

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	RGE 202/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Elisabetta Piccoli – e-mail: arch.elisabetta.piccoli@gmail.com – tel. 3201788186.

Custode Giudiziario

Avv. Adriano Lucchin – e-mail: adriano.lucchin@mggavvocati.it – tel 045/6106167

Arch. Elisabetta Piccoli

Vicolo Tre Marchetti 1 – 37121 Verona - C.F PCCLBT68H66L781H – P.IVA: 02846420236

Email: elisabetta.piccoli@libero.it - PEC: elisabetta.piccoli@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	3
C	DIVISIONI IN LOTTI	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO unico – IMMOBILI SITI IN Via Sambuco n. 47 - Monteforte d'Alpone (VR)	4
D.1.1	Proprietà	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1	Contesto	9
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	10
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	18
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	18
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	19
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	19
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	20
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	21
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	22
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	22
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	22
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	22
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	23
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	23
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	23
D.1.13	Valutazione del lotto	23
D.1.13.1	Consistenza	23
D.1.13.2	Criteri di stima	24
D.1.13.3	Stima	25
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	26
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	27
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	28
E.1	Titolo di provenienza del bene	28
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	28
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	28
E.4	Stato di famiglia storico	28
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	28
E.6	Planimetrie catastali	28
E.7	Estratto storico del Catasto	28
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	28
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	28
E.10	Titoli Abilitativi	28
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	28
E.12	Fotografie degli interni	28
E.13	Fotografie degli esterni	28
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	28



A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 202/2024
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di corte terra/cielo con garage- soffitta e area esterna di pertinenza Sup. commerciale mq 138,20
Ubicazione	Monteforte D'Alpone (VR), Via Sambuco N. 47
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte D'Alpone (VR), Foglio 5 mapp. n°: 144 sub. 1 – 2 - 3
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 104.000,00
Stato di occupazione	Abitato dagli esecutati
Irregolarità edilizie	Presenti. E' possibile regolarizzare con pratica edilizia in sanatoria. Costi di regolarizzazione € 6.550,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.200,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

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

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni, oggetto della presente esecuzione sono siti in Monteforte d'Alpone (VR).

Tribunale di Verona E.I. n. R.E.202/2024
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli
Custode: avv. Adriano Lucchin



frazione Brognoligo, Via Sambuco n. 47 e sono censiti al NCEU del Comune di Monteforte d'Alpone (VR). Foglio 5 mapp. 144 sub. 1, sub 2 e sub. 3.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C DIVISIONI IN LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili, si premette che i beni pignorati non sono comodamente divisibili.

Pertanto, la scrivente procede alla stima dell'intero e ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA SAMBUCO N. 47 - MONTEFORTE D'ALPONE (VR).

D.1.1 Proprietà

Si confermano i dati contenuti nella relazione del Notaio Niccolò Tiecco depositata agli atti per iniziativa di parte e nel ventennio risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto:

Attuali Proprietari:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I beni risultano acquisiti dai [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza del seguente atto:

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Beniamino Itri, del 20/06/2002 rep. 89748, trascritto a Verona il 04/07/2002 ai nm. 18161 RP 18161 e 26665 RG..

Regime patrimoniale della ditta eseguita al momento dell'acquisto dei diritti:



Nell'Atto di Compravendita dei beni redatto dal del Notaio Beniamino Itri, del 20/06/2002 rep. 89748, lo stato civile dichiarato dagli esecutati è coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Attuale regime patrimoniale della ditta esecutata:

Dal Certificato anagrafico di stato civile si evince che gli esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni; risultano aver contratto matrimonio il 29/10/1994, quindi antecedentemente alla data di acquisto dei beni in data 20/06/2002 e del pignoramento, avvenuto il 20/06/2002. (All. E.2)

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

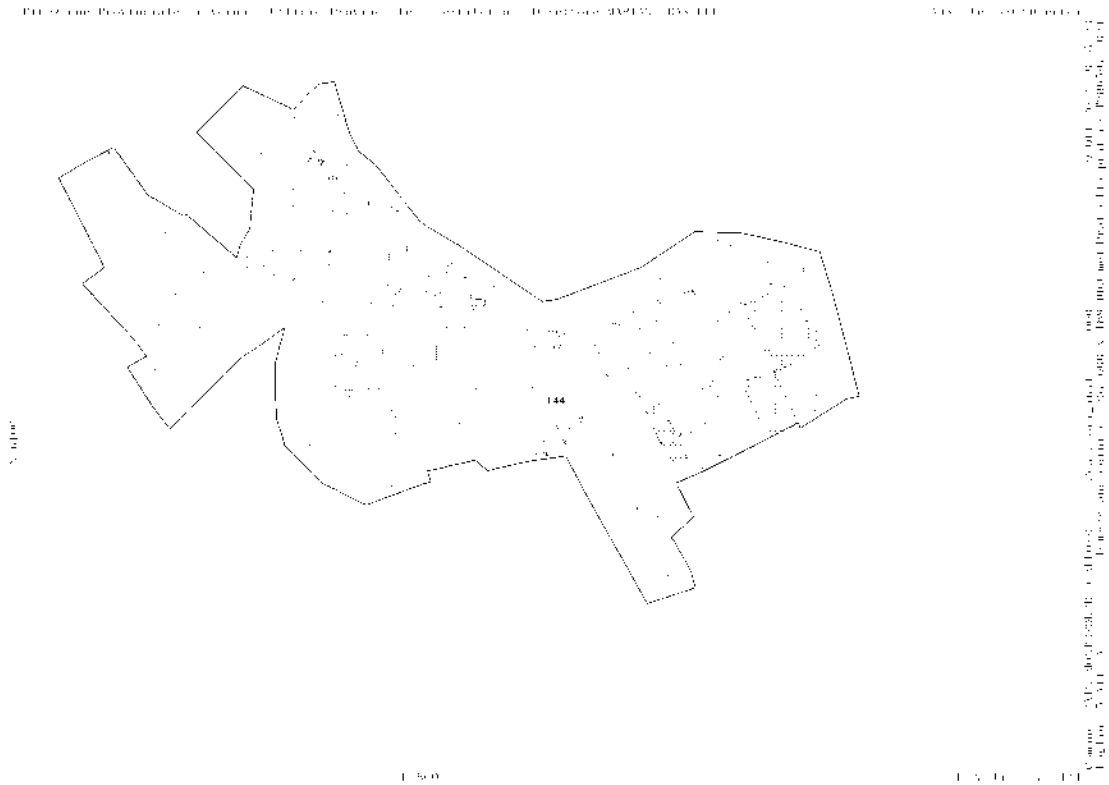
In base alla comunicazione resa dalla pubblica amministrazione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del presente elaborato peritale sono costituiti da un lotto unico ubicato in via Sambuco 47, Monteforte d'Alpone (VR), frazione Brognoligo.



Individuazione del compendio: mappa catastale sovrapposta a ortofoto - estratto da ForMaps



estratto di mappa fg 5 mapp. 144



estratto di Mappa d'Impianto fg 5 mapp. 144



Sono censiti al NCEU fg. 5

mapp. 144, sub. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza vani 5, sup. totale: 119 mq, totale: escluse aree scoperte: 117 mq, rendita € 253,06

mapp. 144, sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 58 mq, Superficie Catastale 71 mq, rendita € 47,93

mapp. 144, sub. 3

La ricostruzione storica dei mappali risulta come segue:

NCEU fg. 5 mapp. 144 sub. 1

Alla data dell'inserimento all'impianto meccanografico del 01/01/1989 l'unità immobiliare risultava così identificata:

fg. 5 mapp. 144 sub. 1

Con classamento automatico del 26/04/1988 in atti dal 08/10/1991 (n. 667/1988) il bene risultava così censito:

fg 5, mapp. 144, cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Rendita L. 750 pari a Euro 0,39

Con variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 il bene risultava così censito:

fg 5, mapp. 144, cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Rendita L. 490.000 pari a Euro 253,06

Con la variazione modifica identificativo del 17/04/2002 Pratica n. 107356 in atti dal 17/04/2002 (n. 4364.1/2002) il bene risultava così censito:

fg 5, mapp. 144, cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 253,06

Con variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie. il bene risultava così censito:

fg 5, mapp. 144, cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale: 119 mq, totale escluse aree scoperte 117 mq, Rendita Euro 253,06

Con variazione di toponomastica del 11/07/2016 Pratica n. VR0123005 in atti dal 11/07/2016 (n. 44288.1/2016) il bene risultava così censito:

fg 5, mapp. 144, cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale: 119 mq, totale escluse aree scoperte 117 mq, Rendita Euro 253,06



NCEU fg. 5 mapp. 144 sub. 2

Alla data dell'inserimento al catasto fabbricati con Pratica n 107363 per unita' afferenti edificate su aree di corte del 17/04/2002, (n. 1261.1/2002) l'immobile risultava così identificato:

fg. 5 mapp. 144, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 58 mq, Rendita Euro 47,93

Con Variazione Toponomastica del 11/07/2016 Pratica n. VR0123006 (n. 44289.1/2016) risultava così identificato:

fg 5, mapp. 144, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 58 mq, Superficie catastale totale: 71mq, Rendita Euro 47,93

Con VARIAZIONE del 26/03/2019 Pratica n. VR0037727 per aggiornamento planimetrico (n. 8675.1/2019) il bene risultava così censito:

fg 5, mapp. 144, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 58 mq, Superficie catastale totale: 58 mq, totale escluse aree scoperte 44 mq, Rendita Euro 47,93

Con variazione per aggiornamento planimetrico del 25/09/2019 Pratica n. Vr0134973 (n. 51536.1/2019) il bene risultava così censito:

fg 5, mapp. 144, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 58 mq, Superficie catastale totale: 71 mq, Rendita Euro 47,93

NCEU fg. 5 mapp. 144 sub. 3

Alla data dell'inserimento al catasto fabbricati con Pratica n 107363 per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 17/04/2002, in atti dal 17/04/2002 (n. 1261.1/2002) il bene risultava così identificato:

fg. 5 mapp. 144, bene comune non censibile (corte), indirizzo VIA MEZZAVILLA n. SNC Piano T.

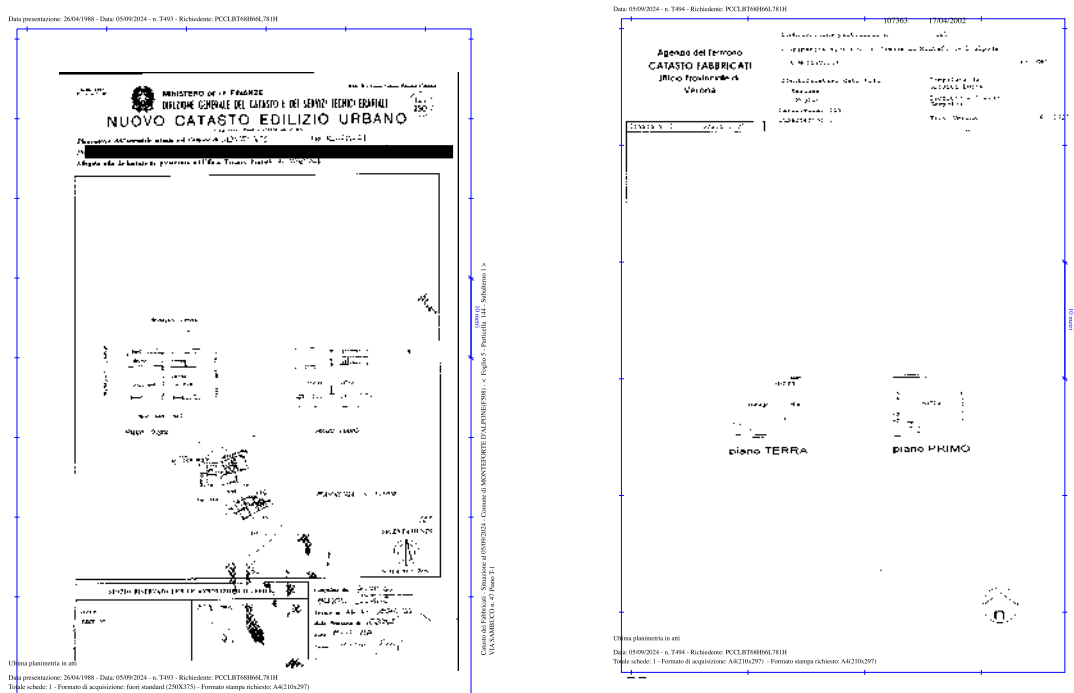
Con variazione della toponomastica del 11/07/2016 Pratica n. VR0123007 in atti dal 11/07/2016 (n. 44290.1/2016) il bene risultava così identificato:

fg. 5 mapp. 144, bene comune non censibile (corte), indirizzo VIA SAMBUCO n. 47 Piano T.

I dati catastali aggiornati degli immobili corrispondono ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.



I confini da nord in senso N.E.S.O. sono: mappali n. 141, n. 221, n. 150, n. 2095 e con n. 138.



Planimetrie catastali degli immobili pignorati

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è sito nella frazione Brognoligo - Costalunga del Comune di Monteforte D'Alpone in Via Sambuco n. 47. La località Brognoligo è una piccola frazione del Comune di Monteforte D'Alpone, dista circa 30 km dal capoluogo di Provincia, Verona, ed è situata in un contesto prettamente agricolo.

Il capoluogo Monteforte d'Alpone, con una popolazione di 8.951 abitanti, dista circa 22 Km da Verona, ed è servito da farmacia, banca, edicola, bottega alimentare e dispone tre scuole (due asili e primaria).

Il casello autostradale San Bonifacio – Soave (autostrada A4 Torino-Trieste) dista circa 9 km.





D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

I beni pignorati fanno parte di una corte rurale di antica origine. Nella scheda dei Centri storici del Comune di Monteforte vengono censiti come edificio di piccole dimensioni su due piani fuori terra (l'abitazione), e, di fronte si trova il garage. Il corpo residenziale era già presente nella mappa Catastale d'Impianto.

Trattasi di fabbricato a forma rettangolare a destinazione residenziale, con corte pertinenziale e un fabbricato staccato a destinazione garage al piano terreno e con soprastante locale accessorio indicato come soffitta.

L'abitazione, distinta catastalmente al mapp. 144 sub 1, si sviluppa su due piani fuori terra ed affaccia sul lato ovest sulla strada pertinenziale, a sud sulla corte esclusiva, ad est su altra proprietà mentre il lato nord è parzialmente in aderenza ad un edificio confinante.

L'unità immobiliare, distribuita su due livelli collegati da una scala interna, si compone di soggiorno - cucina, disimpegno tra vano scale e bagno, al piano terreno, due camere al piano primo. Sulla facciata a sud sono presenti due balconi, esternamente alle camere.

Le pavimentazioni al piano terra sono in mattonelle ceramiche, i rivestimenti alle pareti del servizio igienico e della cucina sono costituiti da mattonelle in ceramica.

I pavimenti del primo piano sono in ceramica e il rivestimento della scala è in



materiale lapideo. L'intonaco alle pareti è tinteggiato, le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Sono presenti oscuranti esterni ad ante in legno. Al primo piano, interposto tra il soffitto ed il sottotetto è stato posizionato del materiale coibentante, che ha comportato il ribassamento del soffitto stesso.

Sulla facciata nord ed ovest è stata realizzata una coibentazione a cappotto.

Le finiture e la dotazione impiantistica sono in discrete condizioni manutentive.

Impiantistica

Nell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento autonomo. Nel soggiorno è presente una stufa a pallet ed al piano primo l'impianto di condizionamento costituito da unità esterna e split interno.

Non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti.

Non si dispone inoltre dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato

Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato mapp 925 sub 7-8		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	
Tipo di Costruzione		
Fondazioni		non visionabili
Strutture verticali	muratura esistente portante in sasso	
Solai	solaio in latero cemento	
Copertura	A due falde inclinata con manto di copertura in tegole	
Prospetti	Intonacati e tinteggiati. Sui prospetti nord e ovest è stato realizzato un cappotto coibentante costituito da pannelli in poliestirene	
Vano scale	Scala in c.a. con gradini rivestiti in materiale lapideo	

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'ABITAZIONE mapp. 295 sub. 1		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati.	
Infissi esterni	Finestre e porte finestre con telaio in legno con vetrocamera;	

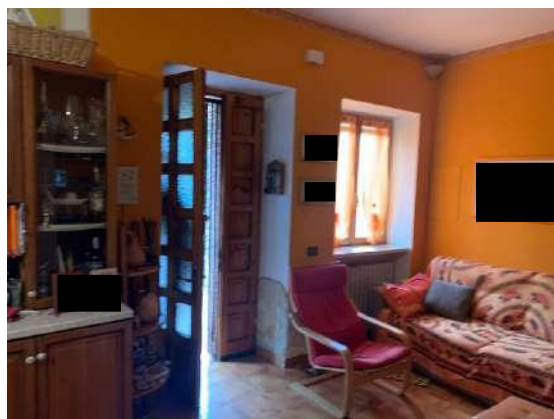


Porta di ingresso	Esternamente è presente una porta con telaio in alluminio e specchiature in vetro, internamente	
Infissi esterni	Porte a battente tamburate.	
Pavimenti	Ceramica in tutti i piani	
Bagno	Pavimento e rivestimento in ceramica. Arredo sanitario con doccia	
Impianto idrico - sanitario	Sottotraccia	
Impianto elettrico	Sottotraccia con salvavita	
Impianto di riscaldamento	Autonomo a gas erogato da una caldaia murale a gas installata internamente in cucina, collegata ai radiatori in alluminio verniciati	

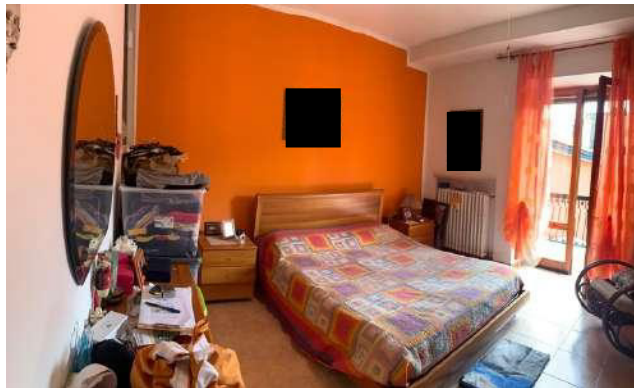
Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato abitativo

Le generali condizioni manutentive del fabbricato sono discrete.

L'unità abitativa, in condizioni manutentive buone.



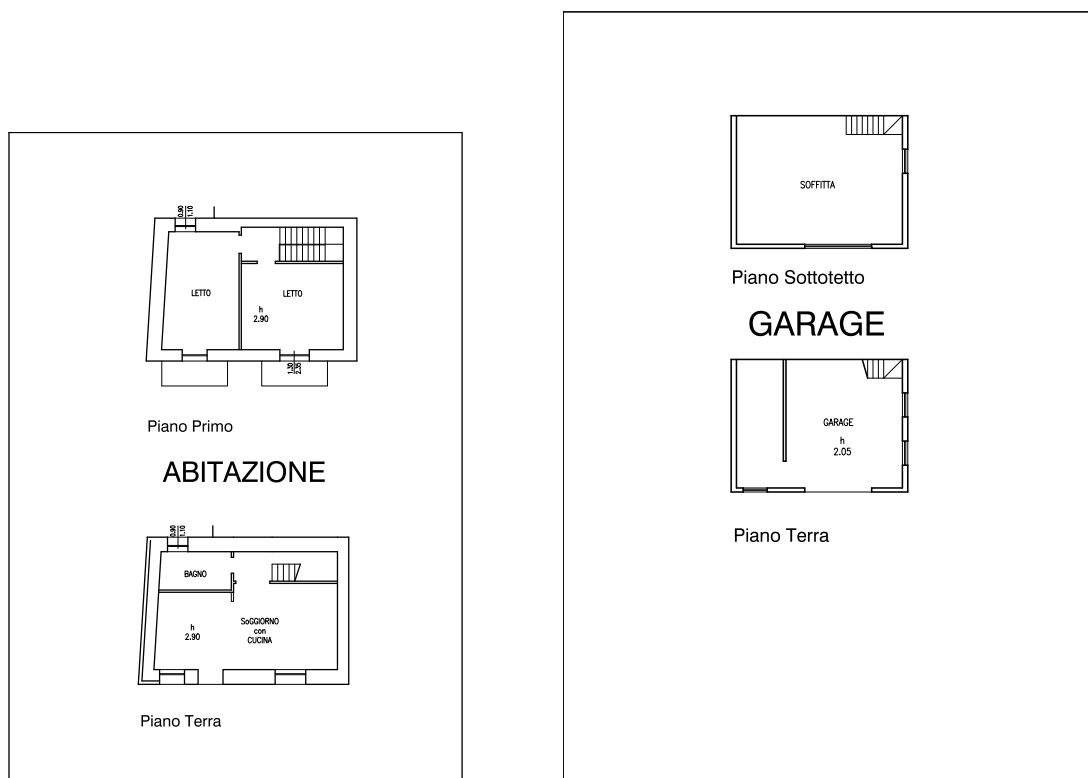












PLANIMETRIE RILIEVATE

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

Il fabbricato identificato fg. 5 mapp. 144 sub 2 è pertinenziale ed ha destinazione a garage al piano terreno e a soffitta al primo piano.

Il piano terra ha altezza interna di 2,05 mt e, secondo la normativa edilizia locale vigente è utilizzabile solo come garage, il piano primo è collegato al garage da una scala in metallica che presenta requisiti non regolamentari ai fini della sicurezza. Il piano primo è un unico locale con altezze variabili.

L'area esterna, censita al fg. 5 mapp. 144 sub 3, interposta tra l'abitazione ed il garage, è recintata con cancello automatizzato ed è totalmente pavimentata.

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

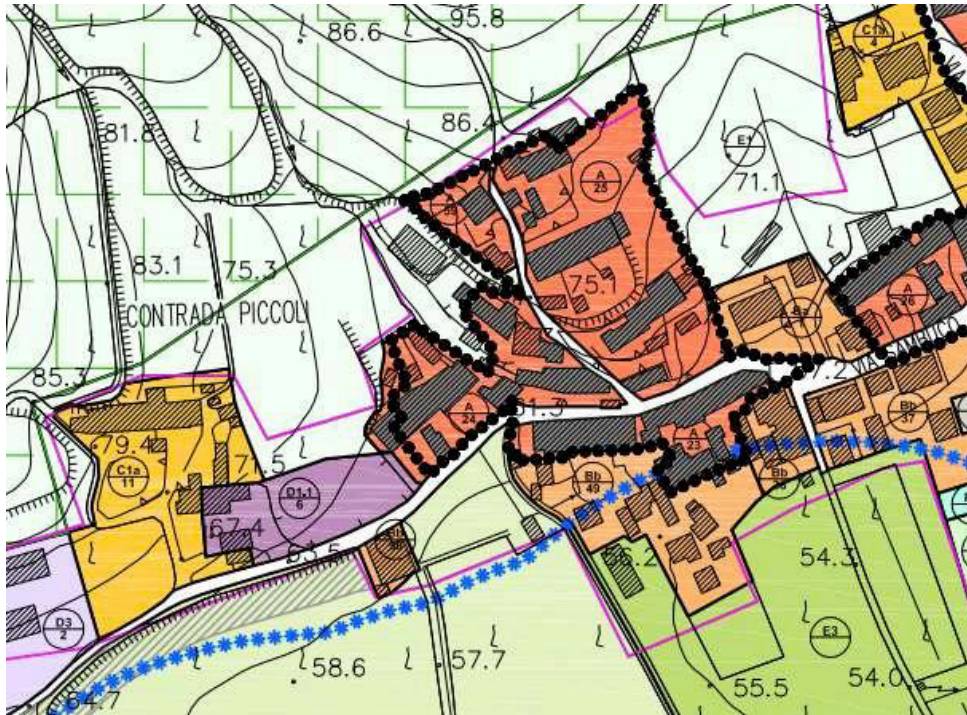
L'accesso al complesso avviene da via Sambuco attraverso il mapp. 141 indicato al Catasto terreni del Comune di Monteforte come *corte comune ai num 140*,



142,143,144 e ad enti urbani del foglio 5.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il compendio ricade in zona A (centro storico) del Piano degli Interventi ed, è soggetta o vincolo paesaggistico in quanto Edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 legge Regionale 24/1985 e art. 26 Legge Regionale 61/1985.



Estratto della tavola del P.I.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Ufficio Tecnico Erariale si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie effettuate.

Le planimetrie della casa (sub. 1) non risultano conformi allo stato dei luoghi, per difformità interne ed esterne, le stesse riscontrate nella conformità edilizia come viene descritto nel paragrafo seguente D.1.6. Inoltre è stata indicata l'altezza interna di entrambi i piani in 2,70 mt mentre dal rilievo risulta 2,90 mt sia a piano



terreno che al piano primo.

Il costo complessivo per adeguamento catastale a seguito delle regolarizzazioni di cui sopra si stima in € 1.200,00.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Monteforte d'Alpone - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente ha reperito i seguenti Titoli edilizi (All. E10):

- Licenza di Costruzione n. 105 del 01.09.1976
- Certificato di Abitabilità del 11.06.1977.

Si premette che da quanto risulta dalle ricerche effettuate non è possibile risalire ad una data certa sulla costruzione dei fabbricati oggetto di stima ma, dalla documentazione d'archivio, si può affermare che è sicuramente antecedente al 1 settembre 1967 (l'abitazione è presente nelle mappe d'impianto del Catasto anni 1800-1900).

Nell'abitazione si riscontrano delle difformità sia esterne che interne rispetto al progetto assentito del 1976.

Per quanto riguarda le facciate esterne nel prospetto sud si riscontra al piano primo la sostituzione di una finestra con una porta finestra e la realizzazione di un secondo balcone (non indicati nel progetto). Per quanto riguarda il prospetto nord al piano primo non è stata indicata la finestra della camera al p.1.

Internamente, a piano terra è stata demolita gran parte della tramezza che separa il soggiorno dalla cucina creando un unico spazio, il bagno risulta più largo di circa 15 cm, mentre la scala di salita alla zona notte è stata realizzata in maniera leggermente differente. Al piano primo le camere hanno dimensioni differenti rispetto al progetto.

Il fabbricato garage con annessa soffitta presenta anch'esso delle difformità:

al piano terra nel progetto era indicata l'apertura di una porta alla sinistra della basculante; nella realtà è rimasta finestra. Internamente la scala è stata posizionata diversamente e pure la forma è diversa: si tratta infatti di una scala metallica prefabbricata di dimensioni non a norma di sicurezza.



L'altezza del locale al piano terreno risulta di mt 2,05 anzichè mt 2,40.

Al piano primo la finestra con affaccia sulla corte è stata realizzata in posizione e con dimensioni differenti. Anche l'altezza interna del locale soffitta non corrisponde a quella indicata in progetto.

Regolarizzazione delle difformità edilizie:

Da quanto emerso dai colloqui con il Tecnico dell'Ufficio Comunale di Monteforte d'Alpone le difformità interne e prospettive degli immobili sopra descritti rispetto al progetto assentito sono sanabili con presentazione di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica alla Provincia di Verona e successiva istanza Edilizia in sanatoria (SCIA) i cui costi sono stimati presumibilmente in € 6.000,00 comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative).

Nota: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

Conformità impianti

Non sono stati riscontrati certificati di conformità degli impianti.

Gli impianti, che furono rinnovati negli anni 2000, necessitano di una verifica generale i cui costi sono già implicitamente considerati nel valore di stima.

Si indica il costo per la certificazione impianti pari a circa € 300,00

Certificazione energetica

Non è stata riscontrata la certificazione energetica dell'immobile.

Si indica il costo per la certificazione energetica pari a circa € 250,00

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'appartamento è attualmente occupato dai proprietari esecutati, nella quale hanno stabilito la loro residenza, e, conseguentemente, è ammobiliato. L'immobile costituisce l'abitazione principale della famiglia delle parti esecutate

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

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



locazione. Pertanto non vi sono titoli opponibili alla procedura. (All E.11)

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

A seguito di controlli eseguiti presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate risultano le seguenti formalità:

1. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per complessivi € 274.000,00 erogato da [REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale Notaio ITRI BENIAMINO Repertorio 124745/21115 del 14/12/2007.
2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 22/08/2024 ai nn. 26309 RP 35010 RG su istanza di [REDACTED] (Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 5189 del 18/06/2024).

Si evidenzia che la sottoscritta ha segnalato al G.E. l'esistenza di un'imprecisione nella nota di trascrizione del pignoramento (nella quale è indicato che la [REDACTED] [REDACTED] risulta nata a Verona anziché a Soave; tutti gli altri dati anagrafici risultano corretti); con provvedimento del 05/11/2024 il Giudice dell'Esecuzione ha invitato il creditore procedente a provvedere alla correzione.

E', quindi, possibile che i riferimenti della nota da cancellare possano essere diversi per effetto della correzione che verrà effettuata (ad oggi non risulta).

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

Nessuno

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

Non si rilevano oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Non sono presenti diritti di prelazione da parte di soggetti terzi

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio immobiliare non fa parte di un condominio.



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

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

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Data la conformazione del compendio costituito da abitazione, garage con soffitta con annessa corte pertinenziale i beni non appaiono comodamente divisibili.

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

CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO					
Identificazione catastale	destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg. 5 mapp. 144 sub 1	abitazione	superficie	111,8	1	111,8
Fg. 5 mapp. 144 sub 1	Balconi p. 1	superficie	6,4	0,25	1,6
Fg. 5 mapp. 144 sub 2	garage	superficie	31	0,5	15,5
Fg. 5 mapp. 144 sub 2	soffitta	superficie	31	0,3	9,3
Superficie commerciale complessiva mq					138,2

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25



-
- Cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,5
 - balconi scoperti fino a 10 mq: da 0,20 a 0,50
 - logge coperte sino a 18 mq: da 0,30 a 0,50
 - verande: da 0,60 a 0,80
 - terrazze oltre 30 mq da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontali della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)
 - autorimesse 0,50

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione dello stesso e alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetica comparativa attribuendo un valore finale a corpo ai beni in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri dlle norma UNI 10750/2005 "modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – Allegato C, sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte della scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto agli elaborati grafici dei titoli edilizi degli archivi del Comune di Monteforte d'Alpone – Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla base di informazioni assunte presso gli osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori immobiliari locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quelli oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi compresi le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili così come determinato dall'art. 1117 CC e dai titoli di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio



ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente dai fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro delle superfici commerciali lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compreso l'intero dei muri interni e di quelli perimetrali, mentre le superfici accessorie vengono ragguagliate per i relativi coefficienti di riduzione. Da questa operazione si otterrà un valore superficiale che moltiplicato per il valore unitario di mercato, ricavato dalle risultanze delle valutazioni sopra esposte, che porterà all'ottenimento del valore commerciale a corpo.

D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in esame il fabbricato e le pertinenze secondo le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi per determinare le superfici reali adeguate ai coefficienti di ragguaglio al fine di determinare la superficie commerciale dei beni. Si riporta solo a fini informativi le quotazioni della banca dati Agenzia delle Entrate relativa al primo semestre 2024

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: MONTEFORTE D'ALPONE

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI BROGNOLIGO COSTALUNGA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Il valore medio di mercato, nello stato di normale conservazione per appartamenti di tipo economico nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al primo semestre 2024 è pari a € 1.000,00/mq.

Tenendo conto che dati sopra riportati sono puramente informativi e non significativi, per la presente stima, verificati i valori correnti di mercato immobiliare

Tribunale di Verona E.I. n. R.E.202/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin



della zona, tenendo conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, assunte informazioni presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRIL, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte d'Alpone (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, circa recenti ed analoghe transazioni, si ritiene di ponderare il valore OMI al fine di ottenere il valore piu realistico possibile in un immobile in stato di normale conservazione

Valori di mercato rilevati	
REQUOT	965,00
BORSINO IMMOBILIARE	947,00
ATTI NOTARILI – ANALISI DI MERCATO CON ATTI NOTARILI	10040,00
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA	983,00

La sottoscritta CTU, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato ritiene congruo stimare il valore commerciale di mercato pari a € 950,00 €/mq.

lotto unico							
	Sup. Reale mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq	Quota Prop.	Totale mq	€/mq	€
Abitazione	111,80	1	111,8	1	111,8	950,00	
Balconi	6,40	0,25	1,6	0,25	1,6		
garage	31,00	0,5	15,5	0,5	15,5		
soffitta	31,00	0,3	9,3	0,3	9,3		
totale	177,88		138,2		138,2	950,00	131.290,00

Si arrotonda il valore a € **131.300,00**

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, per vizi anche se occulti, per mancanza di qualità e/o difformità per qualsiasi motivo non considerate, per oneri di qualsiasi genere e comunque non evidenziati in perizia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria compreso eventuali oneri per verifiche statiche del muro	19.700,00
---	-----------



perimetrale a nord che sostiene la rampa di scale che porta al piano 1	
Costi di regolarizzazione edilizia comprensivi di spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria	6.000,00
Certificazione di conformità impianti	300,00
APE	250,00
Costi di regolarizzazione catastale comprensivi di spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria	1.200,00
SOMMANO	27.450,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (131.300 – 27.450) 103.850,00

Arrotondato 104.000,00

Verona 11 novembre 2024

il perito estimatore
arch. Elisabetta Piccoli



E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO

E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E.10 TITOLI ABILITATIVI

E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

