiti solamente al solo Lotto 1, indicati nel verbale di pignoramento immobili NN. 37412/28004 del 19/09/2024 sono:

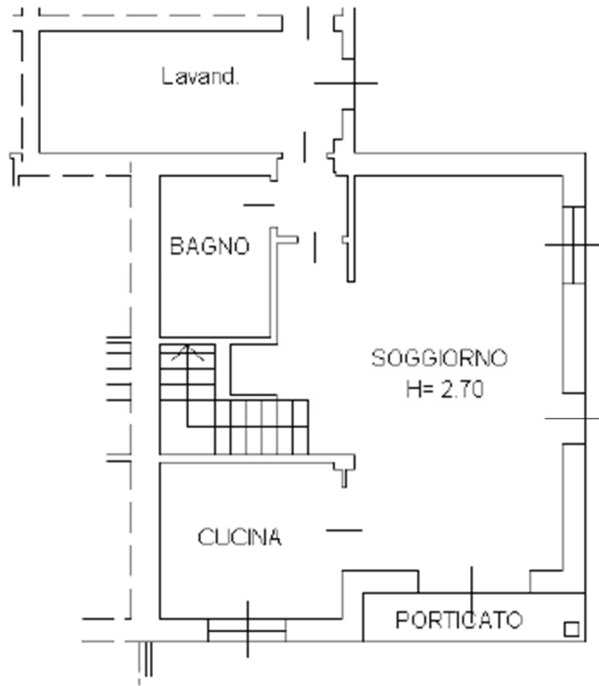
NCEU Foglio 12 Particella 174

- Sub. 8 – Abitazione
- Sub. 9 – Autorimessa
- Sub. 10 – Cantina
- Sub. 11 – Posto auto scoperto
- Sub. 13 – Bene Comune non Censibile

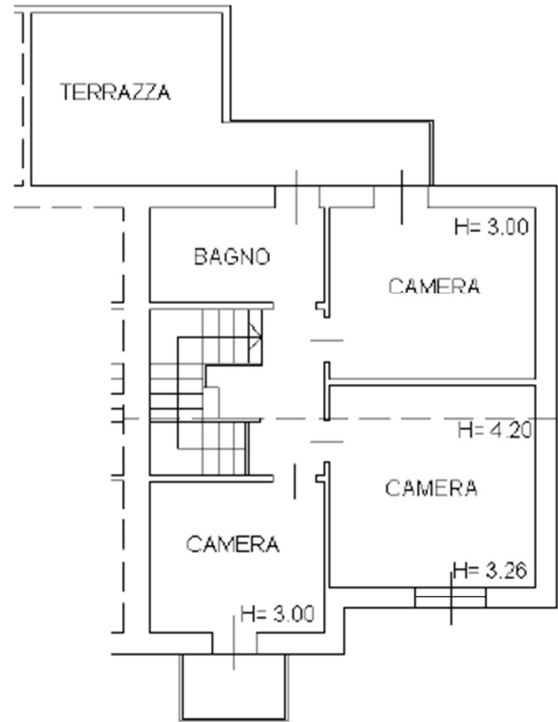


Abitazione – Fig. 12 Part. 174 Sub. 8 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 7,5 vani – Sup. cat. 149,00 mq. – Rendita €. 813,42

Piano Terra

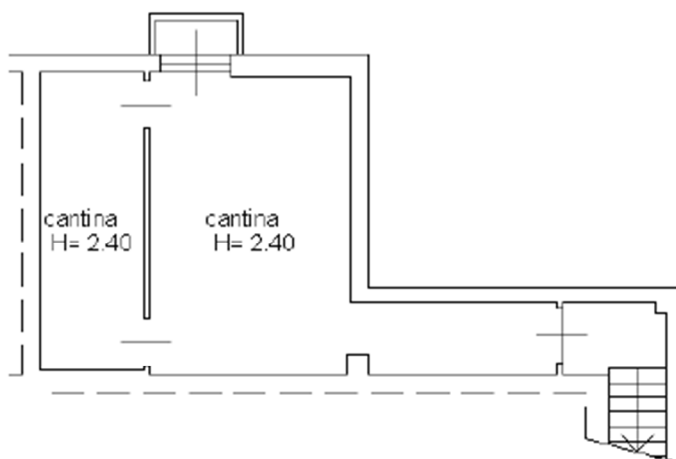


Piano Primo

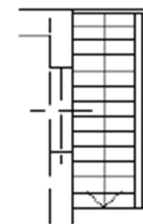


Cantina – Fig. 12 Part. 174 Sub. 10 – Cat. C/2 – Cl. 4 – Cons. 36,00 mq. – Rendita €. 42,76

Piano Primo Sottostrada



Piano Terra



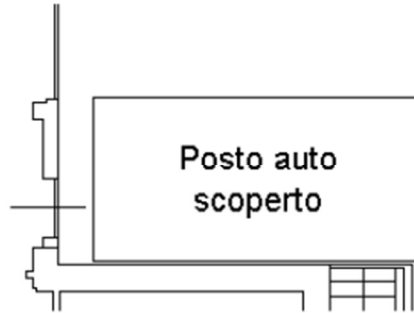
Autorimessa – Fig. 12 Part. 174 Sub. 9 – Cat. C/6 – Cl. 4 – Cons. 15,00 mq. – Rendita €.
44,93

Piano Terra



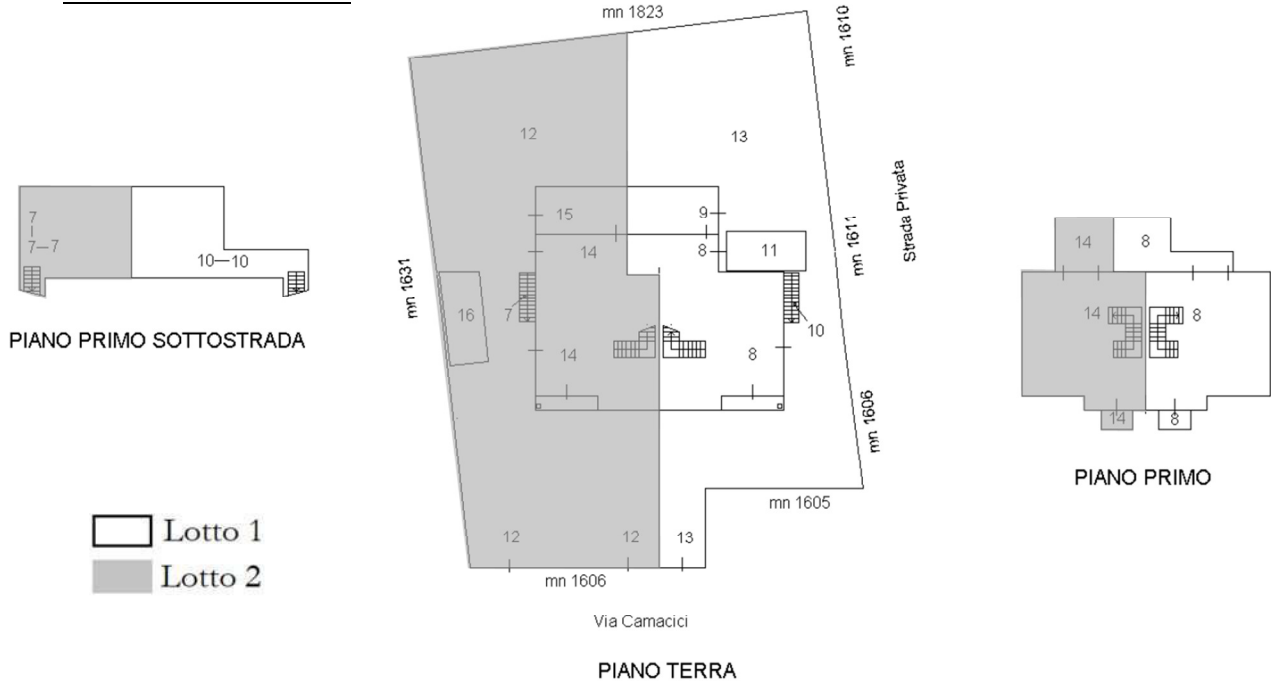
Posto auto scoperto – Fig. 12 Part. 174 Sub. 11 – Cat. C/6 – Cl. 1 – Cons. 12,00 mq. –
Rendita €. 22,31

Piano Terra



BCNC – bene comune non censibile – Fig. 12 Part. 174 Sub. 13 – Partita speciale A

Elaborato Planimetrico



Confini

Il mappale 174 oggetto di pignoramento confina a nord con il mappale 1823 (terreno), a est con i mappali 1611 (strada), 1606 (strada), a sud con i mappali 1606 (strada), 1605 (parcheggi scoperti), infine a ovest con il mappale 1631 (area scoperta di pertinenza di un fabbricato).



Estratto da Google Maps – via Camacici 108/L - Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il bene oggetto di perizia è ubicato in via Camacici n. 108/L nel comparto residenziale di Pozzo e Camacici all'interno del Comune di San Giovanni Lupatoto in Provincia di Verona.

La zona di Via Camacici è prevalentemente residenziale, caratterizzata da case unifamiliari e piccole palazzine, nelle immediate vicinanze sono presenti negozi, supermercati, scuole, e strutture sanitarie, oltre ad aree verdi e parchi.

Il Comune di San Giovanni Lupatoto è ben servito da infrastrutture di trasporto che permettono di raggiungere facilmente il centro di Verona, sia in auto che con i mezzi pubblici. La vicinanza alle principali arterie stradali, come la tangenziale e la A4, consente di spostarsi velocemente verso altre località della provincia e oltre.

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

Trattasi di un'unità residenziale inserita in un contesto di fabbricato bifamiliare, sviluppata su due piani fuori terra ed un piano seminterrato oltre all'area esterna di pertinenza esclusiva (*Foto 1-2*).



Da quanto emerso dalla ricerca effettuata presso l'Edilizia Privata del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) il fabbricato bifamiliare è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 00009/17 del 12/04/2017, successivamente è stata presentata una Variante al Permesso di Costruire per la realizzazione delle cantine interrato e piccole modifiche interne ed esterne ed una SCIA in Variante per modifiche interne ed esterne riguardanti solamente una porzione dell'immobile.

Infine con una SCIA a completamento d'opere edilizie precedentemente licenziate e Sanatoria di lievi difformità ai titoli assentiti, è stato ultimato e regolarizzato l'intero fabbricato.



Dal punto di vista costruttivo il fabbricato bifamiliare presenta pareti perimetrali e murature portanti di divisione tra i corpi di fabbrica realizzate con blocchi di laterizio, con isolamento esterno, poggianti su fondazioni in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio intonacate al civile.

La copertura a falde presenta la struttura portante in legno con assito e isolanti termoacustici e manto di copertura con tegole.

L'accesso alla proprietà avviene tramite un duplice ingresso separato, uno pedonale ed uno carrabile, entrambi posizionati sul fronte est della proprietà (*Foto 3-4*).

L'area esterna di pertinenza circonda l'unità residenziale sui tre fronti liberi, per la precisione nord, est e sud ed è caratterizzata da una pavimentazione in gres posta ai piedi del fabbricato ed in corrispondenza degli accessi, mentre la restante superficie è ricoperta da prato. L'intero lotto è delimitato da una recinzione in ferro con sottostante muretto in cls (*Foto 5-6-7*).

L'unità residenziale al piano terra presenta l'ingresso direttamente prospiciente sulla zona soggiorno e sulla cucina, quest'ultima delimitata da una porta a vetri (*Foto 8-9-10-11*). Dal soggiorno tramite una portafinestra è possibile accedere ad un porticato esterno di dimensioni ridotte (*Foto 12*).

Sempre al piano terra sono presenti un servizio igienico (*Foto 13-14*) ed una lavanderia (*Foto 15*), entrambi i locali risultano ciechi.

Dal vano scale (*Foto 16-17*) si accede al piano primo, adibito a zona notte, che presenta un disimpegno centrale (*Foto 18*) con una camera da letto matrimoniale (*Foto 19-20*), due camere da letto singole (*Foto 21-22-23-24*) ed un servizio igienico (*Foto 25*). Il piano primo è dotato inoltre di un balcone sul fronte sud (*Foto 26*), accessibile da una camera da letto singola, ed un terrazzino posizionato sul fronte nord (*Foto 27*), accessibile dalla seconda camera da letto singola.

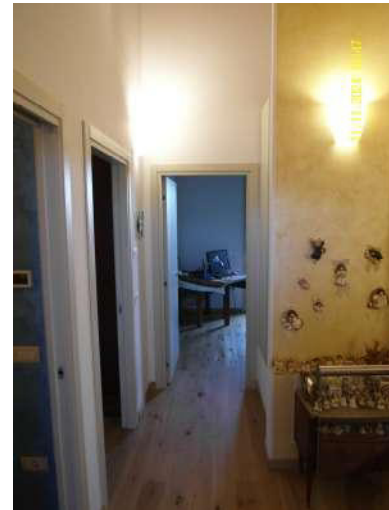
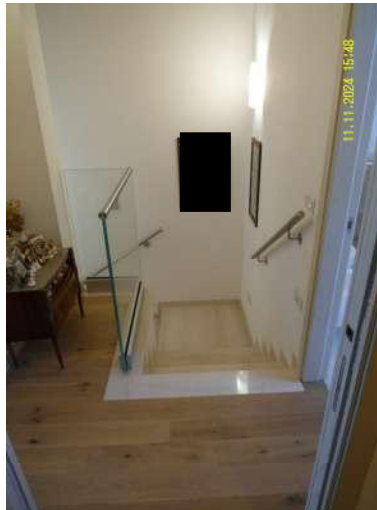
Ingresso – Soggiorno - Cucina



Servizio Igienico - Lavanderia



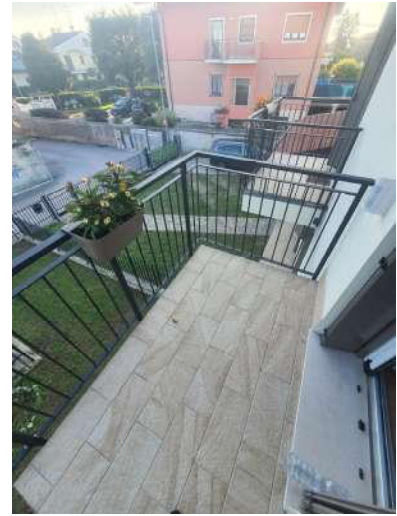
Vano scale – Disimpegno zona notte



Camera da Letto matrimoniale



Camera da Letto singola con Balcone (fronte sud)



Camera da Letto singola con Terrazzino (fronte nord)



Servizio Igienico



Tramite il vano scale esterno (*Foto 28*) posizionato sul fronte est del fabbricato in adiacenza alla porta d'ingresso dell'abitazione si accede alla cantina/taverna del piano seminterrato.

Al suo interno vi è un corridoio d'ingresso ed un doppio locale, uno principale ed un secondario, il tutto adibito a taverna/dispensa (*Foto 29-30-31*).

Il piano è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento con ventilconvettore e attacchi per la cucina.

Cantina/Taverna



Infine è presente un'autorimessa, direttamente collegata all'abitazione tramite una porta di collegamento posizionata nella lavanderia, dotata di basculante meccanica manuale, pavimentazione in piastrelle (*Foto 32-33-34*).

Autorimessa



Dal punto di vista delle finiture interne e degli impianti tecnologici, l'immobile è dotato di:

- Porta d'ingresso – portoncino blindato con rivestimento in pannelli, in ottime condizioni di conservazione;
- Serramenti esterni – finestre con struttura in legno e vetro camera, in ottime condizioni di conservazione (*Foto 35-36*); oscuri in legno, in buone condizioni di manutenzione;
- Serramenti interni – porte in legno tamburate, in buone condizioni di manutenzione (*Foto 37*);
- Pavimentazioni interne – in seminato al piano terra, le scale rivestite in marmo ed in parquet al piano primo, in buone condizioni di manutenzione (*Foto 38-39*);
- Pavimentazione e rivestimenti bagno – al piano terra pavimentazione in seminato e rivestimenti effetto marmo, in buone condizioni di conservazione; al piano primo pavimentazione e rivestimento in gres (*Foto 40*), in buone condizioni;
- Impianto di riscaldamento – impianto di riscaldamento a pavimento con pompa di calore aria-acqua e sistema ibrido con accumulo di acqua sanitaria (*Foto 41-42*);
- Impianto Gas – Allacciamento al gas metano di rete, con contatore posizionato all'esterno del lotto su un muretto di recinzione (*Foto 43*);
- Impianto raffrescamento – con unità esterna posizionata nella terrazza del piano primo e tre split interni posizionati nel soggiorno e nelle camere da letto (*Foto 44-45*);
- Impianto elettrico – sottotraccia con corpi incassati marca Bticino. Il q.e. è posizionato al piano terra nel locale lavanderia (*Foto 46-47*), mentre il contatore è all'esterno in adiacenza al contatore gas (*Foto 43*);
- Impianto idrico – sottotraccia con allacciamento alla rete idrica comunale, il contatore risulta posizionato all'esterno del lotto in un pozzetto;
- Citofono – impianto videocitofonico (*Foto 48*).

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

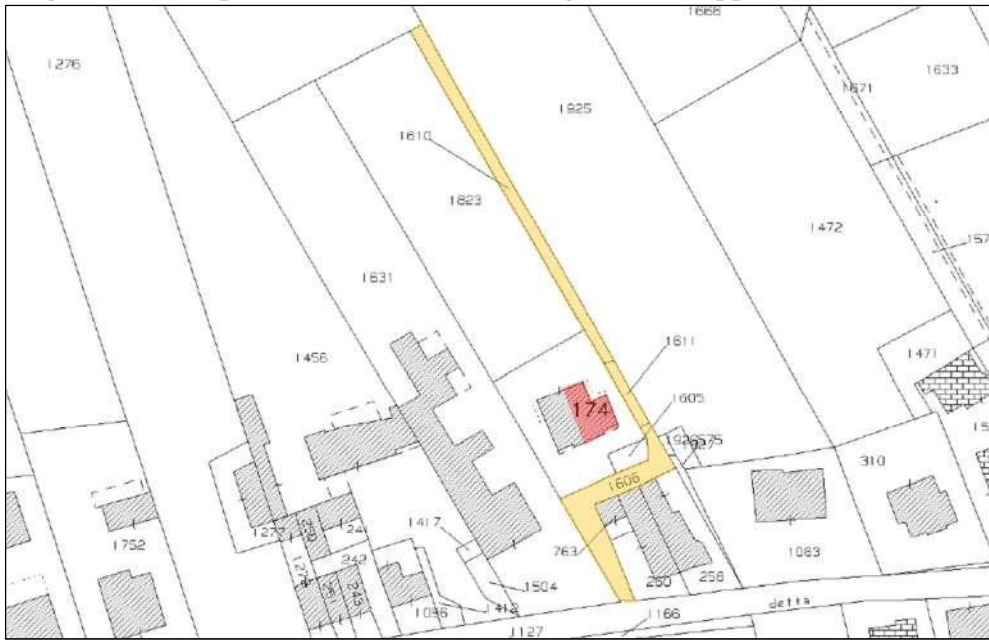
Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un'unità immobiliare inserita in un fabbricato bifamiliare, ma autonoma e quindi non sono presenti beni condominiali condivisi.

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

Dalla via Camacici si dirama una strada "privata", identificata al Catasto Terreni ai mappali 1606, 1611 e 1610, sui quali in data 07/11/2017 con atto notarile pubblico trascritto dal Notaio Marangoni Elena di Povegliano Veronese, NN. 45587/30241, [REDACTED] hanno costituito a carico delle aree succitate una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio fino ai mappali confinanti a favore [REDACTED]



Pertanto gli accessi, sia pedonale che carroia, avvengono dai mappali 1610 – 1611.

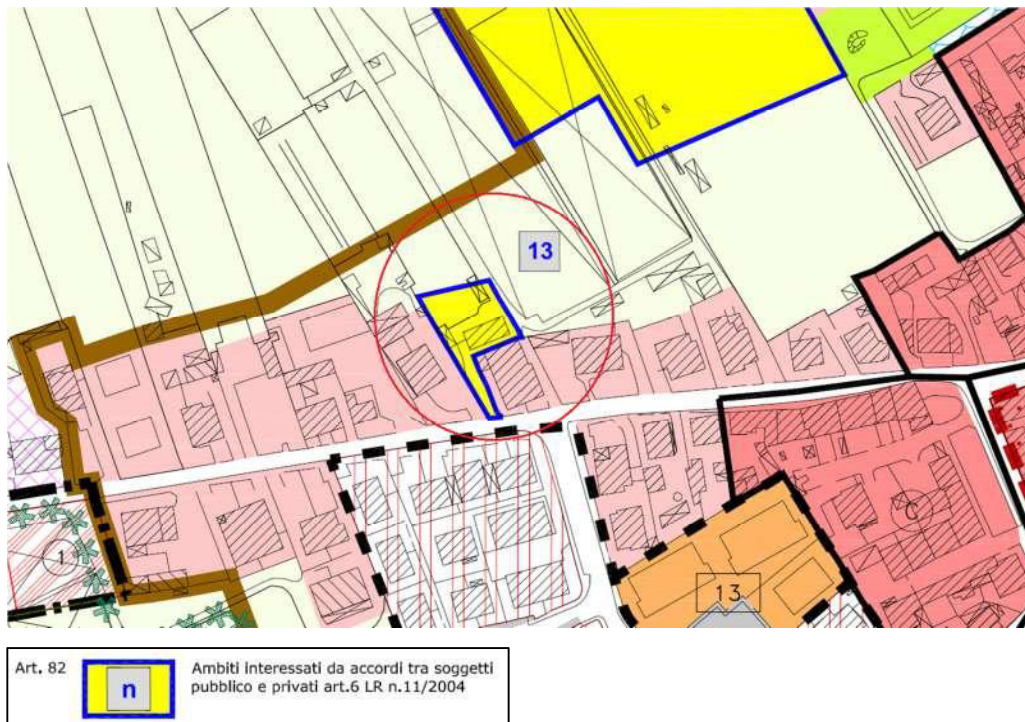


D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'unità edilizia in esame è individuata nel Piano degli Interventi del Comune di San Giovanni Lupatoto come area specifica d'intervento che è stata soggetta ad un accordo tra soggetti pubblico e privati art. 6 LR n. 11/2004 (Art. 82 NTO).

Nello specifico, accordo tra soggetto pubblico e privato: n° 13 – Ditta Poli Mario ed altri – Delibera n. 194 del 20/06/2011.

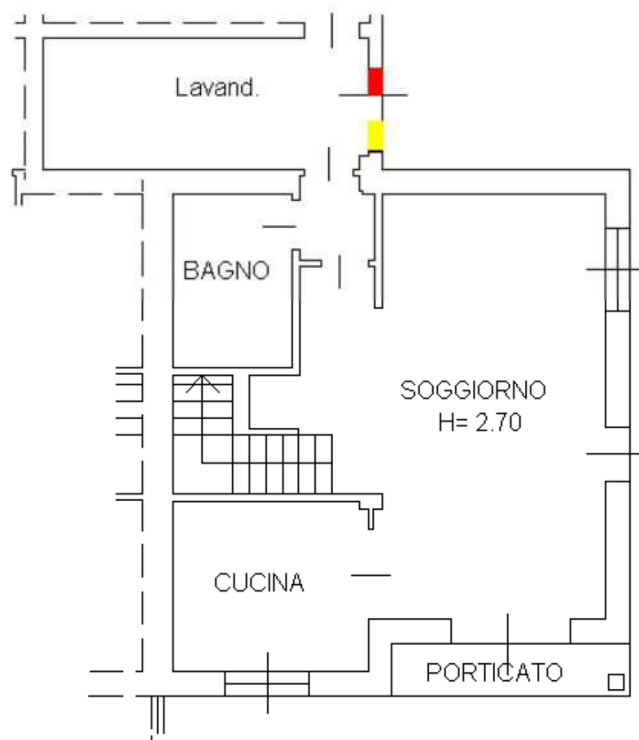
Il lotto è comunque inserito in un contesto urbano di completamento edilizio (Art. 53 NTO).



D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra l'intestataria catastale dell'immobile e quella risultante delle visure ipotecarie. Si precisa nuovamente che l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata [REDACTED] in forza di "contratto preliminare di compravendita di immobile da costruire" stipulato [REDACTED] e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 12.02.2018 al n. 565 A.P.

Le planimetrie registrate presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona risultano sostanzialmente conformi ad eccezione di una lieve difformità riferita ad un modesto spostamento della posizione della porta di accesso dall'esterno al locale lavanderia.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalla ricerca effettuata presso l'edilizia privata del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) è emersa la seguente documentazione:

Convenzione Urbanistica – NN. 17676/1621 del 25.05.2012. Atto Pubblico Amministrativo del 27.04.2012 rep. n. 4247.

Convenzione edilizia a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto contro i [REDACTED] [REDACTED] relativamente ai beni identificati al NCT del Comune di San Giovanni Lupatoto al Foglio 12 Part.lle 1606 – 1605 – 174 – 1607 – 1608 – 1611.



Quadro D

In esecuzione della deliberazione del consiglio comunale n. 50 del 28.09.2011 di approvazione del piano degli interventi si conviene sulla modifica della destinazione urbanistica dell'area oggetto dell'accordo di pianificazione denominato "ambito via camacici" delle aree identificate al quadro b) della presente nota per una superficie complessiva di 1.041 mq catastali. le ditte attuatrici - esecutrici per se loro successori ed aventi causa si impegnano a finanziare le opere pubbliche da individuare attraverso opportuni documenti di programmazione fino alla concorrenza di euro 24.550,00 quale beneficio pubblico nonché le urbanizzazioni funzionali all'edificazione privata prevista dall'accordo di pianificazione per euro 26.000,00.

- **Permesso di Costruire n. 00015/16**, prot. n. 18482 del 28/04/2016, rilasciato a [REDACTED]
[REDACTED] La pratica viene rilasciata per la realizzazione di opere di urbanizzazione in attuazione all'accordo pubblico privato n. 13 relativo alle aree site in via Camacici.
- **Permesso di Costruire n. 00009/17**, prot. 16791 del 12/04/2017, rilasciato a [REDACTED]
[REDACTED] riguardante la realizzazione di un fabbricato bifamiliare, delle opere esterne, delle recinzioni e degli accessi.
- **Voltura del Permesso di Costruire**, prot. n. 12792 del 14/03/2018, cambio di intestazione della pratica da [REDACTED]
[REDACTED]
- **Denuncia cementi armati n. 1736 del 24/10/2017**, pratica 03684120235-24102017-1736, rilasciato a [REDACTED] denuncia opere strutturali per realizzazione edificio bifamiliare.
- **SCIA in Variante al PdC n. 1605 del 08/11/2017**, pratica n. 04509870236-08112017-1605, intestata a [REDACTED] riguardante la realizzazione di due cantine interrato e alcune piccole modifiche interne ed esterne.
- **Collaudo Statico n. 1720 del 06/03/2019**, pratica n. 03684120235-06032019-1720, rilasciato a [REDACTED] deposito del collaudo statico.
- **SCIA in Variante n. 1117 del 29/04/2020**, pratica n. 0450987023-29042020-1117, intestata a [REDACTED] riguardante modifiche interne ed esterne alla porzione (A) dell'immobile in costruzione, la porzione (B) già completata non è oggetto di modifica dei volumi, superfici, distanze da altri fabbricati e confini sono invariati. Opere riguardanti un divisorio in laterizio e una porzione di muratura.
- **SCIA in Sanatoria a completamento opere n. 1132 del 29/09/2022**, pratica n. 04509870236-2909-2022-1132, intestata a [REDACTED] completamento opere edilizie precedentemente licenziate e sanatoria di lievi difformità ai titoli assentiti, riguardanti la realizzazione di edificio residenziale bifamiliare.



- **Comunicazione Fine lavori n. 1758**, pratica n. 04509870236-08022023-1758, segnalazione certificata per l'agibilità.

A seguito del sopralluogo eseguito si riscontra la fondamentale conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato. (*allegato E.4. – Elaborato grafico – Completamento opere e stato in sanatoria*).

Si segnala solamente una lieve difformità dovuta al modesto spostamento della posizione della porta d'ingresso alla lavanderia.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta di proprietà della [REDACTED] ma per quanto verificato durante il sopralluogo l'unità residenziale è [REDACTED] in forza di "contratto preliminare di compravendita di immobile da costruire" stipulato con [REDACTED] e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 12.02.2018 al n. 565 A.P. [REDACTED] (*vedi allegato F.1.*).

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

Il contratto preliminare di compravendita, avente ad oggetto immobile da costruire sul terreno, è stato azionato con domanda giudiziale trascritta del 03.06.2021 [REDACTED] [REDACTED] (ai sensi dell'art. 2932 cod. civ.).

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo condizionato – NN. 21637/3408 del 01.06.2018.** Atto del Notaio Marangoni Elena di Povegliano Veronese, del 23.05.2018 rep. n. 1849/1516.

Concessione a garanzia di mutuo per un capitale di €. 484.000,00, per un totale di €. 968.000,00, ed una durata di anni 5.

A favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

- NCT – Fg. 12 Part. 1824, 1608, 1607, 174;



- NCEU – Fg. 12 Part. 174 Sub. 4.
- **Ipoteca Giudiziale – NN. 34908/5016 del 22.08.2023.** Decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 25.07.2023, rep. n. 658/2023.
A favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per un capitale di €. 16.287,10, tasso interesse annuo di 8,5%, per un totale di €. 28.000,00.
In merito agli immobili così identificati:
 - NCEU – Fg. 12 Part. 174 Sub. 7,8, 9, 10, 11, 14, 15, 16.
- **Verbale di pignoramento immobili – NN. 37412/28004 del 19.09.2024.** Atto dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Verona, del 28.08.2024 rep. n. 6902/2024.
Atto esecutivo cautelare a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in merito agli immobili così identificati:
 - NCEU – Fg. 12 Part. 174 Sub. 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16.

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

- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso Servitù di passo – NN. 45587/30241 del 07.11.2017.** Atto notarile pubblico del Notaio Marangoni Elena, di Povegliano Veronese, del 24.10.2017 rep. n. 1536/1251.

Costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

Quadro D

[REDACTED] hanno costituito a carico delle aree censite al catasto del comune di San Giovanni Lupatoto, come segue: catasto terreni, foglio 12, mappale 1606 - 1611 – 1610, catasto dei fabbricati, foglio 12, mappale 1606, ed a vantaggio del terreno censito al catasto di detto comune come segue: . catasto terreni, al foglio 12, mappali 1824 - 1608 - 1607 - 174. catasto dei fabbricati, foglio 12, mappale 174 sub. 4, di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia, fino al confine del mappale 1824 con il mappale 1823 del foglio 12.

- **Domanda Giudiziale – NN. 24053/17341 del 03.06.2021.** Accertamento giudiziale sottoscrizione atti del Tribunale di Verona in data 23.04.2021, rep. n. 2110.



A favore [REDACTED]

[REDACTED] in merito agli immobili così identificati:

- NCEU – Fg. 12 Part. 174 Sub. 8, 9, 10, 11, 13.

Quadro D

quadro b. [REDACTED] ha citato avanti il tribunale di Verona la [REDACTED]

si è resa inadempiente all'obbligo di ultimazione e consegna degli immobili descritti al quadro "b" promessi in vendita con contratto preliminare del 19 gennaio 2018 con ogni conseguente danno allo [REDACTED] far dichiarare l'autenticità delle sottoscrizioni apposte nel contratto preliminare del 19 gennaio 2018 sopra citato e far pronunciare sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. che tenga luogo del contratto di vendita non concluso sempre relativamente ai beni descritti nel quadro "b".

- **Atto Notarile Pubblico – Atto tra vivi – NN. 17505/12772 del 28.04.2022.** Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notaio Marangoni Elena, di Povegliano Veronese, del 14.04.2022 rep. n. 4092/3174.

A favore del Comune di San Giovanni Lupatoto [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai beni così identificati:

NCT – Fg. 12 part. 1605, 174, 1606, 1605.

Quadro D

obbligo di costituire vincolo di destinazione ad uso pubblico a favore del comune sull'area destinata a parcheggio; come previsto dall'art. 12 della convenzione con atto ricevuto in data 27 aprile 2012, n. 4247 repertorio segretario comunale [REDACTED] con possibilita' di parcheggio sul solo mappale 1605. il vincolo di cui sopra e' posto nell'interesse del comune di san Giovanni Lupatoto e non potra' essere comunque modificato senza esplicito assenso del comune stesso.

D.1.8.3. Vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili.

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

Si da atto che, secondo il provvedimento del G.E. del 08/06/2026, dell'esistenza del diritto di prelazione da parte del promissario acquirente e attuale occupante dell'immobile.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità residenziale in oggetto essendo un contesto autonomo non presenta spese condominiali.



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

Non si tratta di immobile strumentale all’esercizio dell’attività d’impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L’immobile in oggetto non rientra fra quelli costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento investe la piena proprietà dell’immobile in perizia.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima del bene oggetto di pignoramento viene fatta avvalendosi della prescrizione contenuta all’interno dell’art. 568, comma secondo, cod. proc. civ., determinando il valore di mercato sulla base degli elementi necessari di seguito analizzati.

D.1.13.1 Consistenza

Beni in perizia	Piano	Superficie mq.	Coefficiente	Sup. Ragguagliata mq.
Abitazione sub. 8				
Ingresso/soggiorno	T	41,00	1,00	41,00
Cucina	T	12,75	1,00	12,75
Servizio igienico	T	7,40	1,00	7,40
Corridoio	T	1,85	1,00	1,85
Lavanderia	T	15,00	1,00	15,00
Disimpegno	1	10,60	1,00	10,60
Camera	1	15,85	1,00	15,85
Camera	1	18,60	1,00	18,60
Camera	1	12,50	1,00	12,50
Servizio igienico	1	8,00	1,00	8,00
Terrazza	1	18,00	0,30	5,40
Balcone	1	2,40	0,30	0,72
Autorimessa sub. 9				
Autorimessa	T	17,80	0,60	10,68
Cantina sub. 10				
Cantina	Semint.	37,70	0,50	18,85
Posto auto scoperto sub. 11				
Posto auto	T	12,50	0,00	0,00
B.C.N.C. sub. 13				
Area esterna di pertinenza *	T	265,00	10% - 2%	13,00
Totale arr.				192,00

*la superficie scoperta (BCNC sub. 13) è sta conteggiata al 10% per la superficie pari al sedime del fabbricato, la restante superficie al 2%.



D.1.13.2. Criteri di stima

Nella valutazione dell’immobile oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il suo più probabile valore di mercato adottando il procedimento di tipo sintetico-comparativo, che è stato ritenuto il metodo più idoneo in questo caso specifico, confrontando il bene con immobili, con caratteristiche simili, presenti sul mercato.

A tal proposito sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l’immobile, l’ubicazione all’interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

L’indagine di mercato è stata svolta sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, sia presso i siti di banca dati delle quotazioni immobiliari quali i valori OMI dell’Agenzia delle Entrate e i diversi siti immobiliari.

D.1.13.3. Stima

A fronte delle indagini di mercato effettuate si riporta, oltre ai valori OMI dell’Agenzia delle Entrate, anche alcune indicazioni di immobili simili sul mercato:

Valori OMI – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate



►

Dettagli Riferimento

Immobile

Catasto

OMI

Comune

Sezione censuaria

Posizione

Street view

Icona

Condividi

Valori OMI 2024/2

Comune

Zona OMI

Prezzo (€/mq)

Reddito (€/mq x mese)

Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.300	1.850
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.150	1.650
Negozi	Normale	1.200	1.750
Uffici	Normale	960	1.300
Ville e villini	Normale	1.650	2.250

Immobili simili presenti sul mercato



€ 378.000

TECNOCASA

Villa bifamiliare via Camacici, Centro, San Giovanni Lupatoto

5+ locali

216 m²

3 bagni

No Ascensore

Balcone

Cantina

MESSAGGIO

VISITA

VENDUTO PREMIUM

1/21





€ 268.000

Villa a schiera via Fratelli Sinigaglia 3, Centro, San Giovanni Lupatoto

5 locali

175 m²

3 bagni

No Ascensore

Balcone

Cantina

MESSAGGIO

VISITA

TECNOCASA

In ragione allo stato di conservazione del bene in perizia, di recente costruzione che si presenta complessivamente in buone condizioni, con finiture curate e la presenza delle certificazioni degli impianti, si ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale un prezzo unitario pari a 2.000,00 €/mq.

Beni in perizia	Superficie commerciale	Prezzo unitario	Valore
Lotto 1	192,00 mq.	2.000,00 €/mq.	384.000,00 €.
Totale Valore Lotto in perizia arr.			384.000,00 €.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni di stima

In relazione alla situazione dell’immobile si ritiene opportuno applicare i seguenti adeguamenti e correzioni di stima:

VALUTAZIONE	
Valore Stimato immobile	384.000,00 €.
Decurtazione per assenza di garanzia per eventuali vizi 5%	- 19.200,00 €.

D.1.13.5.Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALUTAZIONE FINALE	
Valore Stimato immobile	384.000,00 €.
Decurtazione per assenza di garanzia per eventuali vizi 5%	- 19.200,00 €.
Totale Valore Finale arr.	365.000,00 €.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.2. LOTTO 2 – Via Camacici n. 108/M

D.2.1. Proprietà

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali è emerso che gli attuali immobili oggetto di pignoramento derivano dai precedenti beni così identificati e intestati:

- Catasto Terreni “**Fg. 12 Part. 174**” e Catasto Fabbricati “**Sez. A Fg. 12 Part. 174 Sub. 1-2**”, i quali spettavano in nuda proprietà per 1/2 (un mezzo) ciascuno, ai [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Catasto Terreni “**Fg. 12 Part. 775**” in piena proprietà esclusiva a [REDACTED] (suindicato).

La titolarità dei beni suindicati è stata dedotta dalle visure catastali e precisamente:

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO (H924) (VR) Foglio 12 Particella 775

➤ [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 17/04/1987

☐ dall'impianto al 12/12/2010
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO (H924) (VR) Foglio 12 Particella 174

➤ [REDACTED] 3. Atto del 11/10/1984 Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Sede COLOGNA VENETA (VR) Repertorio n. 11403 - UR Sede LEGNAGO (VR) Registrazione Volume 169 n. 2283 registrato in data 29/10/1984 - Voltura n. 991484 in atti dal 25/10/1990

☐ dal 11/10/1984 al 22/01/1987
Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 3)

➤ [REDACTED]

☐ dal 11/10/1984 al 22/01/1987
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

➤ [REDACTED]

☐ dal 11/10/1984 al 22/01/1987
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti provenienze:

- **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione – NN. 46365/29439 del 09/12/2011.** Atto Amministrativo – Ufficio del Registro, rep. n. 1424/9990/11, del 07/11/2011.
- **Atto per causa di morte – Accettazione tacita eredità – NN. 45585/30239 del 07/11/2017.** Atto del Notaio Elena Marangoni, di Povegliano Veronese (VR), del 24/10/2017 rep. n. 1536/1251.



Per effetto della successione legittima apertasi in data 12/12/2010 in morte di [REDACTED] [REDACTED] l'usufrutto suindicato relativamente ai beni identificati "Fig. 12 Part. 174" si è consolidato; mentre il bene identificato al "Fig. 12 Part. 775" è stato devolto in parti uguali al coniuge [REDACTED] [REDACTED] suindicati, come risulta della dichiarazione di successione.

- **Atto tra vivi – Compravendita – NN. 45586/30240 del 07/11/2017.** Atto del Notaio Elena Marangoni, di Povegliano Veronese (VR), del 24/10/2017 rep. n. 1536.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dei seguenti beni:

NCT del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)

Foglio 12 - particelle: 174 (ente urbano), 1607 (semin. irr. arb.), 1608 (semin. irr. arb.), 1824 (semin. irr. arb.).

NCEU del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)

Foglio 12 - particelle: 174 sub. 4 (area urbana).

Si precisa che:

[REDACTED] sono comproprietari dell'area sita in San Giovanni Lupatoto (VR), via Camacici, censita al Catasto Terreni del medesimo Comune, foglio 12, mappali 174, 1605, 1606, 1607, 1608, 1610, 1611, 1823 e 1824 di complessivi mq. 3.708,00 catastali; una parte di detta area – e precisamente i mappali 174, 1605, 1606, 1607, 1608 e 1611 e di mq. 1.041,00 – rientra nella Convenzione per l'attuazione dell'accordo di pianificazione intervento n. 13 "Via Camacici", ai sensi del combinato disposto degli art. 6, 8 e 19 l.r. n. 11/2004, conclusa con il Comune di San Giovanni Lupatoto con atto ricevuto in data 27/04/2012, n. 4247 repertorio Segretario Comunale [REDACTED] trascritto a Verona in data 25/05/2012 ai nn. 17676 RG e 12621 RP, prorogata con delibera n. 28 del Commissario Straordinario del Comune in data 11/02/2016; in data 20/04/2016 è stata approvata dal Commissario Straordinario del Comune, con Delibera n. 98, la variante all'accordo di pianificazione sopra citato; il Comune di San Giovanni Lupatoto ha rilasciato permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primario in data 28/04/2016 n. 0015/16 ed in data 10/06/2016 prot. n. 26212 è stata presentata la dichiarazione di inizio lavori;



è stato rilasciato dal Comune di San Giovanni Lupatoto in data 12/04/2017 n. 16791, il permesso di costruire n. 9/17, per la realizzazione di un fabbricato bifamiliare, opere esterne, recinzioni ed accessi.

- **Cambio di denominazione.** Per effetto dell'atto in data 13/05/2020, n. rep. 17107, Notaio Iorini Giovanna di Isola della Scala (registrato a Verona il 19/05/2020 al n. 12878) la denominazione della [REDACTED]

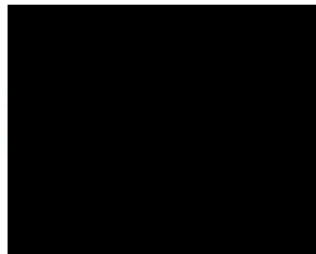
D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

[REDACTED] parte eseguita relativamente alla procedura in oggetto, è stata eseguita la visura camerale. Si riporta di seguito i dati anagrafici:

Indirizzo Sede legale

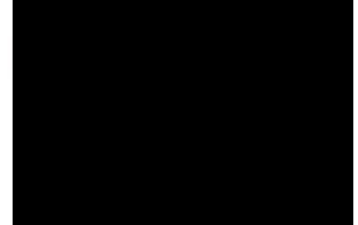
Domicilio digitale/PEC
E-Mail

Numero REA
Codice fiscale e n.iscr. al
Registro Imprese
Partita IVA



Forma giuridica
Data atto di costituzione
Data iscrizione
Procedure in corso

Data ultimo protocollo
Presidente Consiglio
Amministrazione



Le restanti informazioni sono consultabili dalla visura camerale allegata alla presente relazione (vedi allegato E.2. – Visura Camerale).

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Verona è emerso che gli immobili oggetto di esecuzione originariamente erano così identificati:

- NCT Fg. 12 Particella 174 di mq. 193,00;
- NCEU Sez. A Fg. 12 Particella 174 subalterni 1 e 2;
- NCT Fg. 12 Particella 775 di mq. 3.239,00.

Per effetto del frazionamento in data 08/03/2012, n. VR0062100 prot., la particella 775 è stata frazionata originando, tra l'altro, le particelle 1607 di mq. 445,00, 1608 di mq. 78,00 e 1609 di mq. 2.383,00.

Per effetto del frazionamento in data 14/02/2017, n. VR0021073 prot., la particella 1609 è stata frazionata originando, tra l'altro, la particella 1824 di mq. 141,00.

Successivamente con la dichiarazione di costituzione di area urbana in data 20/02/2017, n. VR0024233, la particella 174 subalterni 1 e 2 del NCEU è stata variata in Area Urbana (F/1 di mq. 131,00).



Per effetto della denuncia di Tipo Mappale in data 04/10/2018, n. VR0137050 prot., le particelle 174, 1824, 1607 e 1608 sono state fuse a formare l'attuale particella 174 di mq. 795,00.

Per effetto della denuncia di variazione in data 27/10/2018, n. VR0147805, il fabbricato insistente sulla particella 174 del NCT è stato identificato al NCEU con la particella 174 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13.

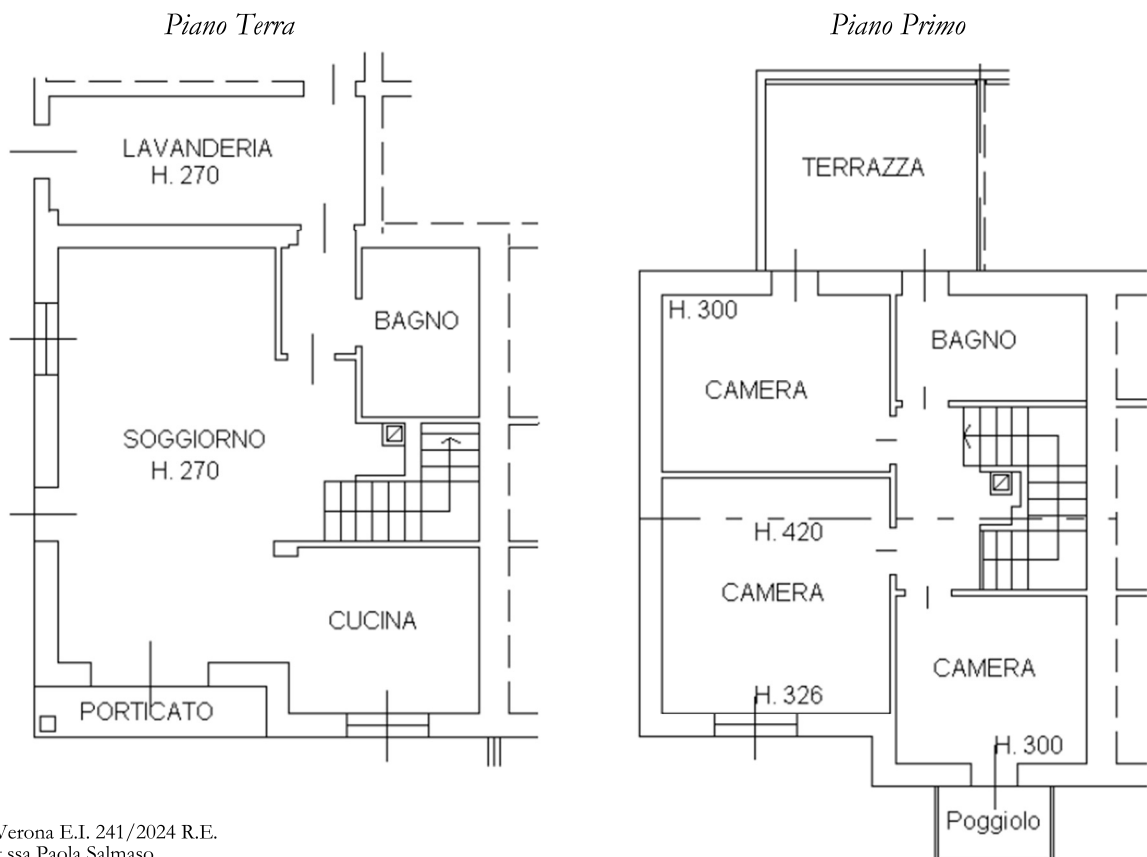
Infine per effetto della denuncia di variazione in data 17/05/2023, n. VR0084735 prot., i subalterni 5 e 6 della particella 174 sono stati soppressi generando i subalterni 14, 15 e 16.

Pertanto, i beni riferiti solamente al solo Lotto 2, indicati nel verbale di pignoramento immobili NN. 37412/28004 del 19/09/2024 sono:

NCEU Foglio 12 Particella 174

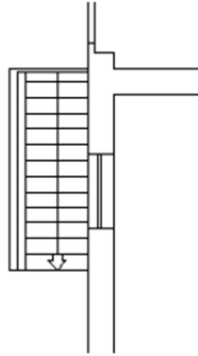
- Sub. 14 – Abitazione
- Sub. 15 – Autorimessa
- Sub. 7 – Cantina
- Sub. 16 – Posto auto scoperto
- Sub. 12 – Bene Comune non Censibile

Abitazione – Fig. 12 Part. 174 Sub. 14 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 7,5 vani – Sup. cat. 150,00 mq. – Rendita €. 813,42

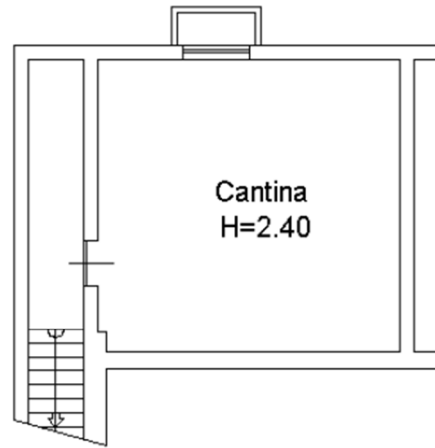


Cantina – Fg. 12 Part. 174 Sub. 7 – Cat. C/2 – Cl. 4 – Cons. 33,00 mq. – Rendita €. 46,02

Piano Terra



Piano Primo Sottostrada



Autorimessa – Fg. 12 Part. 174 Sub. 15 – Cat. C/6 – Cl. 4 – Cons. 15,00 mq. – Rendita €. 44,93

Piano Terra



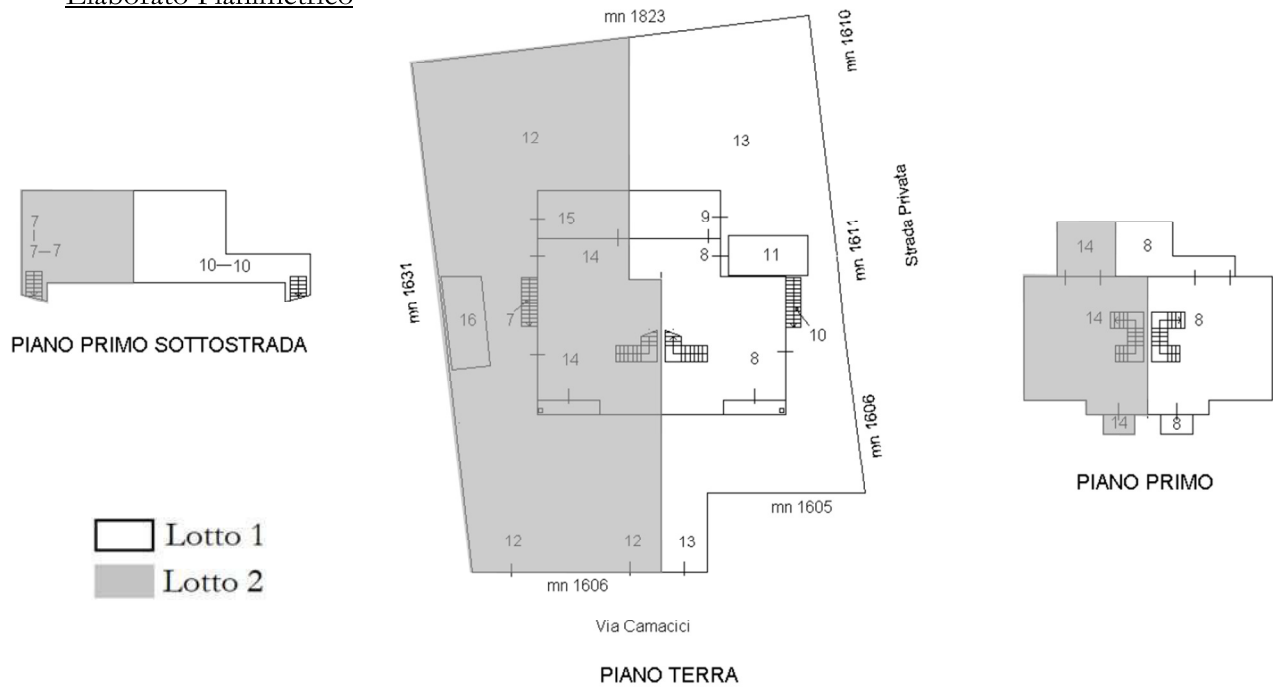
Posto auto scoperto – Fg. 12 Part. 174 Sub. 16 – Cat. C/6 – Cl. 1 – Cons. 14,00 mq. – Rendita €. 26,03

Piano Terra



BCNC – bene comune non censibile – Fig. 12 Part. 174 Sub. 12 – Partita speciale A

Elaborato Planimetrico



Confini

Il mappale 174 oggetto di pignoramento confina a nord con il mappale 1823 (terreno), a est con i mappali 1611 (strada), 1606 (strada), a sud con i mappali 1606 (strada), 1605 (parcheggi scoperti), infine a ovest con il mappale 1631 (area scoperta di pertinenza di un fabbricato).



Estratto da Google Maps – via Camacici 108/M - Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)



D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Il bene oggetto di perizia è ubicato in via Camacici n. 108/M nel comparto residenziale di Pozzo e Camacici all'interno del Comune di San Giovanni Lupatoto in Provincia di Verona.

La zona di Via Camacici è prevalentemente residenziale, caratterizzata da case unifamiliari e piccole palazzine, nelle immediate vicinanze sono presenti negozi, supermercati, scuole, e strutture sanitarie, oltre ad aree verdi e parchi.

Il Comune di San Giovanni Lupatoto è ben servito da infrastrutture di trasporto che permettono di raggiungere facilmente il centro di Verona, sia in auto che con i mezzi pubblici. La vicinanza alle principali arterie stradali, come la tangenziale e la A4, consente di spostarsi velocemente verso altre località della provincia e oltre.

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un'unità residenziale autonoma inserita in un contesto di fabbricato bifamiliare, sviluppata su due piani fuori terra ed un piano seminterrato oltre all'area esterna di pertinenza esclusiva (*Foto 1-2*).





Da quanto emerso dalla ricerca effettuata presso l'Edilizia Privata del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) il fabbricato bifamiliare è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 00009/17 del 12/04/2017, successivamente è stata presentata una Variante al Permesso di Costruire per la realizzazione delle cantine interrato e piccole modifiche interne ed esterne ed una SCIA in Variante per modifiche interne ed esterne riguardanti solamente una porzione dell'immobile.

Infine con una SCIA a completamento d'opere edilizie precedentemente licenziate e Sanatoria di lievi difformità ai titoli assentiti, è stato ultimato e regolarizzato l'intero fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato bifamiliare presenta pareti perimetrali e murature portanti di divisione tra i corpi di fabbrica realizzate con blocchi di laterizio, con isolamento esterno, poggianti su fondazioni in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio intonacate al civile.

La copertura a falde presenta la struttura portante in legno con assito e isolanti termoacustici e manto di copertura con tegole.

L'accesso alla proprietà avviene tramite un duplice ingresso separato, uno pedonale ed uno carrabile, entrambi posizionati sul fronte sud della proprietà (*Foto 3-4*).

L'area esterna di pertinenza circonda l'unità residenziale sui tre fronti liberi, per la precisione nord, ovest e sud ed è caratterizzata da una pavimentazione in gres posta ai piedi del fabbricato ed in corrispondenza degli accessi in pietra, mentre la restante superficie è ricoperta da prato. L'intero lotto è delimitato da una recinzione in ferro con sottostante muretto in cls (*Foto 5-6-7*).

L'unità residenziale al piano terra presenta l'ingresso direttamente prospiciente sulla zona soggiorno e sulla cucina, quest'ultima priva di chiusure e quindi direttamente comunicante (*Foto 8-9-10*). Dal soggiorno tramite una portafinestra è possibile accedere ad un porticato esterno di dimensioni ridotte (*Foto 11*).



Sempre al piano terra sono presenti un servizio igienico ed una lavanderia, entrambi i locali risultano ciechi (Foto 12-13-14-15).

Dal vano scale (Foto 16-17) si accede al piano primo, adibito a zona notte, che presenta un disimpegno centrale (Foto 18) con una camera da letto matrimoniale (Foto 19-20), due camere da letto singole (Foto 21-22) ed un servizio igienico (Foto 23-24). Il piano primo è dotato inoltre di un balcone sul fronte sud (Foto 25), accessibile da una camera da letto singola, ed un terrazzino posizionato sul fronte nord (Foto 26-27), accessibile dalla seconda camera da letto singola.

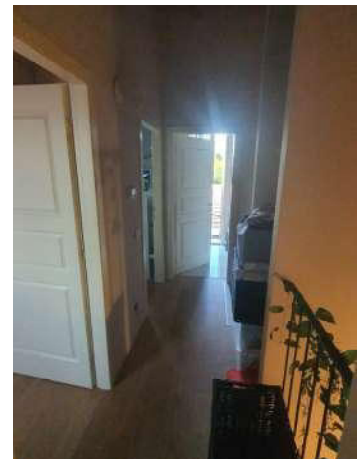
Ingresso – Soggiorno - Cucina



Servizio Igienico - Lavanderia



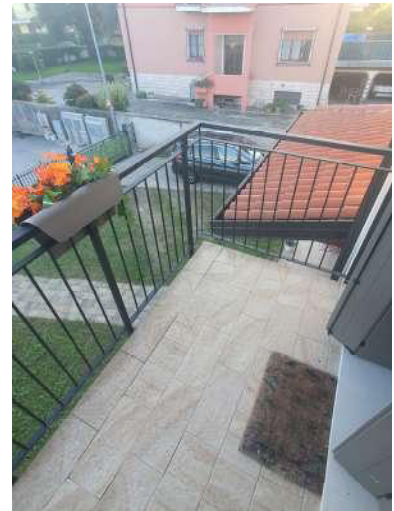
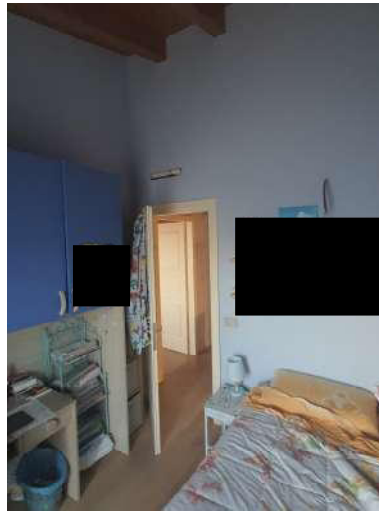
Vano scale – Disimpegno zona notte



Camera da Letto matrimoniale



Camera da Letto singola con Balcone (fronte sud)



Terrazzino (fronte nord)



Servizio Igienico



Tramite il vano scale esterno (*Foto 28*) posizionato sul fronte ovest del fabbricato in adiacenza alla porta d'ingresso dell'abitazione si accede al piano seminterrato.

All'arrivo delle scale si presenta un corridoio nel quale è posizionata la porta d'ingresso della cantina, la quale si presenta con un unico grande locale dotato di bocca di lupo (*Foto 29-30*).

Si fa presente che attualmente il locale risulta completamente al grezzo privo di ogni tipo di finitura e impianto.

Cantina/Taverna



Infine è presente un'autorimessa, direttamente collegata all'abitazione tramite una porta di collegamento posizionata nella lavanderia, dotata di basculante meccanica manuale, pavimentazione in piastrelle (*Foto 31-32*).



Autorimessa



Dal punto di vista delle finiture interne e degli impianti tecnologici, l'immobile è dotato di:

- Porta d'ingresso – portoncino blindato con rivestimento in pannelli, in ottime condizioni di conservazione (*Foto 33*);
- Serramenti esterni – finestre con struttura in legno e vetro camera, in ottime condizioni di conservazione; oscuri in legno ad anta pieghevole (*Foto 34*), in buone condizioni di manutenzione;
- Serramenti interni – porte in legno tamburate, in buone condizioni di manutenzione (*Foto 35*);
- Pavimentazioni interne – in legno al piano terra e al piano primo (*Foto 36*), le scale rivestite in marmo, in buone condizioni di manutenzione, nella lavanderia e nell'autorimessa la pavimentazione è in gres in buone condizioni;
- Pavimentazione e rivestimenti bagno – pavimentazione e rivestimenti in gres, in buone condizioni di conservazione (*Foto 37*);
- Impianto di riscaldamento – impianto di riscaldamento a pavimento con pompa di calore aria-acqua e sistema ibrido con accumulo di acqua sanitaria;
- Impianto Gas – Allacciamento al gas metano di rete, con contatore posizionato all'esterno del lotto su un muretto di recinzione (*Foto 38*);
- Impianto raffrescamento – è presente solamente la predisposizione con tubature già installate (*Foto 39-40*);
- Impianto elettrico – sottotraccia con corpi incassati marca Bticino (*Foto 41*). Il q.e. è posizionato al piano terra nel locale lavanderia, mentre il contatore è all'esterno in adiacenza al contatore gas (*Foto 38*);
- Impianto idrico – sottotraccia con allacciamento alla rete idrica comunale, il contatore risulta posizionato all'esterno del lotto in un pozzetto;
- Citofono – impianto videocitofonico.



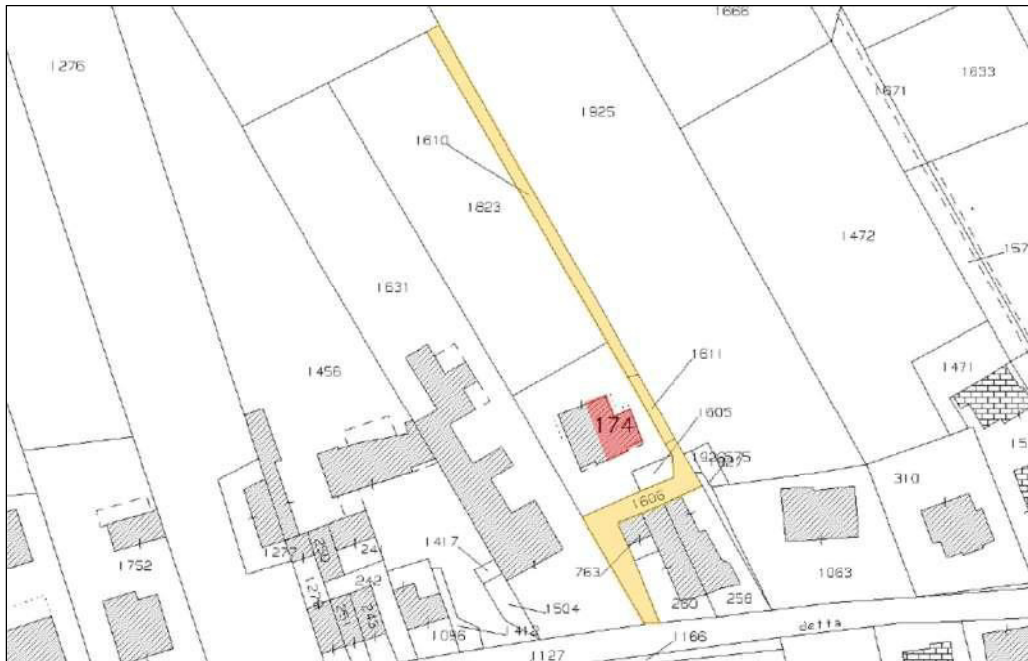
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un'unità immobiliare inserita in un fabbricato bifamiliare, ma autonoma e quindi non sono presenti beni condominiali condivisi.

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Dalla via Camacici si dirama una strada "privata", identificata al Catasto Terreni ai mappali 1606, 1611 e 1610, sui quali in data 07/11/2017 con atto notarile pubblico trascritto dal Notaio Marangoni Elena di Povegliano Veronese, NN. 45587/30241, i [REDACTED] hanno costituito a carico delle aree succitate una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio fino ai mappali confinanti a favore [REDACTED]

Pertanto gli accessi, sia pedonale che carraio, avvengono dai mappali 1610 – 1611.



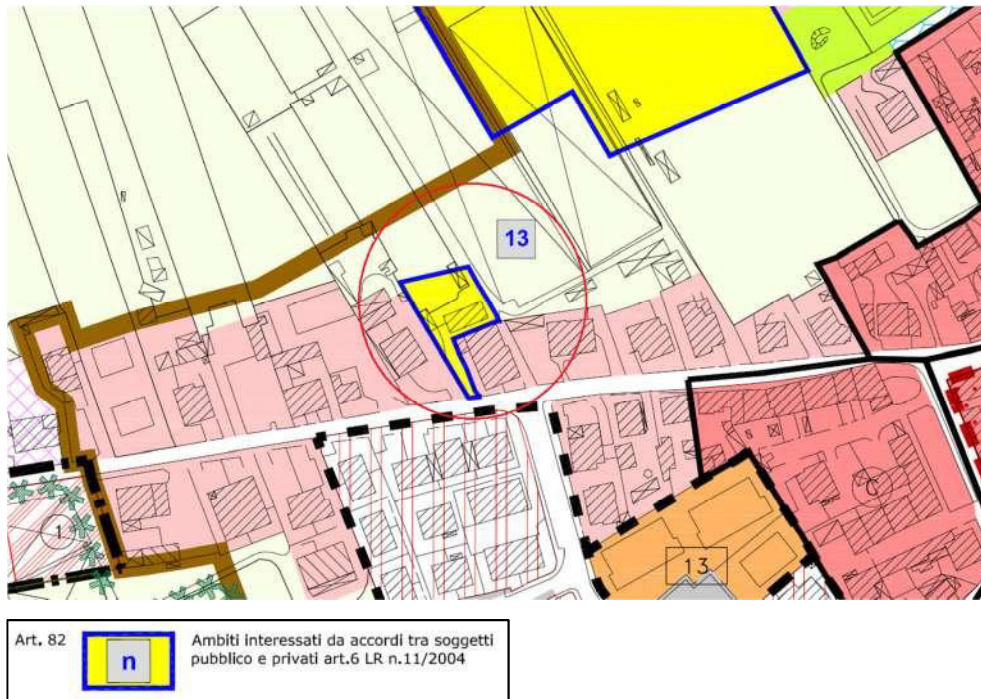
D.2.4. Situazione urbanistica della zona

L'unità edilizia in esame è individuata nel Piano degli Interventi del Comune di San Giovanni Lupatoto come area specifica d'intervento che è stata soggetta ad un accordo tra soggetti pubblico e privati art. 6 LR n. 11/2004 (Art. 82 NTO).

Nello specifico, accordo tra soggetto pubblico e privato: n° 13 – [REDACTED]
Delibera n. 194 del 20/06/2011.

Il lotto è comunque inserito in un contesto urbano di completamento edilizio (Art. 53 NTO).





D.2.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra l'intestataria catastale dell'immobile e quella risultante delle visure ipotecarie. Si precisa nuovamente che l'unità immobiliare in oggetto [REDACTED] in forza di "contratto preliminare di compravendita di immobile da costruire" stipulato con [REDACTED] e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 28.08.2019 al n. 3978 A.P. Le planimetrie registrate presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona risultano sostanzialmente conformi.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalla ricerca effettuata presso l'edilizia privata del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) è emersa la seguente documentazione:

Convenzione Urbanistica – NN. 17676/1621 del 25.05.2012. Atto Pubblico Amministrativo del 27.04.2012 rep. n. 4247.

Convenzione edilizia a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto contro i [REDACTED] relativamente ai beni identificati al NCT del Comune di San Giovanni Lupatoto al Foglio 12 Part.lle 1606 – 1605 – 174 – 1607 – 1608 – 1611.

Quadro D

In esecuzione della deliberazione del consiglio comunale n. 50 del 28.09.2011 di approvazione del piano degli interventi si conviene sulla modifica della destinazione urbanistica dell'area oggetto dell'accordo di pianificazione denominato "ambito via Camacici" delle aree identificate al quadro b) della presente nota per una superficie complessiva di 1.041 mq catastali. le ditte



attuatrici - esecutrici per se loro successori ed aventi causa si impegnano a finanziare le opere pubbliche da individuare attraverso opportuni documenti di programmazione fino alla concorrenza di euro 24.550,00 quale beneficio pubblico nonché le urbanizzazioni funzionali all'edificazione privata prevista dall'accordo di pianificazione per euro 26.000,00.

- **Permesso di Costruire n. 00015/16**, prot. n. 18482 del 28/04/2016, rilasciato a [REDACTED]
[REDACTED] La pratica viene rilasciata per la realizzazione di opere di urbanizzazione in attuazione all'accordo pubblico privato n. 13 relativo alle aree site in via Camacici.
- **Permesso di Costruire n. 00009/17**, prot. 16791 del 12/04/2017, rilasciato a [REDACTED]
[REDACTED] riguardante la realizzazione di un fabbricato bifamiliare, delle opere esterne, delle recinzioni e degli accessi.
- **Voltura del Permesso di Costruire**, prot. n. 12792 del 14/03/2018, cambio di intestazione della pratica da [REDACTED]
[REDACTED]
- **Denuncia cementi armati n. 1736 del 24/10/2017**, pratica 03684120235-24102017-1736, rilasciato a Cooperativa Costruzioni Savio arl, denuncia opere strutturali per realizzazione edificio bifamiliare.
- **SCIA in Variante al PdC n. 1605 del 08/11/2017**, pratica n. 04509870236-08112017-1605, intestata a [REDACTED] riguardante la realizzazione di due cantine interrato e alcune piccole modifiche interne ed esterne.
- **Collaudo Statico n. 1720 del 06/03/2019**, pratica n. 03684120235-06032019-1720, rilasciato a [REDACTED] deposito del collaudo statico.
- **SCIA in Variante n. 1117 del 29/04/2020**, pratica n. 0450987023-29042020-1117, intestata a [REDACTED] riguardante modifiche interne ed esterne alla porzione (A) dell'immobile in costruzione, la porzione (B) già completata non è oggetto di modifica dei volumi, superfici, distanze da altri fabbricati e confini sono invariati. Opere riguardanti un divisorio in laterizio e una porzione di muratura.
- **SCIA in Sanatoria a completamento opere n. 1132 del 29/09/2022**, pratica n. 04509870236-2909-2022-1132, intestata a [REDACTED] completamento opere edilizie precedentemente licenziate e sanatoria di lievi difformità ai titoli assentiti, riguardanti la realizzazione di edificio residenziale bifamiliare.
- **Comunicazione Fine lavori n. 1758**, pratica n. 04509870236-08022023-1758, segnalazione certificata per l'agibilità.

A seguito del sopralluogo eseguito si conferma la conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato. (*Tav. n. 5 – Completamento opere e stato in sanatoria*).



Si segnala la leggera difformità relativa alla mancata realizzazione di una piccola tramezza nel vano scale al piano terra.

D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'immobile risulta di [REDACTED]
[REDACTED] durante il sopralluogo effettuato l'unità residenziale risulta abitata dai [REDACTED] in forza di "contratto preliminare di compravendita di immobile da costruire" stipulato [REDACTED] e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 28.08.2019 al n. 3978 A.P.
[REDACTED] (vedi allegato G.1.).

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato di occupazione dell'immobile

Lo stato di occupazione non è opponibile alla procedura.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo condizionato – NN. 21637/3408 del 01.06.2018.** Atto del Notaio Marangoni Elena di Povegliano Veronese, del 23.05.2018 rep. n. 1849/1516.
Concessione a garanzia di mutuo per un capitale di €. 484.000,00, per un totale di €. 968.000,00, ed una durata di anni 5.

[REDACTED]
[REDACTED] con sede a Povegliano Veronese, per la quota di 1/1 di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

- NCT – Fg. 12 Part. 1824, 1608, 1607, 174;
- NCEU – Fg. 12 Part. 174 Sub. 4.

- **Ipoteca Giudiziale – NN. 34908/5016 del 22.08.2023.** Decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 25.07.2023, rep. n. 658/2023.

[REDACTED]
[REDACTED]



██████████ per un capitale di €. 16.287,10, tasso interesse annuo di 8,5%, per un totale di €. 28.000,00.

In merito agli immobili così identificati:

- NCEU – Fg. 12 Part. 174 Sub. 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16.

- **Ipoteca Giudiziale – NN. 44937/6504 del 03.11.2023.** Decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona in data 18.10.2023, rep. n. 2005.

A favore della ██████████

██████████ per un capitale di €. 14.497,15, per un totale di €. 20.000,00.

In merito agli immobili così identificati:

- NCEU – Fg. 12 Part. 174 Sub. 7, 14, 15, 16, 12.

- **Verbale di pignoramento immobili – NN. 37412/28004 del 19.09.2024.** Atto dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Verona, del 28.08.2024 rep. n. 6902/2024.

Atto esecutivo cautelare ██████████

██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà, in merito agli immobili così identificati:

- NCEU – Fg. 12 Part. 174 Sub. 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16.

D.2.8.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso Servitù di passo – NN. 45587/30241 del 07/11/2017.** Atto notarile pubblico del Notaio Marangoni Elena, di Povegliano Veronese, del 24.10.2017 rep. n. 1536/1251.

Quadro D

██████████ hanno costituito a carico delle aree censite al catasto del comune di San Giovanni Lupatoto, come segue: catasto terreni, foglio 12, mappale 1606 - 1611 – 1610, catasto dei fabbricati, foglio 12, mappale 1606, ed a vantaggio del terreno censito al catasto di detto comune come segue: . catasto terreni, al foglio 12, mappali 1824 - 1608 - 1607 - 174. catasto dei fabbricati, foglio 12, mappale 174 sub. 4, di proprietà ██████████
 ██████████ servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, fino al confine del mappale 1824 con il mappale 1823 del foglio 12.



- **Atto Notarile Pubblico – Atto tra vivi – NN. 17505/12772 del 28.04.2022.** Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notaio Marangoni Elena, di Povegliano Veronese, del 14.04.2022 rep. n. 4092/3174.

A favore del Comune di San Giovanni Lupatoto e contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai beni così identificati:

NCT – Fg. 12 part. 1605, 174, 1606, 1605.

Quadro D

obbligo di costituire vincolo di destinazione ad uso pubblico a favore del comune sull'area destinata a parcheggio; come previsto dall'art. 12 della convenzione con atto ricevuto in data 27 aprile 2012, n. 4247 repertorio segretario comunale [REDACTED] con possibilita' di parcheggio sul solo mappale 1605. il vincolo di cui sopra e' posto nell'interesse del comune di san Giovanni Lupatoto e non potra' essere comunque modificato senza esplicito assenso del comune stesso.

D.2.8.3. Vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili.

D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Si da atto che, secondo il provvedimento del G.E. del 08/06/2026, dell'esistenza del diritto di prelazione da parte dei promissari acquirenti e attuali occupanti dell'immobile.

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità residenziale in oggetto essendo un contesto autonomo non presenta spese condominiali.

D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile in oggetto non rientra fra quelli costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento investe la piena proprietà dell'immobile in perizia.

D.2.13. Valutazione del lotto

La stima del bene oggetto di pignoramento viene fatta avvalendosi della prescrizione contenuta all'interno dell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ., determinando il valore di mercato sulla base degli elementi necessari di seguito analizzati.



D.2.13.1 Consistenza

Beni in perizia	Piano	Superficie mq.	Coefficiente	Sup. Ragguagliata mq.
Abitazione sub. 14				
Ingresso/soggiorno	T	40,00	1,00	40,00
Cucina	T	12,75	1,00	12,75
Servizio igienico	T	7,40	1,00	7,40
Corridoio	T	2,85	1,00	2,85
Lavanderia	T	15,00	1,00	15,00
Disimpegno	1	10,60	1,00	10,60
Camera	1	15,85	1,00	15,85
Camera	1	18,60	1,00	18,60
Camera	1	12,50	1,00	12,50
Servizio igienico	1	8,00	1,00	8,00
Terrazza	1	13,15	0,30	3,95
Balcone	1	2,40	0,30	0,72
Autorimessa sub. 15				
Autorimessa	T	17,80	0,60	10,68
Cantina sub.				
Cantina	Semint.	32,55	0,25	8,14
Posto auto scoperto sub. 16				
Posto auto	T	12,50	0,00	0,00
B.C.N.C. sub. 12				
Area esterna di pertinenza *	T	320,00	10% - 2%	14,10
Totale arr.				181,00

*la superficie scoperta (BCNC sub. 12) è stata conteggiata al 10% per la superficie pari al sedime del fabbricato, la restante superficie al 2%.

D.2.13.2. Criteri di stima

Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il suo più probabile valore di mercato adottando il procedimento di tipo sintetico-comparativo, che è stato ritenuto il metodo più idoneo in questo caso specifico, confrontando il bene con immobili, con caratteristiche simili, presenti sul mercato.

A tal proposito sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

L'indagine di mercato è stata svolta sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, sia presso i siti di banca dati delle



quotazioni immobiliari quali i valori OMI dell’Agenzia delle Entrate e i diversi siti immobiliari.

D.2.13.3. Stima

A fronte delle indagini di mercato effettuate si riporta, oltre ai valori OMI dell’Agenzia delle Entrate, anche alcune indicazioni di immobili simili sul mercato:

Valori OMI – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate



►

Dettagli Riferimento

Immobile

Catasto

OMI

Comune

Sezione censuaria

Posizione

Street view

Icona

Condividi

Valori OMI 2024/2

Comune

Zona OMI

Prezzo (€/mq)

Reddito (€/mq x mese)

Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.300	1.850
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.150	1.650
Negozi	Normale	1.200	1.750
Uffici	Normale	960	1.300
Ville e vilini	Normale	1.650	2.250

Immobili simili presenti sul mercato



€ 378.000

TECNOCASA

Villa bifamiliare via Camacici, Centro, San Giovanni Lupatoto

5+ locali

216 m²

3 bagni

No Ascensore

Balcone

Cantina

MESSAGGIO

VISITA

PREMIUM

1/21



€ 268.000

TECNOCASA

Villa a schiera via Fratelli Sinigaglia 3, Centro, San Giovanni Lupatoto

5 locali

175 m²

3 bagni

No Ascensore

Balcone

Cantina

MESSAGGIO

VISITA

PREMIUM

2/25

In ragione allo stato di conservazione del bene in perizia, di recente costruzione che si presenta complessivamente in buone condizioni, con finiture curate e la presenza delle certificazioni degli impianti, si ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale un prezzo unitario pari a 2.000,00 €/./mq.



Beni in perizia	Superficie commerciale	Prezzo unitario	Valore
Lotto 2	181,00 mq.	2.000,00 €/mq.	362.000,00 €.
Totale Valore Lotto in perizia arr.			362.000,00 €.

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni di stima

In relazione alla situazione dell'immobile si ritiene opportuno applicare i seguenti adeguamenti e correzioni di stima:

VALUTAZIONE	
Valore Stimato immobile	362.000,00 €.
Decurtazione per assenza di garanzia per eventuali vizi 5%	- 18.100,00 €.

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALUTAZIONE FINALE	
<u>Valore Stimato immobile</u>	362.000,00 €.
Decurtazione per assenza di garanzia per eventuali vizi 5%	- 18.100,00 €.
Totale Valore Finale	344.000,00 €.

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

Verona, 11.06.2026

Il perito estimatore
Arch. Forcato Claudio



E. Allegati Generici

- E.1. Atto di provenienza
- E.2. Visura Camerale
- E.3. Titoli abilitativi
- E.4. Elaborato grafico – Stato in Sanatoria
- E.5. Documentazione Urbanistica
- E.6. Vincoli/Servitù permanenti

F. Lotto 1

- F.1. Contratto preliminare di compravendita e certificato di residenza
- F.2. Documentazione Catasto
- F.3. Documentazione Fotografica
- F.4. Documentazione Conservatoria

G. Lotto 2

- G.1. Contratto preliminare di compravendita e certificato di residenza
- G.2. Documentazione Catasto
- G.3. Documentazione Fotografica
- G.4. Documentazione Conservatoria

