

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Dott. Angelo Franco

ELABORATO **PERITALE**

Esecuzione Immobiliare

Negrar (VR) – località Arbizzano – via Vasco De Gama n. 9/a int. 1

**Procedimento
n. 291/2018**

Creditore:

██

Esecutato:

████████████████

Intervenuto:

██

Custode:

████████████████████



CONSULENTE TECNICO
Ingegnere Nicodemo Antonio Baffa

Verona dicembre 2021



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Giudice dell'Esecuzione: *Dott. Angelo Franco*

Relazione tecnica

Esecuzione Immobiliare [REDACTED]

Creditore: [REDACTED]
[REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Intervenuto: [REDACTED]

Custode: [REDACTED]



CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Nicodemo Antonio Baffa

Verona dicembre 2021



INDICE

1) Individuazione dei beni oggetto di pignoramento.....	Pag. 4
2) Predisposizione dei singoli lotti.....	Pag. 5
3) Lotto unico.....	Pag. 5
3.1) Identificazione catastale e confini.....	Pag. 5
3.2) Breve descrizione complessiva dei beni	Pag. 6
3.3) Situazione di possesso e diritti reali.....	Pag. 9
3.4) Regime patrimoniale del debitore.....	Pag. 10
3.5) Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 10
3.6) Informazioni per l'acquirente – spese condominiali	Pag. 15
3.7) Passaggi di proprietà nel ventennio	Pag. 16
3.8) Situazione urbanistica – conformità o abusi.....	Pag. 18
3.9) Descrizione analitica	Pag. 19
3.10) Eventuali dotazioni condominiali.....	Pag. 20
3.11) Criteri di stima	Pag. 21
3.12) Valutazione	Pag. 22
4) Divisibilità dei beni in relazione alle quote pignorate.....	Pag. 24
5) Riepilogo lotto unico.....	Pag. 24
6) Sintesi descrittiva.....	Pag. 25



2) PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO UNICO

A) C.F. del Comune di Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 4 (località Arbizzano – via Vasco De Gama n. 9/a, int. 1 – abitazione di tipo civile, piano terra ed interrato)

A.1) C.F. del Comune di Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 50 (località Arbizzano – via Vasco De Gama n. 9/a – autorimessa, piano interrato)

3) LOTTO UNICO

3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Identificazione catastale esatta del lotto:

C.F. del Comune di Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 4, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. 116 mq, R.C. € 426,08, località Arbizzano, via Vasco De Gama n. 9/a int. 1, piano T-S1;

C.F. del Comune di Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 50, cat. C/6, cl. 4, cons. 19 mq, sup. cat. 19 mq, R.C. € 50,04, località Arbizzano, via Vasco De Gama n. 9/a, piano S1.

I beni confinano al Catasto Terreni con (da nord in senso orario):

- particelle n. 628 – 644 – 645 – 646, particella n. 689, via Vasco De Gama – particelle n. 690 – 691 – 686 e particelle n. 684 – 683
(salvo altri confini più recenti e precisi).

I proprietari dei suddetti beni risultano essere:



C.F. del Comune di Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 4

Trattasi di un'abitazione che si sviluppa al piano terra oltre a cantina al piano interrato, l'immobile è accessibile da via Vasco De Gama n. 9/a int. 1.

L'edificio, nel quale è inserito l'appartamento, è dotato di ascensore e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in cemento e tamponamenti in latero-cemento, pareti verticali esterne intonacate e tinteggiate, tetto a falde e manto di copertura in tegole.

L'unità abitativa ha una superficie commerciale di circa 110,00 mq (comprensiva della superficie della corte esclusiva opportunamente ragguagliata) ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio, due corti esclusive al piano terra e cantina al piano interrato.

L'appartamento, come già detto, è dotato di una prima corte esclusiva, accessibile dalla zona giorno, completamente pavimentata e di una seconda corte esclusiva, accessibile dalla zona notte, adibita a giardino.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile di 2,70 ml al piano terra e di 2,40 ml al piano interrato (*come rilevato in loco*);
- pareti divisorie in tramezze finite con intonaco al civile tinteggiate;



E.I. 291/2018

- rivestimento delle pareti verticali del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica;
- sanitari standard in porcellana bianca;
- finestre con telaio in legno e vetrocamera;
- oscuri a due ante in legno;
- porta d'ingresso con telaio in legno non blindata;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- battiscopa in legno;
- porte interne in legno;
- cantina: porta d'accesso in lamiera zincata, pavimentazione in battuto di cemento, pareti verticali parti in cemento armato e parte in bolognini di cemento, solaio tipo predalles;
- impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio;
- impianto idrico e fognario completi;
- impianto elettrico presente e funzionante.

L'unità nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo, tuttavia, sono state rilevate tracce di umidità di risalita oltre ad un'infiltrazione d'acqua proveniente probabilmente dalla vasca da bagno che ha interessato le pareti limitrofe.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti secondo Decreto Ministeriale n. 37 del 22/01/2008 il sottoscritto durante il sopralluogo



ha accertato che gli impianti meccanici ed elettrici risultano risalire all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto necessitano di adeguamenti e verifiche.

C.F. del Comune di Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 50

L'autorimessa, situata al piano interrato, ha accesso carraio da via Vasco De Gama mediante cancello carrai a due ante ad apertura automatizzata.

L'autorimessa ha una superficie commerciale di circa 20,00 mq e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- altezza interna utile di 2,40 ml (*come rilevato in loco*);
- basculante d'accesso in lamiera ad apertura manuale;
- pareti verticali in bolognini di cemento non intonacati;
- solaio tipo predalles;
- pavimentazione in battuto di cemento;
- impianto elettrico fuori traccia presente e funzionante.

L'unità nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

3.3) SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia Entrate relativamente agli immobili oggetto di esecuzione (*cfr. comunicazione Agenzia Entrate*), non risulta alcun contratto di locazione e/o comodato gravante sugli stessi. Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultavano abitati dalla



sig.ra [REDACTED] e dal sig. [REDACTED] (cfr. certificato di stato di famiglia).

3.4) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Torri del Benaco (VR), si è accertato che la sig.ra [REDACTED] risulta coniugata in data [REDACTED] con il sig. [REDACTED]. I coniugi con atto in data 19/02/2004 a rogito del Notaio Tinazzo F. hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Verona n. 3240/2006 in data 26/05/2010 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi (cfr. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di stato di famiglia).

3.5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONI /ISCRIZIONI – (visure aggiornate al 12/10/2021)

- **“Verbale di pignoramento immobili”** eseguito in data 19/04/2018 rep. n. 3433/2018 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto in data 30/05/2018 ai numeri R.G. 20873 e R.P. 14403, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/3 della proprietà superficiaria.

Immobili pignorati: C.F. Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 4 e 50.



E.I. 291/2018

- **“Verbale di pignoramento immobili”** eseguito in data 31/10/2011 rep. n. 8095/2011 dell’Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto in data 21/12/2011 ai numeri R.G. 48135 e R.P. 30671, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/3 della proprietà.

Immobili pignorati: C.F. Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 4 e 50.

Tale trascrizione è stata rettificata per un errata indicazione del diritto pignorato con la seguente formalità:

- **“Verbale di pignoramento immobili”** eseguito in data 31/10/2011 rep. n. 8095/2011 dell’Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto in data 11/02/2013 ai numeri R.G. 5463 e R.P. 3269, a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1000/3000 della proprietà superficiaria.

Immobili pignorati: C.F. Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 4 e 50.

- **“Ipoteca legale – ai sensi art. 77 Dpr 602/73 modificato dal Dlgs 46/99 e dal Dlgs 193/01”** eseguita in data 26/02/2009, rep. n. 103908/122 di [REDACTED], iscritta in data 09/03/2009 ai numeri R.G. 9051 e R.P. 1729, a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 della proprietà



E.I. 291/2018

superficiaria, per la complessiva somma di € 47.457,44 a garanzia di un capitale di € 23.728,72.

Immobili ipotecati: C.F. Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 4 e 50.

ATTI DI ASSEVERAMENTO URBANISTICI E CESSIONE DI

CUBATURA: Nessuno.

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI

ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE:

Nessuno.

ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (es. oneri reali, obbligazioni

propter rem servitù, uso, abitazione ecc.):

Si riporta quanto indicato nella relazione notarile del Notaio Emanuele De Micheli prodotta dal creditore precedente:

- **“Convenzione edilizia”** ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche e integrazione, stipulata con il Comune di Negrar (VR) con atto del Notaio Giannaugusto Fantin di Verona in data 05/09/1991 rep. n. 61508, trascritta a Verona il 22/10/1991 ai numeri R.G. 26894-26895 e R.P. 19259-19260, la quale prevede requisiti soggettivi per il trasferimento e prezzo massimo di cessione. Si precisa che lo scrivente CTU ha acquisito copia completa di tale convenzione edilizia allegandola al presente elaborato peritale (*vedasi allegato n. 5*).



Si riporta inoltre quanto indicato nell'atto di provenienza stipulato in data 04/05/1994, rep. 70957 del Notaio Giannaugusto Fantin, richiamando, altresì, alcuni punti della convenzione edilizia sopracitata e precisamente: *"... diritto di superficie di 99 anni dal 05/09/1991, salvo rinnovo che dovrà essere richiesto dagli aventi diritto al Comune a mezzo raccomandata almeno un anno prima della scadenza, il corrispettivo sarà determinato secondo i criteri e le norme vigenti a quel momento ... in particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che, secondo tale convenzione: a) gli alloggi, debbono essere assegnati o locati a soggetti aventi i seguenti requisiti: cittadinanza italiana; residenza o posto di lavoro nella provincia di Verona come previsto dalla circolare Ministeriale n. 1116 del 03/09/1990; non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato (secondo quanto previsto dalla convenzione) alle esigenze del nucleo familiare nel territorio del Comune, non titolarità di diritti di cui al precedente punto su uno o più alloggi, ubicati in qualsiasi località, che consentano un reddito almeno pari all'ammontare del canone di locazione determinato ai sensi della legge 27/07/1978, n. 392, di un alloggio adeguato con valore locativo medio con condizioni abitative medie nell'ambito territoriale del Comune, non abbiano ottenuto l'assegnazione in proprietà o in locazione, con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale*



carico e con il contributo dello Stato e con finanziamento agevolato dallo Stato o di altro Ente pubblico; per i beneficiari dei mutui agevolati (leggi 457/78 – 94/82 – 118/85 – 67/88) avere i requisiti previsti dalle leggi che finanziano o agevolano il finanziamento dell'intervento oggetto della citata convenzione, requisiti che devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare che occupa l'alloggio. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di quanto prescritto dalla Convenzione ed in particolare in ordine al termine di cessione dell'alloggio, alla determinazione del prezzo di successive cessioni, ai requisiti per utilizzare direttamente l'alloggio, alle clausole da riportare nei successivi atti ed all'onere di comunicazione al Comune delle note di trascrizione ...”.

Alcune precisazioni sulla convenzione edilizia da parte del Comune di Negrar di Valpolicella sono contenute nell'allegato n. 1 (vedasi comunicazione del 14.12.2021). Tra queste si riporta di seguito solo quanto previsto dall'art. 16 della medesima convenzione che recita: *“... nel caso in cui la presente convenzione e relativa concessione vengano a cessare, si estingue il diritto di superficie e il Comune diviene proprietario degli edifici, alloggi ed opere, e ne acquista la disponibilità ...”.*



VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

Si precisa che al momento della vendita le formalità cancellate saranno:

- ***“Verbale di pignoramento immobili”*** trascritto in data 30/05/2018 ai numeri R.G. 20873 e R.P. 14403;
- ***“Verbale di pignoramento immobili”*** trascritto in data 21/12/2011 ai numeri R.G. 48135 e R.P. 30671;
- ***“Verbale di pignoramento immobili”*** trascritto in data 11/02/2013 ai numeri R.G. 5463 e R.P. 3269;
- ***“Ipoteca legale – ai sensi art. 77 Dpr 602/73 modificato dal Dlgs 46/99 e dal Dlgs 193/01”*** iscritta in data 09/03/2009 ai numeri R.G. 9051 e R.P. 1729.

Il costo necessario per la cancellazione è quantificabile in € 1.214,00 circa, salvo altre indicazioni fornite dall’Agenzia del Territorio di Verona.

L’utilizzo dei beni sarà libero da ipoteche e pignoramenti ad eccezione di quanto sopra citato.

3.6) INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE–SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili in questione fanno parte di un complesso immobiliare, denominato “Condominio Tulipano”, amministrato dallo ██████████



██████████ L'amministratore, tramite dichiarazione scritta del 19/11/2021, ha comunicato quanto segue:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammontano all'incirca ad € 825,00;
- l'importo preventivo dovuto per l'anno 2021 è di € 1.464,37, importo che comprende il saldo precedente pari ad € 639,85;
- per l'anno in corso non ci sono spese straordinarie a carico degli eseguiti;
- i millesimi di proprietà degli immobili sono pari a 86,71 su un totale di 4.000,00 millesimi (*cf. comunicazione dell'amministratore condominiale*).

3.7) PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Dalla nota di deposito della documentazione ipo-catastale depositata agli atti per iniziativa di parte procedente, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto, per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla documentazione agli atti:

I sig.ri ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ (quota 1/3 del diritto di proprietà superficiaria ciascuno) sono divenuti proprietari per le rispettive quote mediante denuncia di successione in morte del sig. ██████████, deceduto



E.I. 291/2018

in data 24/09/2002, trascritta in data ai numeri R.G. 15378 e R.P. 10063 (cfr. ispezioni Agenzia Territorio di Verona).

Con riferimento alla sopracitata denuncia di successione in morte del sig. ██████████ risulta trascritta accettazione di eredità a favore della sig.ra ██████████ per la quota di 1/3 del diritto di proprietà superficiaria in data 11/02/2019 rep. n. 9820/2018 del Tribunale di Verona, trascritta in data 16/05/2019 ai numeri R.G. 19165 e R.P. 13057. L'accettazione di eredità degli altri eredi sig.ri ██████████ e ██████████ non risulta trascritta alla data di aggiornamento delle visure, pertanto si riporta quanto indicato nella relazione notarile depositata dal creditore procedente a cura del Notaio De Micheli Emanuele: *"... dopo aver personalmente consultato la Conservatoria dei Registri Immobiliari, comunico che detta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità potrà/dovrà avvenire contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento, a cura del soggetto che predisporrà tale ultimo adempimento, in tal modo da garantire la suddetta continuità delle trascrizioni ..."*.

Il sig. ██████████ è divenuto proprietario della quota 1/1 del diritto di proprietà superficiaria mediante atto di compravendita stipulato il 04/05/1994, rep. 70957 del Notaio Giannaugusto Fantin, trascritto il 24/05/1994 ai numeri R.G. 15183 e R.P. 9766 dalla soc.



██████████ (la proprietà dell'area in capo al Comune di Negrar deriva da titoli ante ventennio).

3.8) SITUAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA' O ABUSI

Dalle ricerche eseguite, presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Monteforte d'Alpone (VR), si è accertato che l'edificio, nelle quali sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato realizzato/modificato in base ai seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione per la esecuzione di opere come da domanda presentata dalla ditta ██████████ in data 02/08/1989, con riferimento alla costruzione di numero quattro palazzine per la realizzazione di numero 48 alloggi di civile abitazione, rilasciata in data 07/02/1991;
- Concessione per la esecuzione di opere in variante come da domanda presentata dalla ditta ██████████ ██████████ in data 15/03/1991, con riferimento alla costruzione di numero quattro palazzine per la realizzazione di numero 48 alloggi di civile abitazione, rilasciata in data 04/09/1991;
- Concessione per la esecuzione di opere in variante (seconda variante) prot. n. 0126/89/02 rilasciata in data 22/06/1993 alla ditta ██████████ con riferimento alla costruzione di numero quattro palazzine per la realizzazione di numero 48 alloggi di civile abitazione;



- Certificato di abitabilità prot. n. 126/89 rilasciato in data 15/07/1993 alla ditta [REDACTED] (cfr. allegato n. 1).

Lo stato dei luoghi corrisponde sia con le planimetrie catastali che con l'ultimo elaborato progettuale, pertanto, non si rileva alcuna difformità/irregolarità edilizia.

L'area d'insistenza del fabbricato, particella n. 767 del Fg. 44 del Comune di Negrar (VR), ricade, secondo le norme del Piano degli Interventi, in "Zona C2/7, ovvero zona residenziale con modalità di intervento P.E.E.P. (cfr. stralcio piano urbanistico).

3.9) DESCRIZIONE ANALITICA

DESCRIZIONE ELEMENTI ESTRINSECI DEL FABBRICATO	
Elemento	Descrizione
Esposizione	sufficiente
Condizioni manutenzione	sufficienti
Struttura verticale	cemento armato e tamponamenti in laterocemento
Manto copertura	tegole
Pareti esterne	intonacate e tinteggiate

DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL' UNITÀ						
M.N. 767 SUB. 4 (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE)						
Superficie commerciale totale dell'abitazione						110,00 mq circa
Locali	Numero locali	Altezza utile media m	Superficie reale mq	Superficie commerciale mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Soggiorno P.T.	1	2,70	28,46	32,00	1,00	32,00 mq
Cucina P.T.	1	2,70	9,10	11,00	1,00	11,00 mq
Disimpegno P.T.	1	2,70	3,00	3,50	1,00	3,50 mq
Bagno P.T.	1	2,70	6,08	7,50	1,00	7,50 mq
Camera P.T.	2	2,70	27,31	32,00	1,00	32,00 mq
Ripostiglio P.T.	1	2,70	4,66	5,50	1,00	5,50 mq
Corte Esclusiva P.T.	2	/	97,00	97,00	0,10	9,70 mq
Cantina P.S1	1	2,40	32,43	36,50	0,25	9,13 mq



DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL' UNITÀ						
M.N. 767 SUB. 50						
(AUTORIMESSA)						
Superficie commerciale totale dell'autorimessa					20,00 mq circa	
Locali	Numero locali	Altezza utile media m	Superficie reale mq	Superficie commerciale mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Autorimessa P.S1	1	2,40	18,42	20,00	1,00	20,00 mq

DESCRIZIONE ELEMENTI INTRINSECI DELL' UNITÀ		
Elemento	Attuale stato manutentivo	Note sul caso
Infissi esterni	sufficiente	
Infissi interni	sufficiente	
Tramezzature interne	sufficiente	
Pavimentazione	sufficiente	
Porta d'ingresso	sufficiente	

Si precisa che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale dell'unità sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" e successive.

3.10) EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli immobili in questione fanno parte di un edificio condominiale dove le zone comuni, alle unità pignorate, sono così individuate:

- Catasto Fabbricati Comune di Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 109, bene comune non censibile – vano scala, ascensore, corridoio piano interrato;
- Catasto Fabbricati Comune di Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 110, bene comune non censibile – disimpegno cantine;
- Catasto Fabbricati Comune di Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 129, bene comune non censibile – rampa carraia e corsia di manovra;



- Catasto Fabbricati Comune di Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 131, bene comune non censibile – percorso pedonale d'accesso (*cfr. elaborato planimetrico*).

3.11) CRITERI DI STIMA

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli oggetto di questa stima, sono stati per quanto possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da vani e analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento ai seguenti aspetti economici:

- valore di mercato vani abitabili;
- valore di mercato all'attualità;
- sommario costo di costruzione all'epoca.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- **Intrinseci**, come l'esposizione sufficiente, le finiture sufficienti, lo stato di manutenzione e di conservazione sufficiente, la destinazione, la conformazione planivolumetrica discreta, l'estetica discreta.
- **Estrinseci**, come la salubrità del sito discreta, la collocazione contestuale discreta, l'urbanizzazione ed i servizi buoni.

Ne consegue che il valore viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i



ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Al fine della stima si rende, quindi, necessario rendere definizione in ordine ai termini di **prezzo e valore**, intendendo nel primo caso la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e nel secondo caso, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza dell'incontro tra domanda ed offerta.

3.12) VALUTAZIONE

Tenuto conto della ubicazione del lotto ed in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

DESCRIZIONE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE TOT.
CF NEGRAR Fg. 44 m.n. 767 sub. 4 abitazione	110,00	€ 1.250,00	€ 137.500,00
CF NEGRAR Fg. 44 m.n. 767 sub. 50 autorimessa	20,00	€ 625,00	€ 12.500,00
		TOTALE	€ 150.000,00

Il valore complessivo dei beni viene valutato in € 150.000,00 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Tenuto conto che il verbale di pignoramento immobili si riferisce alla sola quota in proprietà della sig.ra [REDACTED], ovvero la quota di 1/3 della proprietà superficiale degli immobili, la stessa viene valutata in € 47.380,10.



Il valore è stato così determinato:

- tenuto conto della comunicazione trasmessa in data 14/12/2021 dal Comune di Negrar di Valpolicella a cura dell'arch. Ortolani, responsabile del settore Urbanistica e Patrimonio, nella quale viene riportato: *"... l'importo relativo al riscatto dell'area, viene determinato come segue: visto che il Consiglio Comunale con propria Deliberazione n. 61 del 01/10/2002 ha approvato la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie. Vista la comunicazione presente agli atti, nella quale si riscontra che il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, relativamente all'immobile sopra descritto (per la quota di 86,71 millesimi) risultava pari a € 2.196,39. Detto valore viene aggiornato sulla base degli aggiornamenti ISTAT alla data della richiesta di istanza del privato interessato. Alla data odierna (da ottobre 2002 ad ottobre 2021) il valore da corrispondere al Comune di Negrar di Valpolicella per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'immobile risulta pari a € 2.859,70 oltre a tutte le spese notarili, bolli, ecc. necessarie alla definizione dell'atto di compravendita dell'area ..."*
- si ha quindi la seguente formula per il calcolo del valore della proprietà superficiaria (Vpsup):



$$V_{psup} = V_{pp} - (V_{area} + \text{Spese notarili})$$

dove: V_{psup} = valore proprietà superficiaria

V_{pp} = valore piena proprietà (determinato in € 150.000,00)

V_{area} = valore area a favore del Comune di Negrar di Valpolicella (determinato in € 2.859,70)

Spese notarili = spese quantificate a forfait in € 5.000,00

si ha quindi:

$$V_{psup} = € 150.000,00 - (€ 2.859,70 + € 5.000,00) = € 142.140,30$$

$$V_{psup} \text{ (quota di } 1/3) = € 142.140,30 / 3 = € 47.380,10$$

Il valore complessivo dei beni per la quota di 1/3 della proprietà superficiaria in capo alla sig.ra [REDACTED] è pari ad € 47.380,10.

4) DIVISIBILITA' DEI BENI IN RELAZIONE ALLE QUOTE PIGNORATE

In base alla quota pignorata, dopo aver visionato i luoghi e preso atto della loro consistenza, si ritiene che gli stessi **non siano comodamente divisibili.**

5) RIEPILOGO LOTTO UNICO

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dati catastali attuali:

C.F. del Comune di Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 4, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. 116 mq, R.C. € 426,08, località Arbizzano,



E.I. 291/2018

L'unità abitativa (m.n. 767 sub. 4) ha una superficie commerciale di circa 110,00 mq (comprensiva della superficie della corte esclusiva opportunamente ragguagliata) ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio, due corti esclusive al piano terra e cantina al piano interrato.

L'autorimessa (m.n. 767 sub. 50), situata al piano interrato, ha accesso carraio da via Vasco De Gama e presenta una superficie commerciale di circa 20,00 mq.

Gli immobili nel loro complesso si presentano in sufficiente stato manutentivo.

Dati catastali attuali:

C.F. del Comune di Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 4, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. 116 mq, R.C. € 426,08, località Arbizzano, via Vasco De Gama n. 9/a int. 1, piano T-S1;

C.F. del Comune di Negrar Fg. 44 m.n. 767 sub. 50, cat. C/6, cl. 4, cons. 19 mq, sup. cat. 19 mq, R.C. € 50,04, località Arbizzano, via Vasco De Gama n. 9/a, piano S1.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/3 della proprietà superficiaria € 47.380,10.

Allegati:

- 1–documentazione relativa alle pratiche edilizie;
- 2–stralcio piano urbanistico;



E.I. 291/2018

- 3–comunicazione Agenzia Entrate;
- 4–estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di stato di famiglia;
- 5–tabulati verifiche catasto e RR.II. e convenzione edilizia;
- 6–dichiarazione amministratore condominiale;
- 7–copia dei titoli di provenienza;
- 8–planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- 9–estratto di mappa;
- 10–documentazione fotografica.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura, verificare previamente i beni mediante sopralluogo sotto ogni profilo.

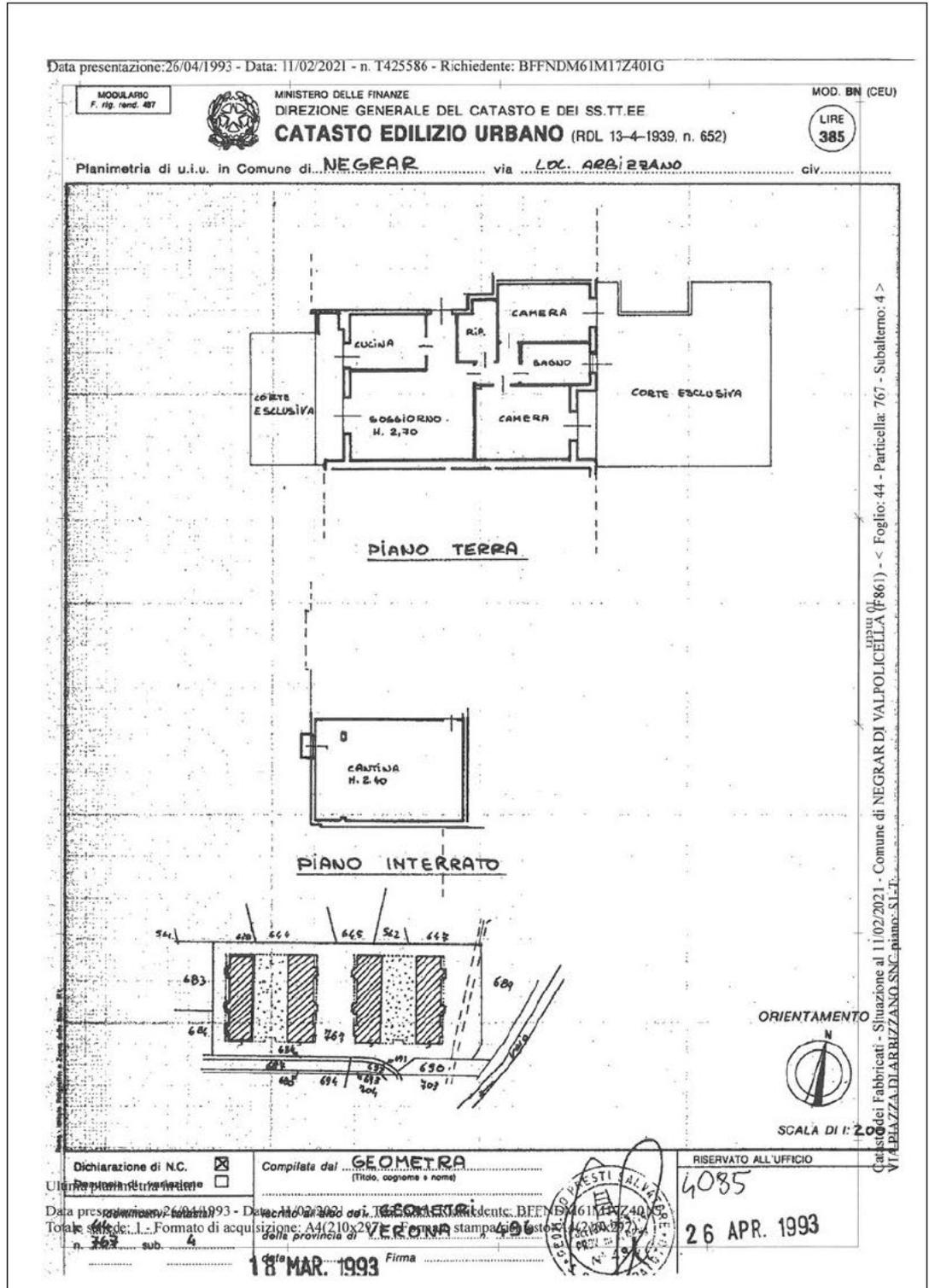
Con la massima osservanza.

Verona, lì 16 dicembre 2021

Il C.T.U.
Dott. Ing. Nicodemo Antonio Baffa



Planimetria catastale UNITA' ABITATIVA – m.n. 767 sub. 4



Planimetria catastale AUTORIMESSA – m.n. 767 sub. 50

