

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	RGE 326/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti -
Creditore procedente	DONEXT S.P.A.
Parte eseguita	[REDACTED]



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

Custode Giudiziario: IVG – Istituto vendite giudiziarie di Verona –
Visiteimmobiliari@igvverona.it – TEL. 0459813484
Pagina

ARCH. ELISABETTA PICCOLI - VICOLO TRE MARCHETTI N. 1 – 37121 VERONA
C.F. PCCLBT68H66L781H
P.IVA 02846420236
e-mail :arch.elisabetta.piccoli@gmail.com PEC elisabetta.piccoli@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA	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	6
D.1.3.1	Contesto	6
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	26
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	26
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	26
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	27
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	27
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	28
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	28
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	28
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	29
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	29
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	30
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	30
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	30
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	30
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	31
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	31
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	31
D.1.13	Valutazione del lotto	31
D.1.13.1	Consistenza	31
D.1.13.2	Criteri di stima	32
D.1.13.3	Stima	33
35		
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	36
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	37
E.1	Titolo di provenienza del bene	37
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	37
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	37
E.4	Stato di famiglia storico	37
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	37
E.6	Planimetrie catastali	37
E.7	Estratto storico del Catasto	37
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	37
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	37
E.10	Titoli Abilitativi	37
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	37
E.12	Fotografie degli interni	37
E.13	Fotografie degli esterni	37
36		



A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	R.E. 326/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione in contesto condominiale con annessi autorimessa e posto auto pertinenziale Sup. commerciale mq 123,72
Ubicazione	Monteforte d'Alpone (VR), Quartiere Sandro Pertini n° 33/A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone (VR), Foglio 24, Mappale n. 892, sub. 4, 21 e 35
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 115.000,00
Stato di occupazione	Locato
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	n presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NQ
NOTE	



Si precisa che:

- I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia;
- 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. 326/24.

Giudice: Dott. Attilio Burlì

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Curatore: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni, oggetto della presente esecuzione immobiliare sono situati in un contesto condominiale in Monteforte d'Alpone (VR), Quartiere Sandro Pertini n. 33/A e censiti al NCEU Foglio 24, Mappale n. 892, sub. 4, 21 e 35.

L'esecutato [REDACTED], è proprietario per la quota dell'intero.

C DIVISIONI IN LOTTI

I beni pignorati non sono comodamente divisibili, e, pertanto, la scrivente ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN QUARTIERE SADRO PERTINI N 33 – MONTEFORTE D'ALPONE

D.1.1 Proprietà

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

Attuale Proprietario:

I beni, risultano acquisiti da [REDACTED] con accettazione espressa di eredità, come da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Verona, del 26/07/2021 rep. 1522, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 18/07/2024 al n. 22528 di formalità a favore di [REDACTED], per la piena proprietà da [REDACTED], deceduta il 06/12/2017, per la piena proprietà;

Si evidenzia che la signora [REDACTED], è deceduta il 06/12/2017, e, a tutto il 23/12/2024 la dichiarazione di successione non risulta volturata ai registri del catasto nè trascritta presso la Conservatoria competente.



Precedente proprietario:

La signora [REDACTED] ha acquisito in beni dalla società "[REDACTED]" in forza del seguente atto:

Atto di compravendita a rogito del notaio Antonio Marranghello di Verona, del 02/05/1996 rep. n. 73482, trascritto in data 10/05/1996 ai nn. 9923 RP/13442 RG. (All. E 1).

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

Alla data della morte della signora [REDACTED], avvenuta il 06/12/2017, l'esecutato [REDACTED] risultava libero, in quanto con sentenza del Tribunale di Verona n. 2635/2015, divenuta esecutiva il 04/12/2015, il Tribunale di Verona ha dichiarato la cessazione degli effetti civili del matrimonio fra [REDACTED] [REDACTED] (All. E 2).

Attuale regime patrimoniale della ditta eseguita:

il signor [REDACTED] alla data del pignoramento risulta libero, come riportato nel Certificato contestuale di Residenza e di stato Libero rilasciato dal Comune di Cologna Veneta (VR) (All. E 3).

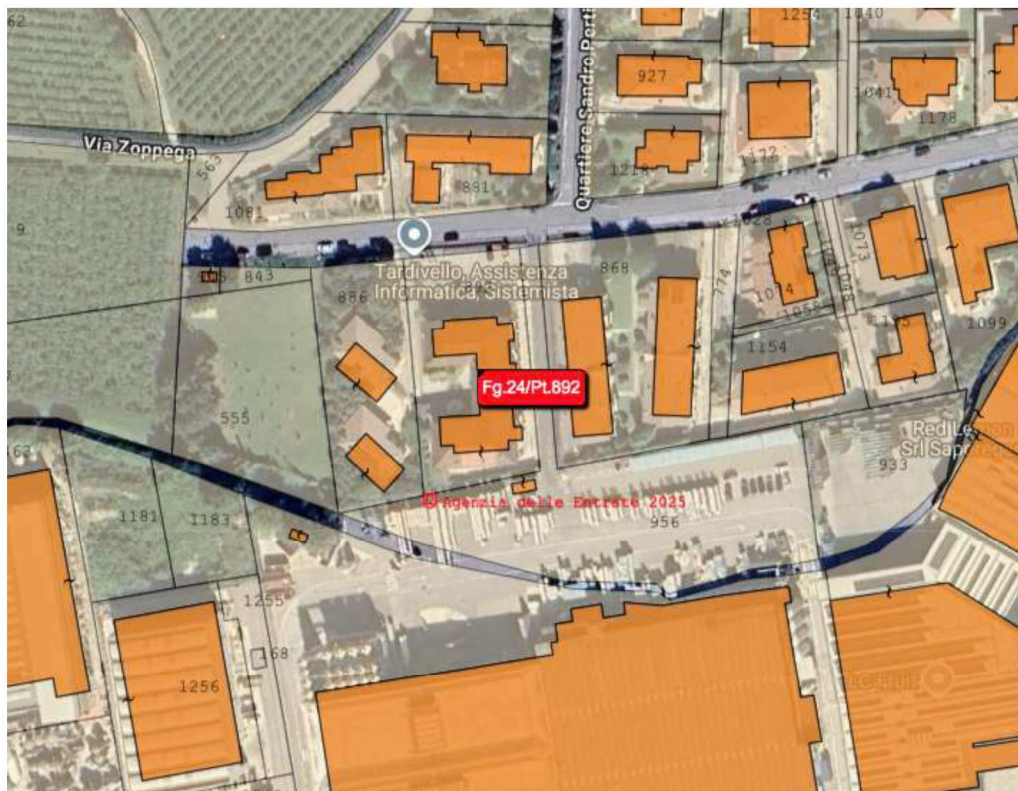
D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

In base alla comunicazione resa dalla pubblica amministrazione l'esecutato [REDACTED]
[REDACTED]

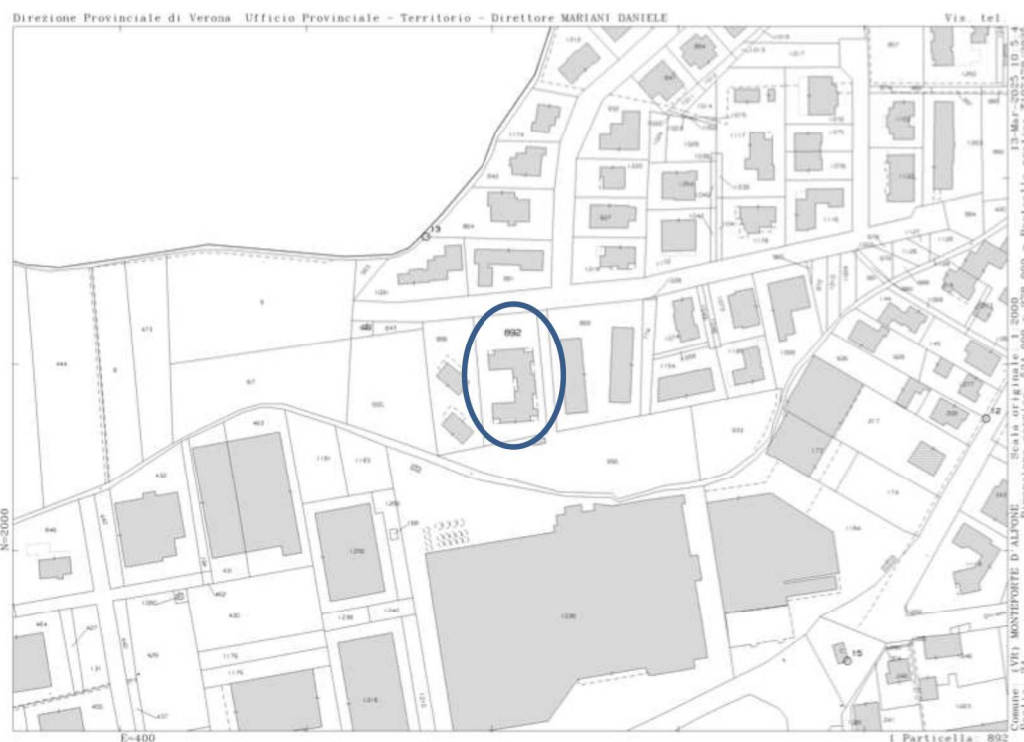
D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del presente elaborato peritale sono costituiti da un lotto unico ubicato in Quartiere Sandro Pertini 33/A, in Monteforte d'Alpone (VR).





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



estratto di mappa fg 24 mapp. 892

Tribunale di Verona – E.I. n. 326/24.
 Giudice: Dott. Attilio Burfi
 Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli
 Curatore: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona



Sono censiti al NCEU del Comune di Monteforte d'Alpone (VR) Foglio 24
Mapp. 892, sub. 4 cat. A/2, cl. 1, vani 5, totale mq 97,00, totale escluse aree scoperte mq 93,00, rendita € 332,79.

Mapp. 892, sub. 21 cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 12, sup. catastale mq 13, rendita € 11,78.

Mapp. 892, sub. 35 cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 24, sup. catastale mq 25, rendita € 19,83.

La ricostruzione storica del mappale risulta come segue:

NCEU fg. 24 mapp. 892 sub. 4

- Con pratica per COSTITUZIONE del 26/06/1995 in atti dal 26/06/1995 (n. 6540.2/1995) il bene era così censito:
Mapp. 892, sub. 4 cat. A/2, cl. 1, vani 5, totale mq 97,00, totale escluse aree scoperte mq 93,00, rendita Euro 322,79 pari a L. 625.000.
- Con Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie. (n. 6540.2/1995) il bene era così censito:
Mapp. 892, sub. 4 cat. A/2, cl. 1, vani 5, totale mq 97,00, totale escluse aree scoperte mq 93,00, rendita € 332,79.

NCEU fg. 24 mapp. 892 sub. 11

- Con pratica per COSTITUZIONE del 26/06/1995 in atti dal 26/06/1995 (n. 6540.2/1995) il bene era così censito:
Mapp. 892, sub. 11 cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 12, rendita Euro 11,78 pari a L. 22.800
- Con Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie. (n. 6540.2/1995) il bene era così censito:
Mapp. 892, sub. 11 cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 12, sup. catastale mq 13, rendita € 11,78.

NCEU fg. 24 mapp. 892 sub. 35

- Con pratica per COSTITUZIONE del 26/06/1995 in atti dal 26/06/1995 (n. 6540.2/1995) il bene era così censito:
Mapp. 892, sub. 35 cat. C/6, cl. 2, cons. mq 24, rendita € 19,83 pari a L. 38.400



- Con VARIAZIONE del 16/07/2013 Pratica n. VR0253122 in atti dal 16/07/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 144725.1/2013) il bene era così censito: Mapp. 892, sub. 35 cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 24, rendita € 19,83.
- Con Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie. (n. 6540.2/1995) il bene era così censito: Mapp. 892, sub. 35 cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 24, sup. catastale mq 25, rendita € 19,83.

Nota: Si fa presente che gli immobili risultano catastalmente ancora intestati alla [REDACTED] e deceduta il 06/12/2017.

I dati catastali aggiornati degli immobili corrispondono ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento. Il compendio appare, pertanto, correttamente identificabile

I confini da nord in senso N.E.S.O. sono: strada, mappali n. 956 e n. 886.

Localizzazione

Il compendio immobiliare è sito nel Quartiere Sandro Pertini n. 33 del Comune di Monteforte d'Alpone (Vr).

INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO

rispetto alla sede del Municipio di Monteforte d'Alpone (Vr).



D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

I beni sono ubicati nel quartiere Sandro Pertini del Comune di Monteforte d'Alpone al civico 33, e sono situati in un contesto urbano.

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) si trova a circa 9 km.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il lotto è inserito in un contesto condominiale con sviluppo su due piani fuori terra ed un seminterrato. L'edificio denominato "Condominio Harmony" è stato edificato tra gli anni 1993 – 1995, consta di 15 abitazioni situate nei due piani fuori terra. Dal cancello pedonale presente sul lato ovest della proprietà condominiale, attraverso un vialetto si accede ad una corte dove a destra e sinistra si trovano gli accessi ai vani scale. Al piano seminterrato si trovano i garage.

Il complesso condominiale si presenta con prospetti intonacati e tinteggiati.

Dalla visione esterna l'edificio è realizzato con struttura portante verticale in pilastri in cemento armato e blocchi di tamponatura e orizzontalmente con solai e tetto in latero - cemento e travi in cemento armato. Il tetto è a falde con manto di copertura in tegole. Il tutto si trova in discreto stato di conservazione

All'interno della proprietà condominiale, prospiciente via Pertini, è presente uno spazio adibito a parcheggio auto. La proprietà è delimitata sui quattro lati da una recinzione con basamento in calcestruzzo e soprastante struttura metallica. Ingresso pedonale e carraio sono posizionati su via Pertini ai lati opposti della recinzione. Il cancello carraio è automatizzato con apertura scorrevole e da accesso sia all'area esterna scoperta adibita a parcheggio privato, che ai garage tramite rampa.

Appartamento:

L'unità immobiliare, sito al piano rialzato (sub 4) è disposta con due esposizioni: ad



ovest la zona giorno, e, ad est la zona notte. La distribuzione interna consta di un ingresso - soggiorno, cucina, un disimpegno, due camere, e un bagno. Sono presenti due balconi uno collegato alla camera sulla facciata est ed uno con uscita dalla cucina sul cui prolungamento è stato ricavato un terrapieno che costituisce un piccolo "giardino pertinenziale".

L'altezza interna dei locali è di 2,70 mt.

Finiture: le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica; anche i rivestimenti alle pareti del servizio igienico e della cucina sono in piastrelle di ceramica

L'intonaco alle pareti è tinteggiato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, l'oscuramento è fornito da ante di scuro in legno. I balconi hanno pavimentazione in ceramica e parapetti in profili metallici.

Nota: sulle tramezze in laterizio, intonacate e tinteggiate; si rileva presenza di muffa e umidità presumibilmente dovuta allo scarso utilizzo dell'impianto di riscaldamento nei mesi invernali e scarsa ventilazione, che favoriscono la condensa.

Di tale circostanza si terrà conto in fase di stima del bene.

Impiantistica

Nell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto idrico, fognario, elettrico, citofonico e di riscaldamento autonomo. Nella cucina è presente una caldaia murale a gas. Non è disponibile il libretto di manutenzione della stessa.

Non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti.

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

Caratteristiche edilizie e di finitura generale dell'unità immobiliare

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'ABITAZIONE mapp. 892 sub. 4	
COMPONENTI	DESCRIZIONE
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati.
Infissi esterni	Finestre e porte finestre con telaio in pvc con vetrocamera; ante di scuro di PVC
Porta di ingresso	Portoncino blindato
Infissi esterni	Porte a battente tamburate.
Pavimenti	Ceramica



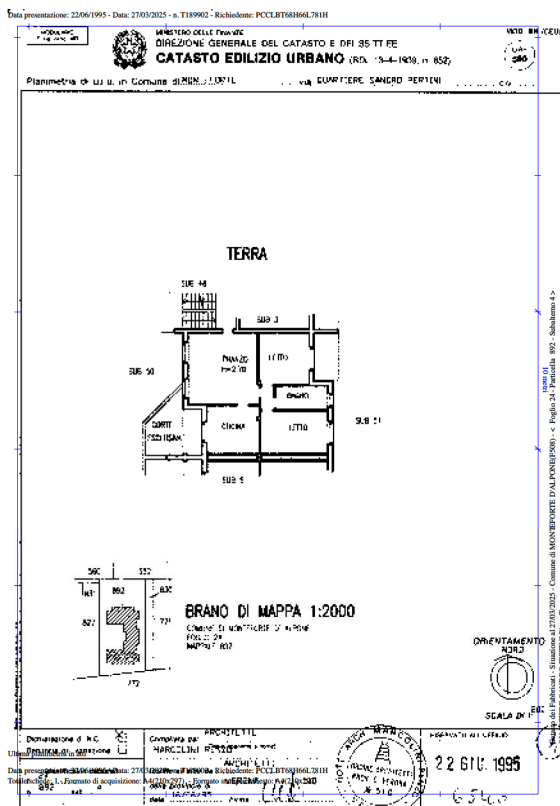
Bagno	Pavimento e rivestimento in ceramica. Arredo sanitario con vasca
Impianto idrico - sanitario	Sottotraccia
Impianto elettrico	Sottotraccia con salvavita
Impianto di riscaldamento	Autonomo a gas erogato da una caldaia murale a gas installata internamente alla cucina, collegata ai radiatori in ghisa verniciati
Impianto citofonico	Presente

Accessori:

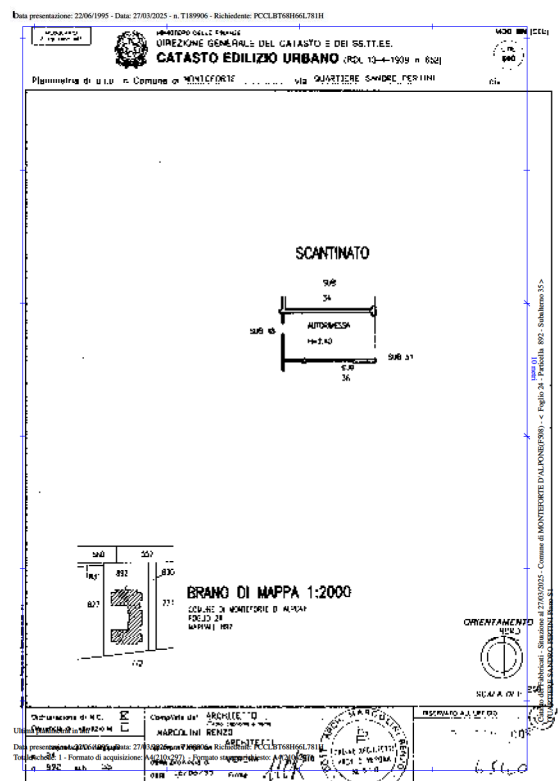
Al piano interrato si trova il garage. E' catastalmente identificato con il sub. 35.

Ha il pavimento in battuto di cemento e pareti verticali in blocchi di cemento a vista. L'altezza interna è di circa 2,40 mt. Il vano garage è chiuso da una basculante in lamiera metallica. La superficie commerciale è di circa 24,14 mq, una porta posta sul fondo lo collega direttamente al corridoio condominiale, e, successivamente al vano scale,

Le autorimesse raggiungibili dall'accesso carraio (in via Pertini) tramite cancello automatizzato e rampa di collegamento dal piano strada al seminterrato oppure dal vano scale condominiale.



planimetria appartamento



Planimetria garage

Tribunale di Verona – E.I. n. 326/24.
 Giudice: Dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli
 Curatore: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona





Ingresso condominiale



Ingresso – vano scale





Ingresso appartamento – piano primo



soggiorno





soggiorno



soggiorno





cucina



cucina





Balcone giardino su terrapieno collegato alla cucina

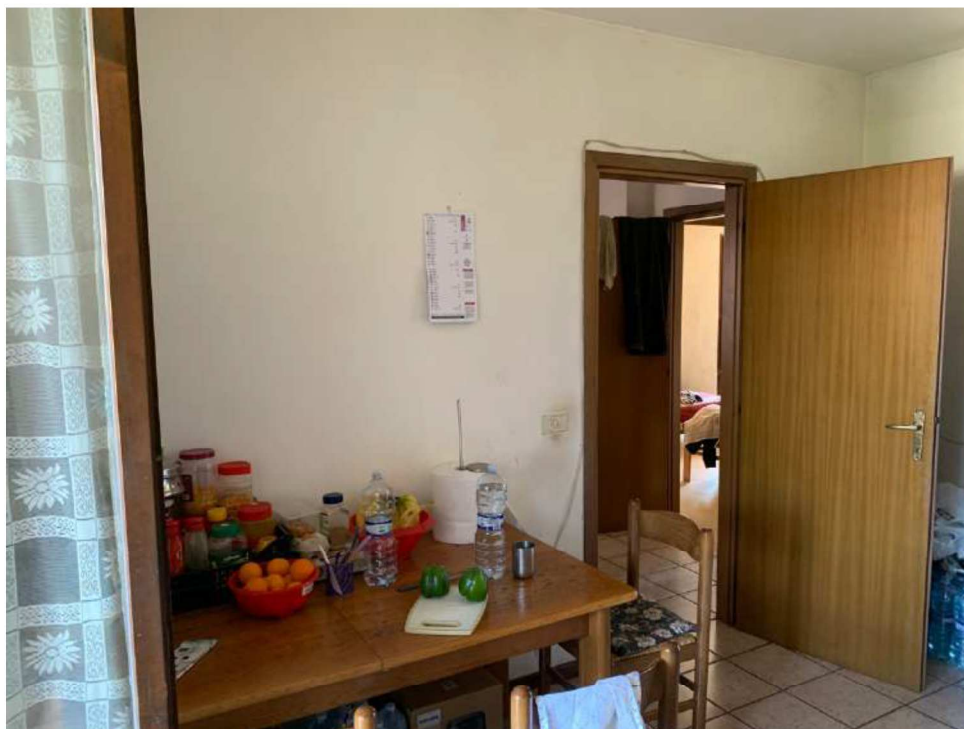


Balcone giardino su terrapieno collegato alla cucina





Balcone giardino su terrapieno collegato alla cucina



cucina





disimpegno

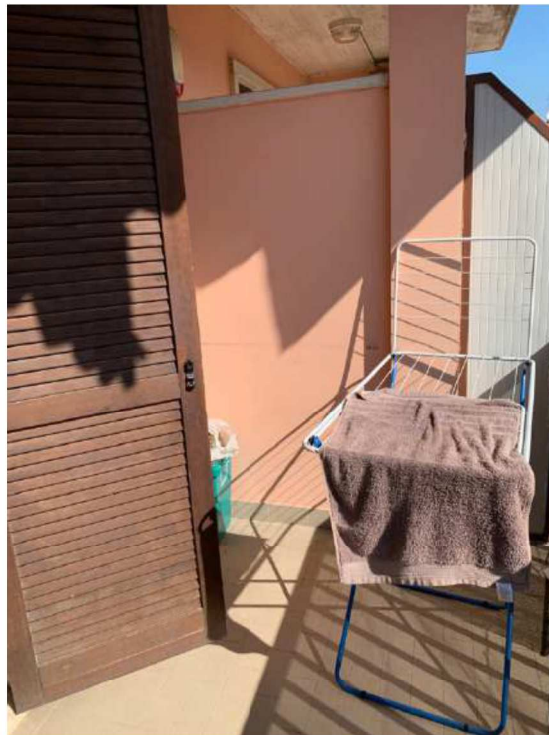


Camera 1





Camera 1



Balcone collegato alla camera 1





disimpegno



bagno



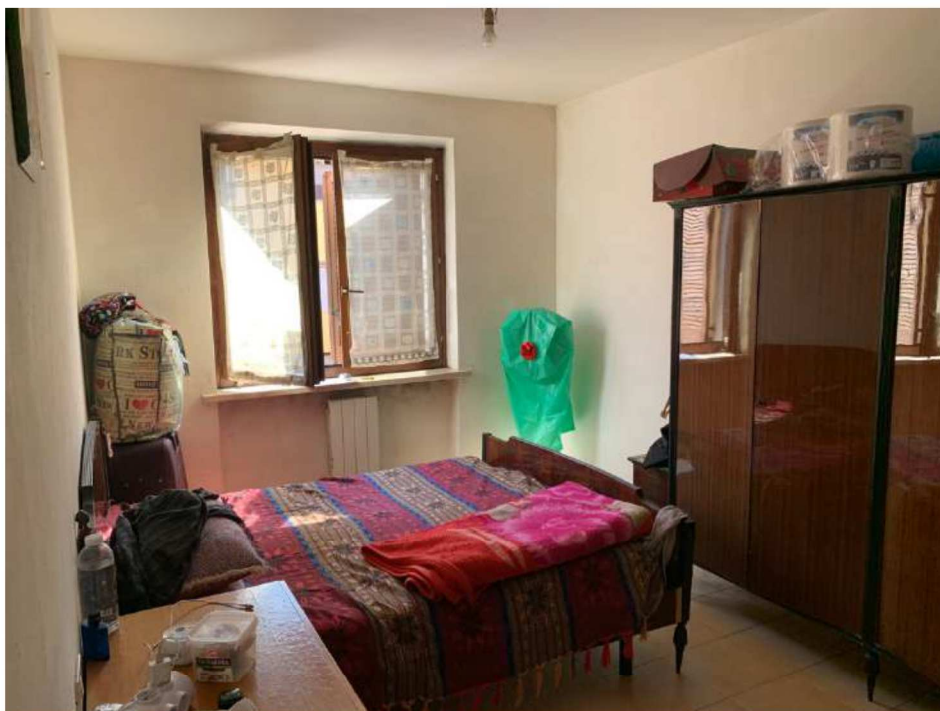


Camera matrimoniale



Camera matrimoniale





Camera matrimoniale



Camera matrimoniale





Garage (sub 35)

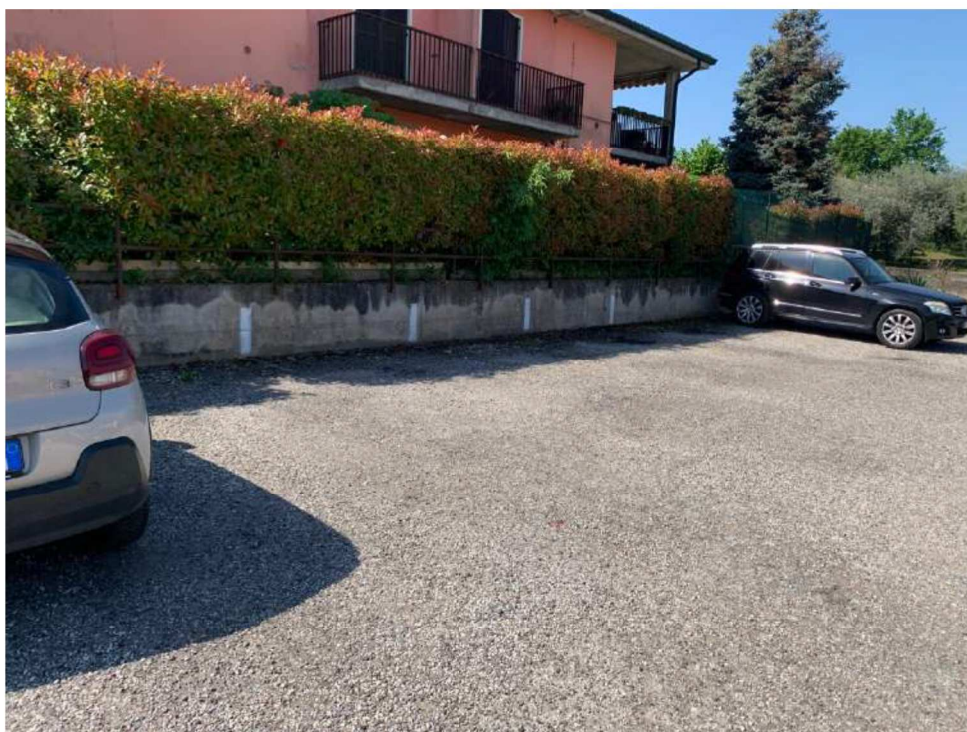


Garage (sub 35)





Esterno garage e rampa di accesso



Posto auto scoperto (sub 11)





Posto auto scoperto (sub 11)

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

Si rileva la quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresa l'A.F.D.S. coperta e scoperta identificata al NCT di Monteforte D'Alpone al Foglio 24 Mappale 892 e come specificato negli atti di acquisto (vd. Art. 1 rogito notaio Marranghella - vd. Sub All. E1) “.

Pertinenze identificate come beni comuni non censibili alle unità oggetto del presente elaborato peritale, identificati al NCEU di Monteforte D'Alpone al Foglio 24 Mappale 892:

- mapp. 892 sub 48, bene comune (VANO SCALE) ai sub 1-2-3-4-25-26--27:
- mapp. 892 sub 50, bene comune (Percorsi pedonali) ai sub 1-2-3-4-5-6-7-8-25-26-27-28- 29-30-31:
- mapp. 892 sub 51, bene comune (Percorsi carrai) ai sub 9- 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47.

All'immobile competono complessivamente 62/1000 di cui 53/1000 relativamente all'unità immobiliare contraddistinta con il mappale n. 892 sub 4 (appartamento),

Tribunale di Verona – E.I. n. 326/24.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Curatore: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona



3/1000 relativamente all'unità immobiliare contraddistinta con il mappale n. 892 sub 21 (posto auto) e 6/1000 relativamente all'unità immobiliare contraddistinta con il mappale n. 892 sub 35 (garage) di comproprietà sulle parti comuni di cui fa parte". (ALL E 9)

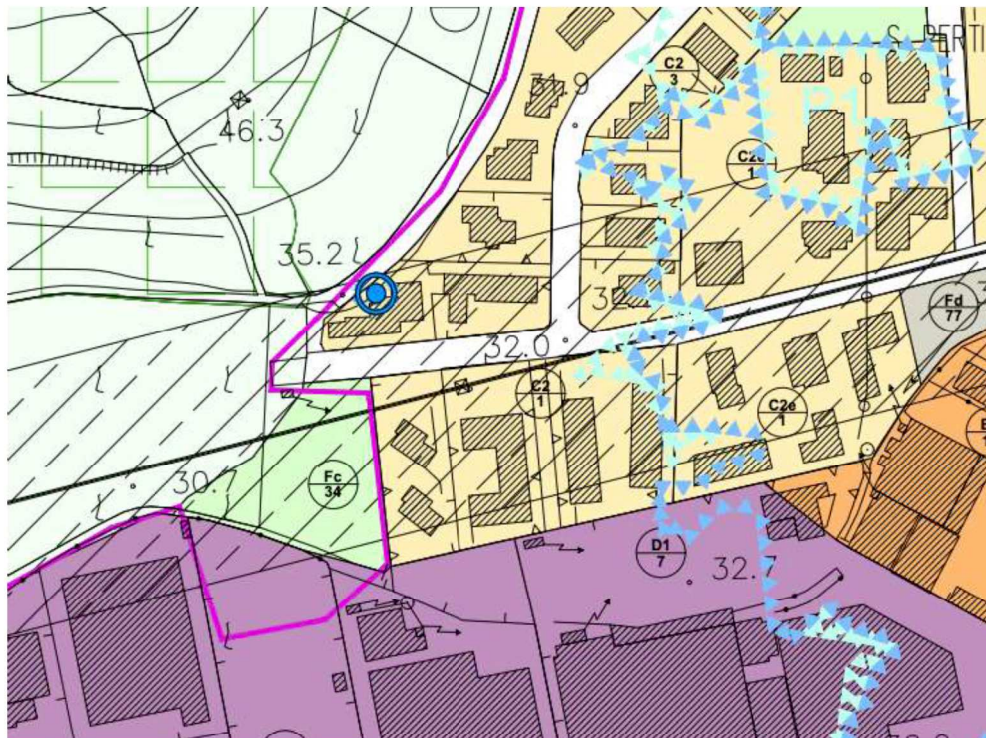
Il condominio è amministrato dallo studio di amministrazioni condominiali A.con s.a.s. di Zenatello Cristina & c.(37047 S. Bonifacio, via Ospedale Vecchio 11, tel. 0456100743), (ALL E 9)

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

Gli accessi ai beni oggetto di procedura avvengono da cancelletto pedonale condominiale e dal cancello carraio, entrambi siti sulla pubblica Via Pertini n. 33.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni in esame constano di tre subalterni (appartamento, garage e posto auto scoperto) in Comune di Monteforte d'Alpone (VR). Ricadono all'interno del PUA come Bb/80 ed è normato dagli art. 65 e 65.1 delle NTO (norme Tecniche Operative) del Piano degli Interventi n. 10 approvato con delibera Del consiglio Comunale n. 42 del 15.11.2022.



Stralcio di mappa – Piano Interventi



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, dove l'immobile non si può attestare la corrispondenza tra gli intestatari catastali e quelli risultanti dalle visure ipotecarie dell'immobile pignorato in quanto presso l'UTE (ex Ufficio Catasto) il bene risulta ancora intestato alla signora mentre all'agenzia territorio (ex Conservatoria) dove l'immobile risulta intestato all'esecutato [REDACTED] per effetto della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 18/07/2024, RP. 22528 R.G. 29783.

Le planimetrie dei sub 4 - 21 e 35 risultano conformi allo stato dei luoghi.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte d'Alpone (VR) si attesta che sono state depositate le seguenti pratiche edilizie riguardanti i beni oggetto di perizia:

- Concessione edilizia n. 1385/93/010 del 21.08.2000 prot. n. 30064;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 10148 del 09.10.1995;
- Certificato di Agibilità n. 35/1995 del 20.12.1995. (All. E 10).

Si precisa che lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo in sanatoria e dell'Agibilità.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato con regolare contratto di affitto dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia, come risulta dal contratto di locazione registrato a Soave (VR). (All. E.5).

L'appartamento risulta completamente arredato, il garage contiene mobilio e oggetti vari.

Il contratto di locazione risulta opponibile in quanto risulta regolarmente registrato presso AGENZIA DELLE ENTRATE - DPRO VERONA Ufficio Territoriale di SOAVE (VR) con CONTRATTO T6B19T002561000MD, stipulato il 01/08/2019 e registrato il 23/08/2019 con



durata dal 01/08/2019 al 31/07/2023 con possibilità di rinnovo di ugual periodo.

L'immobile risulta locato con contratto d'affitto stipulato tra [REDACTED] (proprietario) [REDACTED] (locatario) per la durata di anni quattro a partire dal 01/08/2019 fino al 31/07/2023 con rinnovo di ugual periodo. Il canone mensile è di € 450,00 per un totale annuo di € 5.400,00 senza aggiornamento ISTAT per effetto della c.d. cedolare secca. (All. E.11).

Il contratto è stato registrato il 01/08/2019, data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 10/01/2025.

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

Pertanto il C.T.U. conferma che il contratto ha data certa anteriore alla notifica di pignoramento e valuta congruo il canone di locazione pattuito tra le parti in considerazione delle peculiarità dell'immobile e della zona in cui lo stesso è ubicato nonché dell'ammontare di canoni locatizi pattuiti in zona per immobili con analoghe caratteristiche.

L'affitto è di € 5.400,00 annui pari a € 450,00 mensili. Si ritiene il contratto congruo, in quanto è in linea con i prezzi di mercato dei canoni attuali, per tipologie, stato di manutenzione e metrature simili per questa zona del Comune di Monteforte d'Alpone (VR).

Il contratto è opponibile alla procedura.

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:

A) Iscrizioni e trascrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale** n. 8458 del 15/10/2009 favore di CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI a responsabilità limitata, con sede in Montagnana, (Richiedente: Avv. Federico Morgante, Piazza Della Libertà N.10, Legnago) e contro [REDACTED]



██████████, per € 700.000,00 di cui € 483.652,72 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; come da Atto Giudiziario Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, Sezione Distaccata di Soave, in data 12/10/2009 rep. 601/2009;

- **Ipoteca Giudiziale** n. 8856 del 28/10/2009 a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO SPA, con sede in Verona, (Richiedente: Avv. Matteo Filippi, Via A. Dominutti N.2, Verona) e contro: ██████████
██████████, per € 350.000,00 di cui € 265.318,78 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; come da Atto Giudiziario Pubblico Ufficiale: Tribunale di Verona, in data 21/10/2009 rep. 5683/2009.

B) Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2025 - Registro Particolare 503 Registro Generale 738 verbale di pignoramento immobili (Pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Verona Repertorio 9464 del 28/11/2024) a favore di LUCREZIA SECURITISATION S.R.L. con sede a Roma, Codice Fiscale 13638371008 (All. E 8)

c) altre trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2024 – RP. 22528 R.G. 29783 (Pubblico ufficiale Tribunale di Verona, Repertorio 1522 del 26/07/2021) Atto per causa di morte della signora ██████████ - Accettazione tacita di eredità Immobili siti in Monteforte D'alpone (Vr) (All. E 8).

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

Rimangono a carico dell'acquirente le spese condominiali insolute, come indicato al p.to D.1.9 e risultante dagli allegati dell'amministrazione del condominio "Condominio Harmony" (all. E 9).

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

Nessuno

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

Come riferito al punto D.1.3.3. da informazioni assunte presso lo studio di amministrazioni condominiali A.con s.a.s. di Zenatello Cristina & c (37047 S. Bonifacio, via Ospedale Vecchio 11, tel. 0456100743):

- i millesimi di proprietà condominiale sono 62 di cui 53 relativamente all'appartamento, 3 al posto auto e 6/1000 relativamente al garage;
- l'importo annuale delle spese ordinarie condominiali per l'esercizio 2024 - 2025 ammonta a € 941,42 (62 su € 24.636,00) (All. E 11);
- risulta un scoperto di € 101,74 e un saldo in scadenza al 31/01/26 di € 179,00 per un totale di € 280,74 (All. E 11)
- le spese straordinarie (Esercizio straordinario RIFACIMENTO COPERTURA Periodo: 01/01/2024 - 30/12/2024) ammontano a € 5.375,40 da pagare con suddivisione in cinque rate (All. E 11)

Risultano non corrisposte le spese ordinarie per € 280,74 e le straordinarie per € 5.375,40 per un totale di € 5.656,14 (all. E 9).

Nota: Si precisa che nelle tabelle millesimali fornita dall'amministratore del condominio i beni risultano intestati a [REDACTED]

D.1.10 Indicazioni utili ai fini della vendita

Trattandosi di immobile residenziale di proprietà fisica non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa e la data di provenienza del bene

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

Il lotto unico non necessita di 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

CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO					
Identificazione catastale	destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg 11 mapp. 634 sub 10	Abitazione	superficie	102,86	1,00	102,86
	balcone	superficie	6,75	0,25	1,69
	Balcone – corte	superficie	30,84	0,20	6,17
Fg 11 mapp. 634 sub 26	Posto auto scoperto	superficie	13,00	0,20	1,54
Fg 11 mapp. 634 sub 25	Autorimessa	superficie	20,80	0,50	10,40
Superficie commerciale complessiva mq					123,72

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 0,50
- balconi scoperti fino a 10 mq: da 0,20 a 0,50
- logge coperte sino a 18 mq: da 0,30 a 0,50
- autorimesse 0,50
- posti auto scoperti 20%

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 dille 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

Tribunale di Verona – E.I. n. 326/24.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Curatore: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona



e fotografico da parte della scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto agli elaborati grafici dei titoli edilizi degli archivi del Comune di Verona – 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.

In allegato si produce copia di 1 atti di vendita relativi ad immobili siti nei pressi del fabbricato in esame:

N.C.E.U. fg. 24, mapp. 1070 sub 4 - cat. A/2 - cl. 1 - v. 6 - sup. cat. mq. 132 - R euro 387,34;

fg. 24, mapp.1070 sub 8 - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 51 - sup. cat. mq. 51 - R euro 42,14.

Immobili realizzati con:

- concessione edilizia n. 97/00074 del 23 luglio 1998, e successivo certificato di abitabilità n. 1999/53 del 4 novembre 1999.

Prezzo di vendita € 205.000,00 (All. E.14)



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 ragguglio 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 2025.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: MONTEFORTE D'ALPONE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E ZONE LIMITROFE EDIFICATE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	880	1300	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1250	L			
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L			

Tabella valori OMI 1 semestre 2025

Monteforte d'Alpone - Centrale/CAPOLUOGO E ZONE LIMITROFE EDIFICATE

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 2025 è pari a € 1.090,00/mq.

Tenendo conto che dati sopra riportati sono puramente informativi e non significativi, per la presente stima, verificati i valori correnti di mercato immobiliare della zona, tenendo conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, assunte informazioni presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte d'Alpone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, circa recenti ed analoghe transazioni, si ritiene di ponderare il valore OMI al fine di ottenere il valore più realistico possibile in un immobile in stato di normale conservazione, analisi dei dati comparativi delle compravendite immobiliari similari per categoria



residenziale estratti dal sistema AdE - OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati compresi tra i mesi di Gennaio 2024 e Maggio 2025:

Valori di mercato rilevati (medi)	€/mq
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (gennaio 2024 - maggio 2025)	1.261,66
BORSINO IMMOBILIARE	1.028,00
ATTI NOTARILI – ANALISI DI MERCATO CON ATTI NOTARILI	1350,00
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA	1.213,00

La sottoscritta CTU, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato. per tutto quanto sopra riportato, per lo stato manutentivo dell'appartamento, ritiene congruo stimare un valore commerciale di mercato pari a **€ 1.100,00 €/mq**

LOTTO UNICO							
	<i>Sup. Reale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Equivalente mq</i>	<i>Quota Prop.</i>	<i>Totale € mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
Abitazione	102,86	1,00	102,86	1/1			
Balcone c	6,75	0,25	1,69	1/1			
Terrazzo su terrapieno	30,84	0,20	6,17	1/1			
Posto auto	13,00	0,20	2,60	1/1			
Autorimessa	20,80	0,50	10,40	1/1			
totale	174,25		123,72		123,72	1.100,00	136.092,00

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 tracce umidità presenti all'interno dell'abitazione, per oneri di qualsiasi genere e comunque non evidenziati in perizia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria compreso eventuali oneri	20.413,80
Dichiarazione di rispondenza impianti	1.000,00
SOMMANO	21.415,80



D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 114.678,20

Valore complessivo arrotondato € 115.000,00

Verona, 13 gennaio 2026

L'esperto stimatore
(Arch. Elisabetta Piccoli)



Tribunale di Verona – E.I. n. 326/24.

Giudice: Dott. Attilio Burfi

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Curatore: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona



E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENI

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 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

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

