

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI STIMA – revisionata -
LOTTO UNICO**

Esecuzione Immobiliare	242/2023
Giudice	dott.ssa PAOLA SALMASO
Creditore procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

BONOMO geom. ALESSANDRO – info@studiobonomo.it - tel. 0458342297 -

Custode Giudiziario

FEDERICO avv. BARINI - barini@avvocatibmz.it - tel. 0458011720 -

STUDIO BONOMO – geom. Alessandro Bonomo -
Via F. Morosini, 7 – 37138 Verona -
C.F. BNM LSN 69B05 L781K
P.IVA 02302200239
e-mail - info@studiobonomo.it P.E.C. – alessandro.bonomo@geopec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO UNICO – FABBRICATO CON AUTORIMESSA -.....	4
D.1.1	Proprietà.....	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	4
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3	Descrizione dei beni.....	6
D.1.3.1	Contesto.....	6
D.1.3.2	Descrizione degli immobili.....	6
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	11
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	11
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	11
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	11
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	12
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	18
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	18
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	18
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	18
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	18
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	19
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	20
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	20
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	20
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	20
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	20
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	20
D.1.13	Valutazione del lotto.....	20
D.1.13.1	Consistenza.....	20
D.1.13.2	Criteri di stima.....	21
D.1.13.3	Stima.....	24
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	24
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	26
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	26
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.....	26
E.3	Certificato di residenza dell'esecutato.....	26
E.4	Stato di famiglia STORICO.....	26
E.5	PLANIMETRIE CATASTALI ED ESTRATTO DI MAPPA.....	26
E.6	Estratto storico del Catasto.....	26
E.7	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	26
E.8	Titoli Abilitativi.....	26
E.9	CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO).....	26
E.10	Fotografie degli esterni.....	26
E.11	Fotografie degli interni.....	26
E.12	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	26
E.13	RILIEVO TOPOGRAFICO.....	26
E.14	PREVENTIVO SERVOSCALA.....	26
E.15	INVIO PERIZIA.....	26



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 242/2022
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Villino con autorimessa in complesso immobiliare
Ubicazione	Sant' Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Grola n. 6
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Ambrogio di Valpolicella (VR), Foglio 18 particella 1005 sub 49 (A/2) e sub 46 (C/6)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 170.560,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	<ul style="list-style-type: none">• Presenti e sanabili ad eccezione del piano soffitta non sanabile per mancanza di volume a disposizione• Costo di regolarizzazione € 14.600,00
Irregolarità catastali	<ul style="list-style-type: none">• Presenti• Costo di regolarizzazione quantificato in € 600,00
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 visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

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



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

C. DIVISIONI IN LOTTI

L'esperto stimatore ritiene di formare un singolo lotto in quanto trattasi di un unico fabbricato residenziale al grezzo con autorimessa.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – FABBRICATO CON AUTORIMESSA -

D.1.1 Proprietà

Attuali proprietari:

- [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1 con accettazione espressa di eredità per atto a rogito del notaio Cascone Cristina del 07.03.2022 trascritto a Verona il 08.03.2022 al R.P. n. 6521 [REDACTED]

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la piena proprietà a seguito di atto a rogito del notaio Tordiglione Roberto del 24.06.2014 trascritto a Verona il 26.06.2014 R.P. 14176 – R.G. 20119 per accettazione tacita eredità [REDACTED] (denuncia successione repertorio n. 20383/9990 e successivamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Verona in data 29.05.2014 al n. 11634 R.P.
- [REDACTED] per la piena proprietà a seguito di atto di compravendita a rogito del notaio Riccardo Tomezzoli del 24.10.1967 trascritto a Verona il 21.11.1967 al n. 5202 R.P. [REDACTED].

REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

- [REDACTED] al momento della stipula dell'accettazione di eredità risultava in regime di separazione dei beni, in ogni caso trattasi di beni personali in quanto derivanti da successione.

D.1.1.1 [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 242/2022 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Federico Barini



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il fabbricato risulta essere censito al N.C.E.U.:

- Foglio 18:
particella 1005 – sub 46 – cat. C/6 – classe 2 – consistenza 28 mq, superficie catastale 33 mq – R.C. € 73,75;
particella 1005 – sub 49 – cat. A/2 – classe 4 – consistenza 6,5 vani – R.C. € 503,55.

STORIA CATASTALE

N.C.E.U.

- La particella 1005 viene suddivisa nei sub 1 – 2 – 3 (B.C.N.C. ai sub 1 e 2);
- Nel sub 3 viene generato il sub 4 (area urbana di mq 930);
- In base a nota di variazione per modifica identificativo ed allineamento mappe n. 13437.1/2006 in atti dal 13.03.2006 l'immobile riportato nel N.C.E.U. sez. A Foglio 3 particella 1005 sub 1 viene riportato al Foglio 18 particella 1005 sub 1;
- In base a nota di variazione per modifica identificativo ed allineamento mappe n. 13440.4/2006 in atti dal 13.03.2006 l'immobile riportato nel N.C.E.U. sez. A Foglio 3 particella 1005 sub 4 viene riportato al Foglio 18 particella 1005 sub 4;
- In base a nota di variazione per divisione n. 20152.1/2006 in atti dal 13.04.2006 la particella 1005 sub 1 viene soppressa per dare origine alle particelle 1005 sub 7 e 1005 sub 8 del foglio 18;
- In base a nota di variazione per costituzione area urbana n. 1674.1/2006 in atti dal 19.04.2006 (protocollo n. VR0103836) vengono accatastati gli immobili distinti nel NCEU al Foglio 18 particella 1005 sub 11 e 1005 sub 12 quali F/1;
- In base a nota di variazione per frazionamento n. 21105.1/2006 in atti dal 19.04.2006 la particella 1005 sub 4 del foglio 18 viene soppressa per dare origine alla particella 1005 sub 15;
- In base a nota di variazione per frazionamento e fusione n. 49599.1/2006 in atti dal 31.10.2006 (protocollo n. VR0279937) le particelle 1005 sub 7 e 1005 sub 8 del foglio 18 vengono soppresse per dare origine alla particella 1005 sub 17 del Foglio 18;
- In base a nota di variazione per unità afferenti edificate su area di corte n. 4483.1/2008 in atti dal 08.08.2008 vengono accatastati gli immobili distinti al N.C.E.U. al Foglio 18 particella 1005 sub 18, 1005 sub 19 e 1005 sub 32;
- In base a nota di variazione per divisione n. 19651.1/2009 in atti dal 18.05.2009 (protocollo n. VR0177563) la particella 1005 sub 32 del Foglio 18 viene soppressa dando origine alla particella 1005 sub 46 del Foglio 18;
- In base a nota di variazione per frazionamento e fusione n. 38122.1/2009 in atti dal 28.08.2008 (protocollo n. VR0302580) la particella 1005 sub 17, 1005 sub 18 e 1005 sub 19 del foglio 18 vengono soppresse per originare l'attuale particella 1005 sub 49 dello stesso Foglio 18 in categoria F/3;
- In base a nota di variazione toponomastica n. 16975.1/2014 in atti dal 21.01.2014 la denominazione della via viene variata da via Grolette a via Case Sparse Grolette;
- In base a nota di variazione per ultimazione del fabbricato urbano n. 32810.1/2014 in atti dal 26.02.2014 l'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 18 particella 1005 sub 49 (F/3) assume



categoria, classe e consistenza.

L'immobile è ubicato a Sant' Ambrogio di Valpolicella (VR) via Grola



Confini:

- a Nord con la particella 2219 - 1850;
- a Sud con la particella 2493;
- a Est con la particella 1849 - 1852;
- a Ovest con la particella 2219.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il fabbricato, oggetto di esecuzione, è situato nella zona collinare di Sant' Ambrogio di Valpolicella (VR), in zona residenziale dove sono state edificate prevalentemente villini e abitazioni singole. La zona si trova in prossimità del centro paese dove sono ubicati tutti i servizi per la persona oltre alle scuole (scuola primaria – scuola infanzia), ufficio postale, negozi alimentari e degli impianti sportivi.

D.1.3.2 Descrizione degli immobili

L'unità immobiliare, non ancora ultimata, è costituita da una porzione di fabbricato con accesso da via Grola. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra: un piano primo, un piano sottotetto non autorizzato e non sanabile (sarà pertanto necessario prevedere la chiusura alla scala di accesso allo stesso e del foro nel solaio) ed uno interrato.

Tribunale di Verona E.I. n. 242/2022 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Federico Barini



L'immobile si compone, da progettazione, di:

piano terra: autorimessa direttamente accessibile dalla strada comunale.

Attraverso una scala esterna, ad uso comune, posta su via Grola si accede ad un'ulteriore scala ad uso esclusivo (sempre esterna) che consente l'accesso al piano primo dell'immobile.

piano primo: si compone di ingresso, soggiorno-cucina, due bagni, due camere da letto. Il piano si completa con due cortili esterni uno posto sul lato nord (retro del fabbricato) e uno sul lato sud (posto all'imbocco della scala esclusiva).

piano secondo: sottotetto non autorizzato e non sanabile raggiungibile mediante una scala posta al piano primo.

piano interrato: raggiungibile da una scala posta al piano primo, si compone da locali cantina. Attraverso una scala esterna (di cui è necessario prevederne la sanatoria) è possibile inoltre raggiungere la porzione di giardino lato nord.

Il corpo di fabbricato presenta:

SUB 49 – ABITAZIONE -		
FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Murature	Intonacate	Discrete
Oscuranti	Assenti	===
Serramenti esterni	Assenti	===
Canali di gronda	In lamiera verniciata	Discrete
Pluviali	Assenti	===
Muratura	In laterizio	Discrete
Solai	In laterocemento	Discrete
ABITAZIONE	Descrizione	Condizioni
Pareti	Parte intonacate	
Portoncino ingresso	Assente	===
Serramenti interni	Assente	===
Porte interne	Assente	===
Pavimenti – solo in parte -	In legno	Insufficienti
Rivestimenti	Assente	===
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Fognario	===	===
Impianto Elettrico	parte presente – da rimuovere -	===
Impianto Riscaldamento	parte presente - da rimuovere -	===
SUB 46 – AUTORIMESSA -		
FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti	In c.a.	Buone
Serramenti esterni	Assente	===
Pavimento	In battuta di cemento	Buone
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto elettrico	Assente	===



SUB 49 – ABITAZIONE -



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6





Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12





Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

SUB 46 – AUTORIMESSA -



Foto 17



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

Le unità, oggetto di esecuzione, fruiscono del sub 10 (B.C.N.C. ingresso, vano scale e passaggi comuni) che non è stato indicato nell'atto di pignoramento.

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

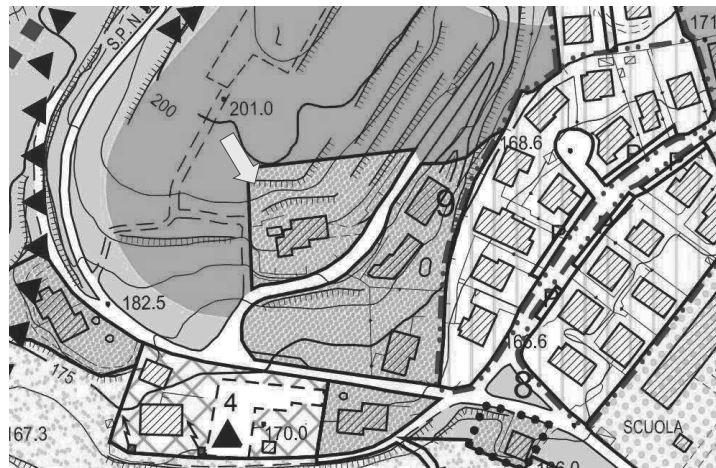
FABBRICATO

L'accesso al fabbricato avviene, mediante scala condominiale esterna, direttamente dalla strada comunale Via Grola.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Si precisa che il fabbricato oggetto di pignoramento si trova:

Nello strumento urbanistico



- Zona B completamento edilizio con vincolo paesaggistico.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito attesta:

RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITÀ TRA GLI INTESTATARI

- la conformità dell'intestatario catastale con quello risultante dalle visure ipotecarie.

RELATIVAMENTE ALLE PLANIMETRIE

la non conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato rilevato. Nello specifico: sub 46 – autorimessa -

- diversa ampiezza portone di ingresso;
- assenza della finestra



sub 49 – abitazione -
PIANO PRIMO

- diversa distribuzione degli spazi interni.

PIANO SOFFITTA – non sanabile -

- diversa altezza interna (per realizzazione controsoffitto);
- assenza della finestra sul lato nord.

QUANTIFICAZIONI COSTI AGGIORNAMENTO CATASTALE	
Pratica aggiornamento catastale N.C.E.U.	€ 500,00
Diritti di segreteria	€ 100,00
TOTALE COSTI	€ 600,00

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. l'immobile risulta essere stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

1. P.d.C. n° 32/2005 del 31.03.2005 per costruzione fabbricato residenziale

Condizioni particolari:

- che il manto di copertura sia realizzato in coppo veneto tradizionale laterizio a canale; che i serramenti siano realizzati con ante di oscuro a ventola, porte e portoni in legno o in ferro colorato in marrone scuro con esclusione di qualsiasi lega leggera; che gli intonaci siano a civile con coloriture a calce e tinte neutre; che i contorni dei fori siano realizzati in pietra locale spessore 10 cm; che non siano realizzate caldaie esterne; - che l'impianto di antenna tv e satellitare sia centralizzato; la copertina in pietra della recinzione sia realizzata di spessore 8/10 cm; i parapetti siano realizzati in ritti verticali come la recinzione; i camini siano realizzati evitando l'impiego di elementi prefabbricati e l'uso di elementi metallici (quali acciaio, alluminio o rame ecc.); non siano installati condizionatori esterni visibili da spazi pubblici;

2. P.d.C. n° 134/2005 del 24.10.2005 variante in corso d'opera

Condizioni particolari:

- siano accorpati gli accessi carrai; non vengano realizzate le finestre a tetto sul prospetto sud; i muri dei garage interrati siano rivestiti in sasso; le basculanti siano realizzate in legno.

3. P.d.C. n° 128/2007 del 14.11.2007 variante in corso d'opera con nessuna prescrizione;

4. P.d.C. n° 92/2008 del 12.08.2008 variante in corso d'opera.

Condizioni particolari:

- si approvano esclusivamente le modifiche fuori terra al fabbricato "B" e a condizione che l'elemento di congiunzione (doccione) tra il nuovo volume al piano terra e l'edificio esistente sia contenuto entro il limite del volume esistente (balcone soggiorno-pranzo). Non si approva la soluzione proposta per gli accessi carrai e pedonali al piano interrato non essendo rappresenta dal punto di vista prospettico.



N.B. Non risulta quindi approvata la scala esterna esclusiva di accesso al fabbricato e quella che dal piano interrato porta al piano primo.

5. P.d.C. n° 93/2008 del 12.08.2008 variante in corso d'opera

Condizioni particolari:

- non si autorizza la copertura in coppi dell'accesso pedonale; non si autorizza la destinazione "taverna" nel piano interrato.

6. P.d.C. n° 94/2008 del 19.08.2008 variante in corso d'opera (solo fabbricato "B")

Condizioni particolari:

- non dovranno essere realizzate le finestre nel prospetto est piani primo e secondo.

7. S.C.I.A. 2011/096/V02 prot. 5224 del 16.04.2014 per ultimazione opere esterne e interne

8. P.d.C. 53/2014 del 12.12.2014 a [REDACTED]. Il progetto è stato preso in esame per la verifica della conformità della suddivisione interna piano primo tra unità di cui al sub 48 e 49.

Dall'esame degli elaborati tecnici e a seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile verificare alcune difformità e più precisamente:

- per l'autorimessa (sub 46):

non sono state riscontrate difformità.

- per il corpo di fabbrica adibito ad abitazione (sub 49):

piano interrato: diversa distribuzione spazi interni (diversa collocazione della scala di accesso dal piano interrato al piano primo) – ampliamento cantina lato nord non autorizzato – i locali posti al piano interrato devono avere la sola destinazione di cantina così come da prescrizione al P.d.C. n° 93/2008 del 12.08.2008. Non risulta autorizzata, a livello ambientale, la scala che dal piano interrato (zona cantina) porta al piano primo e quella che dal piano terra porta al piano primo (scala esclusiva esterna);

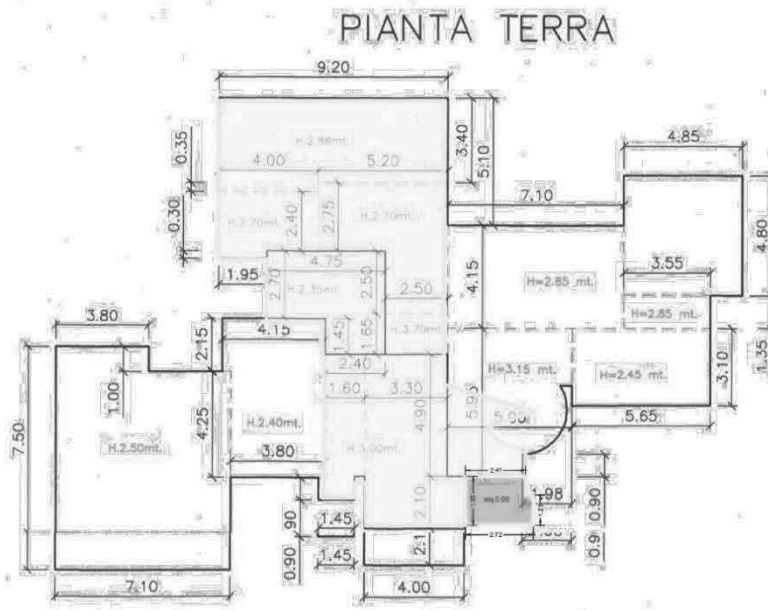
piano primo: diversa distribuzione spazi interni che ha portato alla realizzazione di un corridoio di accesso al bagno della larghezza di cm 90 in contrasto con il Regolamento Edilizio del comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella art. 38.4 che prevede al punto 7 una larghezza minima per i corridoi e disimpegni di ml 1,00. Non avendo quindi la doppia conformità, non è possibile, allo stato attuale, effettuare la sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni. Risulta quindi necessario ampliare il corridoio mediante la demolizione della tramezza con sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo alla demolizione di opere abusive a favore del comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (ai sensi dell'art. 93 della L.R.V. 61/1985, come modificato dall'art. 6 della L.R.V. n. 19/2021 "Veneto cantiere veloce").

Si precisa inoltre che è stata realizzata una scala di accesso al piano soffitta (non autorizzato e non sanabile per assenza di volume a disposizione) e pertanto è necessario prevedere la chiusura del foro di accesso al piano soffitta.

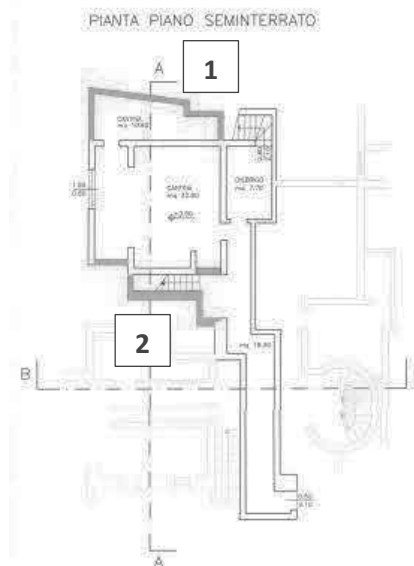
Nel dettaglio si precisa che:

- per il piano primo deve essere considerata, quale volumetria consentita, la parte indicata in giallo nella planimetria allegata. La rimanente porzione (indicata in rosso) deve intendersi quale porticato di accesso.



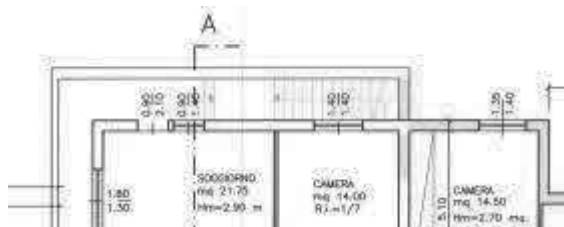


- per il piano interrato – risulta necessario presentare richiesta ampliamento in sanatoria per la porzione di cantina posta a nord (indicata con il numero 1) e per la scala di accesso dal piano primo al piano interrato (indicata con il numero 2) .

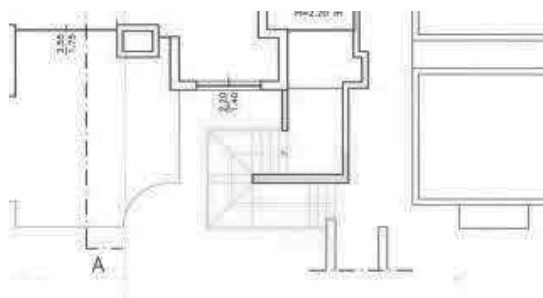


- le scale indicate non risultano avere l'autorizzazione paesaggistica (vedi D.1.6 punto 4 della relazione).

scala che dal piano interrato porta al piano terra/primo



scala esclusiva esterna per accesso al piano primo. Per detta scala è indispensabile prevedere l'installazione di un servoscala (ai sensi dell'art. 18 e 22 del D.G.R. 1428/2011) non potendo oggettivamente adottare altra soluzione in abbinamento (ascensore-piattaforma elevatrice) e trattandosi di edificio esistente. È inoltre necessaria la redazione di apposita relazione tecnica con grafici di dettaglio in adeguata scala che motivi l'impossibilità dell'installazione di rampa, piattaforma elevatrice e ascensore



Alla luce di quanto sopra, si riportano la quantificazione dei costi e sanzioni amministrative da applicare per la sanatoria delle difformità rilevate:

QUANTIFICAZIONI COSTI E SANZIONI	
Costo di costruzione per completamento opere (v. tabella che segue)	* € 6.106,00
Diritti di segreteria comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella per SCIA in sanatoria e completamento opere	€ 200,00
Sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria	€ 1.000,00
Diritti di segreteria per autorizzazione di compatibilità paesaggistica	€ 200,00
Progetto SCIA in sanatoria con elaborati tecnici e documentazione	€ 6.000,00



Documentazione per SCA con relativa documentazione	€ 1.000,00
Diritti di segreteria SCA per due unità	€ 75,00
TOTALE COSTI	€ 14.581,00
Arrotondamento	€ 14.600,00

I costi sopra riportati sono stati quantificati secondo criteri e parametri ben specifici ma possono essere oggetto anche di incrementi o decurtazioni specie nella fase esecutiva.

* TABELLA ONERI

CALCOLO DELLE SUPERFICI RELATIVE ALLA RICHIESTA DI P.d.C. - STATO APPROVATO -									
DITTA			PROGETTISTA			DIR. SEGRETERIA			
0			0			0			
COSTO DI COSTRUZIONE			ONERI DI URBANIZZAZIONE				DIR. SEGRETERIA		
VALORE DI COSTRUZIONE	%	COSTO DI COSTRUZIONE	PRIMARI		SECONDARI		totale		
			EURO al MC	totale	EURO al MC	totale			
€ 70.540,35	€ 6,50	€ 4.585,12	€ 1,95	€ 1.106,09	€ 2,50	€ 1.418,07	€ -		

PRIMA RATA		
COSTRUZIONE	PRIMARI	SECONDARI
€ 1.146,28	€ 276,52	€ 354,52
RATE		
COSTRUZIONE	PRIMARI	SECONDARI
€ 1.146,28	€ 276,52	€ 354,52
POLIZZA FIDEJUSSORIA		
		€ 5.331,96

Sant'Ambrogio di Valpolicella, li

12/01/2024

IL TECNICO

Tribunale di Verona E.I. n. 242/2022 R.E.
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Federico Barini



CALCOLO DELLE SUPERFICI RELATIVE ALLA RICHIESTA DI P.d.C. - STATO DI SANATORIA -										0					
DITTA					PROGETTISTA					0					
COSTO DI COSTRUZIONE					ONERI DI URBANIZZAZIONE					DIR. SEGRETERIA					
VALORE DI COSTRUZIONE		%		COSTO DI COSTRUZIONE		PRIMARI		SECONDARI							
						EURO al MC		EURO al MC		totale					
						totale		totale		totale					
€	84.671,96	€	8,00	€	6.773,76	€	2,48	€	1.486,04	€	3,17	€	1.899,49	€	-

PRIMA RATA						
COSTRUZIONE		PRIMARI		SECONDARI		
€	1.693,44	€	371,51	€	474,87	
RATE						
COSTRUZIONE		PRIMARI		SECONDARI		
€	1.693,44	€	371,51	€	474,87	
POLIZZA FIDEJUSSORIA						
				€		7.619,46

Sant'Ambrogio di Valpolicella, lì

12/01/2024

IL TECNICO

RIEPILOGO:

STATO APPROVATO		
COSTO DI COSTRUZIONE	€	4.585,12
URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€	1.106,09
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€	1.418,07
TOTALE ONERI STATO APPROVATO	€	7.109,28

STATO DI SANATORIA		
COSTO DI COSTRUZIONE	€	6.773,76
URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€	1.486,04
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€	1.899,49
TOTALE ONERI STATO APPROVATO	€	10.162,29

Tribunale di Verona E.I. n. 242/2022 R.E.
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Federico Barini



ONERI DA PAGARE	
€ 10.162,29 - € 7.109,28	€ 3.053,01
PAGAMENTO ONERI DOPPIO PER SANATORIA (art. 36 comma 2 D.P.R. 380/01)	€ 3.053,01 * 2 = € 6.106,02

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Le unità immobiliari risultano essere libere da persone e cose e non costituiscono abitazione principale di parte esecutata in quanto trattasi di immobili al grezzo.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 30.11.2023 e 01.12.2023 ed allegate alla presente.

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria R.G. 60089 R.P. 15117 del 21.12.2007 a favore della Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza Via Battaglione Framarin 18 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) – atto Paolucci Luciano del 18.12.2007 per l'importo di € 1.200.000,00 di cui € 600.000,00 per capitale.

Gravante su:

Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) – N.C.E.U:

- Foglio 18 mappale 1005 sub 17 – 2 – 10

Annotazioni:

- Annotazione R.P. 772 R.G. 154 del 08.01.2009 (restrizione dei beni);
- Annotazione R.P. 8558 R.G. 48390 del 17.12.2009 (restrizione dei beni);
- Annotazione R.P. 1003 R.G. 4132 del 03.02.2010 (restrizione dei beni);

Tribunale di Verona E.I. n. 242/2022 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Federico Barini



-
- Annotazione R.P. 3306 R.G. 22175 del 11.07.2014 (restrizione dei beni).
2. Ipoteca giudiziale R.G. 1141 R.P. 1525 del 30.03.2012 da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Verona del 03.03.2012, a favore di Corrà Paolo nato a San Bonifacio (VR) il 12.02.1968 (C.F. CRR PLA68B12 H783 N) [REDACTED] per la piena proprietà per € 50.000,00 di cui € 40.000,00 per capitale.
- Gravante su:
Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) – N.C.E.U:
- Foglio 18 mappale 1005 sub 49 – 51

Trascrizioni:

1. Verbale di pignoramento R.G. 38300 R.P. 27832 del 09.09.2022 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli C.F. 05828330638 [REDACTED] per la piena proprietà sino alla concorrenza di € 219.391,08 oltre interessi e spese.
- Sezione D – ulteriori informazioni:
SI PRECISA QUANTO SEGUE: - GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZION E B – IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PER TINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE. – IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 219.391,08 OLTRE INTERESSI E SP ESE FINO AL SODDISFO. LA AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' S.G.A. S.P.A.), CON SEDE IN NAPOLI ALLA VI SANTA BRIGIDA N. 39, RAP PRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. MICHELE FONTANA (C.F. FNT MHL 73R05 L781 B – PEC:AVVMICHELEFONTANA@ORDINEAVVOCATIVRPEC.IT), CON DOMICILIO ELET TO PRESSO LO STUDIO IN VERONA ALLA PIAZZA R. SIMONI N. 1.
- Gravante su:
Gravante su:
Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR):
- N.C.E.U: Foglio 18 mappale 1005 sub 49 – 51;
- N.C.T.: Foglio 18 mappale 1005 sub 15 – 11 – 12.

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

Rimangono a carico dell'acquirente i seguenti vincoli:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso a carico del sub 49 e a favore del sub 48 con atto notaio Floriana Zago in data 12.03.2013 R.G. 9582 – R.P. 6252.
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso a carico delle particelle 1400 – 1403 – 1533 – 1534 al Foglio 18 (fondo servente) e a favore delle particelle 1005 sub 3 – 1005 sub 1 – 1005 sub 2 – 1005 sub 4 (fondo dominante) alla sez. A Foglio 3 con atto notaio Buonaiuto Alba del 09.02.2005 R.P. 5319 – R.G. 3276 del 11.02.2005. – servitù ad edificare ad una distanza inferiore da quella prevista dal vigente P.R.G. del comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella.



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

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.

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

Non esiste alcun diritto di prelazione derivante dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussistono oneri 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 non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà dell'immobile pignorato.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	123,65	1,00	123,65
terrazzi applicabile	mq	17,04	0,35	5,96
Cantina collegata ai vani principali	mq	95,82	0,35	33,53
Autorimessa	mq	33,85	0,60	20,31



Giardini e aree di pertinenza	mq	25,00	0,15	3,75
Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 5%	mq	141,28	0,05	7,06
Totale	mq	270,36 esclusa area esterna		194,26

D.1.13.2 Criteri di stima

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

Fonti di informazione:

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
<i>OMI 1° sem. 2023 (residenziale)</i>	1.650,00 €	2.400,00 €	2.025,00 €
<i>REQUOT</i>	1.260,00 €	1.845,00 €	1.552,50 €
<i>Borsino Immobiliare</i>	1.393,00 €	2.226,00 €	1.809,00 €

Note:

Il valore OMI preso come riferimento è quello medio;

Il valore REQUOT preso come riferimento è quello medio;

Il valore Borsino Immobiliare preso come riferimento è quello medio.



COMPARABILI

A

23/10/23, 16:02 Scheda dati compravendita (0241692020)

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA
(0241692020)

Indirizzo: VIA BRILLO 36,064837 Anno: 2020 Mese: 9
Comune: San'Ambrogio di Valpico (VI) Foglio: 18 Mappale: 1759

Numero di registro particolare: 021269/2020

Superficie Commerciale: 186,30 m² Prezzo: 290.000 €
Prezzo medio: 1.549 €/m²

Consistenza: 21 m ²	Categoria: C/5	
Settore: P/R	Zona OM: B1	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 25,42 m ²		

Consistenza: 6 m ²	Categoria: F/02	
Settore: H/S	Zona OM: N1	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 172,16 m ²		

Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.

Completa il comparabile

* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota meteoologica (legalizza_meteorologica).

B

23/10/23, 16:02 Scheda dati compravendita (0219122019)

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA
(0219122019)

Indirizzo: VIA MASO SINC Anno: 2019 Mese: 11
Comune: San'Ambrogio di Valpico (VI) Foglio: 18 Mappale: 2473

Numero di registro particolare: 021912/2019

Superficie Commerciale: 394,16 m² Prezzo: 540.000 €
Prezzo medio: 1.370 €/m²

Consistenza: 42 m ²	Categoria: C/5	
Settore: P/R	Zona OM: B1	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 7400 m ²		

Consistenza: 9 m ²	Categoria: A/27	
Settore: S/E	Zona OM: B1	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 172,16 m ²		

Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.

Completa il comparabile

* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota meteoologica (legalizza_meteorologica).

https://app.comparabilita.it/compravendita_scheda/VI020202024169

1/1

https://app.comparabilita.it/compravendita_scheda/VI0202019021912

1/1

C

23/10/23, 16:02 Scheda dati compravendita (0210692019)

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA
(0210692019)

Indirizzo: VIA MASO SINC Anno: 2019 Mese: 7
Comune: San'Ambrogio di Valpico (VI) Foglio: 18 Mappale: 2421

Numero di registro particolare: 021069/2019

Superficie Commerciale: 170,99 m² Prezzo: 320.000 €
Prezzo medio: 1.871 €/m²

Consistenza: 7 m ²	Categoria: F/03	
Settore: A/T	Zona OM: B1	Quota: %

Consistenza: 7 m ²	Categoria: F/03	
Settore: A/T	Zona OM: B1	Quota: %

Consistenza: 37 m ²	Categoria: C/5	
Settore: P/R	Zona OM: B1	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 40,70 m ²		

Consistenza: 7 m ²	Categoria: A/26	
Settore: P/S	Zona OM: B1	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 150,64 m ²		

Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.

Completa il comparabile

* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota meteoologica (legalizza_meteorologica).

https://app.comparabilita.it/compravendita_scheda/VI0202019021069

1/2

Tribunale di Verona E.I. n. 242/2022 R.E.
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Federico Barini



Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza – superficie commerciale -, determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A.** Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2020 al prezzo di 250.000,00 €, ubicato nel comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), via Emilio Salgari 37, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 18 mapp. 1789 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 185,36 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B.** Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2019 al prezzo di 340.000,00 €, ubicato nel comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), via Maso, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 18 mapp. 2479 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 194,16 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C.** Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 320.000,00 €, ubicato nel comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), via Maso, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 18 mapp. 2421 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 170,99 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	09/2020	11/2019	07/2019
Prezzo PRZ (€)	250.000,00	340.000,00	320.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	185,36	194,16	170,99

pMED (€/mq)	1.348,73	1.751,13	1.871,45
-------------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.657,10$$

Arrotondabile ad € 1.700

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche degli impianti tecnologici che risalgono alla costruzione dell'immobile e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili e della posizione di particolare pregio ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a **1.800,00 €/mq**



D.1.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

Destinazione	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie residenziale	mq	194,26	€ 1.800,00	€ 349.668,00
Totale valore				€ 349.668,00
Arrotondato a				€ 349.600,00

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Dovendo valutare un immobile al grezzo, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare la valutazione dell'immobile al finito applicando poi una detrazione pari al 40% per ultimazione delle opere.

$$€ 349.600,00 * 40\% = € 139.840,00$$

Al valore del fabbricato vengono applicate le seguenti decurtazioni:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Spese a carico della procedura	€ 1.000,00
Costi per sanatoria e sanzioni	€ 14.600,00
Costi per aggiornamento catastale	€ 600,00
40% per lavori di completamento	€ 139.840,00
Costi per interventi piano primo e fornitura/posa in opera servoscale	€ 23.000,00
TOTALE COSTI	€ 179.040,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 170.560,00**



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

Verona, lì 11.03.2024



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO

E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO

E.5 PLANIMETRIE CATASTALI ED ESTRATTO DI MAPPA

E.6 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.7 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.8 TITOLI ABILITATIVI

E.9 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)

E.10 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.11 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.12 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

E.13 RILIEVO TOPOGRAFICO

E.14 PREVENTIVO SERVOSCALA

E.15 INVIO PERIZIA

