

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare | 114/2025

Giudice | Dott. Affilio BURTI

Creditore procedente |

Parte eseguita |

LOTTO UNICO

*Esperto Stimatore***Geom. Roberto ZANDONA'** e-mail: geometrazandona@gmail.com*Custode Giudiziario***Avv. Martina MORELLI** e-mail: avvmartinamorelli@gmail.com Tel. 0454914958

Studio Tecnico Peritale ZANDONA'

Geometra Roberto ZANDONA'

Via Cherubina, 2/a- 37060 – S.Giorgio in Salici- Sona (Vr)

C.F. ZNDRRT66H06L781U

P.IVA 02178770232

e-mail: geometrazandona@gmail.com – PEC: roberto.zandona@geopec.it

A.SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	4
D.DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1. LOTTO UNICO.....	4
D.1.1. Proprietà.....	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	4
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.....	6
D.1.4 Situazione urbanistica della zona.....	21
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile.....	23
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile.....	25
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile.....	25
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti.....	25
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	25
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	26
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:.....	26
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	26
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	26
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	26
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	26
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	26
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	27
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	27
D.1.13. Valutazione del lotto.....	27
D.1.13.1. Consistenza.....	27
D.1.13.2. Criteri di stima.....	27
D.1.13.3. Stima.....	28
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	28
E.ALLEGATI LOTTO UNICO.....	29

Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Martina MORELLI

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 114/2025
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Casa di corte da ristrutturare su 2 piani abitativi e soffitta, con garage in aderenza al fabbricato, completano il compendio una piccola corte e un terreno agricolo. Sup. commerciale mq 192,21
Ubicazione	Montecchia di Crosara (VR) in Via Tolotti, 3
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Montecchia di Crosara (VR), Fg. 11 mn 786 subb. 1-2-3. Catasto Terreni fg. 11 mn 354.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 35.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti (v. D.1.6.)
Irregolarità catastali	Presenti (v. D.1.5.)
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.

Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTÌ

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Martina MORELLI



B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

In ditta a:

Dritto: Proprietà 1/1.

C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, si ritiene che il bene non sia divisibile in quanto trattasi di un unico immobile residenziale, con accesso unico esterno e relativa pertinenza accessoria legata alla residenza.

D.DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà**

Dalla certificazione notarile in atti, opportunamente verificata, ove sono stati presi in esame le provenienze del ventennio anteriore alla data del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze:

* A _____, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Montecchia Di Crosara Foglio 11 Particella 786 Sub. 1 Particella 786 Sub. 2 Particella 786 Sub. 3, Montecchia Di Crosara Foglio 11 Particella 354 è pervenuta per atto di compravendita del 22/02/2008 Numero di repertorio 42417/12699 Notaio DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI) trascritto il 05/03/2008 nn. 10067/6630 da potere di FONTANA SIMONA Nata il 08/06/1977 a ARZIGNANO (VI) Codice fiscale FNTSMN77H48A459G, SEBTI LOTFI Nato il 02/02/1967 in TUNISIA Codice fiscale SBTLTF67B02Z352W

* A Sebti Lotfi, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Montecchia Di Crosara Foglio 11 Particella 117 Particella 348 Particella 354 è pervenuta per atto di compravendita del 29/12/1998 Numero di repertorio 94773 Notaio COLASANTO MICHELE Sede ARZIGNANO (VI) trascritto il 26/01/1999 nn. 2425/1843 da potere di ALDIGHERI GIOVANNI Nato il 28/12/1948 a MONTECCHIA DI CROSARA (VR) Codice fiscale LDGGNN48T28F461D

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

Dalle certificazioni in atti risulta che, l'esecutato:

_____ non
risulta residente in alcun comune italiano e ha dichiarato di essere celibe, circostanza confermata anche nell'atto di provenienza.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

In ditta all' esecutato:

: proprietà per 1/1

COMPENDIO PIGNORATO

- **Abitazione** di tipo economico distinta al CF. Comune di Montecchia di Crosara (VR) in Via Tolotti, fg. 11 particella 786 sub 1- Cat : A/3 cl. 3 , vani 6,0 R.C. € 226,21 sup.cat. 77 mq, piano T-1-2.
- **Garage** distinto al CF. Comune di Montecchia di Crosara (VR) in Via Tolotti, fg. 11 particella 786 sub 2- Cat : C/6 cl. 3 R.C. € 49,89 consistenza 46 mq piano T.
- **BCNC** AI SUB 1-2 (CORTE) distinto al CF. Comune di Montecchia di Crosara (VR) in Via Tolotti, fg. 11 particella 786 sub 3- piano T.
- **Terreno** distinto al CT. Comune di Montecchia di Crosara (VR) fg. 11 particella 354 – Cls. Seminativo, cl. 4 – ca 49 - R.d. € 0,27, R.a. € 0.15.

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

CONFINI

L'abitazione ed il garage confinano con i mappali 463, 113, 116 e con la strada. Il mappale 354 confina con i mappali 353, 148, 355 e con la strada. Salvi i confini più precisi.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Montecchia di Crosara (VR) in Via Tolotti 3, con ingresso pedonale e carrario dalla medesima via, attraverso il mn 116 (corte comune) per l'abitazione e il mn 786 sub 3 per il garage. Si precisa che l'intero compendio ha diritto alla corte comune mn 116, come precisato nell'atto notarile di provenienza.

Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTÌ

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Martina MORELLI





D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio pignorato è ubicato in una zona decentrata situata a circa 2 km dal centro abitato. L'immobile si trova in un piccolo agglomerato di case, inserito in un'area scarsamente popolata e priva di una vera continuità urbanistica con il nucleo centrale del paese.

Nonostante l'aspetto disabitato del contesto circostante, il centro del comune, dove si concentrano tutti i principali servizi come : *scuole, banche, supermercati e uffici pubblici*, rimane raggiungibile in pochi minuti tramite la viabilità locale.

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

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato residenziale sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa autorimessa al piano terra e pertinenza esterna non contigua costituita da terreno agricolo incolto.



L'intero fabbricato presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia rurale del primo Novecento, con murature portanti in pietrame e laterizio, solai lignei e copertura in coppi, oggi in condizioni statiche precarie e soggette a infiltrazioni diffuse.

La distribuzione interna dell'unità abitativa (Sub 1) comprende al piano terra un vano soggiorno con travatura lignea a vista compromessa da infiltrazioni, una cucina in stato di abbandono con rivestimenti deteriorati, presenza di muffe e umidità ascendente, e un bagno di servizio con sanitari vetusti e impianto elettrico non conforme.

Il collegamento al piano primo avviene tramite scala interna in legno, instabile e priva di protezioni, che presenta segni di cedimento e degrado superficiale.

Il piano primo ospita due camere da letto con pavimentazione in assito di legno, intonaci ammalorati, infissi danneggiati e presenza diffusa di muffe e condensa; è presente un disimpegno centrale e un ampio ripostiglio finestrato, dotato di luce naturale, che si distingue per dimensioni superiori alla media e potenziale funzionale, ma il cui pavimento in assito risulta parzialmente crollato, con evidenti segni di instabilità strutturale.

Il piano secondo è costituito da locali ad uso soffitta, raggiungibili tramite ulteriore scala in legno, anch'essa in stato di degrado, con altezze interne non abitabili, pavimentazione grezza in assito ligneo e copertura a vista in legno e tavelloni deformati.

L'autorimessa (Sub 2), posta sul lato destro del fabbricato, presenta altezza interna pari a 3,30 m., struttura in muratura piena e solaio interpiano parzialmente crollato, con evidenti segni di dissesto statico.

Le superfici interne del garage risultano prive di finiture, con intonaci distaccati, umidità di risalita e impianto elettrico obsoleto.

L'intero fabbricato è privo di impianto di riscaldamento, con impianti tecnologici vetusti e non funzionanti, e non a norma. La corte esterna comune (BCNC ai Sub 1-2) è costituita da area scoperta non pavimentata, con fondo in terra battuta, vegetazione spontanea, rifiuti sparsi e assenza di recinzione, illuminazione o drenaggio.

Il terreno agricolo non contiguo, anch'esso in stato di abbandono, risulta privo di recinzione e potenzialmente destinabile ad area di servizio, orto o giardino subordinatamente a verifiche urbanistiche.



Alla luce delle criticità riscontrate, si evidenzia che il fabbricato versa in uno stato di grave degrado statico e funzionale, tale da compromettere la sicurezza degli ambienti e delle persone; si consiglia pertanto l'adozione immediata di misure di protezione e messa in sicurezza, come il puntellamento delle zone lesionate, la delimitazione degli accessi alle aree pericolanti e il monitoraggio tecnico periodico, al fine di scongiurare ulteriori cedimenti strutturali e preservare la stabilità globale dell'immobile in attesa di interventi definitivi.

L'immobile, pur versando in condizioni di degrado avanzato e richiedendo interventi radicali di ristrutturazione strutturale, impiantistica e di rifacimento delle finiture, conserva potenzialità di valorizzazione come abitazione principale o seconda casa in ambito rurale, anche in considerazione della sua posizione tranquilla e del prezzo contenuto.

Nella tabella sottostante vengono riportate le destinazioni d'uso e consistenza del compendio pignorato:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Netta in mq	H INT in ml
Terra	Soggiorno	5,62	H= 3,00
	Cucina	14,17	
	Bagno*	27,09	
Primo	Ripostiglio	54,67	H= 2,00
	Camera 1	10,08	Hm= 2,45
	Camera 2	25,89	
	Disbrigo	6,11	
Secondo	Soffitta	40,13	Hm= 1,73
Terra	Garage	48,63	H= 3,30
Terra	Corte (bcnc sub 1-2)	42,47	
Terra	Terreno Agricolo	49,00	

*Dovrà essere demolito come da norme NTO scheda A/59 – Corte rurale -Comune di Montecchia d/Cros.

Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Martina MORELLI

Lato Sud





Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Martina MORELLI





Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTÌ

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Martina MORELLI



Cucina



Bagno



Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTÌ

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Martina MORELLI





Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTÌ

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Martina MORELLI



Soffitta



Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Martina MORELLI





Garage



Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Martina MORELLI





Terreno agricolo



Data: 19/06/2025 - n. T162045 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0182469 del 14/07/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchia Di Crosara Via Tolotti civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 786 Subalterno: 1	Compilata da: Vicentini Bruno Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1464

Scheda n. 1 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 19/06/2025 - n. T162045 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2025 - Comune di MONTECCHIA DI CROSARA (F461) - < Foglio 11 - Particella 786 - Subalterno 1 - 2
VIATOLOTTI Piano T-1-2

Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Martina MORELLI

Data: 19/06/2025 - n. T162046 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Dichiarazione protocollo n. VR0182469 del 14/07/2006	
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchia Di Crosara Via Tolotti civ. SNC	
Scheda n. 1	Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
		Sezione: Foglio: 11 Particella: 786 Subalterno: 2	Vicentini Bruno Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1464

Ultima planimetria in atti

Data: 19/06/2025 - n. T162046 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2025 - Comune di MONTECCHIA DI CROSARA (F461) - < Foglio 11 - Particella 786 - Subalterno 2 >
VIA TOLOTTI Piano I

Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Martina MORELLI

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

Il compendio immobiliare pignorato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchia di Crosara (VR), Foglio 11, Particella 786, Subalterni 1 e 2, risulta beneficiario del diritto di uso della corte comune censita come Subalterno 3 (BCNC), funzionalmente asservita alle unità Sub 1 e Sub 2.

Inoltre, come già indicato al punto D.1.2, il compendio risulta beneficiario del diritto di uso della corte comune identificata al Catasto Terreni, Foglio 11, mappale 116, censita come "Corte" con superficie catastale pari a 2 are e 75 ca, in conformità a quanto stabilito nell'atto notarile di provenienza regolarmente trascritto. Tale corte, posta in posizione antistante rispetto al corpo principale del fabbricato, costituisce pertinenza reale e parte integrante della consistenza immobiliare oggetto di esecuzione. La sua configurazione planimetrica e la collocazione rispetto agli ingressi principali ne confermano il ruolo di spazio di manovra e transito, indispensabile per la fruibilità del compendio.

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

L'accesso al compendio immobiliare pignorato avviene direttamente dalla corte comune mappale 116, censita al Catasto Terreni, Foglio 11, e regolarmente indicata nell'atto di provenienza. Tale corte, pur non essendo oggetto diretto di pignoramento, è formalmente asservita all'unità abitativa (Sub 1) e all'autorimessa (Sub 2), garantendo l'accesso pedonale e carrabile al fabbricato. Non risultano beni di proprietà di terzi interposti tra la corte e il fabbricato, né servitù di passaggio da formalizzare, in quanto il diritto d'uso è già costituito e trascritto. Non si configura pertanto una servitù per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c., bensì un diritto reale di uso consolidato e opponibile ai terzi, che assicura la piena accessibilità al bene stimato.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il compendio immobiliare pignorato è composto da due unità edilizie classificate in Zona Territoriale Omogenea "A" – Centro Storico e Corti Rurali, secondo quanto previsto dal Piano degli Interventi – Variante n.7.1, approvata con Deliberazione Consiliare n.21 del 25 settembre 2023, e descritte nella schedatura allegata A/59.

Questa classificazione comporta l'obbligo di rispettare le disposizioni previste dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative (NTO), che disciplinano con precisione gli interventi edilizi consentiti, in relazione al grado di protezione attribuito agli edifici censiti tramite le schedature delle corti rurali.

La prima unità, identificata come Subalterno 1 – Edificio n.11, è ad uso è composto da due piani più sottotetto, con un volume di 345 m³ e una corte pertinenziale di 55 m². La schedatura gli attribuisce un Grado di Protezione 3, che consente un intervento di ristrutturazione globale parziale, finalizzata al miglioramento dell'efficienza funzionale e strutturale dell'immobile, ma nel pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche esistenti.

In sede di progetto edilizio, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Demolizione obbligatoria del volume superfetativo ad uso WC, in quanto difforme e incoerente con la sagoma originaria.
- Conservazione degli elementi storici rilevanti, quali la porta ad arco indicata nella scheda.
- Possibilità di integrazione in altezza contenuta entro i 40 cm, qualora giustificata da comprovate esigenze igienico-sanitarie o statiche.
- Obbligo di utilizzare materiali coerenti con la tradizione locale, come intonaci di tinte terrose, coppi in laterizio, serramenti e scuri in legno verniciato, stipiti e davanzali in tufo o pietra naturale veronese.



- È vietato l'impiego di materiali e soluzioni moderne incongrue, quali tapparelle, infissi metallici colorati, rivestimenti plastici, tegole cementizie o elementi prefabbricati non compatibili.

Il progetto dovrà essere redatto da tecnico abilitato e depositato presso gli uffici comunali, corredato da rilievi, relazione storico-architettonica e dimostrazione di conformità alle prescrizioni urbanistiche e ambientali previste.

La seconda unità, Subalterno 2 – Edificio n.5, è destinata a garage o annesso agricolo è sviluppata su un piano, per un volume di 50 m³ e una corte di 20 m². La schedatura le attribuisce il Grado di Protezione 5, che consente la demolizione e successiva ricostruzione, in quanto l'edificio è considerato privo di valore storico-testimoniale.

L'intervento edilizio dovrà:

- Essere contestuale e coordinato con l'intervento sull'unità adiacente n.35, come specificato nella scheda.
- Rispettare i parametri stereometrici massimi: superficie coperta fino a 90 m², altezza media di 2,50 m, volume massimo pari a 225 m³.
- Consentire, se documentato, un incremento volumetrico di 30 m³ per motivazioni igienico-sanitarie o statiche.

La nuova costruzione dovrà adottare soluzioni architettoniche analoghe a quelle richieste per gli edifici con Grado 3, assicurando il corretto inserimento ambientale e tipologico, attraverso l'impiego di materiali e finiture tradizionali, proporzioni compatibili e esclusione di elementi di disturbo estetico.

Per entrambe le unità, ogni tipo di intervento edilizio dovrà essere predisposto nel rispetto delle normative vigenti, sulla base di un progetto validato, redatto secondo i criteri indicati dalle NTO, dalla Variante urbanistica approvata e dalla schedatura ufficiale dell'immobile.

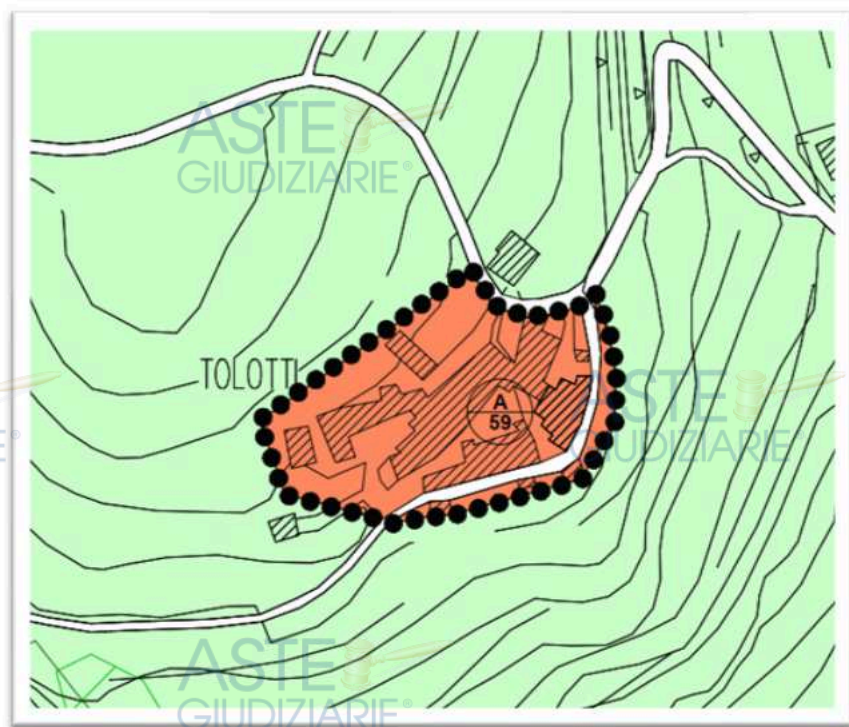
Il terreno agricolo limitrofo al compendio immobiliare, di superficie pari a circa 49 m², è identificato catastalmente al Foglio 11, particella 354. Tale area, pur non fisicamente



annessa alle unità edilizie, rientra funzionalmente nella corte rurale vincolata così come definita dalla zonizzazione "A" – Centro Storico e Corti Rurali del Piano degli Interventi – Variante n.7.1, approvato con Deliberazione Consiliare n.21 del 25 settembre 2023.

Ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non è richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per fondi agricoli aventi superficie inferiore ai 5.000 m², limitatamente agli atti dispositivi o traslativi non soggetti a trasformazione urbanistica.

Pertanto, l'area indicata – identificata come Fg. 11, p.lla 354 – potrà essere oggetto di trasferimento o valorizzazione patrimoniale senza necessità di certificazione CDU



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI ALL'ATTUALITA'

Diritto: Proprietà 1/1.

La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Martina MORELLI

PLANIMETRIA CATASTALE STATO DI FATTO

Le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Verona non risultano conformi allo stato di fatto dell'immobile, come rilevato nel corso del sopralluogo tecnico.

In particolare, si evidenziano esigue difformità riconducibili a una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato graficamente nella documentazione catastale vigente.

Tali difformità, pur non comportando variazioni nel numero dei vani catastali, incidono sulla rappresentazione planimetrica e sulla rispondenza formale ai requisiti di conformità oggettiva previsti dall'art. 29, comma 1-bis, della Legge n. 52/1985, come modificata dal D.L. 78/2010.

Inoltre, si segnala il crollo parziale del solaio interpiano nella porzione adibita ad autorimessa, evento che ha alterato la configurazione strutturale originaria e che, di fatto, rende non più attuale la planimetria catastale depositata.

A ciò si aggiunge una prescrizione vincolante risultante dalla schedatura ufficiale allegata A/59, relativa all'unità abitativa Sub.1 (Edificio n.11), che impone espressamente la demolizione del volume superfetativo realizzato ad uso WC. Tale volume è stato aggiunto in epoca successiva rispetto alla consistenza originaria dell'edificio, ed è considerato incongruo rispetto al contesto architettonico tutelato e alla sagoma originaria.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata solo a seguito della ristrutturazione edilizia dell'immobile, una volta ripristinate le condizioni di agibilità e stabilità e ridefinita la distribuzione interna dei locali, secondo progetto conforme ai vincoli urbanistici e di grado.

Tale aggiornamento dovrà avvenire mediante presentazione di una pratica DOCFA di variazione, redatta da tecnico abilitato, con allegazione della nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi post-intervento.

Il costo stimato per la redazione e presentazione della pratica DOCFA, comprensivo di rilievo, elaborazione grafica e diritti catastali, può essere indicativamente quantificato in € 1.500,00, salvo maggiorazioni per eventuali complessità documentali o richieste integrative da parte dell'Ufficio competente.

Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTÌ

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Martina MORELLI



D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza rogato in data 22 febbraio 2008 dai venditori, i quali affermano che la costruzione è stata realizzata prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967. Tale dichiarazione è stata formalmente accettata dall'acquirente e costituisce elemento di riferimento per la valutazione della legittimità edilizia. A seguito di istanza di accesso agli atti, il Comune di Montecchia di Crosara ha rilasciato comunicazione ufficiale (Prot. n. 0005769/2025 del 08/07/2025), nella quale il responsabile dell'Area Edilizia Privata e Urbanistica, Ing. Nicola Repele, ha attestato che non risulta annotata alcuna pratica edilizia o titolo abilitativo intestato al sig. Aldegheri Giovanni, dante causa dei venditori, relativamente all'immobile in oggetto (cfr. All. E.7.)

Alla luce di tale dichiarazione, il sottoscritto non è in grado di attestare la conformità urbanistica dell'immobile, non essendo presenti agli atti provvedimenti edilizi che ne legitimino formalmente lo stato di fatto. L'immobile risulta inoltre privo di certificato di agibilità, circostanza già riportata nell'atto notarile e accettata dall'acquirente.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

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

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come da comunicazione ADE.



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

ISCRIZIONE NN. 10068/1927 del 05/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 22/02/2008 Numero di repertorio 42418/12700 Notaio DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI)

A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA S. GEMINIANO E S. PROSPERO S. P.A. Sede VERONA Codice fiscale 03689960239 (Domicilio ipotecario eletto VERONA PIAZZA NOGARA 2).

contro

capitale € 120.000,00 Totale € 240.000,00 Durata 30 anni

Grava su Montecchia Di Crosara Foglio 11 Particella 786 Sub. 1 Particella 786 Sub. 2 Particella 786 Sub. 3, Montecchia Di Crosara Foglio 11 Particella 354

ISCRIZIONE NN. 26710/4313 del 02/07/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 28/06/2018 Numero di repertorio 2076/12418 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA MEDICI, 13 VICENZA),

contro

capitale € 49.580,41 Totale € 99.160,82

Grava su Montecchia Di Crosara Foglio 11 Particella 786 Sub. 1 Particella 786 Sub. 2

TRASCRIZIONE NN. 22463/16539 del 05/06/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/05/2025 Numero di repertorio 2615 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Sede VICENZA

A favore di LEVITICUS SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14978561000 (Richiedente: EUROPA C.S. SRL PER AVV. ALDO BULGARELLI PIAZZA BRA N.26/D VERONA),

contro

Grava su Montecchia Di Crosara Foglio 11 Particella 786 Sub. 1 Particella 786 Sub. 2 Particella 786 Sub. 3, Montecchia Di Crosara Foglio 11 Particella 354

Grava sui beni indicati al punto D.1.2.

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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Per la tipologia del compendio pignorato non vi sono oneri condominiali.

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

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa, ed è pervenuto all'esecutato in data 22/08/2008. Giusto atto di provenienza citato al punto D1.1.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Come indicato sull'atto di provenienza in atti, non risultano in essere gravami di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero al debitore esecutato e non sono presenti proprietà indivise.

In ogni caso, tenendo conto della logica distributiva dei locali e del fatto che l'appartamento è dotato di un unico accesso, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.1.13. Valutazione del lotto

I valori riportati nella tabella sottostante, sono stati desunti dalle planimetrie catastali depositate in Catasto, integrati con verifiche dimensionali in loco.

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. lorda mq	Coefficienti	Sup. comm.le mq
Abitazione PT -1	142,35	1.00	172,35
Soffitta P2	48,15	0.35	16,85
Garage PT	58,35	0.50	29,18
Terreno + corte fino a mq 25	25,00	0.10	2,50
Terreno + corte oltre a mq 25	66,47	0.02	1,33
TOTALE			192,21

D.1.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche dell'immobile relative all'ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima

Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Martina MORELLI



sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie commerciale lorda calcolata secondo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari *Italian Property Valuation Standard* edito da Tecnoborsa, ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare. Si sono analizzate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché il mercato delle compravendite per immobili simili avvenute nella zona.

FONTI DI INFORMAZIONE E COMPARATIVI

www.idealista.it.

D.1.13.3. Stima

Descrizione	Sup. comm.le mq	Valore MEDIO al €/mq	Valore complessivo intero
Valore complessivo intero	192,21	200,00	€ 38.442,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazioni:

- Riduzione del valore del 10 % per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.922,20;
- Pratica catastale € 1.500,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, arrotondato per eccesso:

€ 35.000,00

(diconsi: trentacinquemilaeuro/00)

**** *

Tribunale di Verona E.I. n. 114/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTÌ

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Martina MORELLI

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 e spese verificare il bene sotto ogni profilo.

Nb. Si rammentano alle parti che:

- 1) possono depositare all'udienza MOTIVATE note della relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviare le già menzionate note, per iscritto, al perito: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- 2) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno 10 gg. prima dell'udienza.

S. Giorgio in Salici (Vr), li 24/07/2025

L'esperto estimatore

Zandonà, geom. Roberto

**** *

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Anagrafica esecutato
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Visura storica del Catasto
- E.5. Verifica Ispezioni ipotecarie
- E.6. Fotografie degli esterni ed interni
- E.7. Dich. UTC su Pratiche edilizie
- E.8. Dati comparativi e fonte
- E.9. Notifica alle parti della perizia
- E.10. perizia espugnata dai dati sensibili
- E.11. PEC ADE in merito all'assenza di contratti di locazione
- E.12. Scheda immobile (A/59) Comune di Montecchia di Crosara e norme NTO.

