

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

Esecuzione Immobiliare	R.G.E. 26/2024
Giudice	DOTT. ATTILIO BURTÌ
Creditore procedente	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Parte eseguita	[REDACTED]

LOTTE DA 1 A 2

Esperto Stimatore

geom. LUCA LEATI geometra | email: esecuzioni@agripietra.it

Custode Giudiziario

dott. ALESSANDRO CERVATO | email: alessandro@studiocervato.com

GEOMETRA LUCA LEATI:



Via Fontanelle Santo Stefano, n. 3 – 37129 Verona
C.F.: LTEL CU89T06L781F
P.IVA: IT03992610232
Web: www.agripietra.it
PEC: luca.leati@geopec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO.....	4
A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1.....	4
A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2.....	5
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	6
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	6
D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	6
D.1. LOTTO 1 – IMMOBILE SITO IN VIA MOLINETTO.....	6
D.1.1. Proprietà.....	6
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	7
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	7
D.1.3. Descrizione dei beni.....	9
D.1.3.1. Contesto.....	9
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	9
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	18
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	18
D.1.4. Situazione urbanistica della zona.....	19
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile.....	19
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	20
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile.....	20
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	20
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	21
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	21
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	21
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.....	23
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	23
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	23
D.1.13. Valutazione del lotto.....	24
D.1.13.1. Consistenza.....	24
D.1.13.2. Criteri di stima.....	24
D.1.13.3. Stima.....	25
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	27
D.2. LOTTO 2 – IMMOBILE SITO IN VIA MOLINETTO.....	28
D.2.1. Proprietà.....	28
D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	28
D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	29
D.2.3. Descrizione dei beni.....	30
D.2.3.1. Contesto.....	30



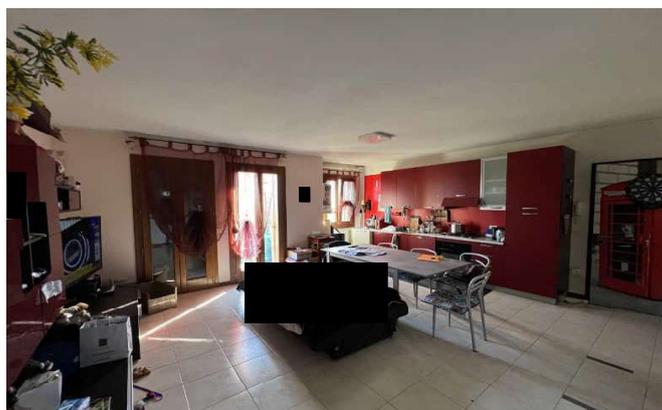
D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	31
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	34
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	34
D.2.4 Situazione urbanistica della zona.....	35
D.2.5 Situazione catastale dell'immobile.....	35
D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	35
D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile.....	36
D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	36
D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	36
D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	36
D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	36
D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	37
D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	37
D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	37
D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	38
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	39
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	39
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	39
D.2.13. Valutazione del lotto.....	39
D.2.13.1. Consistenza.....	39
D.2.13.2. Criteri di stima.....	40
D.2.13.3. Stima.....	40
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	42
E. ALLEGATI GENERALI.....	43
F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI.....	43



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	R.G.E. 26/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero.
Tipologia immobile	Appartamento. Sup. commerciale mq 87.
Ubicazione	Monteforte d'Alpone (VR), via Molinetto n° 30/G.
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone (VR), Foglio 8 mapp. n°764 sub. 19.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 95.000,00.
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato.
Irregolarità edilizie	Da regolarizzare con pratica edilizia in sanatoria.
Irregolarità catastali	Presenti, già regolarizzate con pratica Docfa.
Esistenza di formalità non cancellabili	NO.
NOTE	<i>Presenti macchie di umidità in prossimità dei ponti termici nelle camere da letto, sul lato nord. Nel bagno, nelle vicinanze dello scarico wc e sul lato est dello stesso sono visibili fessurazioni. Nel poggiolo, sulle spalle in muratura è visibile una formazione di muschio, probabilmente dovuta all'umidità di rimbalzo della pioggia sulla pavimentazione del balcone.</i>



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 allo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 26/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Luca Leati
Custode: dott. Alessandro Cervato



A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	R.G.E. 26/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero.
Tipologia immobile	Garage. Sup. commerciale mq 27.
Ubicazione	Monteforte d'Alpone (VR), via Molinetto n° 30.
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone (VR), Foglio 8 mapp. n°764 sub. 39.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 7.600,00
Stato di occupazione	Occupato da auto e cose.
Irregolarità edilizie	Non presenti.
Irregolarità catastali	Non presenti.
Esistenza di formalità non cancellabili	NO.
NOTE	Nessuna.



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 allo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 26/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: dott. Alessandro Cervato



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi di piena proprietà 1/1.

1/1 [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, al fine di ottenere una maggiore vendibilità, si ritiene opportuno suddividere gli immobili in più lotti.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILE SITO IN VIA MOLINETTO

D.1.1. Proprietà

Dalla ricostruzione della provenienza del bene sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio negoziale *inter vivos* dalla notifica dell'atto di pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Itri Beniamino del 2 novembre 2010 repertorio n. 130.665 raccolta n. 25.047 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 17 novembre 2010, al numero di registro generale 45179 e numero di registro particolare 27755 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà a [REDACTED] degli immobili siti nel comune di Monteforte d'Alpone (VR) di cui alla procedura;
- Atto pubblico notarile di compravendita del Mastelli Mario del 2 dicembre 1999 repertorio n. 83.458 raccolta n. 22.321 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 16 dicembre 1999 al numero di registro generale 45.388 e numero di registro particolare 29.388 da [REDACTED] per i diritti pari a 4/27 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 4/27 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 4/27 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, [REDACTED]



23/04/2024 Pratica n. VR0083553 in atti dal 24/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83553.1/2024)

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

L'immobile è sito nella Località Brognoligo-Costalunga del Comune di Monteforte D'Alpone in Via Molinetto n.30/G.



Foto satellitare ubicazione immobile

CORRISPONDENZA:

Dalle risultanze catastali alla data del 26/04/2024 l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati di Monteforte D'Alpone con il Foglio 8, Particella 764, Subalterno 19.

Si può affermare che i dati indicati, individuano l'immobile.

CONFINI:

L'appartamento sub. 19, sito al piano primo, confina sul lato nord con il sub. 18, con il sub 71 (vano scala) a ovest e i restanti lati si affacciano sui muri perimetrali.



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile è sito nella Località Brognoligo-Costalunga del Comune di Monteforte D'Alpone in Via Molinetto n.30/G.

La Località Brognoligo-Costalunga è una piccola frazione del Comune di Monteforte D'Alpone, dista circa 30 km dal capoluogo di Provincia, Verona, è situata in un contesto prettamente agricolo.

Il paese è servito da farmacia, banca, edicola, bottega alimentare e dispone tre scuole (due asili e primaria).

L'accesso alla via carraia principale (autostrada A4 Torino-Trieste) dista circa 9 km.

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

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Fabbricato:

- data di edificazione: 2005;
- caratteristiche tipologiche: *complesso residenziale disposto da 3 piani fuori terra e uno interrato, costituito da più appartamenti e autorimesse;*
- caratteristiche costruttive: *struttura verticale portante in muratura di C.A. al piano seminterrato, muratura in blocco di laterizio termico e pilastri in C.A. per la parte rialzata, struttura portante orizzontale in travi in C.A., solai in latero cemento;*
- finiture: *non sono presenti finiture di pregio da segnalare;*
- stato di conservazione: *buono;*
- interventi di manutenzione: *non vi sono evidenze di interventi di manutenzione straordinaria;*

Unità immobiliare:

- data di edificazione: 2005;
- caratteristiche tipologiche: *appartamento di tipo civile, al primo piano, costituito da soggiorno-cucina, camera da due camere da letto, due terrazzi, disimpegno, bagno;*



-
- *caratteristiche costruttive: l'appartamento è costituito da tramezzature interne in mattoni forati e tramezzature interne in cartongesso, pavimenti in piastrelle, rivestimenti in ceramica per il bagno, tinteggiatura sulle pareti a base d'acqua, porta d'accesso blindata, porte interne in legno tamburato, finestre con doppio vetro;*
 - *finiture: non sono presenti finiture di pregio da segnalare;*
 - *stato di conservazione: l'appartamento non presenta particolari difetti costruttivi ma sono presenti macchie di umidità in prossimità dei ponti termici nelle camere da letto, sul lato nord. Nel bagno, nelle vicinanze dello scarico wc e sul lato est dello stesso sono visibili fessurazioni. Nel poggiolo, sulle spalle in muratura è visibile una formazione di muschio, probabilmente dovuta all'umidità di rimbalzo della pioggia sulla pavimentazione del balcone. (dei presenti difetti si è tenuto conto in fase di stima);*
 - *interventi di manutenzione: non vi sono evidenze di interventi di manutenzione straordinaria;*



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA:



Esterno fabbricato



Esterno appartamento P1





Porta ingresso al complesso



Soggiorno-cucina





Soggiorno-cucina



Disimpegno zona notte





Camera sud



Camera nord





Camera nord



Bagno





Bagno



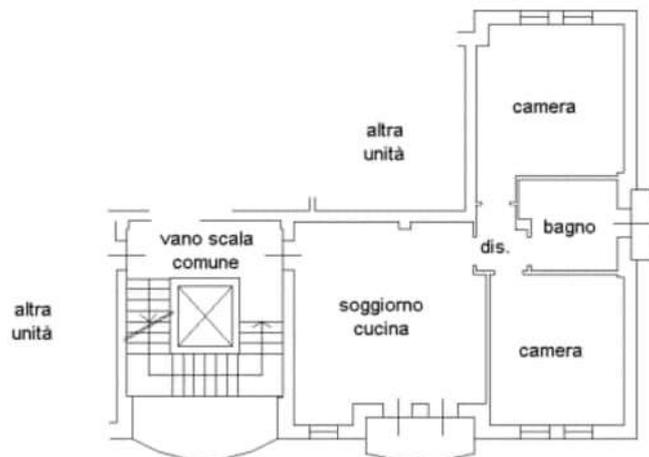
Terrazzo zona giorno





Terrazzo bagno

PIANO PRIMO
h=2.70m



Stralcio planimetrico (appartamento) – Fig. 8 Mn. 764 Sub. 19



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

Si rileva la quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresa l'A.F.D.S. coperta e scoperta identificata al NCT di Monteforte D'Alpone al Foglio 8 Mappale 764.

Pertinenze identificate come beni comuni non censibili alle unità oggetto del presente elaborato peritale, identificati al NCEU di Monteforte D'Alpone al Foglio 8 Mappale 764:

- particella 764 sub 71, comune ai sub 10-11-12-17-18-19-24-25-26-27-37-38-39-40-41-43-44-45-91-92 (VANO SCALE, ASCENSORE, CONTATORI, DISIMPEGNO);
- particella 764 sub 73, comune ai sub 7-8-9-10-11-12-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36--37-38-39-40-41-43-44-45-46-47-48-49-50-51-91-92 (VERDE);
- particella 764 sub 83, comune ai sub 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-43-44-45-65-66-67-68-69-91-92-94 E AL MAPPALE 1677 (VANI TECNICI E VIALETTO);
- particella 764 sub 90, comune a tutti i sub e ai mappali 1677 e 1678 ;

Tali estremi sono indicati anche nell'atto di provenienza. (ALL. E.1)

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

L'accesso al complesso avviene da via Molinetto. Dopo aver attraversato un vialetto comune (sub. 83), si arriva al sub. 71 (VANO SCALE, ASCENSORE, CONTATORI, DISIMPEGNO), dal quale poi si accede all'appartamento (sub. 19).



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Piano degli Interventi del Comune di Monteforte D'Alpone



L'immobile è in una ZTO D5-a questa zona assume la normativa della zona Bc una volta libera da ogni attività di produzione zootecnica. Non vi sono vincoli paesaggistici, idrogeologici o monumentali.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITÀ INTESTAZIONE

L'intestatario catastale è:

[REDACTED]

, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

La ditta riportata nelle visure catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito le schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile colpito dalla presente esecuzione e ha riscontrato difformità, nelle tavole infatti, negli spigoli tra camere da letto e bagno non venivano rappresentate due sporgenze dei muri perimetrali, rilevati invece durante il sopralluogo. Lo scrivente ha provveduto a correggere le difformità con pratica Docfa VR0083553.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Da quanto reperito presso gli archivi tecnici del Comune di Monteforte D'Alpone, si è potuto accertare la presenza delle seguenti pratiche edilizie (ALL. E.8):

- Concessione Edilizia n.01/00187 del 18/07/2002;
- Variante Concessione Edilizia n.02/00175 del 03/04/2003;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n° 9798 del 06/08/2004;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n° 15604 del 15/12/2004;
- Permesso di costruire di Variante n.05/00057 del 08/08/2005;
- Abitabilità/Agibilità n. 2005/62 del 25/10/2005.

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e ha riscontrato la seguente difformità: diverso posizionamento delle sporgenze dei muri perimetrali tra le camere e il bagno (ALL. F.1.6).

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE:

I costi previsti per la suddetta pratica sono:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Spese tecniche: € 1.500,00

Si consiglia al futuro acquirente di prendere contatti con il Comune prima dell'acquisto del bene per meglio comprendere l'iter della pratica amministrativa che potrà essere configurata con una CILA o SCIA in Sanatoria.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'appartamento è attualmente occupato dal proprietario esecutato, nella quale ha stabilito la sua residenza, Sig. ██████████, ed è presente il mobilio.



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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione.

Pertanto non vi sono titoli opponibili alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

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

- I ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2010 - Registro Particolare 9960 Registro Generale 45180 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 130666/25048 del 02/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MONTEFORTE D'ALPONE(VR)

SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2022 - Registro Particolare 11668 Registro Generale 16055 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 1195 del 01/03/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEFORTE D'ALPONE(VR)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2755 del 23/06/2023 (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2024 - Registro Particolare 2792 Registro Generale 3764 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 9322 del 08/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEFORTE D'ALPONE(VR)

Sono previsti i seguenti costi a carico della procedura esecutiva:

- Euro 35,00 (tassa ipotecaria) per la cancellazione dell'ipoteca volontaria;
- Euro 294,00 (di cui: Euro 200,00 di imposta ipotecaria, Euro 35,00 di tassa ipotecaria ed Euro 59,00 di imposta di bollo) per la cancellazione del pignoramento.



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

Letta la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e le ispezioni ipotecarie aggiornate contro gli esecutati; visto l'atto di provenienza (compravendita del 02,11,2010 n. Rep. 130665 Notaio Roberto Leso, trascritta a Verona in data 17.11.2010 ai n. 45179/27755), la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate sull'assenza di contratti di locazione confermo che non vi sono formalità non cancellabili con l'emissione del decreto di trasferimento.

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

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

CONDOMINIO

Condominio MOLINETTO - C. Fisc. [REDACTED] - Via Molinetto 30 G/H - 37032 Monteforte d'Alpone (VR).

AMMINISTRATORE

[REDACTED]
[REDACTED]

QUOTE MILLESIMALI

Le quote millesimali riferite all'intero condominio sono: 50,264/1000,000

Le quote millesimali riferite alla scala G: 108,173/323,000

(La nuova ripartizione dei millesimi in base ai lotti verrà effettuata dall'amministratore una volta assegnati gli immobili ai futuri acquirenti).



SPESE DI GESTIONE

- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo a preventivo dovuto per la gestione € 787,37
- Rendiconto gestione Straordinaria: importo a preventivo dovuto per la manutenzione dell'ascensore € 115,42
- Rendiconto gestione Straordinaria: bilancio consuntivo dovuto per la sistemazione del tubo di scarico € 303,43
- Preventivo gestione Ordinaria 2024: importo a preventivo dovuto per la gestione € 763,65

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

La somma totale dovuta risulta pari a € 830,08.

L'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

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

Data di provenienza del bene: Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Itri Beniamino del 02 novembre 2010 repertorio n. 130.665 raccolta n.25.047 e trascritto in Verona in data 17 novembre 2010 al numero di registro generale 45179 e numero di registro particolare 27755 da [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Monteforte D'Alpone (VR) di cui alla procedura.

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

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.



D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce a aprile '2024 ed è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore di mercato".

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo.

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla scheda planimetrica catastale e dal sopralluogo in loco. Viene adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	84,85	100%	84,85
Balconi scoperti	4,85	25%	1,21
Superficie commerciale totale, m ²			86,06

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili in oggetto è il valore di mercato. La dottrina estimativa, indica che il più probabile valore venale di un bene, può essere determinato con stima analitica o con procedimento sintetico-comparativo per confronto diretto.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti, pertanto nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Il sottoscritto ritiene quindi conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, realizzati in loco in epoca recente.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente, lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni; oltre che sulla scorta di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati



dagli atti di compravendita, valori O.M.I., operatori del settore immobiliare e presso la stampa specializzata.

D.1.13.3. Stima

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di atti notarili registrati in epoca recente, annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Monteforte d'Alpone, con una popolazione di 8.951 abitanti, è un comune della provincia di Verona. Dista circa 22 Km da Verona.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi al comune di Monteforte D'Alpone.

In totale sono presenti 165 annunci immobiliari, di cui 159 in vendita e 6 in affitto, con un indice complessivo di 18 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Monteforte d'Alpone è compreso tra 785 €/m² e 1.310 €/m² per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.310 €/m²) è di circa il 37% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.095 €/m² ed è anche di circa il 38% inferiore alla quotazione media provinciale (2.125 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 73). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

I prezzi a Monteforte d'Alpone sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutto comune è compreso tra 760 €/m² e 1.635 €/m² nel 60% dei casi.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: MONTEFORTE D'ALPONE

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI BROGNOLIGO COSTALUNGA

Codice zona: E1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	840	1250	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L			
Ville e Villini	Normale	1250	1600	L			

Stampa

Legenda



VALUTAZIONE LOTTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO CITOFONICO - Citofono ariporta	1,00
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
Coefficiente globale	1,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
ANNUNCIO - Trilocale in vendita in via Adriano Bogoni (-5% PER TRATTATIVA)	€ 1.286,00
ANNUNCIO - Quadrilocale in vendita in via roma (-5% PER TRATTATIVA)	€ 1.266,00
ANNUNCIO - Vill. Schiera stesso complesso via molinetto (-5% PER TRATTATIVA)	€ 1.069,00
ANNUNCIO - Appartamento in vendita a Monteforte d'Alpone (-5% PER TRATTATIVA)	€ 1.200,00
ATTI NOTARILI - Analisi di mercato con atti notarili	€ 1.200,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.204,20

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 34.163,64
Valore medio di mercato:	€ 103.633,45 = € 1.204,20 x m ² 86,06
Valore stimato:	€ 103.272,00 = € 1.200,00 x m ² 86,06
Valore stimato arrotondato:	€ 103.000,00

Valore immobile arrotondato

103.000,00 €

Tribunale di Verona E.I. n. 26/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: dott. Alessandro Cervato



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

È stato calcolato un valore di deprezzamento in base a costi/oneri così distinti:

- Sanatoria per opere difformi costo ipotizzato per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato, si identifica in circa € 1,500,00 più sanzione edilizia di € 1.000,00 = 2.500,00 €;
- Abbattimento forfettario del 3% sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (103.000 x 0,03) = 3.090,00 €;
- Ripristino locali con presenza di umidità e sistemazione delle fessurazioni = 2.500,00 €

Deprezzamento totale (2500+3090+2500) = 8.090,00 €

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (103.000-8.090) = 94.910,00 €

Valore immobile arrotondato = 95.000,00 €

Valore immobile in lettere = Novantacinquemila/00 euro

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, 26/04/2024

Il perito estimatore

geom. Luca Leati

Firmato digitalmente



D.2. LOTTO 2 – IMMOBILE SITO IN VIA MOLINETTO

D.2.1. Proprietà

Dalla ricostruzione della provenienza del bene sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio negoziale *inter vivos* dalla notifica dell'atto di pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Itri Beniamino del 2 novembre 2010 repertorio n. 130.665 raccolta n. 25.047 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 17 novembre 2010, al numero di registro generale 45179 e numero di registro particolare 27755 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà a [REDACTED] degli immobili siti nel comune di Monteforte d'Alpone (VR) di cui alla procedura;
- Atto pubblico notarile di compravendita del Mastelli Mario del 2 dicembre 1999 repertorio n. 83.458 raccolta n. 22.321 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 16 dicembre 1999 al numero di registro generale 45.388 e numero di registro particolare 29.388 da [REDACTED] per i diritti pari a 4/27 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 4/27 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 4/27 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 6/27 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 9/27 di piena proprietà a [REDACTED], dell'immobile sito nel comune di Monteforte D'Alpone, riportato in NCEU a Foglio 8 mapp. n°764 sub. 5, immobile soppresso e variato che ha generato gli immobili di cui alla procedura.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

- Dalla risposta della cancelleria famiglia di Verona risulta: separazione consensuale (fasc. n. 15745 / 2009 RG) e divorzio congiunto (fasc. n. 13533 / 2013 RG). (ALL. E.2)



-
- Dal certificato anagrafico di stato civile risulta: che [REDACTED] è divorziato e fa parte dell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Monteforte D'Alpone (VR). (ALL. E.4)
 - Dal certificato anagrafico di residenza risulta: che [REDACTED] fa parte dell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Monteforte D'Alpone (VR) in via Molinetto 30/G piano 1. (ALL. E.3)

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI:

- NCEU, Foglio 8, Particella 764, Subalterno 39, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 26 mq, superficie 27 mq, rendita € 25,51, Via Molinetto 28, Piano S1.

Intestato a: [REDACTED] N,
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO:

- Gli immobili di cui alla procedura provengono dagli immobili riportati in NCEU dal Foglio 8 Paricella 764 Subalterno 5 in base alla nota di variazione del 22/12/2004 Pratica n. VR0395348 in atti dal 22/12/2004 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.24770.1/2004).



LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

L'immobile è sito nella Località Brognoligo-Costalunga del Comune di Monteforte D'Alpone in Via Molinetto n.30.



Foto satellitare ubicazione immobile

CORRISPONDENZA:

Dalle risultanze catastali alla data del 26/04/2024 gli immobili risultano essere censiti al catasto fabbricati di Monteforte D'Alpone con il Foglio 8, Particella 764, Subalterno 39.

Si può affermare che i dati indicati, individuano gli immobili.

CONFINI:

L'autorimessa sub. 39 confina con i sub. 38, 40, 41 e 72 (spazio di manovra comune).

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

L'immobile è sito nella Località Brognoligo-Costalunga del Comune di Monteforte D'Alpone in Via Molinetto n.30/G. La Località Brognoligo-Costalunga è una piccola frazione del Comune di Monteforte D'Alpone, dista circa 30 km dal capoluogo di Provincia, Verona, è situata in un **contesto prettamente agricolo.**

Tribunale di Verona E.I. n. 26/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: dott. Alessandro Cervato



Il paese è servito da farmacia, banca, edicola, bottega alimentare e dispone tre scuole (due asili e primaria).

L'accesso alla via carraia principale (autostrada A4 Torino-Trieste) dista circa 9 km.

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

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Fabbricato:

- data di edificazione: 2005;
- caratteristiche tipologiche: *complesso residenziale disposto da 3 piani fuori terra e uno interrato, costituito da più appartamenti e autorimesse;*
- caratteristiche costruttive: *struttura verticale portante in muratura di C.A. al piano seminterrato, muratura in blocco di laterizio termico e pilastri in C.A. per la parte rialzata, struttura portante orizzontale in travi in C.A., solai in latero cemento;*
- finiture: *non sono presenti finiture di pregio da segnalare;*
- stato di conservazione: *buono;*
- interventi di manutenzione: *non vi sono evidenze di interventi di manutenzione straordinaria;*

Unità immobiliare:

- data di edificazione: 2005;
- caratteristiche tipologiche: *garage al piano interrato;*
- caratteristiche costruttive: *il garage è costituito da pavimentazione in cemento liscio e portone metallico ad apertura manuale, ha le pareti costituite dalla struttura portante in C.A. e tinteggiate;*
- finiture: *non sono presenti finiture di pregio da segnalare;*
- stato di conservazione: *l'appartamento non presenta particolari difetti costruttivi e si può ritenere in buono stato di conservazione;*
- interventi di manutenzione: *non vi sono evidenze di interventi di manutenzione straordinaria;*



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA:



Garage

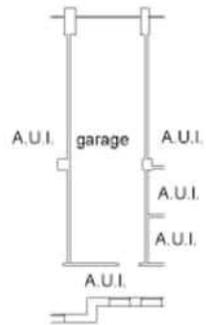


Garage





Accesso al garage



Piano Seminterrato h=2.60mt.

Stralcio planimetrico (garage) – Fg. 8 Mn. 764 Sub. 39



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

Si rileva la quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresa l'A.F.D.S. coperta e scoperta identificata al NCT di Monteforte D'Alpone al Foglio 8 Mappale 764.

Pertinenze identificate come beni comuni non censibili alle unità oggetto del presente elaborato peritale, identificati al NCEU di Monteforte D'Alpone al Foglio 8 Mappale 764:

- particella 764 sub 71, comune ai sub 10-11-12-17-18-19-24-25-26-27-37-38-**39**-40-41-43-44-45-91-92 (VANO SCALE, ASCENSORE, CONTATORI, DISIMPEGNO);
- particella 764 sub 72, comune ai sub 28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-**39**-40-41-43-44-45-78-91 (SCIVOLO E SPAZIO DI MANOVRA);
- particella 764 sub 73, comune ai sub 7-8-9-10-11-12-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36--37-38-**39**-40-41-43-44-45-46-47-48-49-50-51-91-92 (VERDE);
- particella 764 sub 83, comune ai sub 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-**39**-40-41-43-44-45-65-66-67-68-69-91-92-94 E AL MAPPALE 1677 (VANI TECNICI E VIALETTO);
- particella 764 sub 90, comune a tutti i sub e ai mappali 1677 e 1678 ;

Tali estremi sono indicati anche nell'atto di provenienza. (ALL. E.1)

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

L'accesso al garage avviene dopo aver attraversato il sub 72 (SCIVOLO E SPAZIO DI MANOVRA) al quale si accede da via Molinetto.



D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Piano degli Interventi del Comune di Monteforte D'Alpone



L'immobile è in una ZTO D5-a questa zona assume la normativa della zona Bc una volta libera da ogni attività di produzione zootecnica. Non vi sono vincoli paesaggistici, idrogeologici o monumentali.

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITÀ INTESTAZIONE

L'intestatario catastale è:

[REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

La ditta riportata nelle visure catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito le schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e non ha riscontrato difformità.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Da quanto reperito presso gli archivi tecnici del Comune di Monteforte D'Alpone, si è potuto accertare la presenza delle seguenti pratiche edilizie (ALL. E.8):



-
- Concessione Edilizia n.01/00187 del 18/07/2002;
 - Variante Concessione Edilizia n.02/00175 del 03/04/2003;
 - Denuncia di Inizio Attività prot. n° 9798 del 06/08/2004;
 - Denuncia di Inizio Attività prot. n° 15604 del 15/12/2004;
 - Permesso di costruire di Variante n.05/00057 del 08/08/2005;
 - Abitabilità/Agibilità n. 2005/62 del 25/10/2005.

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e non ha riscontrato difformità.

D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Il garage è occupato da cose e automobile.

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione.

Pertanto non vi sono titoli opponibili alla procedura.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

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

- I ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2010 - Registro Particolare 9960 Registro Generale 45180 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 130666/25048 del 02/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MONTEFORTE D'ALPONE(VR)
SOGGETTO DEBITORE



-
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2022 - Registro Particolare 11668 Registro Generale 16055 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 1195 del 01/03/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEFORTE D'ALPONE(VR)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2755 del 23/06/2023 (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2024 - Registro Particolare 2792 Registro Generale 3764 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 9322 del 08/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEFORTE D'ALPONE(VR)

Sono previsti i seguenti costi a carico della procedura esecutiva:

- Euro 35,00 (tassa ipotecaria) per la cancellazione dell'ipoteca volontaria;
- Euro 294,00 (di cui: Euro 200,00 di imposta ipotecaria, Euro 35,00 di tassa ipotecaria ed Euro 59,00 di imposta di bollo) per la cancellazione del pignoramento.

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

Letta la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e le ispezioni ipotecarie aggiornate contro gli esecutati; visto l'atto di provenienza (compravendita del 02,11,2010 n. Rep. 130665 Notaio Roberto Leso, trascritta a Verona in data 17.11.2010 ai n. 45179/27755), la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate sull'assenza di contratti di locazione confermo che non vi sono formalità non cancellabili con l'emissione del decreto di trasferimento.

D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.



D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

CONDOMINIO

Condominio MOLINETTO - C. Fisc. [REDACTED] - Via Molinetto 30 G/H - 37032 Monteforte d'Alpone (VR)

AMMINISTRATORE

[REDACTED]
[REDACTED]

QUOTE MILLESIMALI

Le quote millesimali riferite all'intero condominio sono: 50,264/1000,000

Le quote millesimali riferite alla scala G: 108,173/323,000

(La nuova ripartizione dei millesimi in base ai lotti verrà effettuata dall'amministratore una volta assegnati gli immobili ai futuri acquirenti).

SPESE DI GESTIONE

- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo a preventivo dovuto per la gestione € 787,37
- Rendiconto gestione Straordinaria: importo a preventivo dovuto per la manutenzione dell'ascensore € 115,42
- Rendiconto gestione Straordinaria: bilancio consuntivo dovuto per la sistemazione del tubo di scarico € 303,43
- Preventivo gestione Ordinaria 2024: importo a preventivo dovuto per la gestione € 763,65

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

La somma totale dovuta risulta pari a € 830,08.

L'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).



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

Data di provenienza del bene: Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Itri Beniamino del 02 novembre 2010 repertorio n. 130.665 raccolta n.25.047 e trascritto in Verona in data 17 novembre 2010 al numero di registro generale 45179 e numero di registro particolare 27755 da [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Monteforte D'Alpone (VR) di cui alla procedura.

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

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.

D.2.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce a aprile '2024 ed è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore di mercato"*.

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo.

D.2.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla scheda planimetrica catastale e dal sopralluogo in loco. Viene adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL)



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	27,00	100%	27,00
Superficie commerciale totale, m²			27,00

D.2.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili in oggetto è il valore di mercato. La dottrina estimativa, indica che il più probabile valore venale di un bene, può essere determinato con stima analitica o con procedimento sintetico-comparativo per confronto diretto.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti, pertanto nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Il sottoscritto ritiene quindi conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, realizzati in loco in epoca recente.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente, lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni; oltre che sulla scorta di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita, valori O.M.I., operatori del settore immobiliare e presso la stampa specializzata.

D.2.13.3. Stima

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di atti notarili registrati in epoca recente, annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.



Monteforte d'Alpone, con una popolazione di 8.951 abitanti, è un comune della provincia di Verona. Dista circa 22 Km da Verona.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi al comune di Monteforte D'Alpone.

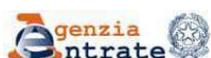
In totale sono presenti 165 annunci immobiliari, di cui 159 in vendita e 6 in affitto, con un indice complessivo di 18 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Monteforte d'Alpone è compreso tra 785 €/m² e 1.310 €/m² per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.310 €/m²) è di circa il 37% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.095 €/m² ed è anche di circa il 38% inferiore alla quotazione media provinciale (2.125 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 73). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

I prezzi a Monteforte d'Alpone sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutto comune è compreso tra 760 €/m² e 1.635 €/m² nel 60% dei casi.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: MONTEFORTE D'ALPONE

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI BROGNOLIGO COSTALUNGA

Codice zona: E1

Microzona: 0

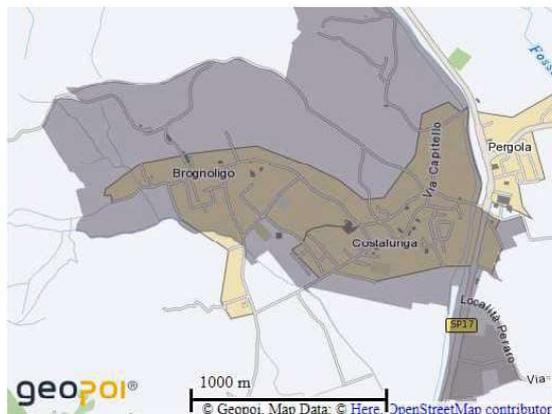
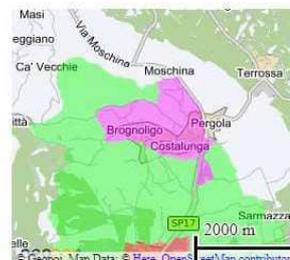
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	840	1250	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L			
Ville e Villini	Normale	1250	1600	L			

Stampa

Legenda



Tribunale di Verona E.I. n. 26/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: dott. Alessandro Cervato



VALUTAZIONE LOTTO

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
ANNUNCIO - Garage Monteforte con cantina (-5% PER TRATTATIVA)	€ 409,00
ATTI NOTARILI - Analisi di mercato con atti notarili	€ 200,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 304,50

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 300,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 3.214,26
Valore medio di mercato:	€ 8.221,50 = € 304,50 x m ² 27,00
Valore stimato:	€ 8.100,00 = € 300,00 x m ² 27,00
Valore stimato arrotondato:	€ 8.000,00

Valore immobile arrotondato **8.000,00 €**

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Abbattimento forfettario del 5% sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (8.000,00 x 0,05) = 400,00 €;

Deprezzamento totale = 400,00 €

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (8.000,00-400,00) = 7.600,00 €

Valore immobile arrotondato = **7.600,00 €**

Valore immobile in lettere = **Settemilaseicento/00 euro**

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, 26/04/2024

Il perito estimatore
geom. Luca Leati
Firmato digitalmente

Tribunale di Verona E.I. n. 26/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Luca Leati
Custode: dott. Alessandro Cervato



ALLEGATI

E. ALLEGATI GENERALI

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- ~~E.5. Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato~~
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- ~~E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica~~
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.10. Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- E.11. Bilancio preventivo e consuntivo spese condominiali ordinarie e straordinarie 2023 e 2024

F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

- F.1. Lotto 1 – Immobile in via Molinetto n.30/G
 - F.1.1 Planimetrie catastali;
 - F.1.2 Estratto storico del Catasto;
 - F.1.3 Fotografie degli interni;
 - F.1.4 Fotografie degli esterni;
 - F.1.5 Dati comparativi acquisiti e fonte;
 - F.1.6 Schema sanatoria;
- F.2. Lotto 2 – Immobile in via Molinetto n.30
 - F.2.1 Planimetrie catastali;
 - F.2.2 Estratto storico del Catasto;
 - F.2.3 Fotografie degli interni;
 - F.2.4 Fotografie degli esterni;
 - F.2.5 Dati comparativi acquisiti e fonte.

