

Geometra
Federica Fantoni
(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona
- cell. 347 4431383 -
(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona
email f.fantoni.geom@gmail.com
email -pec federica.fantoni@geopec.it
Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S

TRIBUNALE DI VERONA

R.G. 2336/2024 - Giudice Dott. ATTILIO BURTI

BRACHOT S.R.L. con l'Avv. N. Spagnol

CRIO SPV 3 S.R.L. con l'Avv. M. Miceli (creditore intervenuto)

contro

* * *

La sottoscritta Federica Fantoni iscritta al Collegio dei Geometri di Verona e Provincia nominata Consulente Tecnico d'Ufficio in esito all'incarico conferito nel corso dell'udienza del 03 ottobre 2024 si prega di redigere la presente

RELAZIONE TECNICA

In risposta al seguente quesito:

“indicare se gli immobili siano o meno comodamente divisibili motivando l'apprezzamento, in caso di incomoda divisibilità, mediante riferimento o all'impossibilità di mantenere, per le due porzioni separate e autonome, la medesima destinazione d'uso o alla quantificazione delle spese per la divisione in rapporto al valore dell'intero, oppure allo svilimento delle due porzioni rispetto al valore dell'intero”.

Geometra

Federica Fantoni

(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona

- cell. 347 4431383 -

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 - CF: FNT FRC 80P42 L781S

1. NARRATIVA E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Le operazioni peritali avevano inizio in data 16 ottobre alle ore 9,00 presso lo studio del C.T.U.: nessuno ha presenziato e pertanto le operazioni peritali venivano concluse.

2. SINTESI DAGLI ATTI DI CAUSA

(testo recuperato dagli atti formali depositati in Tribunale)

Parte attrice, con l'Avv. Nicola Spagnol

(...). La società *Brachot srl* è creditore procedente nell'esecuzione immobiliare n.r.e. 246/2023 innanzi il Tribunale di Verona contro il signor _____

Il pignoramento colpisce i seguenti cespiti, con le relative pertinenze ed accessioni appartenenti in proprietà per la quota di 1/2 al signor _____ ime di separazione dei beni:

Immobili siti nel Comune di Monteforte d'Alpone (VR) così censiti al N.C.E.U. del predetto Comune, catasto fabbricati:

- Foglio 14, part. 555, sub. 6, cat. A/2, consistenza 7 vani;
- Foglio 14, part. 555, sub. 11, cat. C/6, consistenza 32 metri quadrati.

Risulta comproprietaria dei predetti beni _____

Il Giudice dell'esecuzione, con ordinanza del 06.03.2024, ha disposto l'instaurazione del giudizio di divisione fissando a tal fine l'udienza del 12.09.2024.



Geometra

Federica Fantoni

(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona
- cell. 347 4431383 -

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S

Voglia il Tribunale di Verona, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa: Nel merito:

1) disporre la divisione degli immobili pignorati e descritti in premessa, procedendo, ove possibile, alla divisione in natura, con attribuzione in favore del debitore di immobili di valore corrispondente a quello della quota sottoposta a pignoramento, o, in caso di indivisibilità, disponendo la vendita dell'intero compendio e la successiva attribuzione alla procedura del corrispettivo delle quote di spettanza del debitore esecutato con ogni consequenziale provvedimento;

2) ordinare la trascrizione della sentenza nei registri immobiliari dell'Ufficio del Territorio di Verona esonerando il conservatore da ogni responsabilità al riguardo (...).

Parte intervenuta con l'Avv. Marika Miceli

(...) la CRIO SPV 3 S.R.L. si è resa cessionaria a titolo oneroso e pro soluto, di un portafoglio di crediti pecuniari identificabili in blocco costituiti da crediti a sofferenza vantati da Banca Veronese Credito Cooperativo di Concamarise – Soc. Coop.

Che nei confronti del Tribunale di Verona, la Brachot srl ha incardinato la procedura esecutiva immobiliare avente R.G.E. n. 246/2023;

che il G.E. Dott. Burti rilevata l'impossibilità, per la natura e caratteristiche dei beni sottoposti ad esecuzione forzata di procedere alla divisione in natura e ritenuta improbabile

Geometra

Federica Fantoni

(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona
- cell. 347 4431383 -

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S

la vendita della quota indivisa a prezzo pari o superiore a quello di stima, con ordinanza del 6.03.2024 (doc. n. 07) ha disposto procedersi al giudizio di divisione,

Nel presente giudizio di divisione per partecipare a tutte le fasi e/o attività finalizzate alla divisione e/o assegnazione dei beni oggetto di causa così identificati nell'ordinanza ex art 600 c.p.c. del 6.03.2024 "Catasto Fabbricati, Comune di Verone (VR), Foglio 14, mapp. N. 555, sub 6 e sub 11" (cfr. doc. n. 06) e prendere parte alla distribuzione della somma che verrà ricavata, per i titoli e per le ragioni di credito sopra descritti, salva migliore precisazione in sede di collocamento ed a tal fine chiede l'accoglimento delle seguenti conclusioni.

Piaccia all'Illustrissimo Tribunale di Verona ordinare e procedersi alla divisione degli immobili indivisi oggetto del pignoramento in relazione alle rispettive quote e, in caso di ravvisata non materiale divisibilità dei beni, ordinare la vendita all'incanto degli interi immobili indivisi / assegnazione con formazione successiva di separate masse liquide da ripartire fra i singoli dividendi e fra i creditori, con vittoria di spese compensi ed accesso di legge. Con riserva di ulteriormente dedurre e produrre, anche in via istruttoria, nei termini e modi di cui alle memorie integrative di cui all'art. 171 ter c.p.c n. 1, 2 e 3 (...).



Geometra

Federica Fantoni

*(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona
- cell. 347 4431383 -*

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S

3. ESAME DEI DOCUMENTI

Sono stati esaminati i documenti prodotti dalle parti in causa in modo da studiare e comprendere le richieste specifiche.

Inoltre la scrivente ha reputato utile l'acquisizione dei seguenti documenti, al fine dell'espletamento esaustivo relativamente all'incarico:

- immagine google earth;
- estratto di mappa Wegis;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali aggiornate.

4. UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ANALISI

Identificativo catastale delle unità immobiliari oggetto verifica



Geometra

Federica Fantoni

(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona

- cell. 347 4431383 -

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 - CF: FNT FRC 80P42 L781S

Dall'analisi e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Verona (VR) la scrivente ha recuperato le visure catastali aggiornate con le seguenti risultanze:

Catasto Fabbricati in Monteforte d'Alpone (VR)

- Foglio n°14 mappale n° 555 sub. 6 categ. A/2 cl. 2 vani 7 piano primo e secondo;
- Foglio n°14 mappale n° 555 sub.11 categ. C/6 cl.3 mq. catastali 32 piano interrato.

Si sottolinea che gli identificativi inseriti nella planimetria catastale inerente all'autorimessa riportano come mappale il n°556 invece che il corretto mappale n°555 come indicato in visura catastale.

Da visure effettuate si conferma che i beni immobili sopra citati risultano avere la seguente ditta catastale:

- ~~.....~~
- ~~.....~~

5. COMODA DIVISIBILITA' DI BENI IMMOBILI

Ricordando che il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria



Geometra

Federica Fantoni

*(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona
- cell. 347 4431383 -*

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S

destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

D'altra parte, in materia di divisione giudiziale, la non comoda divisibilità di un immobile, integrando un'eccezione al diritto potestativo di ciascun partecipante alla comunione di conseguire i beni in natura, può ritenersi legittimamente praticabile soltanto quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti dall'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento o dall'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso" (cfr. Cassazione civile sez. II, 21/06/2023 n° 17712).

In merito alla divisione giudiziale, la non comoda divisibilità di un immobile può ritenersi legittimamente praticabile solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti costituiti dall'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento, o dall'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo o libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.



Geometra

Federica Fantoni

(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona

- cell. 347 4431383 -

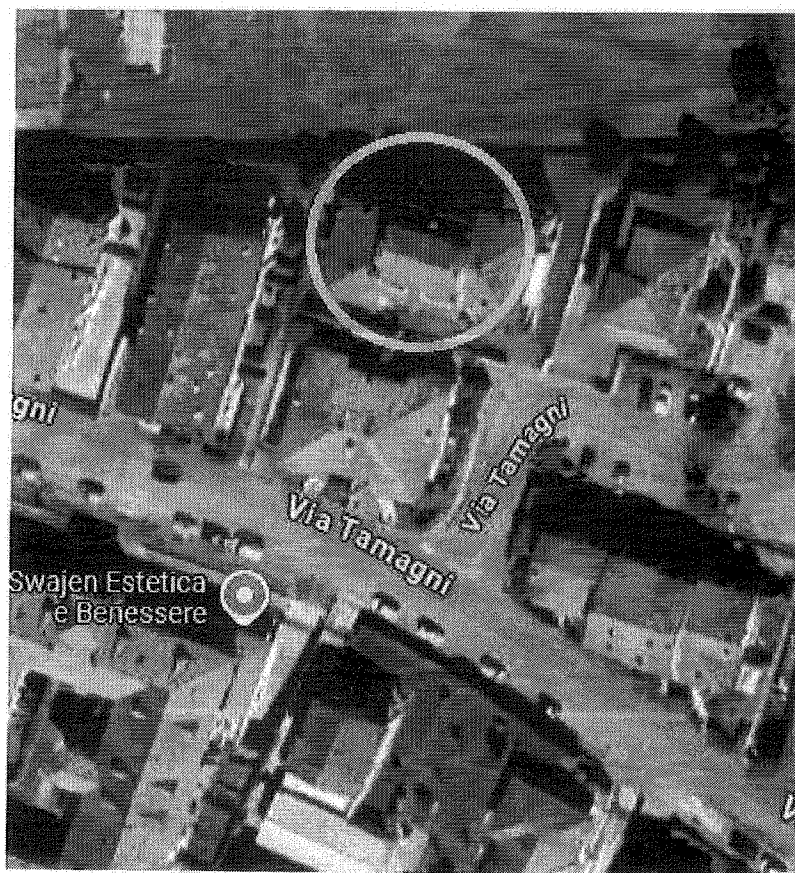
(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email-pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S

**6. INDICARE SE GLI IMMOBILI SIANO O MENO COMODAMENTE
DIVISIBILI MOTIVANDO L'APPREZZAMENTO IN CASO DI INCOMODA
DIVISIBILITA' MEDIANTE RIFERIMENTO O ALL'IMPOSSIBILITA' DI
MANTENERE PER LE DUE PORZIONI SEPARATE E AUTONOME LA
MEDESIMA DESTINAZIONE D'USO**



Geometra

Federica Fantoni

(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona
- cell. 347 4431383 -

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S

In risposta al quesito la scrivente ritiene di prendere in dovuta considerazione diversi aspetti tecnici finalizzati a definire se i beni immobili in oggetto siano divisibili o non comodamente divisibili.

I beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono costituiti da un appartamento di circa 113 mq. su due livelli ed un' autorimessa di circa 32 mq. posta al piano interrato.

I beni immobili oggetto di verifica fanno parte di un complesso residenziale costituito da un edificio (condominio di modesta identità) a schiera.

Normalmente quando si fraziona un'unità immobiliare per costituirne due unità immobiliari autonome tale operazione comporta dei costi importanti (utenze domestiche, adeguamento impianti, composizione di nuova pratica edilizia, presentazione di pratica Agibilità, presentazione pratica catastale di aggiornamento, nuove attestazioni energetiche, eventuali calcoli strutturali, onorari professionisti incaricati) nel rispetto della Normativa Vigente.

Per definire comodamente o non comodamente divisibile le citate unità immobiliari (appartamento e autorimessa) la scrivente ritiene di riportare le motivazioni/ragionamenti tecnici che vanno a giustificare la definizione.

UNITA' ABITATIVA RESIDENZIALE

Si precisa che l'appartamento in questione ha accesso all'ultimo piano (piano primo) dal vano scala condominiale e si sviluppa su due piani; al piano primo si trova la zona a giorno mentre tramite scala interna si raggiunge il piano sottotetto ove si estende la zona notte.



Geometra

Federica Fantoni

*(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona
- cell. 347 4431383 -*

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S

A livello urbanistico come si evince dai progetti rilasciati dalla P.A. Comune di Monteforte d'Alpone (VR) (Concessione Edilizia n°01/00225 del 21/09/2002; Variante alla S.K. in data 18/12/2003 n°03/00134; Abitabilità in data 17/03/2004 n° 2004/10, Concessione Edilizia 10364 del 2001 e stralcio copertina tavole progettuali; Comunicazione inizio lavori 05/11/2002; Permesso di Costruire Variante 13040 del 2003 e relative tavole grafiche e diverse dichiarazioni conformità relativamente alle u.i. oggetto di pignoramento immobiliare e Certificato di Agibilità datato 17/03/2004) è stata progettata e studiata una conformazione tale per una sola unità immobiliari (avente una superficie commerciale di circa 113 mq. disposta su due piani fuori terra) con un unico ingresso, una cucina, un impianto idrotermosanitario ecc.

Dall'analisi della distribuzione interna dell'appartamento la scrivente ha eseguito dei ragionamenti tecnici per verificare la possibilità di dividere in due appartamenti autonomi, sulla scorta delle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici rilasciati dalla P.A.



Geometra

Federica Fantoni

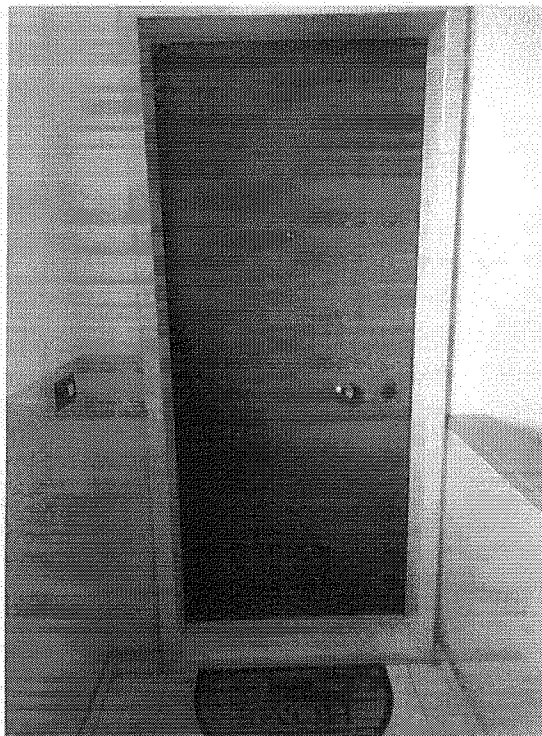
(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona
- cell. 347 4431383 -

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S



Sostanzialmente per verificare la possibilità di dividere in due unità autonome l'attuale alloggio si devono effettuare dei ragionamenti finalizzati alla definizione reale di un appartamento al piano primo ed un appartamento al piano sottotetto; per fare ciò bisogna considerare i molteplici e diversi parametri tecnici quali le superficie derivanti, gli accessi privati alle unità immobiliari, la possibile modifica degli impianti, il tutto nel rispetto della Normativa Vigente (Regolamento Edilizio, Leggi ecc...).

Per la realizzazione di due ingressi autonomi si dovrebbe costruire un vano comune di almeno 1,20 mt x 1,20 mt con tramezza di almeno 20 cm (+ isolamento acustico) trattandosi di muro di confine tra una proprietà e l'altra.

Geometra

Federica Fantoni

(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona
- cell. 347 4431383 -

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S

Per poter effettuare tale intervento si dovrebbe chiudere la porta finestra esistente e l'attuale finestra modificarla in porta per poter mantenere il rapporto di aero illuminazione che dev'essere $\geq 1/8$.



La realizzazione di due unità comporterebbe al piano primo la costituzione di un monocale (mq. 28 persona – mq. 38 due persone) con relativo bagno.

Nella creazione ipotetica del vano corridoio comune e quindi la costituzione di due unità immobiliari il bagno attuale (piano primo) sarebbe sprovvisto dell'anti -bagno e pertanto non rispetterebbe la normativa vigente; per ovviare il problema si dovrebbe costruire un nuovo anti – bagno dalla superficie utile del bagno stesso di almeno 1,00 mt x 1,00 mt.



Geometra

Federica Fantoni

*(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona
- cell. 347 4431383 -*

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S

In merito alla costituzione dell'appartamento al piano primo con tutte le avvertenze del caso si potrebbe giungere alla realizzazione – fatto salvo le decisioni da parte della P.A.

Per quanto concerne il piano sottotetto la distribuzione interna resterebbe tale, ma si dovrebbe modificare la destinazione degli attuali vani dando origine ad un bilocale (ingresso, bagno, sogg. – cottura e camera).

La problematica è legata al raggiungimento dell'unità immobiliare piano sottotetto che attualmente avviene tramite scala interna avente una larghezza di 70 cm.

L'attuale regolamento vigente conferma che la larghezza di una scala condominiale debba essere da 1,20 mt e per le scale interne da 0,80 cm (L. 13/89 / adeguamento - regolamento edilizio Comune di Monteforte d'Alpone).

Da successivo colloquio con il Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Monteforte d'Alpone in merito alle valutazioni di cui sopra si ipotizzava di un possibile ampliamento del vano scala interno (che diventerebbe un vano scala condominiale) che però andrebbe a coinvolgere il vano scala condominiale e/o altre proprietà.

Geometra

Federica Fantoni

(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona

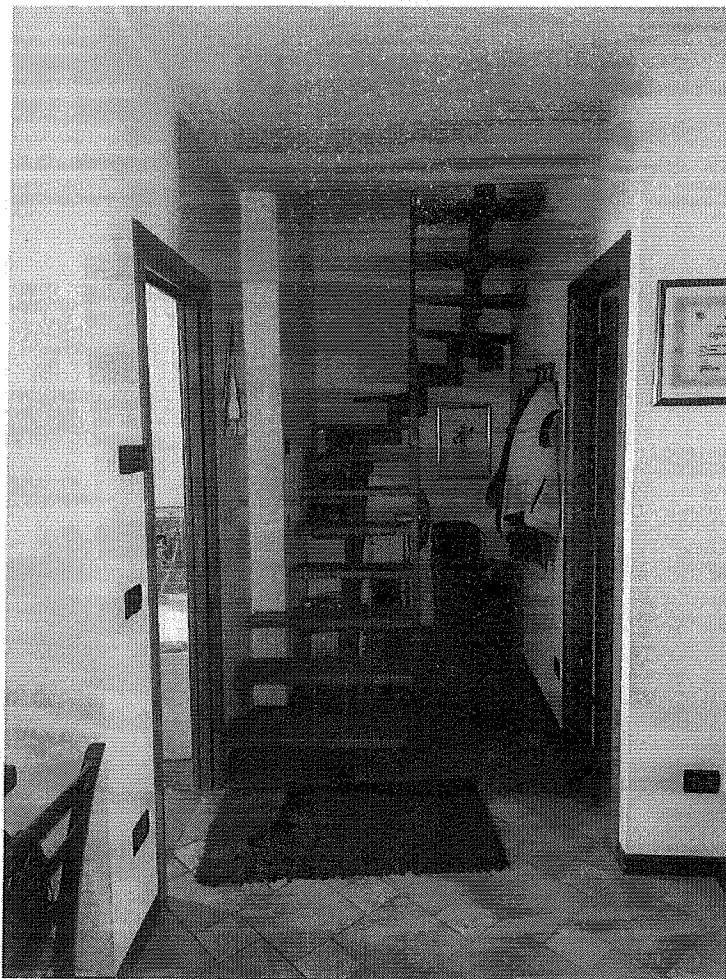
- cell. 347 4431383 -

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 - CF: FNT FRC 80P42 L781S



La scrivente a seguito di quanto riportato comunica che ha effettuato formale richiesta datata 03/10/2024 alla P.A. in merito alla possibilità o meno di scindere l'appartamento in due alloggi distinti ed autonomi.



Geometra

Federica Fantoni

(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona

- cell. 347 4431383 -

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email-pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S

Il Comune ha comunicato che per definire se ci sia o meno la possibilità di dividere l'attuale appartamento in due unità immobiliari autonome si deve depositare una pratica specifica – Permesso di costruire, SCIA – la quale verrà successivamente analizzata dalla Commissione Edilizia.

Ciò detto fa comprendere che per avere la certezza di una possibile divisione immobiliare si dovrebbe presentare la pratica edilizia di divisione ed attendere il nulla osta da parte della P.A e dall'Ulss e la relativa autorizzazione edilizia.

Pertanto la scrivente, sulla base delle considerazioni e sulle deduzioni da parte della P.A. ritiene che l'unità immobiliare abitativa NON sia comodamente divisibile in rispetto dell'articolo 720 del CC.

UNITA' IMMOBILIARE AUTORIMESSA

In merito all'autorimessa si ricorda che la stessa ha accesso dal vano scala condominiale interno e dall'esterno (dalla strada pubblica si accede al cancello carraio raggiungendo la basculante); anch'essa non ha le caratteristiche edilizie per derivare due unità con la medesima destinazione d'uso.

La stessa non dispone di una superficie utile e soprattutto di una disposizione geometrica che consenta di essere suddivisa in due u.i.; inoltre non vi è nemmeno la evidente possibilità di predisporre fisicamente due portoni d'accesso carrai.

Geometra

Federica Fantoni

(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona

- cell. 347 4431383 -

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

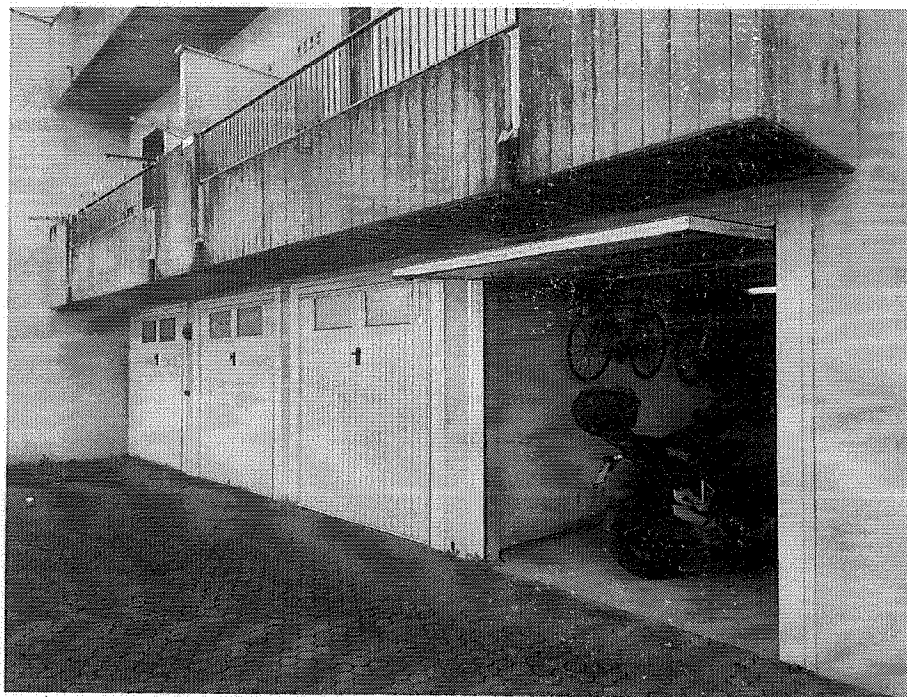
email ffantoni.geom@gmail.com

email-pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 - CF: FNT FRC 80P42 L781S

Qualora si pensasse di dividere l'u.i. autorimessa e costituire due porzioni con diversa destinazione d'uso (un'autorimessa ed un vano ad uso cantina) ci si dovrebbe interfacciare con la P.A. depositando ulteriore progetto per ottenere l'autorizzazione edilizia.

A seguito dell'eventuale intervento di divisione si deve considerare che l'autorimessa perderà l'accesso dal vano scala condominiale (quindi unico accesso dall'esterno) mentre il nuovo vano cantina avrà accesso solo dal vano scala/ corridoio; inoltre si introduce l'argomento pratica "Vigili del fuoco" e la costruzione di un muro di divisione in rispetto della normativa vigente.



Geometra

Federica Fantoni

*(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona
- cell. 347 4431383 -*

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S

La scrivente sulla scorta di quanto sopra riportato ritiene la cosa poco fattibile in rispetto della Legge 122/89 Tognoli *(nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle stesse costruzioni devono essere riservati degli spazi per parcheggi. Questi spazi devono essere non inferiori ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione. In altre parole, ogni 10 metri cubi di volume di costruzione, un metro quadrato deve essere destinato allo spazio parcheggio).*

Inoltre in termine di appetibilità relativamente alle due nuove porzioni, si ritiene che le stesse non sarebbero interessanti al mercato immobiliare (domanda- offerta).

Pertanto la scrivente, sulla base delle considerazioni e sulle deduzioni da parte della P.A. ritiene che l'unità immobiliare autorimessa NON sia comodamente divisibile in rispetto dell'articolo 720 del CC.

7. QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE PER LA DIVISIONE IN RAPPORTO AL VALORE DELL'INTERO OPPURE ALLO SVILIMENTO DELLE DUE PORZIONI RISPETTO AL VALORE DELL'INTERO

Da perizia redatta per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento il più probabile valore di mercato risulta pari a € 125.000,00 per la piena proprietà (quota ½ € 62.500,00).

Nell'eventualità e solo a seguito della ricezione da parte della P.A. di un parere favorevole – autorizzazione edilizia - per la realizzazione di due unità immobiliari abitative e la

Geometra

Federica Fantoni

*(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona
- cell. 347 4431383 -*

(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona

email f.fantoni.geom@gmail.com

email -pec federica.fantoni@geopec.it

Partita I.V.A.: 0327899 023 3 - CF: FNT FRC 80P42 L781S

realizzazione di un'autorimessa e di un vano cantina – progetto a parere della scrivente non realizzabile, da un calcolo forfettario si andrebbe incontro ad una spesa di circa € 60.000 /€ 70.000 (opere edili, pratica edilizia, Agibilità, prestazione energetica, pratica strutturale, pratica catastale ecc...).

Inoltre andando a costituire due u.i. abitative si dovrà quantificare l'ammontare della spesa relativa alla mancata autorimessa per la nuova u.i.

DATI RICEVUTI DALLA P.A.

€/mq. 184,00 = monetizzazione del posto auto mancante = € 32 mq. x 184,00 €/mq = € 5.888,00 arrotondati in € 6.000,00.

Pertanto l'importo complessivo di € 76.000,00 è la cifra stimata per l'eventuale divisione (mn. 555 sub. 6 e mn. 555 sub. 11) – previa autorizzazione dal Comune di Monteforte d'Alpone (VR) a seguito di deposito formale della pratica edilizia.

Inoltre si fa presente che la divisione in natura delle unità immobiliari oggetto di verifica comporterebbe anche uno svilimento delle due porzioni rispetto al valore dell'intero.



Geometra
Federica Fantoni
(sede fiscale) Via A. Cristofoli n° 16 - 37138 - Verona
- cell. 347 4431383 -
(studio) Via Albere n°80/C- 37138 - Verona
email f.fantoni.geom@gmail.com
email-pec federica.fantoni@geopec.it
Partita I.V.A.: 0327899 023 3 – CF: FNT FRC 80P42 L781S

8. CONCLUSIONI

In definitiva, esaminati gli atti e i documenti di causa, assunte le necessarie informazioni, la scrivente C.T.U., in risposta al quesito, ha accertato se l'unità immobiliare abitativa e l'unità immobiliare quale accessorio indiretto (autorimessa) sono comodamente divisibili.

La scrivente a seguito di tutte le considerazioni tecniche sopraesposte, definisce **NON COMODAMENTE DIVISIBILE** le due note unità immobiliari in rispetto dell'articolo 720 del CC.

Per ogni deduzione, decisione e considerazione si rilascia all'Ill.mo Giudice.

Con osservanza,

il C.T.U.

Geom. Federica Fantoni

Verona, 07 novembre 2024

Si allegano:

- Visure catastali aggiornate;
- Estratto di mappa Wegis;
- Planimetrie catastali;
- Verbale operazioni peritali.

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 246/2023
Giudice	Dott. Attilio BURTÌ
Creditore procedente	
Parte eseguita	



Geom. Federica Fantoni - Studio in Via Albere n°80/C
37138 - VERONA
P.IVA 0327899 023 3 C.F. FNT FRC 80P42 L781 S
e-mail federica.fantoni@geopec.it - cell. 347/4431383



Esperto Stimatore

FEDERICA geom. FANTONI

email f.fantoni.geom@gmail.com

Pec federica.fantoni@geopec.it

Cell. 347/4431383

Custode Giudiziario

Avv. Vincenzo BONANNO

Email vincenzo.bonanno@studiumfori.it

Pec avvvincenzobonanno@puntopec.it

Via Dietro Listone n°11 - Verona

Tel. 045/8006861

Tribunale di Verona E.I. n. 246/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTÌ
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	7
D.1.3.1.	Contesto	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	18
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	18
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	18
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	19
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	21
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	22
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	22
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	22
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	22
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	22
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	23
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	23
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	24
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	24
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	24
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	24
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	24
D.1.13.	Valutazione del lotto	25
D.1.13.1.	Consistenza	25
D.1.13.2.	Criteri di stima	25
D.1.13.3.	Stima	27
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	27
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	28
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	29

Tribunale di Verona E.I. n. 246/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 246/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	½ quota di proprietà in ditta a s
Tipologia immobile	Appartamento piano primo ed autorimessa piano interrato. Sup. commerciale complessiva (catastale) di mq. 113 circa riguardante l'appartamento, mentre superficie commerciale complessiva (catastale) di mq. mq. 32 relativa all'autorimessa.
Ubicazione	Monteforte d'Alpone (VR), Via Tamagni n°64
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 14 mapp. n°555 sub. 6 e sub. 11.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 125.000,00 di cui ½ a e la restante ½ a
Stato di occupazione	Quota pignorata ½ pari ad € 62.500,00 contr. Occupato dall'Esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	//
NOTE	

*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti allo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona E.I. n. 246/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

La presente procedura immobiliare risulta particolare in quanto il pignoramento immobiliare nonché la Nota di Trascrizione del verbale di pignoramento delle unità immobiliari in Monteforte d'Alpone (VR) Via Tamagni n°64 identificate al catasto fabbricati Foglio 14 mappale n° 555 sub. 6 e sub. 11 risulta colpire la sola quota di ½ in ditta a

La Nota di Trascrizione è datata 22/08/2023 RG. 34907 RP. 26210 e colpisce la quota di ½ in ditta al sig. _____

Come risulta dal Certificato Cumulativo ricevuto dal Comune di Monteforte d'Alpone (VR) si rileva che l'Esecutato è residente in Via Tamagni n°64 e risulta divorziato.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di due unità immobiliari composte da un appartamento e relativo accessorio indiretto quale autorimessa colpiti da codesto pignoramento immobiliare si ritiene consono mantenere un unico lotto.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dopo aver richiesto formalmente copia degli atti di provenienza in merito ai beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare si sono reperiti i seguenti documenti:

- Atto di compravendita Notaio Marco Paolo Augusto PELOSI redatto in data 06/05/2004 Rep. 1156 trascritto a Verona il 08/05/2004 RG.20347 e RP. 12151 a favore di _____

- Atto di compravendita Notaio Guido Magrelli redatto in data 13/03/2001 Rep. 13977 trascritto a Verona il 05/04/2001 RG. 13128 RP. 9150 a favore di _____

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

A seguito delle richieste effettuate alla P.A. del Comune di Monteforte d'Alpone (VR) si è acquisito il Certificato Cumulativo ove viene riportato che l'Esecutato è residente in Via Tamagni n°64 e risulta divorziato.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

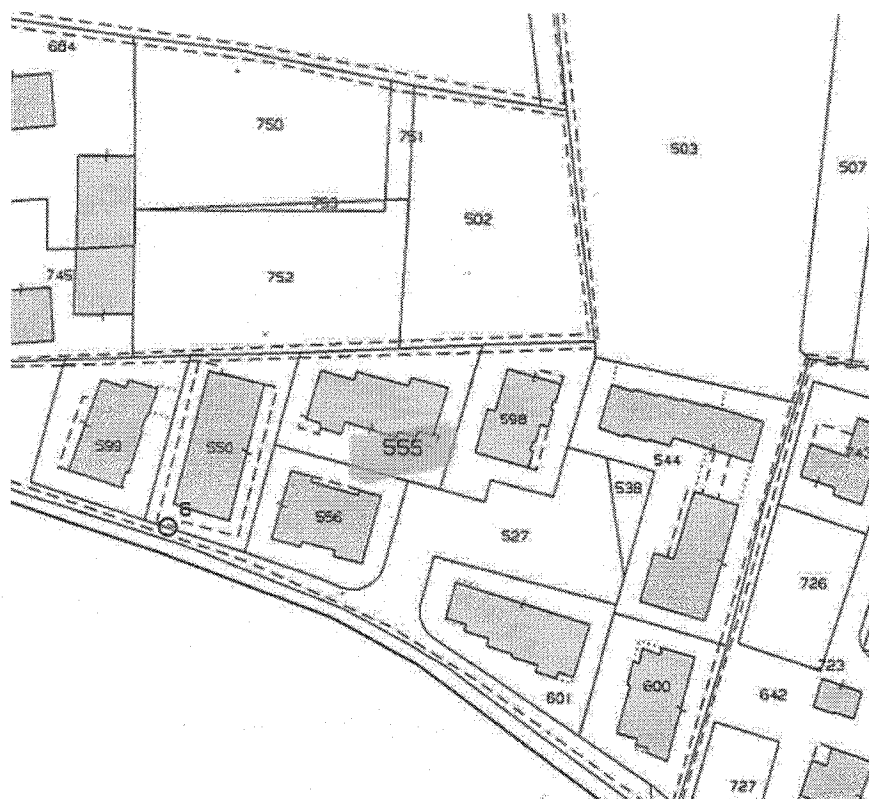
Da visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Verona (catasto) vengono identificati i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare con i seguenti identificativi catastali:

(catasto fabbricati)

- Foglio 14 mappale 555 subalterno n°6 categoria A/2 classe 2 vani 7 superf. catastale di 113 mq. Rendita € 542,28 – Via Tamagni - piano primo e secondo;
- Foglio 14 mappale 555 subalterno n°11 categoria C/6 classe 3 superf. catastale di 32 mq. Rendita € 31,40 – Via Tamagni - piano interrato;

I dati catastali risultano coerenti con i dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione

L'edificio dove si trova l'appartamento e l'accessorio indiretto (autorimessa) oggetto di pignoramento è localizzato in Via Tamagni n°64 piano primo, sottotetto ed interrato.



Tribunale di Verona E.I. n. 246/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO



Al catasto terreni, come illustrato sull'estratto di mappa Wegis, al foglio n°14 mappale 555 si rileva che il fabbricato confina a Nord con i mappali n°752 – 502, ad Est con il mappale n° 598, a Sud con i mappali 556 e 527 e a Ovest con il mappale n° 550.

Le planimetrie catastali recuperate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona sono state redatte in data 13/01/2004 protocollo VR0007327.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il contesto dove insiste l'edificio risulta essere in zona residenziale e dista dal centro del paese circa 1,7 Km. Il quartiere è ben servito da mezzi pubblici (bus).

Come si evince si osserva la posizione di diverse attività commerciali e la presenza di scuola media statale.



Tribunale di Verona E.I. n. 246/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO



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



Trattasi di un appartamento e relativo accessorio indiretto quale autorimessa facente parte di una palazzina terra/ cielo a schiera, posto in Monteforte d'Alpone (VR) Via Tamagni n° 64 denominato "CONDOMINIO SARA".

Il manufatto si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato; l'unità immobiliare (appartamento) oggetto di pignoramento risulta ubicata al piano primo e sottotetto – mentre l'autorimessa al piano interrato.

Dal sopralluogo e ricognizione esterna si è potuto verificare lo stato manutentivo dello stabile che ad oggi risulta in buone condizioni.

Tenendo presente che l'Agibilità rilasciata dal Comune di Monteforte d'Alpone (VR) è datata 17/03/2004, si conferma che le caratteristiche tecniche risalgono a tale periodo storico e si rileva una buona manutenzione del complesso edilizio.

L'edificio anche per quanto riguarda la scala condominiale risulta in stato conservativo buono; la stessa raggiunge l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare posizionato al piano primo ed ultimo (scala interna all'u.i.) e il piano interrato.



La conformazione interna (distribuzione interna) dell'unità immobiliare sub.6 è fedele in relazione a quanto asserito dalla P.A. e da quanto rappresentato in planimetria catastale se non fosse per la presenza di parete divisoria lunga circa 1,65, l'assenza di tramezza che costituisce il vano anti-w.c. e l'assenza di velux nella camera (rappresentato nell'elaborato grafico).

L'appartamento è composto da un soggiorno con balcone (affaccio strada ingresso), una cucina con balcone (affaccio lato Nord), un bagno, un ripostiglio e scala interna di collegamento al piano sottotetto.

Al piano sottotetto vi sono due camere, un bagno ed un terrazzo.

Da rilievo eseguito in loco al piano primo si è rilevata un'altezza interna di 2,75 metri circa mentre al piano superiore l'altezza interna varia da 3,38 a 2,50 su una superficie commerciale complessiva di 113 mq. circa.

La scrivente precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare gli impianti (acqua, gas e luce) e pertanto in corso di stima si determinerà una spesa forfettaria per la verifica e il loro attuale stato di funzionamento.

Si fa presente che il Comune di competenza a seguito dell'accesso agli atti da richiesta ha rilasciato copia delle certificazioni di conformità risalenti all'anno 2004.

La scrivente in relazione a quanto visionato durante i sopralluoghi ha potuto apprezzare e constatare come lo studio della lottizzazione abbia avuto cura di costruire degli immobili di tipologia armoniosa stando attenti alla scelta dell'uso dei materiali facendo un complesso edilizio definito e ben curato.

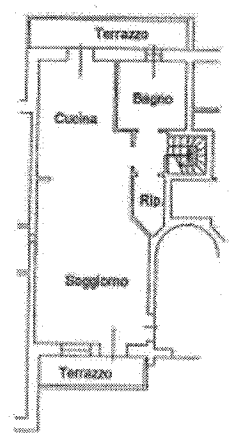
Infatti come si evince dalla documentazione fotografica il contesto è molto appetibile e ben rappresentato – relativamente vicino alla piazza ove si trova il municipio.

In merito all'unità immobiliare sub.11 si conferma che la distribuzione interna risulta essere fedele in relazione a quanto asserito dalla P.A. e da quanto rappresentato in planimetria catastale.

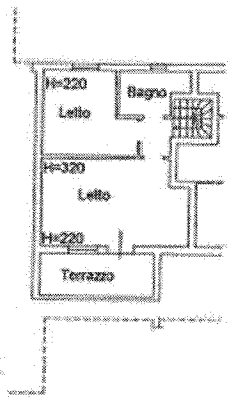
Da rilievo eseguito l'autorimessa ha un'altezza interna di 2,33 metri circa su una superficie commerciale complessiva di 32 mq. circa.



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollata n. VR0007327sex 13/01/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteforte D'Alpone Via Tanagli civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 14 Particella: 555 Subalterno: 6	Compilata da: Dolci Darlo Iscritta all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1970
Scheda n. 1 Scala 1:200		



PIANO PRIMO
H=270

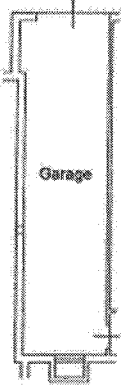


PIANO SOTTOTETTO

da planimetria in atti
 23/09/2023 - n. T192390 - Richiedente: FNTFRCS0P42L781S
 e schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 246/2023 R.E.
 Giudice: Dott. A. BURTÌ
 Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
 Custode: AVV. V. BONANNO



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollata n. VR0007327 del 13/01/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteforte D'alpone Via Tamagni civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 14 Particella: 556 Subalterno: 11	Compilata da: Dolci Dario Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1970
	 <p>Garage</p> <p>PIANO INTERRATO H=240</p>	

e del 22/09/2023 - Comune di MONTEFORTE D'ALPONE (F508) - c. Foglio 14 - Particella 556 - Subalterno 11 >

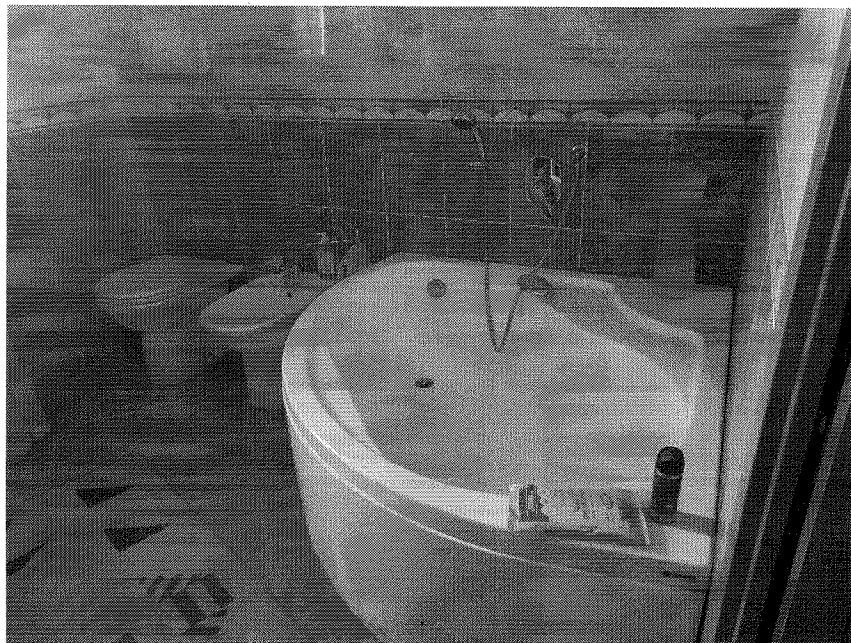
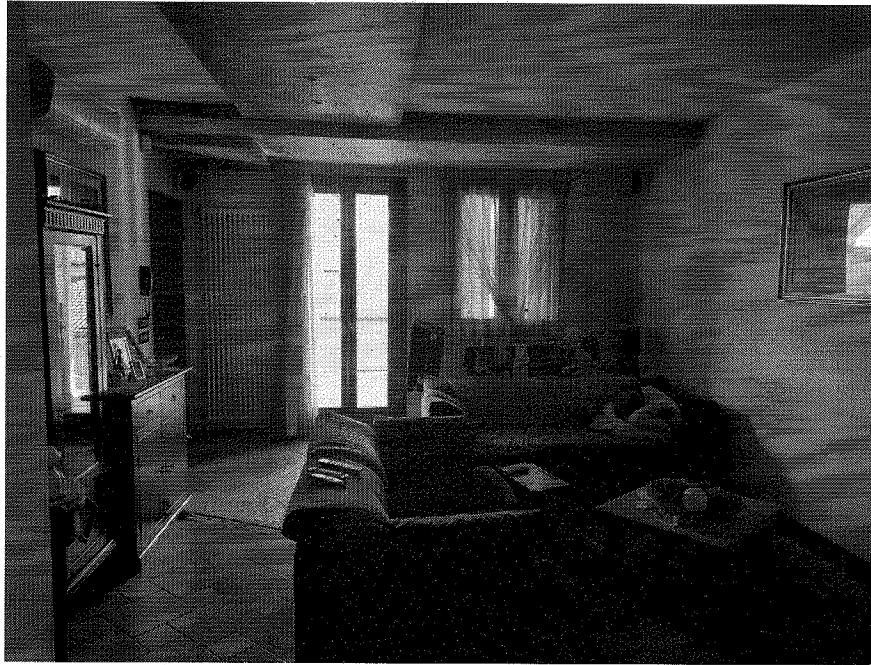
Tribunale di Verona E.I. n. 246/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO



Da sopralluogo previa ricognizione esterna la scrivente ha potuto accertare le condizioni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento), osservando le seguenti caratteristiche tecniche:

- Impianto citofonico acustico;
- Portoncino ingresso condominiale in legno con vetro antisfondamento;
- Portoncino blindato ingresso u-i.;
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica e grès;
- Bagno principale dotato sia di vasca che di doccia – pavimento e rivestimento in ceramica;
- Porte interne in legno
- Pareti al civile tinteggiate;
- Oscuretti in legno e doppio vetro;
- Porte interne in legno massello/tamburato (alcune risultano scorrevoli);
- Presenza di elementi radianti e termostato;
- Impianto di condizionamento (piano primo e sottotetto);
- Presenza di tende da sole balcone affaccio principale;
- Illuminazione esterna;
- Scala interna di collegamento in legno e ferro;
- Soffitto a travi a vista (piano sottotetto);
- W.c. dotato di sanitari standard con presenza di doccia – pavimento e rivestimento in ceramica;
- Pavimento in legno al piano sottotetto zona camere;
- Porte interne in legno massello/tamburato (alcune risultano scorrevoli);





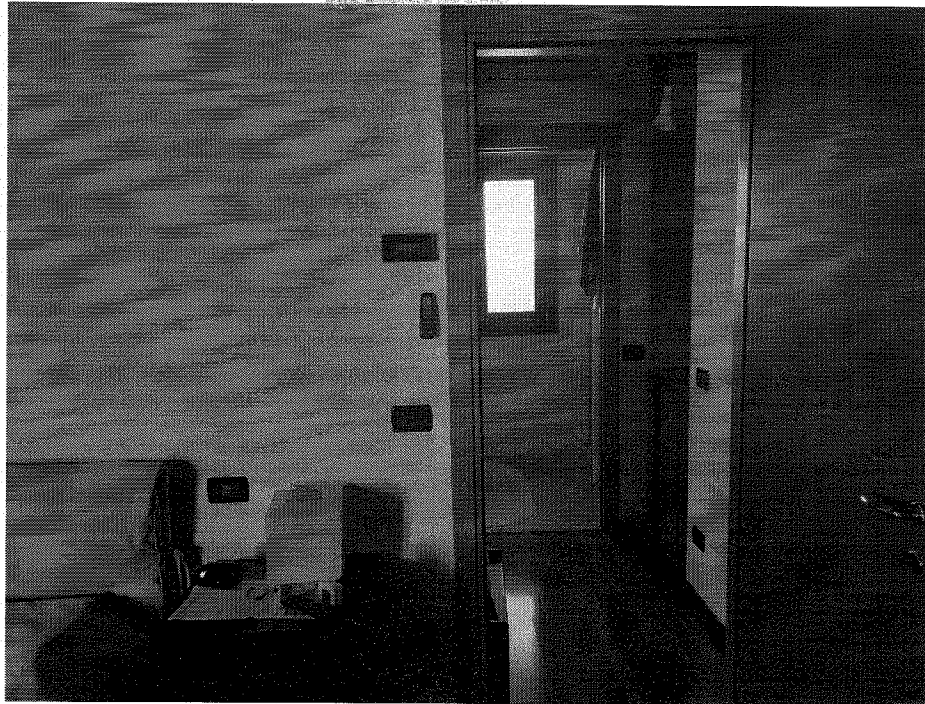
Tribunale di Verona E.I. n. 248/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTÌ
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO





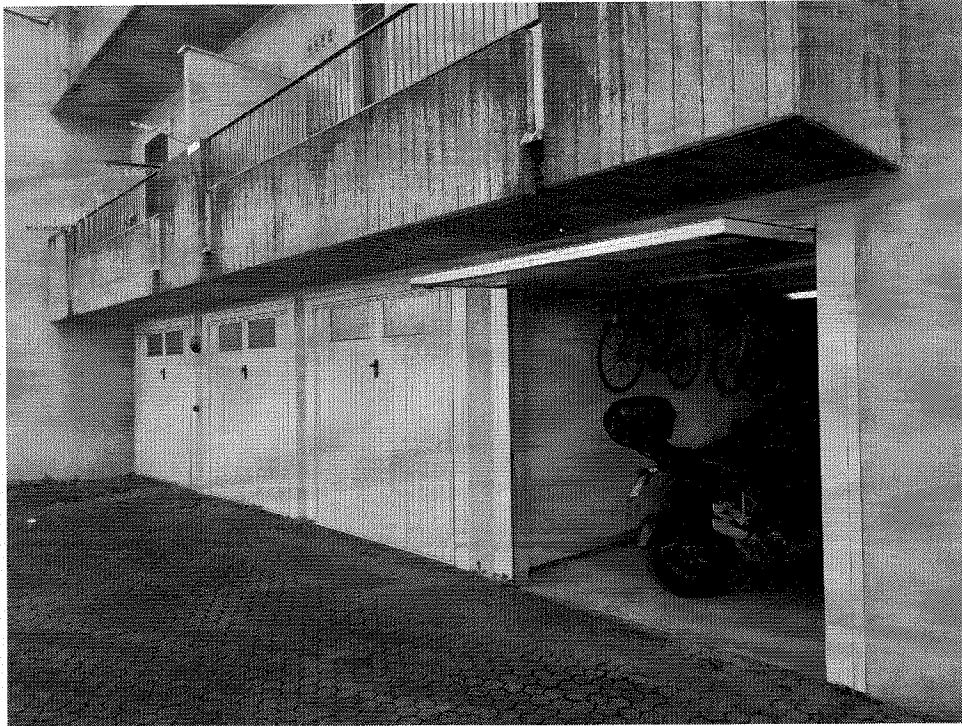
Tribunale di Verona E.I. n. 246/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTÌ
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO





Tribunale di Verona E.I. n. 246/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO

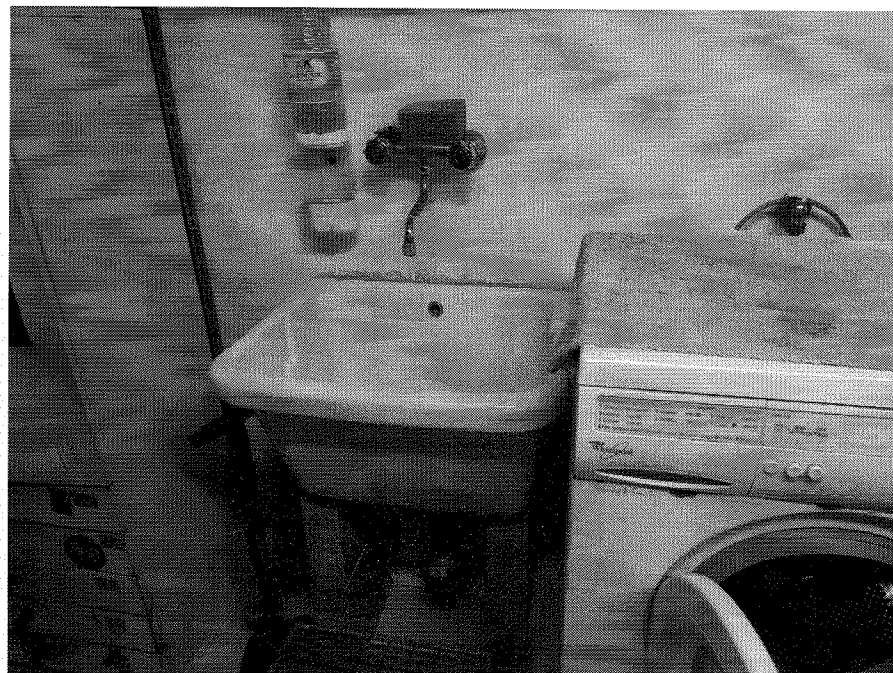




Da sopralluogo previa ricognizione esterna la scrivente ha potuto accertare le condizioni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (autorimessa), osservando le seguenti caratteristiche tecniche:

- *Impianto elettrico e idraulico con presenza di lavandino;*
- *Basculante in ferro più vetro – apertura manuale;*
- *Pavimentazione in piastrelle;*
- *Porta REI.*





Tribunale di Verona E.I. n. 246/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO



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

La scrivente da accertamento catastale ha verificato che esiste l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni redatto in data 13/12/2011 prot. VR0471270 ove sono individuati graficamente i subalterni n° 17 -18 e 19 b.c.n.c.

Il sub. 17 rappresenta l'accesso vano scale e risulta essere bene comune non censibile a diversi subalterni tra cui i subalterni oggetto di pignoramento (sub. 6 e 1), il sub. 18 riguarda l'area di manovra corte b.c.n.c. a diversi subalterni tra cui il sub. 6 e il subalterno n° 19 quale area di manovra comprende anche i sub. 6 e 11 oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Si sottolinea che sia all'interno del pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione i b.c.n.c. non risultano indicati.

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

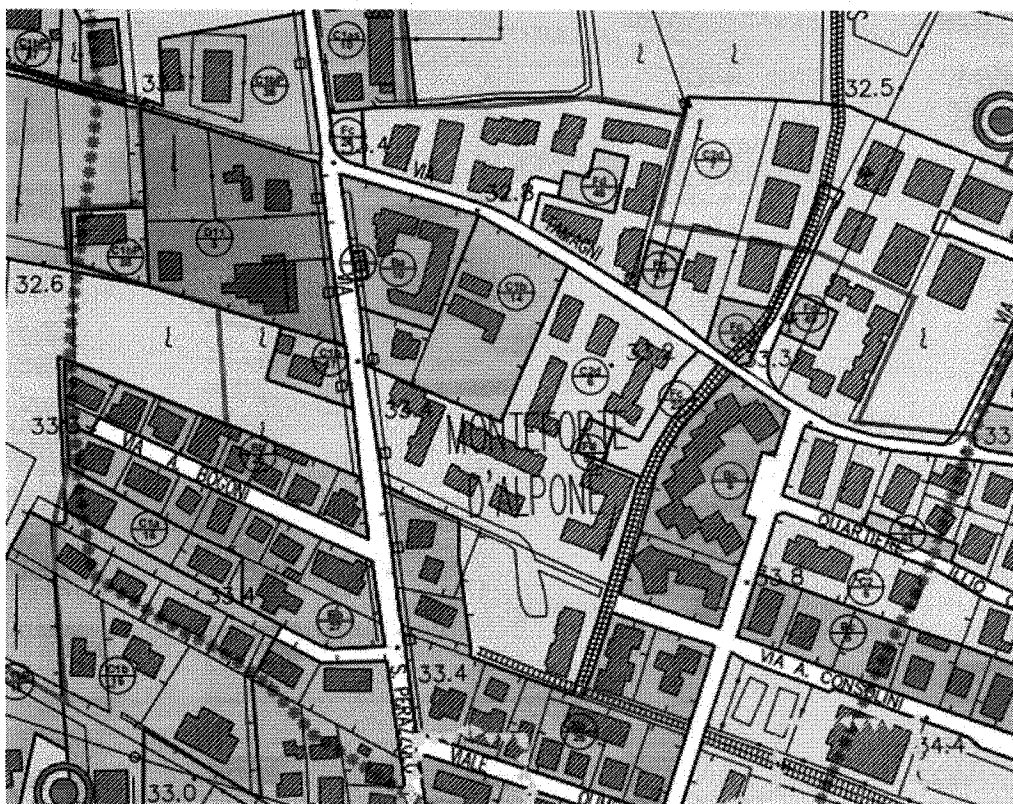
Da sopralluogo con ricognizione esterna si precisa che l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare ha accesso dalla Via Tamagni n°64 da cancelletto pedonale mentre l'accessorio indiretto (autorimessa) ha accesso dal cancello carraio con apertura elettrica sempre dalla medesima Via (indicate con due frecce color rosso sulla foto seguente).



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dall'analisi del sito del Comune di Monteforte d'Alpone (VR) si è verificato che l'edificio ricade nel Piano degli Interventi (P.I.) in zona C2e – zona di espansione edilizia.

Da una prima analisi in merito alle Norme di Attuazioni recuperate dal sito del Comune di Monteforte d'Alpone (VR) si è potuto osservare che in tale zona urbanistica essendo una zona di espansione seguendo gli indici fondiari, un limite di piani abitabili, altezza massima dei fabbricati ha reso la lottizzazione salda e appetibile.



assenza di tramezza vano anti-w.c. vicino alla scala interna di collegamento al piano superiore.

In merito all'autorimessa non si è rilevata alcuna difformità grafica.

Pertanto si dovrà eseguire una pratica catastale di aggiornamento DOCFA solamente dell'unità immobiliare relativamente all'appartamento a seguito di Sanatoria Edilizia.

Per tale incarico si ritiene di ponderare una spesa pari ad € 1.000,00 oltre accessori di Legge.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Nell'atto di compravendita a favore dell'Esecutato vengono riportate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°01/00225 del 21/09/2002;
- Variante alla S.K. in data 18/12/2003 n°03/00134;
- Abitabilità in data 17/03/2004 n° 2004/10.

A seguito di accesso formale presso la P.A. si è recuperata la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia 10364 del 2001 e stralcio copertina tavole progettuali;
- Comunicazione inizio lavori 05/11/2002;
- Permesso di Costruire Variante 13040 del 2003 e relative tavole grafiche;
- Diverse dichiarazioni conformità relativamente alle u.i. oggetto di pignoramento immobiliare;
- Certificato di Agibilità datato 17/03/2004.

Durante il sopralluogo si è constatata la situazione attuale e si sono rilevate le seguenti difformità:

- parete divisoria lunga circa 1,65;
- assenza tramezza che costituisce il vano anti-w.c.;
- assenza di velux nella camera (rappresentato nell'elaborato grafico).

Pertanto si dovrà eseguire una pratica in sanatoria per sistemare questa semplice discrasia.

Importo forfettario per presentazione pratica e sanzione amministrativa con diritti di segreteria per deposito pratica complessivi € 5.000,00 oltre accessori di Legge.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'unità immobiliare (appartamento) risulta occupata da mobilio nelle condizioni sopradescritte e occupata dall'Esecutato come risulta dal Certificato cumulativo rilasciato dal Comune di Monteforte d'Alpone (VR).

L'autorimessa anch'essa risulta occupata da mobilio nelle condizioni sopradescritte e occupata dall'Esecutato come risulta dal Certificato cumulativo rilasciato dal Comune di Monteforte d'Alpone (VR).

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

Come da comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Verona non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Dr.ssa Cristiana Cascone e da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- *ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Marco Paolo Augusto PELOSI del 08/05/2004 RP. 4222 RG.20348;*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2017 RG. 3939 RP. 2570 verbale di pignoramento immobiliare;*
- *ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Verona del 09/06/2023 RP. 3389 RG.23304;*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2023 RG. 34907 RP. 26210 verbale di pignoramento immobiliare.*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.



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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Dr.ssa Giulia Barbagallo (PA), da visura ipo-catastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- *a seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado;*
- *NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;*
- *NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.*
- *NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile.*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Dr.ssa Cristiana Cascone e da visura ipo-catastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- *ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Marco Paolo Augusto PELOSI del 08/05/2004 RP. 4222 RG.20348;*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2017 RG. 3939 RP. 2570 verbale di pignoramento immobiliare;*
- *ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Verona del 09/06/2023 RP. 3389 RG.23304;*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2023 RG. 34907 RP. 26210 verbale di pignoramento immobiliare.*



Per ulteriori considerazioni ed individuazioni in merito ai vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato, Legale – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Da ricerca urbanistica NON si è rilevata l'esistenza di un vincolo paesaggistico/ambientale.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

A seguito del sopralluogo eseguito la scrivente ha chiesto cortesemente all'Esecutato di ricevere il contatto dell'Amministratore per espletare tale argomento richiesto nell'incarico. L'attuale Amministratore risulta essere il sig. Massimo Zucchetti il quale, a seguito di cortese richiesta, ha inviato il regolamento Condominiale, i bilanci consuntivo e preventivo 2022 e 2023.

In merito alle tabelle millesimali l'Amministratore ha comunicato che non ne è in possesso e che le quote proporzionali di ciascun condomino sono presenti nelle ripartizioni delle spese condominiali.

Da dichiarazione dell'Amministratore si rileva che l'ammontare delle spese condominiali non pagate dall'Esecutato _____ negli ultimi 2 anni anteriori alla data odierna risultano essere pari ad € 754,82.

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

Dato che l'immobile oggetto di pignoramento NON è strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa non si hanno indicazioni utili ai fini fiscali del regime fiscale della vendita.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si indica che l'immobile e pertanto i subalterni n° 6 e 11 NON risultano in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

In merito a tale capitolo la scrivente ritiene che vista l'entità dei beni immobili colpiti non sia possibile separare né tanto meno creare dei progetti divisionali.



D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

D.1.13.2. Criteri di stima

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

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento al valore di mercato all'attualità.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- *Intrinseci, come l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo e di conservazione, la destinazione, la conformazione planivolumetrica, l'estetica;*
- *Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione e i servizi.*

Sono state adeguatamente considerate le seguenti caratteristiche funzionali, secondo la più aggiornata dottrina estimativa:

- *Funzioni positive primarie, a basso impatto ambientale quali fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, gas, telefonica;*
- *Funzioni positive secondarie, quali scuole, giardini, linee di trasporti pubblici, uffici pubblici, posto di PS;*
- *Funzioni positive terziarie, quali negozi e supermercati, impianti sportivi, cinema e teatri, circoli e ritrovi.*

Per contro:

- *Funzioni negative ad alto e medio impatto ambientale, primarie: tralicci, elettrici, depuratori, cimiteri;*
- *Funzioni negative secondarie (nella fattispecie assenti) binari ferroviari, aeroporti, ospedali, carceri;*
- *Funzioni negative terziarie (nella fattispecie assenti) discoteche, stadio, industrie.*



Il più probabile valore di mercato viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Premesso che in campo estimativo si parla dei due soli metodi sintetico ed analitico, e che la differenza tra i due procedimenti consiste nel parametro preminente scelto per la comparazione, poiché è oggettivo come la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dal confronto dell'immobile da valutare con altri che vengono giudicati simili, nel caso de-quo si è ritenuto di esprimere la prima tipologia di valutazione.

Con la stima sintetica si è quindi inteso determinare il valore di mercato dell'u. i., adottando quale parametro di confronto le dimensioni dell'edificio: metro cubo, metro quadro, vano. È detta sintetica proprio perché sintetizza nel costo relativo all'unità dimensionale le specifiche differenze di valore.

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

Ovviamente è condizione essenziale che sussista realmente un mercato disponibile ad interessarsi al tipo di cespite in esame, cosa, questa, non sempre realizzabile stante il presupposto per il quale si abbia suscettività di produzione di reddito per la categoria del bene, cosa, ad esempio, che ordinariamente non potrebbe realizzarsi per un terreno di allargamento stradale, per un terreno o un fabbricato inaccessibile o a destinazione speciale ecc., mentre sicuramente si realizza seppur con incertezze ed oscillazioni per un appartamento di carattere residenziale come quello de-quo.

Si desume quindi indiscutibilmente che il bene immobile in esame sia parte della categoria dei beni economici soggetti ad interesse di mercato in quanto:

- esiste una potenziale presenza di soggetti che possono ragionevolmente trovare localizzazione in beni immobili quali quello considerato;*
- esista la nozione che il bene immobile considerato è adatto a soddisfare il bisogno abitativo richiesto (rientra cioè nella categoria delle situazioni immobiliari che possano appagare le necessità di residenza senza alcun vincolo);*



- esiste una scelta di tipologie analoghe a quella del bene immobile considerato, essendovene altri, nel mercato, disponibili.

Il fabbricato corrisponde ovviamente a tutte e tre le condizioni (ambito privato, esigenza residenziale, sede).

Sulla base della conoscenza del valore, pertanto, sarà possibile determinare il prezzo che potrebbe derivare nell'ambito del libero mercato o, prudenzialmente, come nello specifico caso, in ordine all'ipotesi di vendita forzata.

D.1.13.3. Stima

Con riferimento alle potenzialità economiche dell'immobile oggetto di valutazione comprensivo dell'accessorio indiretto quale autorimessa, il tutto è valutabile a corpo e non a misura, assunte le superfici riscontrate come semplice parametro di riscontro, nello stato di fatto in cui si trova, libero da persone e cose, tenuto correttamente conto delle potenzialità positive date dall'ubicazione e dalla destinazione, in complessivi € 156.000,00.

Si ribadisce come la suddetta somma sia intesa a corpo con riferimento alle condizioni tecnico economiche dei beni immobili de quibus.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima



Tribunale di Verona E.I. n. 246/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO



A seguito della determinazione del più probabile valore di stima relativamente all'appartamento e autorimessa il tutto ubicato in Monteforte d'Alpone (VR) Via Tamagni n°64 - censito al catasto fabbricati (Agenzia delle Entrate di Verona):

- Foglio 14 mappale 555 subalterno n°6 categoria A/2 classe 2 vani 7 superf. catastale di 113 mq. Rendita € 542,28 – Via Tamagni n° 64 - piano primo e secondo;
- Foglio 14 mappale 555 subalterno n°11 categoria C/6 classe 3 superf. catastale di 32 mq. Rendita € 31,40 – Via Tamagni n° 64 - piano interrato;

dalla cifra determinata si dovranno detrarre le seguenti spese:

- riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto prevista dall'art. 2922 cc. - in questo caso specifico si ritiene di applicare una riduzione pari al 15 % € 23.400,00;
- spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in € 1.000,00 (oltre accessori di Legge);
- spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in € 5.000,00 (oltre accessori di Legge);
- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da chiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;
- Verifica impianti € 1.000,00;
- Redazione Certificazione Energetica (APE) € 500,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 125.100,00
Valore arrotondato in	€ 125.000,00
di cui ½ in ditta	<u>€ 62.500,00</u>
e la quota di ½ i	€ 62.500,00

Si precisa che la quota pignorata pari a ½ nella presente procedura rigua



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

Verona, 23 novembre 2023

Il perito estimatore
Fantoni geom. Federica

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza dei beni immobili pignorati;
- E.2. Certificato cumulativo;
- E.3. Planimetrie catastali;
- E.4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- E.5. Estratto di mappa Wegis;
- E.6. Visure catastali aggiornate;
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- E.8. Titoli Abilitativi Comune di Monteforte d'Alpone (VR);
- E.9. Stralcio Piano degli Interventi (Monteforte d'Alpone);
- E.10. Comunicazione Cancelleria Famiglia – Tribunale di Verona;
- E.11. Comunicazione Agenzia delle Entrate di Verona;
- E.12. Documentazione Amministratore;
- E.13. Documentazione fotografica;
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonti

Tribunale di Verona E.I. n. 246/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO



**TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

INTEGRAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 246/2023
Giudice	Dott. Attilio BURTI
Creditore precedente	
Parte eseguita	



Geom. Federica Fantoni - Studio in Via Albere n°80/C
37138 - VERONA
P.IVA 0327899 023 3 C.F. FNT FRC 80P42 L781 S
e-mail federica.fantoni@geopec.it - cell. 347/4431383

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



Esperto Stimatore

FEDERICA geom. FANTONI

email f.fantoni.geom@gmail.com

Pec federica.fantoni@geopec.it

Cell. 347/4431383

Custode Giudiziario

Avv. Vincenzo BONANNO

Email vincenzo.bonanno@studiumfori.it

Pec avvincenzobonanno@puntopec.it

Via Dietro Listone n°11 - Verona

Tel. 045/8006861

Tribunale di Verona E.I. n.246/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 246/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	½ quota di proprietà in ditta c.
Tipologia immobile	Appartamento piano primo ed autorimessa piano interrato. Sup. commerciale complessiva (catastale) di mq. 113 circa riguardante l'appartamento, mentre superficie commerciale complessiva (catastale) di mq. mq. 32 relativa all'autorimessa.
Ubicazione	Monteforte d'Alpone (VR), Via Tamagni n°64
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 14 mapp. n°555 sub. 6 e sub. 11.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 125.000,00 di ca. Quota pignorata ½ pari ad € 62.500,00 con
Stato di occupazione	Occupato dall'Esecutato s
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	//
NOTE	

*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona E.I. n.246/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. V. BONANNO



**ISTANZA REDATTA DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE DOTT.
ATTILIO BURTI DATATA 05/01/2024**

...OSSERVATO che le valutazioni dell'esperto stimatore sull'impossibilità della separazione in natura del bene assomigliano vieppiù ad un inverificabile responso oracolare, atteso che il perito si limita ad affermare che: *"D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale. In merito a tale capitolo la scrivente ritiene che vista l'entità dei beni immobili colpiti non sia possibile separare né tanto meno creare dei progetti divisionali"*:

rilevato, infatti, che *" il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.*

D'altra parte, in materia di divisione giudiziale, la non comoda divisibilità di un immobile, integrando un'eccezione al diritto potestativo di ciascun partecipante alla comunione di conseguire i beni in natura, può ritenersi legittimamente praticabile soltanto quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti dall'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento o dall'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso" (cfr. Cassazione civile sez. II, 21/06/2023 n° 17712);

osservato, pertanto, che il perito dovrà motivare le proprie considerazioni in relazione a ciascuna delle circostanze sopra enunciate in modo da persuadere le parti ed il Giudice del proprio giudizio.



D.1.12 SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

La scrivente per rispondere all'istanza in modo esaustivo ritiene importante ricordare quali sono i beni immobili oggetto di pignoramento, chi è il soggetto esecutato e la quota pignorata.

I beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento di circa 100 mq. su due livelli ed un'autorimessa al piano interrato; la quota pignorata è pari ad $\frac{1}{2}$ in ditta all'Esecutato.

Ciò detto fa comprendere in modo immediato ed ovvio che i beni immobili sopracitati non siano comodamente divisibili in natura; la scrivente ritiene di motivare le ragioni che sono alla base di tale dichiarazione in termini di non comoda divisibilità.

- L'appartamento ubicato in Monteforte d'Alpone Via Tamagni n°64 piano primo e sottotetto risulta censito all'Agenzia delle Entrate di Verona Foglio n°14 mappale n° 555 sub. 6 e un'autorimessa piano interrato subalterno 11.
- L'Esecutato trascrizione essere di $\frac{1}{2}$ in capo a'
- Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano in

Si precisa che l'appartamento ha un unico accesso dal vano condominiale e che si sviluppa al piano primo zona a giorno mentre al piano sottotetto zona notte.

A livello urbanistico come si evince dai progetti rilasciati dalla P.A. Comune di Monteforte d'Alpone (VR) (Concessione Edilizia n°01/00225 del 21/09/2002; Variante alla S.K. in data 18/12/2003 n°03/00134; Abitabilità in data 17/03/2004 n° 2004/10, Concessione Edilizia 10364 del 2001 e stralcio copertina tavole progettuali; Comunicazione inizio lavori 05/11/2002; Permesso di Costruire Variante 13040 del 2003 e relative tavole grafiche e diverse dichiarazioni conformità relativamente alle u.i. oggetto di pignoramento immobiliare e Certificato di Agibilità datato 17/03/2004) è stata progettata e studiata una conformazione tale per una sola unità immobiliari (avente una superficie commerciale di circa 113 mq. disposta su due piani fuori terra).

Pertanto si conferma che le unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono soggettivamente e singolarmente comodamente divisibili, poiché l'alloggio non dispone di due ingressi, due cucine, due impianti idrotermosanitari ecc..



In merito all'autorimessa si ricorda che ha accesso dal vano scala interno e dall'esterno (dalla strada pubblica si accede al cancello carraio raggiungendo la basculante); anch'essa non risulta comodamente divisibile in quanto non dispone di una superficie e di una disposizione geometrica che consenta di essere suddivisa e nemmeno di due portoni d'accesso.

Si volesse separare l'autorimessa dall'appartamento, non essendo vincoli "L. Tognoli" esso potrebbe essere venduto a sé stante, ma l'appartamento diminuirebbe di appetibilità, per cui avrebbe maggior difficoltà di inserimento sul mercato e minor valore, atteso che il massimo realizzo si ottiene mediante la vendita di alloggi con autorimessa.

Nella speranza di aver espletato l'integrazione richiesta dal Giudice sono a confermare la bontà delle deduzioni tecniche riportate in perizia sulla scorta di analisi e studio della procedura esecutiva in oggetto.

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

Verona, 19 gennaio 2024

Il perito estimatore
Fantoni geom. Federica

