

DOTT. ARCH. CLAUDIO FACCIOLI
LUNGADIGE RIVA BATTELLO N°4 37121 VERONA TEL . 347/3723036
ORDINE ARCHITETTI DI VERONA N°1432
ALBO DEI CONSULENTI D'UFFICIO DEL TRIBUNALE N°1836
PEC: c-f@pec.libero.it - e-mail: c-f@libero.it
C.F.: FCCCLD66L15L781A – P.I.: 02111390999

TRIBUNALE DI VERONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 301/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **G.E.** Dott. Paola Salmaso

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Parte ricorrente (Creditore procedente):



Controparte (Debitore esecutato):



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:
PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MEZZANE DI SOTTO (VR)
VIA GUGLIELMO RIVA 4 interno 7
(ex VIA VILLA 208)

LOTTO UNICO
UNITA' IMMOBILIARE E PERTINENZE CENSITI AL NCEU del Comune Di Mezzane di Sotto (VR)
al Foglio 15 mappale 1055 subalterni 11 - 16

L'ESPERTO STIMATORE:

ARCH. CLAUDIO FACCIOLI



INDICE DELLA RELAZIONE

Incarico e quesiti	2
Prescrizioni	8
Verifiche Iniziali e accertamenti dell'Esperto	9
Operazioni peritali svolte dall'Esperto	11
Elenco allegati visionati ed acquisiti dall'Esperto	12

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta quesito 1 : Verifica completezza documentazione	13
Risposta quesito 2 : Acquisizione della documentazione	14
Risposta quesito 3 : Accertamento conformità attuale del bene	18
Risposta quesito 4 : Aggiornamento catastale dell'immobile	19
Risposta quesito 5 : Certificati di stato libero o matrimonio	19
Risposta quesito 6 : Accertamento stato di possesso del bene	20
Risposta quesito 7 : Diritto di abitazione uxorio	21
Risposta quesito 8 : Assegnazione della casa coniugale	21
Risposta quesito 9 : Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli	22
Risposta quesito 10: Vincoli o oneri condominiali	25
Risposta quesito 11: Regolarità edilizia e urbanistica	26
Risposta quesito 12: Previsione strumento urbanistico	29
Risposta quesito 13: Caratteristiche degli impianti	30
Risposta quesito 14: Divisibilità del bene pignorato	34
Risposta quesito 15: Lotti di vendita del bene pignorato	34
Risposta quesito 16: Descrizione immobile pignorato	35
Risposta quesito 17: Regime costruzione bene pignorato	53
Risposta quesito 18: Determinazione valore dell'immobile	54
Risposta quesito 19: Rilevazione valore vile del lotto	61



INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Arch. Claudio Faccioli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n°1432, a seguito del **Decreto di Fissazione di Udienza** Ex Art.569 C.P.C. emesso in data 10.01.2024 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **G.E.** Dott. Paola Salmaso (**ALL.18**), veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare **N. 301/2023 R.G.E.**, promossa da [REDACTED]

Il sottoscritto Stimatore, a seguito della favorevole valutazione dei quesiti che costituiscono l'incarico conferito, ha inviato in data 15/01/2024 telematicamente in Cancelleria del Tribunale di Verona, I Sezione Civile Esecuzione Immobiliare, il documento di **ACCETTAZIONE DELL'INCARICO E GIURAMENTO TELEMATICO DELL'ESPERTO STIMATORE (ALL.15)**,

Effettuato il giuramento telematico e ottenuto l'incarico, al sottoscritto Stimatore venivano formulati una serie di **quesiti e prescrizioni**

qui di seguito richiamati:



- QUESITO 1 Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.
- QUESITO 2 Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.
- QUESITO 3 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.
- QUESITO 4 Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.
- QUESITO 5 Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- QUESITO 6 Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.
- QUESITO 7 Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al *de cuius*, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici



Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

QUESITO 8 Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- a) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- b) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- c) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. E 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

QUESITO 9 Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati nel ventennio, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem et similia*); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

QUESITO 10 Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.



- QUESITO 11 Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.
- QUESITO 12 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.
- QUESITO 13 Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del D.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità.
- QUESITO 14 Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.
- QUESITO 15 Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carroia, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.
- QUESITO 16 Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.



QUESITO 17 Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

QUESITO 18 Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

QUESITO 19 Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c..



PRESCRIZIONI

Il Giudice dispone che l'Esperto nella redazione del suo elaborato si atterrà alle seguenti prescrizioni:

- a. formulerà istanza di proroga prima della scadenza del termine indicando le ragioni per cui non è stato possibile rispettare il termine assegnato;
- b. acquisisca il numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che detti dati saranno trasmessi al custode dell'immobile;
- c. predisponga la perizia secondo il modulo standard adottato dai giudici dell'esecuzione del Tribunale di Verona;
- d. invii, entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti e agli intervenuti, previa adeguata verifica, nonché a parte esecutata (o al suo procuratore se costituito) e al custode se già nominato. La comunicazione dovrà avvenire a mezzo posta elettronica certificata (o per posta raccomandata cartacea al solo debitore privo di indirizzo di posta elettronica certificata); rammentando alle parti i) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; ii) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno dieci giorni prima dell'udienza;
- e. depositi in via telematica l'elaborato completo di allegati e delle attestazioni di avvenuta trasmissione alle parti delle comunicazioni prescritte;
- f. predisponga una versione della perizia senza i riferimenti anagrafici della parte esecutata che sarà suo onere consegnare al professionista delegato.

L'esperto Stimatore entro dieci giorni dovrà far pervenire modulo di accettazione d'incarico e giuramento telematico come previsto dalle Buone Prassi del Processo esecutivo di cui alla delibera del C.S.M. Del 11.10.2017.



VERIFICHE INIZIALI E ACCERTAMENTI DELL'ESPERTO

Nel Decreto di Fissazione di Udienza Ex Art.569 C.P.C. emesso in data 10.01.2024 (**ALL.13**), oltre al conferimento di incarico dello scrivente Esperto Stimatore, è stata sostituita parte eseguita nella funzione di custode dei beni pignorati e per l'effetto è stato nominato Custode Giudiziario l'Avv.Vincenzo Bonanno del Foro di Verona.

Come specificato nel suddetto Decreto, è previsto che il nominato Custode Giudiziario si attenga alle indicazioni normative degli artt. 559 e 560 c.p.c. e in particolare, **congiuntamente al sottoscritto Stimatore:**

-verificare, prima di ogni attività la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto, certificati delle iscrizioni nel ventennio e trascrizioni relative all'immobile pignorato oppure certificato notarile);

-redigere il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Verona ed oggetto del Protocollo tra Tribunale di Verona e Ordine degli Avvocati, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. Civ;

-verificare, nel caso che il titolo esecutivo del creditore procedente o di uno dei creditori intervenuti sia rappresentato da un decreto ingiuntivo, la natura non vessatoria delle clausole del contratto ex art. 33.

Alla luce di quanto stabilito dal suddetto Decreto, il sottoscritto Stimatore, in data 23/01/2024, si recava nello studio del Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Bonanno per instaurare una fattiva collaborazione, al fine di bene realizzare le operazioni di verifica congiunte con lo stesso, come stabilito dal Giudice dell'esecuzione .

Innanzitutto è stata effettuata congiuntamente e prima di ogni attività la verifica della completezza della documentazione ex art 567 c.p.c., con particolare riferimento a:

-Certificazione Notarile prodotta dal Creditore procedente, emessa ai sensi della Legge n.302/98 dal Notaio Dottor Vincenzo Calderini con studio in Maddaloni (CE), Via S.Francesco D'Assisi 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 19/10/2023 (**ALL.14**);

- **Ispezione ipotecaria** nel ventennio a tutto il 07/02/2024 dell'immobile pignorato eseguita dal sottoscritto Esperto Stimatore presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona - Agenzia delle Entrate con protocollo di richiesta VR23877, ispezione n°VR23923/3 del 2024 (**ALL.15**). **Contestuale alla presente ispezione è stato effettuato l'accertamento della non sussistenza di contratti di locazione sull'immobile oggetto della presente perizia;**
- Ufficio del Notaio Beniamino Itri in Lonigo per reperire l'atto di proprietà relativo all'immobile oggetto del procedimento.

Successivamente alla suddetta verifica della documentazione, il sottoscritto Esperto Stimatore ha contattato il Custode Giudiziario AVV. Vincenzo Bonanno per stabilire di comune accordo la data del **primo sopralluogo sull'immobile pignorato**, che veniva concordata per il giorno 16.02.2024 alle ore 9:00 presso l'immobile pignorato, data notificata alle parti del procedimento con raccomandate AR inviate dal Custode Giudiziario (**ALL.1**).

In particolare il primo sopralluogo sull'immobile pignorato è stato eseguito sulla scorta del seguente ordine del giorno concordato dallo scrivente Stimatore con il Custode Giudiziario, ai sensi delle prescrizioni e dei quesiti richiesti dal Giudice nel Decreto di Fissazione di Udienza Ex Art.569 C.P.C. emesso in data 10.01.2024 e precisamente:



-verifica conformità tra lo stato attuale del bene e la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento;

-accertamento dello stato di possesso del bene (se libero, se occupato dai detentori del diritto di abitazione o se occupato da terzi con eventuale contratto di affitto;

-accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di tipo condominiale (Amministratore, tabelle);

-accertamento visuale della conformità tra le planimetrie catastali depositate agli atti e lo stato di fatto dell'immobile pignorato al momento del sopralluogo;

-a cura Esperto Stimatore presente al sopralluogo, rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato comprese pertinenze; caratteristiche impianti idrico, termico ed elettrico (descrizione); verifica stato di conservazione del bene pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo con pertinenze al piano interrato (garage e taverna con wc) e al piano terra (area scoperta in uso esclusivo), facenti parte del fabbricato bifamiliare denominato B/1 sito in Via Guglielmo Riva n°4 interno 7 (ex Via Villa n.208), nel Comune di Mezzane di Sotto (VR).

Ulteriori accertamenti eseguiti dallo scrivente Stimatore sull'immobile pignorato sono di seguito descritti:

- Acquisizione presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio – Servizi Catastali, delle planimetrie catastali dell'immobile e delle pertinenze;

- Ricerche agli atti per reperimento dei dati di progetto dell'immobile a mezzo del servizio telematico del Comune di Mezzane di Sotto (VR);

- Visura del progetto generale ed estrazione in copia pdf come da ultimo stato approvato e del relativo certificato di agibilità e/o abitabilità dell'immobile presso l'Archivio Storico del Comune di Mezzane di Sotto (VR), registrato nel suddetto Comune come accesso agli atti n°996/2024;

- Ricerca atto di provenienza e richiesta di estrazione di copia conforme all'originale in pdf dell'atto notarile pubblico di compravendita al Notaio Beniamino Itri in Lonigo;

- Ricerca di certificati di stato libero o estratto dell'atto di matrimonio relativi agli esecutati e/o occupanti l'immobile pignorato presso Anagrafe dei Comuni di Negrar (VR) per [REDACTED] e presso il Comune di Mezzane di Sotto (VR) per [REDACTED]

- Ricerca di eventuale registrazione di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

- Ricerche per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici sull'immobile;

- Ricerche per inquadramento urbanistico (Piano Urbanistico Comunale) dell'immobile;

- Ricerche di mercato per la stima dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate e presso le agenzie immobiliari che agiscono sul territorio del Comune di Mezzane di Sotto (VR);

- Acquisizione numeri di telefono degli esecutati e/o occupanti l'immobile pignorato, come da richiesta del Giudice.



OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DALL'ESPERTO

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 16.02.2024 alle ore 9,00, quando il sottoscritto Stimatore coadiuvato dal Custode Giudiziario alla presenza del seguente soggetto inerente al procedimento, [REDACTED] ha eseguito una attenta **ricognizione dei luoghi**, procedendo ad un rilievo metrico, effettuando anche un rilievo fotografico dell'immobile oltre che delle pertinenze ed infine eseguendo gli accertamenti richiesti dal Giudice utili alla esatta risposta ai quesiti pronunciati.

Il **verbale di visita e di sopralluogo** compilato dal Custode Giudiziario Avv.Vincenzo Bonanno e sottoscritto anche dallo scrivente Stimatore e dal [REDACTED] è allegato in copia alla presente relazione (**ALL.17**)

In merito al suddetto sopralluogo il Custode Giudiziario ha emesso anche una specifico elaborato costituito dalla **prima relazione di custodia** espletata unitamente allo scrivente Stimatore e qui allegata in copia (**ALL.20**)

Le operazioni peritali sono di seguito descritte:

- 10/01/2024 – Nomina del Custode Giudiziario e dell'Esperto Estimatore da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott. Paola Salmaso, contestuale a Decreto di Fissazione di prima udienza, comunicata a mezzo PEC dalla Cancelleria
- 15/01/2024 – Accettazione dell'incarico e Giuramento telematico dell'Esperto Stimatore
- 29/01/2024 – Comunicazione inizio operazioni peritali agli esecutati mediante lettere raccomandate A/R inviate dal Custode Giudiziario
- 16/02/2024 – Inizio delle operazioni peritali con sopralluogo nell'immobile pignorato, rilievo dell'immobile e riprese fotografiche, verifiche del possesso e accertamento delle condizioni dell'immobile alla presenza del Custode Giudiziario, degli esecutati e dell'Esperto Stimatore
- a seguire:
- acquisizione da parte dell'Esperto di tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e alla risposta ai quesiti
- acquisizione da parte dell'Esperto Stimatore dei numeri di telefono degli esecutati e/o degli occupanti l'immobile pignorato, numeri comunicati successivamente al Custode Giudiziario come richiesto dal Giudice nelle prescrizioni
- Restituzione grafica rilievo metrico e calcolo superfici
- Predisposizione documentazione fotografica ed allegati
- Redazione della relazione tecnica di stima per esecuzione immobiliare con allegati
- Predisposizione e trasmissione elaborati alla Cancelleria via PTC
- Trasmissione copia della relazione tecnica di stima al creditore e ai debitori esecutati in adempimento agli obblighi dello scrivente Stimatore.



ELENCO ALLEGATI VISIONATI E/O ACQUISITI DALL'ESPERTO

- Allegato 1_Comunicazione di inizio delle operazioni peritali
- Allegato 2_Planimetrie catastali immobile pignorato
- Allegato 3_Documentazione fotografica attuale dell'immobile pignorato
- Allegato 4_Atto notarile pubblico di compravendita negoziale al debitore e attestato APE dell'immobile
- Allegato 5_Certificati matrimonio o stato libero esecutati e debitori,Ufficio Anagrafe
- Allegato 6_Domanda di accesso agli Atti nel Comune di Mezzane di Sotto e ricevute versamenti diritti
- Allegato 7_Valori OMI zona Comune Mezzane di Sotto (VR)
- Allegato 8_Visura storica catastale immobile pignorato
- Allegato 9_Stralcio PRG Comunale di progetto e attuale immobile pignorato
- Allegato 10_Titoli autorizzativi dell'immobile pignorato, agibilità e dichiarazioni conformità
- Allegato 11_Rilievo metrico dell'immobile pignorato (piante di rilievo misure)
- Allegato 12_Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale Notaio Calderini
- Allegato 13_Decreto fissazione udienza Ex Art.569 C.P.C. emesso in data 10.01.2024
- Allegato 14_Acettazione incarico e giuramento telematico dell'Esperto Stimatore
- Allegato 15_Ispezione ipotecaria n°VR23923/3 prot.VR23923/3 del 2024
- Allegato 16_Convocazione primo sopralluogo sull'immobile pignorato a cura del Custode Giudiziario
- Allegato 17_Verbale di sopralluogo in data 16/02/2024 a cura del Custode Giudiziario
- Allegato 18_Atto di pignoramento immobiliare [REDACTED] in data 13/09/2023
- Allegato 19_Certificato di residenza occupanti l'immobile pignorato [REDACTED]
- Allegato 20_Prima relazione di custodia a cura dell' Avv.Vincenzo Bonanno
- Allegato 21_Utenze energia e gas immobile pignorato



RISPOSTE AI QUESITI

1. Verifica della completezza della documentazione

“a) verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.”

Completezza di cui all'art.567 c.p.c.

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha effettuato il controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. ed in particolare del certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate negli anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, della ispezione Ipotecaria, dell'estratto del Catasto, della visura storica per immobile e della situazione degli atti informatizzati dall'impianto del meccanografico.

Lo scrivente Stimatore, in relazione a quanto previsto per l'istanza di vendita dall'articolo ex 567 c.p.c., ha verificato che agli atti del Procedimento in oggetto è allegata la seguente documentazione esibita dal Creditore procedente:

- **Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale**, a firma del Notaio Dottor Vincenzo Calderini con studio in Maddaloni (CE), Via S.Francesco D'Assisi 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 19/10/2023.

Esaminata la certificazione notarile, allegata in copia alla presente relazione (**All.12**), si è verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Per quanto sopra detto, lo scrivente Stimatore ha verificato che la **documentazione** di cui all'art. 567 c.p.c. del bene oggetto di causa risulta essere **completa** e lo scrivente Stimatore **non segnala** gravi mancanze.



2. Acquisizione della documentazione

"b) Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale."

Titoli edilizi e ultimo titolo valido

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha acquisito la **segunte documentazione:**

- **dichiarazione congiunta al Direttore Lavori sulla conformità intervento con rispettivi titoli edilizi** di seguito riportata per visione immediata e qui allegata in copia **(ALL. 10)**

COMUNE DI MEZZANE DI SOTTO

Provincia di Verona
Piazza IV Novembre, 6
Tel. 045/8880084

COMUNE DI MEZZANE DI SOTTO		
02 OTT. 2003		
PROV. N.	CAT.	CL.
0501	10	12

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Il sottoscritto _____
nato a _____
in qualità di LEGALE APPRESENT. dell'immobile sito in MEZZANE DI SOTTO
Altri titolari _____

Congiuntamente al direttore dei lavori

Il sottoscritto _____
iscritto all'Albo _____
del sottindicato intervento edilizio:
COSTRUZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE "CORRIPAZIONE IL
TRIANGOLO" PER COMPLESSIVI N. 12 ALLOGGI

ai fini del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato di cui sopra, sotto la propria personale responsabilità

DICHIARANO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 25, comma 1 lettera b, del D.P.R. 06.06.2001 n. 308, che i lavori eseguiti sono conformi ai permessi di costruire e/o d.i.a. (ex concessioni/autorizzazioni edilizie) seguenti:

n. <u>1024</u>	del	<u>27.03.2002</u>
n. <u>1161</u>	del	<u>14.08.2003</u>
n. <u>SA 3466 PROT.</u>	del	<u>24.07.2003</u>
n. _____	del	_____
n. _____	del	_____
n. _____	del	_____
n. _____	del	_____

che è avvenuta la prosciugatura dei muri e che i locali interni alle unità immobiliari sono salii fi.

Dichiarano a altresì la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessi liberi e superamento delle barriere architettoniche e che l'esecuzione delle opere è avvenuta nel rispetto delle norme in materia urbanistica ed edilizia, del Regolamento comunale degli scarichi civili e produttivi e del Regolamento comunale d'igiene.

Mezzane di Sotto, 04-10-03

IL RICHIEDENTE

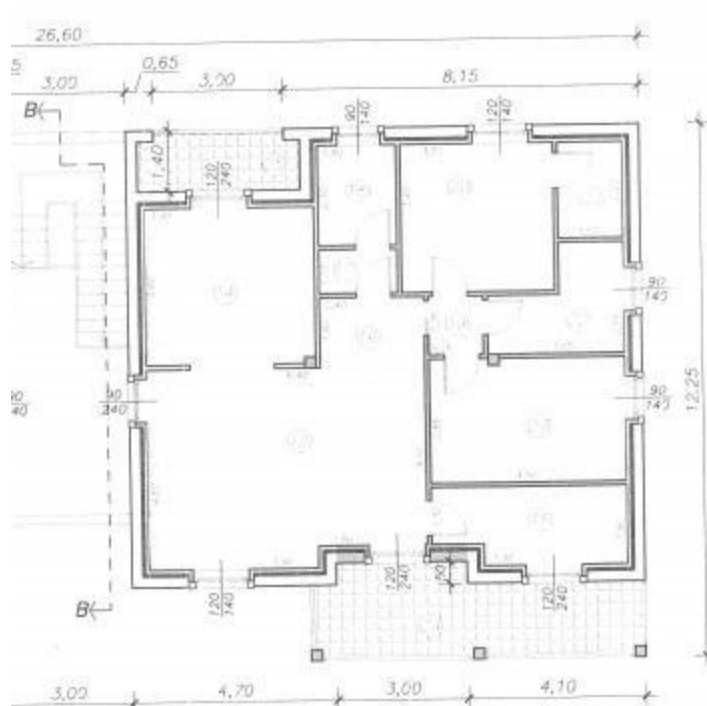
IL DIRETTORE DEI LAVORI

1) Indicare cognome e nome. Per le società o enti sottoporre l'intera ragione sociale e la ragione sociale nonché l'indicazione del legale rappresentante.
2) Proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto sull'immobile oggetto dell'intervento.

- elaborati grafici degli ultimi titoli validi dell'immobile pignorato presso l'Archivio del Comune di Mezzane di Sotto, di cui all'**accesso agli Atti prot. N°996-2024 Comune di Mezzane di Sotto (VR) (ALL.6)**

Qui di seguito in particolare viene riportata per visione immediata l'estratto delle planimetrie di stato approvato dell'appartamento al piano primo e delle pertinenze al piano interrato e precisamente del garage e della taverna con wc.

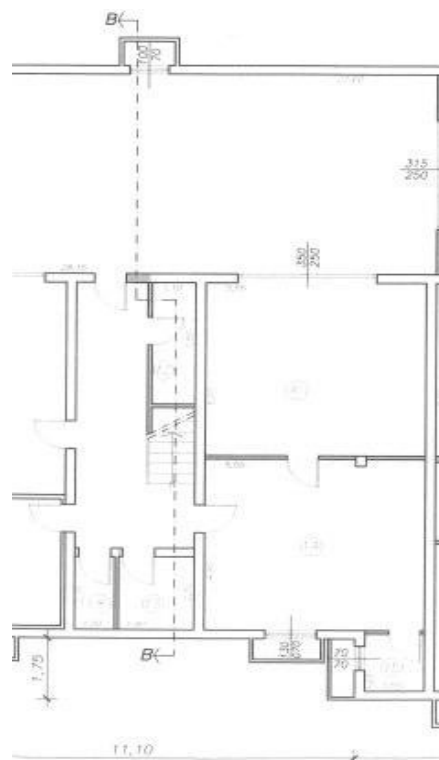




PLANIMETRA IMMOBILE PIGNORATO APPARTAMENTO PIANO PRIM

Fonte: Appartamento piano primo (stato approvato identico allo stato attuale) Permesso di costruire N°1141 IN PARZIALE SANATORIA del 30/06/2003 Prot.Gen. 2982.(ALL.10)

PLANIMETRA IMMOBILE PIGNORATO - PERTINENZE P INTERRATO (GARAGE E TAVERNA CON WC)



Fonte: Garage e taverna con wc piano interrato (stato approvato identico allo stato attuale) Denuncia Inizio Attivita' D.I.A. N°3466 DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA del 24/07/2003. (ALL.10)



Certificato agibilità

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha acquisito la seguente documentazione:

Comune di Mezzane di Sotto (VR) Certificato di agibilità n°4501 in data 15/10/2003 qui allegato in copia (ALL.10)

Titolo di provenienza negoziale al debitore

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha acquisito la seguente documentazione:

Atto di provenienza in data 04/07/2019 Notaio Beniamino Itri in Lonigo

Repertorio n°143.435 – Raccolta n°34.053 tra le seguenti parti costituite:

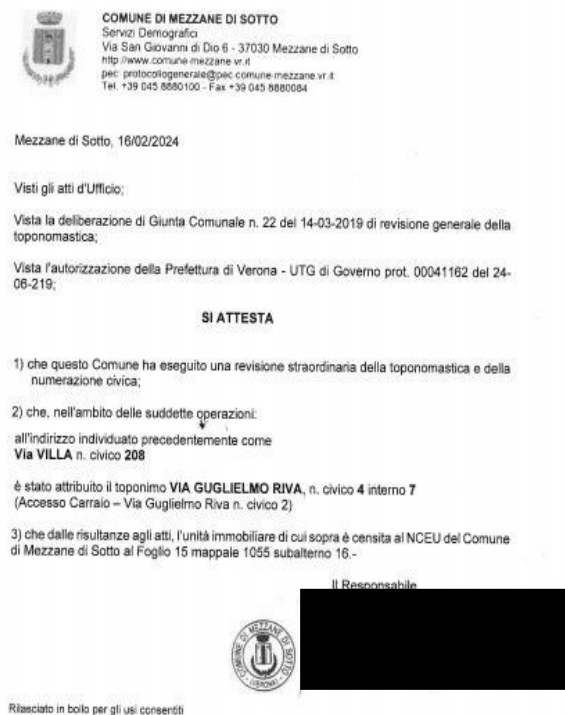
- [REDACTED] (VENDITORI riservando per sé medesimi il **diritto di abitazione** generale vitalizio con diritto di accrescimento nel superstite);

- [REDACTED]

Atto qui allegato in copia (ALL.4)

Aggiornamento della Toponomastica

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha acquisito la documentazione di seguito visualizzata:



In data 14/03/2019 l'Ufficio preposto del Comune di Mezzane di Sotto (VR) ha eseguito una revisione straordinaria della toponomastica, come da attestazione acquisita in data 16/02/2024.



A seguito del suddetto aggiornamento, l'indirizzo dell'immobile pignorato risulta attualmente individuato come segue: **Comune di Mezzane di Sotto (VR) In Via Guglielmo Riva n°4 interno 7 (ex Via Villa 208)**.

Dichiarazioni di successione

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore fa presente che, come confermato dall'accertamento eseguito in data 07/02/2024 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona - Agenzia delle Entrate con protocollo di richiesta VR23877, ispezione n°VR23923/3, **non sono presenti agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale**, almeno fino alla data del suddetto accertamento.

Per quanto sopra detto, lo scrivente Stimatore ha provveduto **all'acquisizione di tutta la documentazione richiesta (titoli edilizi compreso ultimo titolo valido, certificato di agibilità del bene, titolo di provenienza negoziale al debitore) oltre al documento di aggiornamento della Toponomastica, verificando contemporaneamente l'accertamento della non sussistenza di dichiarazioni di successione sull'immobile oggetto della presente perizia**.



3. Accertamento della conformità attuale di descrizione del bene rispetto a quella contenuta nel pignoramento

“c) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile; in quest’ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Accertamento conformità attuale di descrizione del bene

Si premette che lo scrivente Stimatore, tramite il sopralluogo avvenuto in data 16/02/2024, ha **preliminarmente studiato le caratteristiche del bene pignorato**, effettuando un rilievo tecnico sia per quanto riguarda l'unità immobiliare al piano primo, sia le pertinenze al piano interrato (garage e taverna con wc) e terra (area in uso esclusivo).

Per completezza lo scrivente Stimatore ha successivamente completato lo studio del bene effettuando un rilievo fotografico ed un rilievo metrico con misurazioni laser, sviluppando elaborati **(piante rilievo misure piano primo, interrato e terra)** da confrontare con le descrizioni contenute nel pignoramento e necessarie per il calcolo delle superfici nette calpestabili e commerciali da utilizzare nella stima.

Il bene oggetto di pignoramento allo stato attuale si trova al primo piano ed è composto dai seguenti locali: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno con antibagno, camera con cabina armadi, stireria, balcone e terrazza. Completano il bene le seguenti pertinenze: garage e taverna con wc al piano interrato; area esclusiva al piano terra e la proporzionale quota di comproprietà sui beni comuni e servizi condominiali (corsia di manovra, corte, passaggio, vano scale).

Lo stato di fatto è:

- **conforme alle risultanze della visura e delle planimetrie catastali (ALL.2);**
- **corrisponde ai dati specificati nell'atto di pignoramento (ALL.18)**

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Mezzane di Sotto (VR) come segue:

- **Foglio 15 particella 1055 subalterno 16 Categoria A/2 classe 2 consistenza 7 vani rendita catastale €.** 524,20;

- **Foglio 15 particella 1055 subalterno 11 Categoria C/6 classe 3 consistenza 32mq rendita catastale €.** 36,36;

- **Proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni, ai sensi di legge ed elaborato planimetrico, con particolare riferimento ai seguenti mappali:**

mappale 1055 sub 25 b.c.n.c.

mappale 1055 sub 26 b.c.n.c.

I suddetti dati catastali relativi all'appartamento al piano primo con pertinenze al piano interrato e terra corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra complessivamente detto, lo scrivente Stimatore ha **accertato positivamente la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento** .



4. Aggiornamento catastale dell'immobile pignorato

“d). Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.”

Aggiornamento catastale

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore, avendo accertato in sede di sopralluogo, che le attuali planimetrie catastali **corrispondono esattamente allo stato realizzato dell'immobile**, ha ritenuto non obbligatorio e non indispensabile effettuare l'aggiornamento catastale.

Per quanto sopra detto, lo scrivente Stimatore **non ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile pignorato in quanto non necessario.**

5. Acquisizione dei certificati di stato libero o matrimonio degli esecutati

“e). Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;”

Acquisizione certificati

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha **acquisito i seguenti certificati di matrimonio** dei soggetti esecutati occupanti l'immobile pignorato:

_____:

Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

ANNO 1977- ATTO N°11 PARTE II-SERIE A (ALL.5)

Il titolo di provenienza è il seguente:

Atto di provenienza in data 04/07/2019 Notaio Beniamino Itri in Lonigo

Repertorio n°143.435 – Raccolta n°34.053 (ALL.4)

Non sono presenti convenzioni matrimoniali particolari diverse dalla separazione dei beni.

Per quanto sopra detto, lo scrivente Stimatore ha provveduto **all'acquisizione ed ha allegato i certificati richiesti, verificando anche l'inesistenza di convenzioni particolari.**



6. Accertamento dello stato di possesso del bene

“f). Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. ;”

Stato di possesso del bene

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha accertato che alla data del sopralluogo del 16 Febbraio 2024 l'immobile pignorato del procedimento risulta **occupato dai** [REDACTED] che vi risiedono **stabilmente** essendo detentori del **diritto di abitazione** del bene pignorato, diritto acquisito in virtù dell'atto notarile di provenienza stipulato dal Notaio Beniamino Itri in Lonigo in data 04/07/2019 e qui allegato **(ALL.4)**

La residenza stabile nell'immobile pignorato è confermata anche dal certificato in data 07/02/2024 prot. ANPR n°1629716994 qui allegato, da cui risulta lo stato di famiglia e la residenza dei [REDACTED] in Via Guglielmo Riva n°4 interno 7 **(ALL.19)**

Presenza contratti di locazione registrati in data anteriore o posteriore al pignoramento

A seguito della ispezione sull'immobile pignorato eseguita in data 07/02/2024, lo scrivente Stimatore ha potuto accertare che l'immobile risulta **privo della registrazione di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate**, sia anteriormente che dopo il pignoramento.

Per quanto sopra detto, lo scrivente Stimatore ha accertato che lo stato di possesso del bene alla data del sopralluogo (16/02/2024) risulta **occupato stabilmente dai coniugi** [REDACTED] **detentori del diritto di abitazione sull'immobile pignorato.**



7. Diritto di abitazione uxorio

“g). Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;”

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha accertato, acquisendo l'atto di provenienza negoziale al debitore qui allegato in copia **(ALL.4)**, che l'immobile **non ha provenienza successoria**.

Per quanto sopra detto, il bene oggetto di causa risulta essere **privo del diritto di abitazione uxorio**.

8. Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale

“h). Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- d) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- e) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- f) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. E 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene. ”

Dall'esame dei documenti acquisiti e/o visionati effettuato dallo scrivente Stimatore, a seguito della ispezione sull'immobile pignorato eseguita in data 07/02/2024 presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che **non è stato emesso né risulta trascritto sull'immobile pignorato alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale**.



9. Verifichi la presenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato

"i). Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati nel ventennio, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem e simili); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).:

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha effettuato in data 07/02/2024 presso **l'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona - Agenzia delle Entrate con protocollo di richiesta VR23877, l'ispezione ipotecaria n°VR23923/3** dell'immobile pignorato di seguito elencata per visione immediata e qui allegata in copia **(ALL.15)**, dalla quale sono emerse le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e i pignoramenti gravanti sull'immobile di seguito elencate in ordine di data:

Elenco sintetico delle formalità:

Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 24/09/2003 - Registro Particolare 25679 Registro Generale 39333 Pubblico ufficiale MAGRELLI GUIDO Repertorio 17775/7684 del 05/09/2003
ATTO TRA VIVI — COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 24/09/2003 - Registro Particolare 8196 Registro Generale 39335 Pubblico ufficiale MAGRELLI GUIDO Repertorio 17776/7685 del 05/09/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti correlati: Iscrizione n. 5004 del 17/08/2023
- ISCRIZIONE del 09/11/2018 - Registro Particolare 7745 Registro Generale 45587
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Repertorio 2326/12218 del 08/11/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- ISCRIZIONE del 18/12/2018 - Registro Particolare 8787 Registro Generale 51916
Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 142280/33169 del 13/12/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO COSTITUTIVO DI IPOTECA
VOLONTARIA
- TRASCRIZIONE del 16/07/2019 - Registro Particolare 19691 Registro Generale 28690
Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 143435/34053 del 04/07/2019
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



ISCRIZIONE del 17/08/2023 - Registro Particolare 5004 Registro Generale 34741
Pubblico ufficiale MAGRELLI GUIDO Repertorio 17776 del 05/09/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8196 del 2003

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE del 21/06/2023 - Registro Particolare 18661 Registro Generale 24984
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 2885
del 03/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE — VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 31505 Registro Generale 42248
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 6725
del 27/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Vincoli di natura urbanistica e convenzioni di diritto pubblico

L'immobile pignorato presenta i seguenti vincoli di natura urbanistica e convenzioni:

- è stato costruito in virtù di un **piano di lottizzazione edilizia di iniziativa privata (All.10)** nel Comune di Mezzane di sotto (VR) per la costruzione di quattro edifici per complessivi 12 alloggi, come da **concessione per la realizzazione di opere n°1024 prot.n°5088 e della rispettiva convenzione urbanistica** ai sensi della L.n.10/1977 e L.R. n.61/85 del **Notaio Raffaele Chiddo di Verona in data 05/07/2001 rep. n..83451 racc. n.15924** e ivi registrata in data 11/07/2001 al n.694 serie1;
- è sottoposto a **vincolo paesaggistico – ambientale** ai sensi del D.lgs n.490/1999, trovandosi in un'area di particolare **pregio paesaggistico**.

Vincoli di diritto reale di godimento

L'immobile pignorato è **gravato** dal seguente **vincolo di diritto reale di godimento, affine al diritto d'uso e usufrutto** :

diritto di abitazione generale vitalizio con diritto di accrescimento nel superstite, acquisito in virtù del seguente atto Notarile:

Atto di provenienza in data 04/07/2019 Notaio Beniamino Itri in Lonigo, repertorio n°143.435 – Raccolta n°34.053 tra le seguenti parti costituite:

- **[REDACTED]** (**VENDITORI, riservando** per sé medesimi il diritto di abitazione generale vitalizio con diritto di accrescimento nel superstite);
[REDACTED] (**ACQUIRENTE**) Atto qui allegato in copia (**ALL.4**).

Essendo costituito con l'atto negoziale sopra citato, ai sensi degli articoli 2643 n°4 e 2644 c.c., il diritto di abitazione grava sul bene pignorato.

Il diritto di abitazione è un diritto reale di godimento su cosa altrui disciplinato dagli articoli 1021 e seguenti del c.c.e consiste nel diritto di abitarlo limitatamente ai bisogni del titolare del diritto e della sua famiglia (art. 1022 C.C.).



È un diritto personale non trasferibile e non è possibile cedere il diritto ad altri o dare l'immobile gravato in locazione (art. 1024 C.C.).

Su questo aspetto lo scrivente Stimatore ritiene utile **precisare** che allo stato attuale il diritto di abitazione non comporta alcun deprezzamento del valore di stima del bene. Come infatti confermato dal Custode Giudiziario nella **Prima Relazione di Custodia (All.25)** gli attuali occupanti dell'immobile pignorato, seppur debitori formali, nonché titolari di un diritto di abitazione (non opponibile), non sarebbero legittimati a continuare ad occupare l'immobile fino alla vendita dello stesso, il quale dovrà essere liberato dagli stessi.

Per quanto sopra detto, lo scrivente Stimatore ha provveduto all'acquisizione ed ha effettuato le verifiche richieste nel quesito. In particolare la verifica della situazione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate effettuata per via telematica in data 07/02/2024, **ha confermato che l'ultima trascrizione è quella dell'atto di pignoramento (ALL.15) ed ha evidenziato anche l'inesistenza dei seguenti vincoli: diritti demaniali; usi civici, livelli, censo, vincoli di natura reale o personale, ad eccezione del diritto di abitazione, che è un vincolo di diritto reale di godimento gravante sul bene pignorato essendo costituito con atto negoziale.**



10. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

“I). Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Vincoli o oneri di natura condominiale

Come dalla documentazione precedentemente acquisita dallo scrivente Stimatore e dal verbale redatto in sede di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario e qui allegato (ALL.17), Si è rilevato che l'immobile nel quale si trovano i beni oggetto di pignoramento (appartamento e pertinenze) fa parte di una **lottizzazione composta da 4 edifici bifamiliari per un totale di 12 alloggi**, di cui quello oggetto di causa è identificato con il fabbricato denominato B1 in progetto approvato e l'appartamento trovasi al piano primo, identificato con l'interno 7. Per specifico accordo dei singoli proprietari degli edifici costituenti il lotto, lo scrivente ha appurato in sede di sopralluogo sul bene che gli stessi proprietari hanno optato per una **gestione autonoma dei beni e di non nominare l'Amministratore di Condominio**. Pertanto la gestione delle spese comuni ordinarie e/o straordinarie viene fatta **autonomamente dai singoli proprietari di ogni fabbricato bifamiliare**.

Nello specifico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento al piano primo, la gestione di spese comuni al fabbricato B1 viene **condotta autonomamente già da alcuni anni da** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] specificando che ogni edificio ed anche quello di cui fa parte l'appartamento pignorato, **ha come spese solo la luce scale del vano scale esterno (con contatore autonomo) e le pulizie dei percorsi esterni**, gestito autonomamente.

[REDACTED] ha fornito al momento del sopralluogo anche la copia delle **utenze di luce e gas dell'appartamento pignorato**, che qui si allegano per conoscenza (ALL. 21)

A fronte di tale accordo, non esiste, almeno fino alla data del sopralluogo (16/02/2024), una situazione debitoria nei confronti di parti Comuni e vista l'ottima conservazione dell'intero complesso edilizio, non risultano a carico dell'immobile pignorato ulteriori spese straordinarie da affrontare a titolo di urgenza.

Per quanto sopra accertato, il bene oggetto di causa risulta essere **privo di vincoli di natura condominiale ed in particolare:**

- trattandosi di una lottizzazione con singole abitazioni autonome e bifamiliari, le stesse vengono **gestite autonomamente** dai singoli proprietari **senza un Amministratore di Condominio**;
- a fronte di questa autonoma gestione, **non sono stati calcolati millesimi né risultano stilate spese fisse di gestione e mantenimento**, provvedendo i singoli condomini al mantenimento decoroso di ogni edificio bifamiliare;
- le parti comuni (scale e androni di accesso, facciate, percorsi esterni e rampe ai garage), sono state **verificate nel sopralluogo** dallo scrivente Stimatore trovandole in **ottimo stato manutentivo**, tale da non dovere richiedere allo stato attuale interventi di manutenzione straordinaria dell'intero complesso ed anche riguardo al bene pignorato, interventi che pertanto **non risultano in scadenza, né risultano lavori progressi non pagati**.



11. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

“m). Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlla la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.”

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha eseguito i seguenti **accertamenti**:

Regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato

– Il bene della procedura, si trova nel Comune di Mezzane di Sotto (VR) in via Guglielmo Riva n°4 interno 7 – fabbricato B1 e fa parte della lottizzazione privata costituita da 4 edifici bifamiliari per complessivi 16 alloggi che risulta essere stata costruita in virtù della **Concessione Edilizia n°1024 prot.n°5088 rilasciata in data 28/03/2002** e qui allegata in copia (ALL.10)

– **Lo stato attuale del bene**, come accertato nel sopralluogo in data 16/02/2024, risulta **conforme** alle planimetrie degli ultimi stati approvati e precisamente:

L'appartamento al piano primo è conforme al Permesso di costruire N°1141 del 30/06/2003 Prot.Gen. 2982 qui allegato in copia (ALL.10);

Le pertinenze al piano interrato (garage e taverna con wc) sono conformi alla Denuncia Inizio Attività' D.I.A. N°3466 del 24/07/2003 qui allegata in copia (ALL.10);

– Il bene è dotato del **Certificato di Agibilità Prot.n°4501 rilasciato in data 15/10/2003** dal Settore Urbanistica del Comune di Mezzane di Sotto (VR), **conseguito unitamente al verbale prot,4430 del 30/09/2003 con il quale veniva comunicata l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art.11 della convenzione urbanistica (ALL.10);**

– Il bene risulta contemporaneamente **conforme alle planimetrie depositate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Mezzane di Sotto (VR) sub 11-16, come da visura qui di seguito visualizzata e alle planimetrie qui allegate (All.2);**

Ufficio provinciale di: VERONA Territorio

Situazione aggiornata al : 25/01/2024
Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **MEZZANE DI SOTTO** Codice: **F172**
Foglio: **15** Particella: **1055** Subalterno: **11**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[REDACTED]				

Immobili | Visura per Soggetto | Indietro



Situazione aggiornata al : 19/01/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **MEZZANE DI SOTTO** Codice: **F172**
Foglio: **15** Particella: **1055** Subalterno: **16**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati

Immobili Visura per Soggetto Indietro

- Il bene è inserito in progetto nel **Piano Regolatore Generale P.R.G.** Del Comune di Mezzane di Sotto (VR) nella **zona territoriale omogenea C2a**, come da parametri di progetto di seguito indicati:

P.R.G.	
zona territoriale omogenea C2a	
0,75 mc/mq	indice territoriale
700 mq	superficie lotto minimo
25%	rapp. max. copertura
n.ro 2	massimo piani abitabili
7,5 m	altezza massima fabbricati
50 %	superficie minima a verde
5 m.	distanza minima da confini e da standards
da Codice della Strada	distanza minima da strade
=h, min.10	distanza minima tra edifici diversi
o contatto	
2/1	distanza minima tra corpi di uno stesso edificio

Nel **Piano Regolatore Generale P.R.G.** del Comune di Mezzane di sotto (VR) attualmente vigente, il bene è identificato nella **zona PDLr 2** come da estratto seguente:



- il bene risulta costruito in modo conforme alla disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica, come da **collaudo**



statico presente agli atti e redatto [REDACTED] ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380;

– il bene ha avuto **parere favorevole n°7188 del 07/11/2001** rilasciato dall'Unità Socio Sanitaria Locale e ha avuto **autorizzazione prot.n°4674 del 15/10/2003 di scarico nella fognatura comunale delle acque reflue** provenienti dai 4 edifici per un totale di 12 alloggi che costituiscono il lotto, ai sensi del D.Lgs.n°152 /1999 e successive modificazioni;

– Il bene ha avuto **parere favorevole con Decreto Autorizzativo del Responsabile dell'UTC del Comune di Mezzane di sotto – Beni Ambientali – prot.n°5088/2001 del 10/12/2001;**

– Il bene è corredato dalla **Relazione Geologica e Geotecnica prot.n°5031 in data 30/10/2001** redatta dal Dott. Geologo Romano Rizzotto di Verona;

– Relativamente agli impianti elettrici del bene è stata rilasciata la **Dichiarazione di Conformità dalla** [REDACTED] qui allegati in copia (**ALL.10**);

– Relativamente agli impianti idraulici (termo-sanitario) del bene ai piani residenziali e pertinenziali è stata rilasciata la **Dichiarazione di Conformità dalla** [REDACTED] qui allegata in copia (**ALL.10**)

Dagli elaborati tecnici visionati e/o acquisiti dallo scrivente ed in particolare **dal confronto dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo con gli elaborati di progetto di cui ai seguenti titoli edilizi agli atti del Comune di Mezzane di Sotto (VR) che ne costituiscono la storia del bene (ALL.10):**

- **Concessione Edilizia per l'urbanizzazione di opere N°1024 prot.n°5088 del 27/03/2002;**
- **Permesso di costruire N°1141 prot.n°2982 del 30/06/2003;**
- **Denuncia Inizio Attivita' D.I.A. prot.n°3466 del 24/07/2003,**

si è rilevato che il **bene e le relative pertinenze** non risulta realizzato in violazione delle norme urbanistiche edilizie ed in particolare **non risultano necessari interventi di sanatoria per opere abusive e/o simili.**

Per quanto sopra complessivamente detto lo scrivente Stimatore ha **accertato positivamente la conformità edilizia e urbanistica del bene pignorato, precisando che sul bene non sono necessari interventi di sanatoria.**

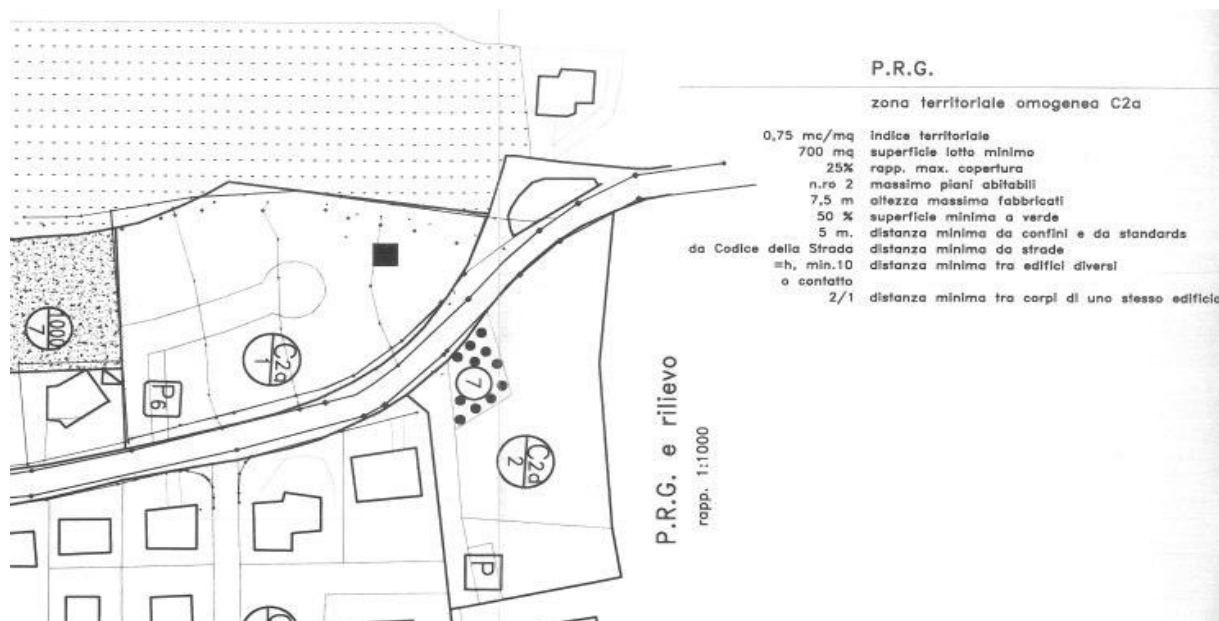


12. Previsione dello strumento urbanistico comunale

"n). Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici. ."

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore indica di seguito le previsioni dello strumento urbanistico comunale del bene pignorato con estratto del **Piano Urbanistico del Comune di Mezzane di sotto (VR)** adottato in progetto e attualmente vigente:

- Piano Urbanistico di progetto per la realizzazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata (art. 16 Legge Regionale 61/85) – zona territoriale omogenea C2a.



-Dettaglio planimetrico del Piano di lottizzazione di iniziativa privata per la realizzazione di 4 edifici per complessivi 12 alloggi. L'immobile pignorato consiste in un appartamento al piano primo con pertinenze del fabbricato B/1.



13. Caratteristiche degli impianti

“o). *Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità. .*”

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore precisa che in data 16/02/2024 ha acquisito tramite l'accesso agli Atti (**ALL.6**) del Comune di Mezzane di Sotto (VR) le seguenti certificazioni di conformità degli impianti riguardanti il bene pignorato di seguito descritte e qui allegate in copia (**ALL.10**):

- Relativamente agli **impianti elettrici** ai piani residenziali e pertinenziali è stata rilasciata la Dichiarazione di Conformità ai sensi della L.46/90 dalla [REDACTED]

- Relativamente agli **impianti idraulici (termo-sanitario)** ai piani residenziali e pertinenziali è stata rilasciata la Dichiarazione di Conformità ai sensi della L.46/90 dalla [REDACTED]

[REDACTED]tati depositati presso il comune di Mezzane di Sotto (VR) i suddetti certificati di conformità, **tutti gli impianti elettrici ed idraulici dell'immobile pignorato sono a norma;**

I locali interni all'appartamento al piano primo sono dotati di impianto idro-termo sanitario e gas sotto traccia realizzati ai sensi delle norme UNI CIG 7129/72 e DM 16/04/1991 e sono presenti le griglie di aerazione all'esterno dei vani cucina con cottura;

Gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria sono funzionanti ed alimentati da caldaia murale a gas-metano di tipo C posta in opera nel balcone esterno su armadietto in metallo a scomparsa e con corpi scaldanti interni con terminali a battiscopa in alluminio in soggiorno e camere e di tipo tubolare in alluminio nei bagni (**foto seguenti**);

riscaldamento a battiscopa radiante in alluminio



caldaia murale esterna a gas metano a scomparsa



corpi scaldanti tubolari in alluminio nel bagno



I collegamenti idrici dei bagni a servizio dell'appartamento sono in acciaio cromato e i sanitari sono in ceramica bianca di tipo sospeso e i lavabi integrati in mobile arredo di ottima qualità compresa doccia con box chiuso;



bagno con sanitari sospesi e lavabi integrati

L'impianto d'illuminazione è completo di terminali con frutti inseriti in placche in pvc della Bticino con interruttori neri e placche bianche/nere e costituito da corpi illuminanti installati a parete in tutti i locali dove sono presenti anche gli impianti TV in quantità sufficiente;

L'impianto elettrico generale è completo di quadro degli interruttori magnetotermici differenziali posti a protezione dell'abitazione e completo di impianto citofonico;

Il soggiorno è dotato d'impianto di raffrescamento con split a parete ed unità esterna sul balcone (**foto seguenti**);



interruttori con placche nere e citofono nell'ingresso





aria condizionata con split a parete nel soggiorno

L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto comunale regolarmente allacciato con contatori privati;

Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario regolarmente allacciato alla fognatura pubblica ubicata nella pubblica via Villa posta di fronte al complesso edilizio.

L'immobile pignorato è munito dell'**Attestato di Prestazione Energetica APE** allegato all'atto negoziale pubblico di provenienza **(Al.4)** redatto dal [REDACTED] iscritto all'Ordine dei Geometri di Verona con il n.850.

Tale attestato, identificato con il n°53494/2019, **classifica l'appartamento pignorato con prestazione energetica globale in Classe D** ed ha un EPgl (indice di energia primaria globale) pari a 185,30 kWh/mq.anno.



14. Divisibilità del bene pignorato

“p) Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile. ”

.Divisibilità

Lo scrivente Stimatore, valutati i documenti acquisiti e allegati in copia alla presente relazione riguardanti l'immobile pignorato, **afferma il giudizio di indivisibilità** in quanto il bene **non è comodamente divisibile in natura**.

15. Lotti di vendita del bene pignorato

“q) Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo. ”

Suddivisione in lotti

- Lo scrivente Stimatore valutati i documenti acquisiti e allegati in copia alla presente relazione riguardanti l'immobile pignorato e sulla scorta del sopralluogo effettuato, ritiene che i beni pignorati debbano essere venduti in un **unico lotto**, in quanto l'appartamento costituente la proprietà fa parte di un edificio bifamiliare che si configura come **autonomo** con terreno circostante e **la separazione delle tre pertinenze** (garage e taverna con wc al piano interrato ed area esclusiva al piano terra) **dall'appartamento comporterebbe un declassamento ed una perdita di valore complessivo del bene pignorato**.

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore precisa che **l'immobile pignorato, per mantenere il valore complessivo, deve essere venduto come LOTTO UNICO e pertanto con le vie di accesso pedonali e carraie attualmente esistenti**.



16. Descrizione dell'immobile pignorato

“r) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto. ”

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore precisa che **l'immobile pignorato fa parte di un LOTTO UNICO e ne descrive di seguito tutte le principali caratteristiche:**

Ubicazione e caratteristiche esterne ed interne dell'immobile

Il fabbricato si trova nel **Comune di Mezzane di Sotto (VR)**, via **Guglielmo Riva n°4 interno 7**, ed è stato costruito nel 2002 in virtù di una **lottizzazione edilizia di iniziativa privata (All.10)** che ha comportato la costruzione di **4 edifici bifamiliari per complessivi 12 appartamenti** con la funzione di residenza (planimetria seguente)



I quattro edifici che compongono il complesso, con struttura in calcestruzzo al piano interrato e muratura in laterizio alveolare portante fuori terra, si sviluppano complessivamente su due piani (terra e primo), oltre ad un piano interrato che contiene le pertinenze (garage e taverna con wc).

I solai intermedi sono in latero-cemento mentre il manto di copertura è in coppi con canali e pluviali in rame.

Lo smaltimento delle acque pluviali avviene per dispersione nel terreno circostante mentre le acque provenienti dalle cucine e dai bagni, attraverso un pozzetto degrassatore, vengono convogliate nella rete fognaria pubblica e successivamente all'impianto di depurazione comunale.

La tipologia edilizia è quella delle “case autonome plurifamiliari” con distribuzione delle unità immobiliari al piano terra e primo, accessibili mediante una scala esterna posizionata sull'asse centrale di ogni edificio. I fabbricati non sono serviti da impianto di ascensore.

Tali edifici hanno **caratteristiche architettoniche semplici che ben si inseriscono nell'ambiente verde circostante**, come tetti a due falde a vista e aggetti adibiti a terrazze al piano primo e impreziositi da archi al piano terra, dove fungono da porticati. **Complessivamente gli edifici si presentano in buone condizioni di conservazione.**



Caratteristiche della zona

La zona in cui è inserito il fabbricato è assai vicina, solo 5 minuti a piedi, rispetto al centro del **Comune di Mezzane di Sotto, una storica frazione collinare in provincia di Verona di 2654 abitanti, che si trova ai piedi dei primi rilievi dell'Altopiano Lessinico,**

La zona è costituita da un contesto paesaggistico, con vincolo dei Beni Ambientali ai sensi dell'art.136 lettere c e d del D.Lgs 42/2004, di notevole pregio ambientale, caratterizzato da circostanti paesaggi collinari ricoperti di prati e boschi ed anche da un piccolo fiume storico che percorre la vallata centrale, lambendo anche l'area su cui sorge il complesso edilizio oggetto di stima.

Per le caratteristiche sopra descritte, il territorio ove sorge l'immobile pignorato è soggetto al seguente Vincolo Paesaggistico per la tutela delle bellezze naturali:

VINCOLO PAESAGGISTICO

TUTTO il territorio comunale è soggetto a Vincolo Paesaggistico Ambientale, attribuito a seguito di seduta del 28.02.1972 dalla Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Verona ai **sensi dell'art. 136 c. 1 lett. c) e d) del D. Lgs 42/2004** (ex art. 1, comma 3 e 4 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 e ex art. 9, comma 4 e 5 del Regolamento 3 giugno 1940, n. 1357), il quale cita:

"Nella geografia del Lessini e degli Uganei la zona nord-est della provincia di Verona, rappresenta un episodio del tutto particolare. Una serie di Valli parallele tra loro si diparte dalle propaggini prealpine scendendo verso la piana dell'Adige. Una serie di circostanze successive ha compromesso molte di queste Valli sia come "habitat" che come colture. La Valle di Mezzane è uno degli ultimi esempi ancora totalmente integri nei suoi aspetti paesaggistico-orografici e pedologico. Dai Massicci collinari del Monte delle Mire è generato il Progno di Mezzane, cui a sua volta dobbiamo la Valle stessa. La parte più caratteristica e più esposta alle eventuali compromissioni, non è tanto la parte montana che sale fino a 500-800 mt con pendii abbastanza ripidi, quanto la faccia di pianura che necessita di essere difesa da vincolo ambientale. Si propone in sua difesa, anche perchè la sua limitata larghezza (300 m il Progno di Mezzane e il Progno di Mezzane) sarebbe difficilmente sfruttabile per insediamenti produttivi organizzati e razionalizzati, in modo da costituire una sicura risorsa economica. Si propongono i seguenti confini: a nord con il comune di Verona e il comune di San Mauro di Saline, a est con il comune di Tregnago e Illasi, a sud con il comune di San Martino B. A. e Lavagno".

La destinazione d'uso della zona circostante è prevalentemente residenziale e nella zona sono presenti, a distanza pedonale, vari servizi pubblici tra i quali il Municipio Comunale situato all'interno di una Villa storica ed aree di verde.

Parcheggio

La disponibilità di parcheggio pubblico è limitata ad una piccola zona prospiciente il complesso mentre il parcheggio privato è maggiore. Infatti al termine dell'ampia area di accesso comune da Via Guglielmo Riva 4, il complesso edilizio dispone di un parcheggio all'aperto, proprio di fronte al fabbricato B1, per 8 autovetture a disposizione dei residenti.



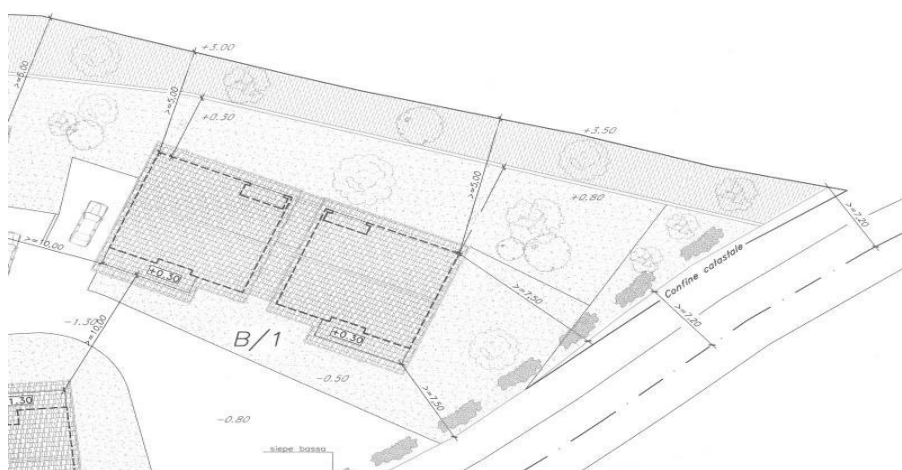
Collegamenti pubblici

L'immobile ha una buona accessibilità essendo situata nella via Guglielmo Riva 4, una laterale di Via Villa, una via che attraversa tutto il centro storico del Comune di Mezzane di Sotto ed è pertanto munita della fermata di trasporto pubblico con bus.

Descrizione dell'immobile pignorato

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano primo del fabbricato B/1 con interno 7 (l'ultimo fabbricato ad est del complesso come da planimetria e foto seguenti) ed è completo delle pertinenze costituite da garage con taverna e wc al piano interrato e area esterna prospiciente il fabbricato sul lato ovest ad uso esclusivo. Completano la proprietà le parti comuni costituite dall'accesso con cancello carraio automatico e pedonale su Via Guglielmo Riva n°4 e tutti i percorsi sia pedonali che carrai per accedere ai garage interrati ed al parcheggio comune interno all'area di pertinenza.

PLANIMETRIA FABBRICATO B/1



L'immobile è composto al piano primo da **soggiorno, cucina, disimpegno, wc, camera con cabina armadio, bagno, locale guardaroba, locale stileria, balcone e terrazza** (come da planimetria di seguito visualizzata).

L'immobile è dotato di **pertinenze al piano interrato** composte da **garage e taverna con wc** (come da planimetria di seguito visualizzata).

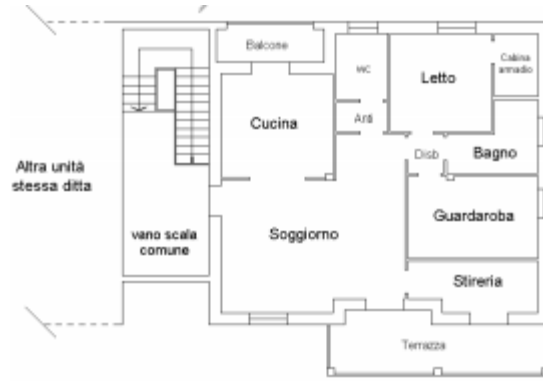
L'immobile è dotato di **pertinenza al piano terra** composta da **area esterna esclusiva** (come da planimetria di seguito visualizzata).

L'ingresso e tutti i locali che compongono l'unità immobiliare hanno altezza interna di metri 2,70, mentre le pertinenze al piano interrato hanno altezza interna di metri 2,50, come da progetto approvato.

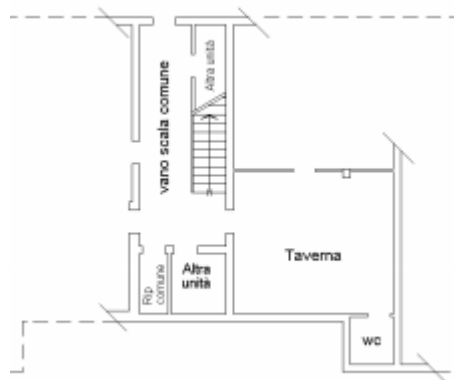
I locali sono nel complesso ben luminosi grazie alla posizione sopraelevata del 1° piano e le visuali dalle finestre, dal balcone e dal terrazzo sono piacevolmente rivolte alle colline circostanti di notevole valore paesaggistico.



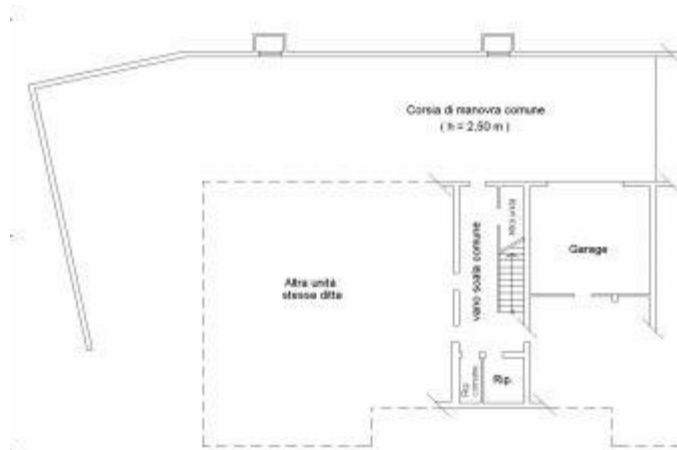
PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIGNORATO (PIANO PRIMO)



PLANIMETRIA PERTINENZE APPARTAMENTO PIGNORATO (PIANO INTERRATO)



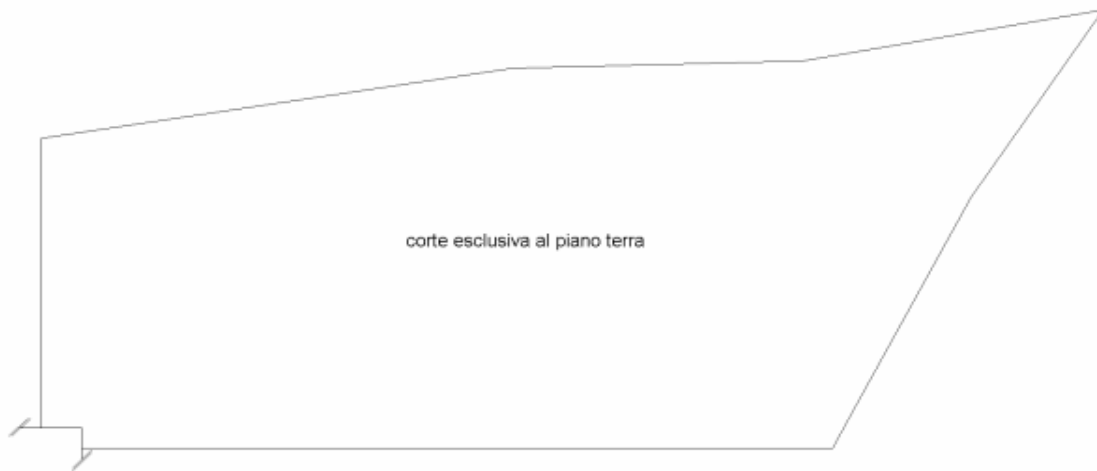
TAVERNA CON WC



GARAGE



PLANIMETRIA PERTINENZE APPARTAMENTO PIGNORATO (PIANO TERRA)
AREA ESTERNA ESCLUSIVA



Superfici, altezze interne, confini

L'immobile oggetto della presente perizia risulta essere situato in un contesto di 4 edifici bifamiliari per complessivi 12 alloggi. Si tratta di un appartamento con pertinenze posto al piano primo del fabbricato bifamiliare denominato B/1.

L'appartamento ha superfici nette calpestabili complessive pari a mq 168,89, comprese le pertinenze al piano interrato (garage e taverna con wc).

Completa la proprietà l'area esterna in uso esclusivo di mq 486,72

Le altezze interne sono pari a mt.2,70 per l'appartamento e h.2,50 per il garage e taverna con wc.

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti: l'appartamento con: vano scale e muri perimetrali per tre lati; il garage e la taverna, nell'insieme, con il terrapieno e mappale n° 1055 sub. 26 e 12; l'area esterna di terreno ad uso esclusivo con strada e mappali n° 332, 931 e 1055 sub.13, 26 e 14;

Finiture

L'appartamento internamente si presenta al sopralluogo con ottimo livello costruttivo e di finiture, in buono stato di conservazione e manutenzione, grazie al costante utilizzo dei proprietari che lo hanno utilizzato con cura.

Le finiture interne esistenti sono specificate di seguito in dettaglio:

Pavimenti: in tutti gli ambienti della zona giorno/notte piastrelle in gres porcellanato effetto marmo rosa; nei bagni piastrelle di ceramica bianca;

Pareti: sono ben intonacate e tinteggiate in colori neutri (azzurro chiaro-rosa chiaro) in tutti gli ambienti mentre in bagno e in cucina sono applicate piastrelle di ceramica bianca e/mosaico;

Soffitti: tinteggiati con pittura bianca. Come verificato nel sopralluogo in data 16/02/2024 nei soffitti del soggiorno sono presenti alcune macchie di muffe probabilmente dovute a condensa superficiale;

Bagno: dotato di apparecchi sanitari di ottima qualità e buono stato di conservazione;

Porte: portoncino di ingresso blindato; porte interne in legno;



Finestre/Portefinestre: a doppia anta in legno con vetrocamera nei soggiorni e camere, ad anta unica nei bagni;

Scuretti oscuranti: in legno su tutte la finestre e portefinestre;

Impianto elettrico: sottotraccia, conforme alla Legge 46/90, dotato di citofono e di impianto TV;

Impianto termico: autonomo, alimentato a gas con elementi radianti a battiscopa e con termo arredi tubolari nei bagni;

Pertinenze al piano interrato: il garage ha basculante in alluminio e apertura facilitata con contrappesi. La taverna ha porta divisoria con il garage in alluminio REI; ha invece porte di accesso in legno tradizionali dal vano scala e verso il wc. Il servizio igienico è dotato di lavandino in ceramica. I serramenti delle bocche di lupo sono in legno con vetrocamera. Completano le finiture l'impianto elettrico sottotraccia, illuminazione a parete ed impianto citofonico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore bianco. I pavimenti sono in cemento liscio a elica.

Pertinenze esterne comuni: l'entrata al complesso edilizio su Via Gabriele Riva n°4 è dotata di cancello pedonale e cancello scorrevole per autovetture telecomandato.

Il cancello pedonale è protetto da pensilina in alluminio ed è presente una parete laterale in cemento armato che contiene i campanelli e le cassette postali esterne comuni.

Entrando nel complesso edilizio vi sono dei vialetti che conducono ai garage interrati e al parcheggio comune.

I vialetti sono pavimentati con autobloccanti in cemento effetto pietra.

Le corsie garage interrati sono rifinite a cemento liscio ad elica.

Le rampe sono rifinite con elementi in pietra che segnano i percorsi delle autovetture.

Il parcheggio comune è pavimentato con autobloccanti in cemento effetto pietra.

I vani scala comuni che conducono agli ingressi degli appartamenti al piano terra e primo sono rifiniti in pietra bianca lucidata. Completano le finiture i parapetti in alluminio delle scale di accesso al piano primo ed ai garage.

Le corsie garage ed i vialetti esterni sono provvisti di impianto di illuminazione notturno automatico con sensore crepuscolare.

I prospetti esterni del fabbricato B/1 che contiene l'appartamento pignorato sono tinteggiati con colore giallo ocra ancora ben conservato, tranne il prospetto nord che ha subito un forte scolorimento dovuto al dilavamento meteorico.

I serramenti in legno colore marrone con oscuri colore verde sono in ottimo stato conservativo grazie al notevole sporto di gronda della copertura che li ripara dal dilavamento.

Sono state inserite di seguito alcune foto scattate dal sottoscritto Stimatore che illustrano le le finiture interne ed esterne dell'immobile pignorato descritte precedentemente, mentre si rimanda alla consultazione degli allegati per una visione completa della documentazione.



Ingresso al complesso edilizio da Via Guglielmo Riva 4 (a sinistra il piccolo parcheggio pubblico)



cancello pedonale e carraio di ingresso al complesso edilizio di cui fa parte il bene pignorato



viale interno di ingresso al complesso edilizio con il parcheggio comune in fondo



scala pedonale di ingresso comune al fabbricato B/1. Al piano primo si trova il bene pignorato



Fabbricato B/1, p.primo, interno 7. La porta di accesso al bene pignorato dal vano scala esterno



dettaglio del soggiorno e della cucina del bene pignorato al piano primo



dettaglio dei bagni del bene pignorato al piano primo



dettaglio camera matrimoniale con cabina armadi del bene pignorato al piano primo



dettaglio della stanza guardaroba del bene pignorato al piano primo



dettaglio del locale stireria del bene pignorato al piano primo



dettaglio del balcone del bene pignorato al piano primo



dettaglio della terrazza del bene pignorato al piano primo



dettaglio delle pertinenze (garage) del bene pignorato al piano interrato



dettaglio delle pertinenze (taverna con wc) del bene pignorato al piano interrato



dettaglio delle pertinenze (area esterna esclusiva) del bene pignorato al piano terra



dettaglio del prospetto nord del bene pignorato



dettaglio del prospetto est del bene pignorato



dettaglio del prospetto ovest del bene pignorato





dettaglio rampa di accesso ai garage interrati del bene pignorato



dettaglio viale di accesso carraio e pedonale del bene pignorato



dettaglio cassette postali comuni all'ingresso del bene pignorato



dettaglio vano scale comune di accesso al piano interrato e primo del bene pignorato



17. Regime di costruzione dell'immobile pignorato

“s) Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971 ”

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore precisa che l'immobile pignorato, come evidenziato nella convenzione urbanistica acquisita dal Comune di Mezzane di Sotto (VR) e qui allegata in copia (**ALL.10**), non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica ma in regime di **edilizia residenziale privata**.

Alla luce di quanto sopra precisato, l'immobile pignorato non risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica.



18. Determinazione del complessivo valore dell'immobile

"t) "Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.;"

Calcolo della superficie netta e commerciale dell'immobile e delle singole pertinenze

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore, come specificato nel verbale di sopralluogo qui allegato in copia (**ALL.17**), ha eseguito in data 16/02/2024 **il rilievo metrico dell'immobile pignorato**, riportato sulle piante di rilievo misure allegate (**ALL.11**) relative **all'appartamento al piano primo interno 7 nell'edificio B/1 e le pertinenze (garage e taverna con wc più area esterna esclusiva)**, ottenendo le informazioni utili al calcolo delle superfici nette e lorde.

Le superfici calpestabili nette sono state ottenute attraverso le suddette misure rilevate al sopralluogo e specificate nelle tabelle seguenti:

CALCOLO DELLE SUPERFICI NETTE CALPESTABILI DELL'IMMOBILE PIGNORATO **LOTTO UNICO**

TABELLA **SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE** VANI PRINCIPALI - Appartamento piano primo

Destinazione d'uso	Dimensioni (metri lineari)	Area (metri quadrati)
SOGGIORNO	3,90 x 4,60+2,50x5,50	31,69 mq.
CUCINA	3,80 x 3,90	14,82 mq.
ANTIBAGNO	1,00X1,80	1,8 mq.
WC	2,30X1,80	4,14 mq.
DISIMPEGNO	1,30 x 1,30	1,69 mq.
CAMERA	3,40 x 3,50	11,9 mq.
CABINA ARMADI	1,50 x 2,20	3,3 mq.
BAGNO	1,30 x 3,14+1,20x1,50	5,88 mq.
GUARDAROBA	4,50 x 2,85	12,82 mq.
STIRERIA	1,20 x 1,30+3,30x1,80	7,5 mq.
superficie netta calpestabile vani principali appartamento		95,54 mq



TABELLA **SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE VANI ACCESSORI DIRETTI** – Appartamento piano primo

Destinazione d'uso	Dimensioni (metri lineari)	Area (metri quadrati)
BALCONE	3,50 x 0,95+2,95x0,25	4,05 mq.
TERRAZZA	7,45 x1,48+ 2,95x0,74+ 2,45x0,17+3,47x0,17	14,19 mq.
superficie netta vani accessori diretti		18,24 mq.

TABELLA **SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE PERTINENZE DI SERVIZIO** – Appartamento piano primo

Destinazione d'uso	Dimensioni (metri lineari)	Area (metri quadrati)
GARAGE	5,00 x 5,40	27,00 mq.
TAVERNA	4,75 x 5,40	25,65 mq.
WC	1,45 x 1,70	2,46 mq.
superficie netta pertinenze di servizio		55,11 mq

TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE IMMOBILE PIGNORATO= 95,54+18,24+55,11 = MQ 168,89

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO UNICO

Le **superfici commerciali lorde** sono state ottenute attraverso le misure rilevate al sopralluogo dell'immobile pignorato nel suo complesso (**ALL.11**).

Le **superfici lorde** riportate nella tabella seguente sono state calcolate come **somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.**

Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998, qui di seguito precisati in base alla destinazione d'uso del locale cui si fa riferimento. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.

In particolare nel caso in esame i **coefficienti detti di "omogeneizzazione" necessari per determinare la superficie commerciale, ai sensi del DPR 138/98 sono i seguenti:**



COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE

*1 <i>Balconi: computata del 25% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%</i>
*2 <i>Terrazzi: computata del 35% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%</i>
*3 <i>Superfici vani e accessori e parcheggi: BOX NON COLLEGATO AI VANI PRINCIPALI: computata del 50%</i>
*4 <i>Taverne: computata del 60%</i>
*5 <i>Giardini e aree di pertinenza di appartamento: computata del 15% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 5%</i>

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Mezzane di Sotto (VR) Via Guglielmo Riva n°4 interno7	Piano primo	2,70	Appartamento	146,08	100%	146,08
	Piano primo		Balcone	6,73	*1 25%	1,68
	Piano primo		Terrazza	22,24	*2 35%	7,78
	Piano interrato	2,50	Garage	38,06	*3 50%	19,03
	Piano interrato	2,50	Taverna con wc	44,86	*4 60%	26,91
	Piano terra		Area esterna	486,72	*5 15% 25mq 5%ecced.	26,83
				752,37		228,31

TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE PIGNORATO (arrot.a mq) = **MQ. 228,00**



- **Determinazione del valore di mercato**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno effettuare il procedimento di stima **adottando un criterio sintetico – comparativo**.

Il criterio Sintetico-Comparativo, consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o comunque assimilabili a quello oggetto di stima, successivamente uniformati mediante appositi coefficienti di merito correttivi in funzione degli elementi che caratterizzano il bene oggetto di stima.

La determinazione del valore viene eseguita in base al parametro tecnico **mq di superficie commerciale coperta ragguagliata**, assumendo i corrispondenti valori unitari di mercato (€/mq) ricercati.

Il criterio ha previsto lo svolgimento della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona del Comune di Mezzane di Sotto (VR) e confinanti, per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a transazioni effettuate recentemente tenendo conto della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del **più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione**.

Per raggiungere i suddetti fini valutativi, è stato assunto come parametro di riferimento più significativo la **superficie commerciale dell'immobile pignorato come in precedenza calcolata, cioè pari a mq. 228,00**.

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, in conformità al quesito, la consultazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate delle "**Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare**", i cosiddetti **valori OMI**, la cui fonte di rilevazione è effettuata da agenti immobiliari professionali, attraverso sia stime interne che atti di compravendita.

La banca dati consultata è aggiornata al rilevamento più recente che riguarda il **1° semestre dell'anno 2023**.

L'immobile risulta censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Mezzane di Sotto (VR) come segue:

- Foglio 15 particella 1055 subalterno 16 Categoria A/2 classe 2 consistenza 7 vani rendita catastale €. 524,20;

- Foglio 15 particella 1055 subalterno 11 Categoria C/6 classe 3 consistenza 32mq rendita catastale €. 36,36;

- **Proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni, ai sensi di legge ed elaborato planimetrico, con particolare riferimento ai seguenti mappali:**

 - mappale 1055 sub 25 b.c.n.c.

 - mappale 1055 sub 26 b.c.n.c.

L'immobile risulta pertanto distinto nella **categoria A/2**, cioè come "abitazione di tipo civile" equivalente alla categoria di **Immobili ben rifiniti**.

Le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) di questa zona vicina all'abitato del Comune di Mezzane di Sotto (VR), hanno valori da un minimo di **1350 €/mq**. ad un massimo di **1.700 €/mq. (ALL.7)**.



Altri valori di riferimento del valore di mercato, per la zona ed il segmento di mercato in oggetto, sono stati ricavati dalle pubblicazioni del **Borsino Immobiliare**.

Inoltre si è proceduto alla consultazione di **Agenzie Immobiliari** che operano in zona, mediante interviste telefoniche.

I dati acquisiti sono stati confrontati e mediati con la quotazione media ponderata di vendita e riportati nella tabella seguente:

Borsini Immobiliari Nazionali	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate quotazioni 1° semestre 2023	Zona Comune di Mezzane di Sotto (VR) Abitazioni di tipo civile, da un minimo di 830€/mq. ad un massimo di 1.200€/mq.	€ 1015
Borsino Immobiliare (quotazioni 1° semestre 2023)	Zona di provincia di Verona, fascia pedemontana est Abitazioni di tipo civile (in buono stato) 1 fascia valore minimo € 721 valore massimo € 1171 valore medio=€ 946 (le fasce sono individuate in relazione: - alla appetibilità del contesto e alla localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona; - alla tipologia e alla qualità del fabbricato rispetto alla media	€ 946
	Media dei valori ottenuti =	980,5 €/mq.

La quotazione media ottenuta di **980,5 €/mq.** è stato ulteriormente **raffinata attraverso l'applicazione di coefficienti di merito, in ottemperanza al quesito**, che sintetizzano tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile, come da tabella seguente:

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di merito
localizzazione dell'edificio	0,9 – 1,05	Agevolmente accessibile con i mezzi di trasporto pubblico e adiacente al centro storico	1,05
parcheggio	0,95 – 1,05	Sufficiente disponibilità esterna all'edificio. Buona dotazione del parcheggio condominiale	1,02
edificio	0,8 – 1,1	Del 2003, in buono stato di manutenzione interno ed esterno (facciate, tetto, scale)	1
stato di conservazione immobile	0,95 – 1,05	Buono stato di conservazione	01.02.00
luminosità	0,9 – 1,05	Piano primo e ultimo - luminoso	1



esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto a nord, est e ovest; Vista su colline di pregio ambientale	0,9
riscaldamento	1 – 1,05	autonomo	1,05
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	Classe D	1
piano	0,7 - 1	1° - senza ascensore	0,8
stato di possesso	0,8 – 1	Occupato dal detentore del diritto di abitazione	0,8
		Coefficiente di merito globale (media aritmetica tra i vari coefficienti)	0,96

Media delle quotazioni x coefficiente di merito = 980,5 €/mq. X 0,96 = 941,28 €/mq.

Per convalidare ulteriormente l'indagine è stata eseguita una **ricerca di mercato** direttamente nella zona del Comune di Mezzane di Sotto (VR), dove è situato l'immobile, per reperire ulteriori informazioni e valori attendibili di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto al fine di formulare una stima di tipo comparativo con unità abitative simili.

Sono state consultate le offerte delle Agenzie Immobiliari della zona su beni immobiliari in vendita aventi caratteristiche simili situati in aree limitrofe all'immobile in oggetto.

Dall'intervista agli operatori delle agenzie immobiliari della zona è stato rilevato dallo scrivente Stimatore che il Comune di Mezzane di Sotto presenta un'offerta moderata di immobili che tuttavia vengono facilmente assorbiti dal mercato immobiliare sia per le quotazioni medie abbastanza basse, sia per la richiesta costante, essendo una zona di alta qualità paesaggistica e trovandosi alle prime pendici dell'altopiano della Lessinia quindi facilmente accessibile dalla vicina pianura Veronese.

A seguire si riportano i valori di immobili in vendita nelle agenzie immobiliari della zona del Comune di Mezzane di Sotto (VR) con caratteristiche analoghe o comparate:

TABELLA COMPARATIVA IMMOBILI ANALOGHI A QUELLO DI STIMA

indirizzo	Sup. mq.	Caratteristiche	Prezzo	Prezzo al mq.	Coefficient e di comparazione	Prezzo comparato al mq.
via Montessori 1 Mezzane (VR) fonte: Agenzia Primacas a S.Martino Buon Albergo (VR)	230	Appartame nto su 3 livelli buone condizioni	€ 295.000	€ 1283	0,8 (l'immobile privo ascensore) è di	1026
via Montessori 18 Mezzane (VR) fonte: Agenzia Rinaldi Case Montorio	180	Appartament o con taverna e garage al piano interrato, giardino	€ 318000	€ 1766	1	1766



(VR)						
Via San Fermo Mezzane di Sopra fonte: Tecnocasa Lavagno (VR)	260	Appartamento in immobile su più livelli con giardino privato	€ 288000	€ 1107	1	1107
Media valori zona						€ 1.299

Si precisa che le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento della stima.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riassunti:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive in funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare.

Valutazione del prezzo a base d'asta

La valutazione del prezzo dell'immobile al mq, conforme ai principi che regolano il metodo della doppia stima, è pertanto pari alla **media dei due valori ottenuti**:

Media delle quotazioni dei borsini immobiliari nazionali, parametrati con i coefficienti di merito	941 €/mq.
Media dei valori ottenuti tra gli immobili in vendita aventi caratteri analoghi nella zona di riferimento	1299 €/mq.

$$(\text{euro } 941 \text{ €/mq.} + 1299 \text{ €/mq.}) / 2 = \mathbf{1120 \text{ €/mq.}}$$

Pertanto, Tenendo conto delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto Stimatore ritiene che la valutazione **dell'immobile in esame (appartamento al piano primo più pertinenze)**, che ha superficie commerciale complessiva di **mq.228,00**, risulta essere di:

$$\mathbf{1120 \text{ €/mq.} \times 228 \text{ mq.} = 255.360 \text{ €}}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in ottemperanza al quesito**, lo scrivente Stimatore ritiene congrua la **diminuzione del valore** come sopra calcolato **applicando una percentuale del 10%**:

$$\mathbf{255.360 \text{ €} \times - 10\% = 229.824 \text{ €} \text{ arrotondato a } 230.000 \text{ €}}$$



CONCLUSIONI DEL PROCESSO DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

A conclusione del processo di stima, si fornisce il prezzo complessivo del bene pignorato corrispondente valore dell'unità immobiliare con pertinenze sopra calcolato:

LOTTO UNICO

V complessivo = € 230,000

19. Rilevazione valore manifestamente vile del lotto

“u)“ *Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.;”*

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore comunica di **non avere rilevato, all'esito del sopralluogo, un lotto unico manifestamente vile.**

Per quanto sopra detto il sottoscritto **non ha sospeso le operazioni di stima.**

----- : -----

Assolto il proprio mandato,

il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. Paola Salmaso, deposita la presente relazione di stima presso il Tribunale di Verona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni a quanto esposto, che si rendessero necessari.

Verona, 30 marzo 2024

Esperto Stimatore:
Arch. Claudio Faccioli

