

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0034391 del 04/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Martino Buon Albergo

Via Radisi

civ. 18/B

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 866

Subalterno: 7

Compilata da:

Caloi Diego

Iscritto all'albo:
Architetti

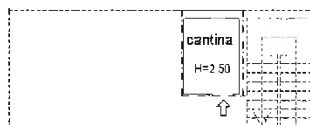
Prov. Verona

N. 1669

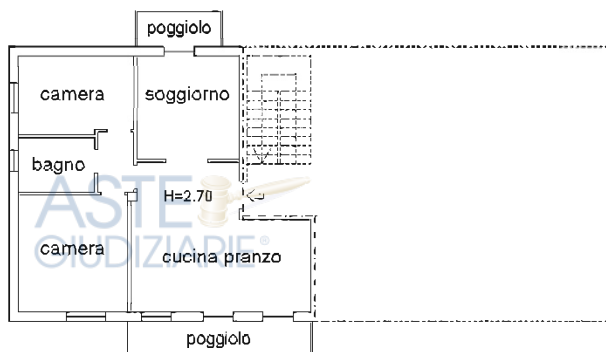
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SCANTINATO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 17/09/2025 - n. T59453 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2025 - Comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO(1003) - < Foglio 9 - Particella 866 - Subalterno 7 >
VIA RADISI n. 18 Piano S1-2

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

presentazione: 17/10/1985 - Data: 17/09/2025 - n. TS9456 - Richiedente: Z1NVL R76MS4G224R

Agente alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di VERONA

* Scala originale non disponibile. *

PIANO SCANTINATO H= 2.50 m

VIA RADISI

STR. PROMISCUA

VIA BARBARANI

STR. PRIVATA

AUTODRIMESSA



FOGLIO I
SEZIONE A
LL. m. 866

ORIENT. 341

SCALA 1:1000

forma planimetria in atti

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Data presentazione: 17/10/1985 - Data: 17/09/2025 - n. TS9456 - Richiedente: Z1NVL R76MS4G224R

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

47.1

NOT. N°

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

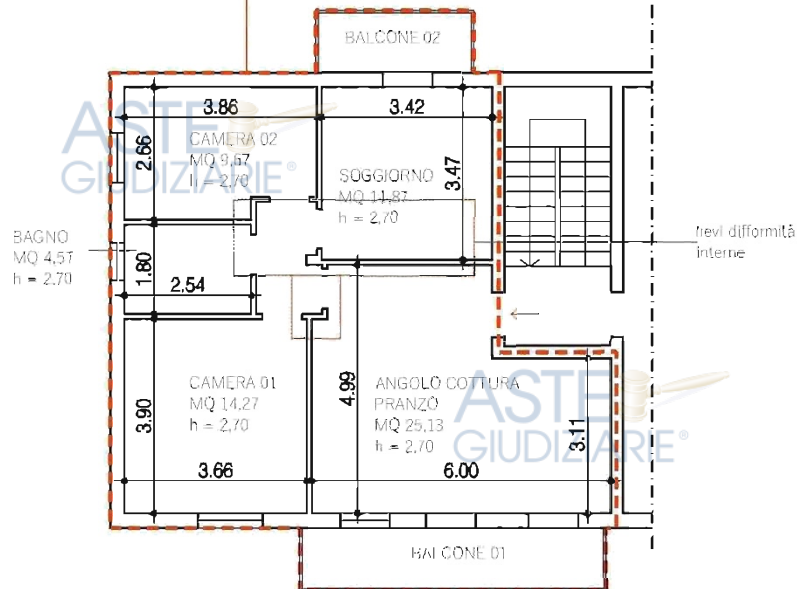
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

Compilata dall' ING. ANGELO C
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

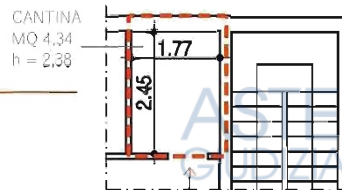
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di VERONA

MAPPALE 866 SUB 7



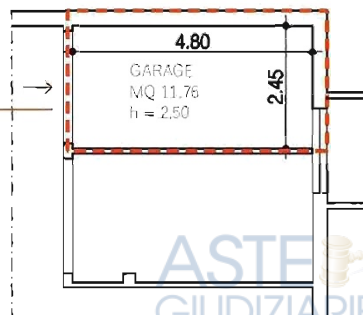
FOGLIO 9, PARTICELLA 866 SUB 7 - PIANO SECONDO

MAPPALE 866 SUB 7



FOGLIO 9, PARTICELLA 866 SUB 7 - PIANO INTERRATO

MAPPALE 866 SUB 12



FOGLIO 9, PARTICELLA 866 SUB 12 - PIANO INTERRATO

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

D.2.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni comuni non censibili identificati negli elaborati planimetrici reperiti presso gli Uffici Catastali sono i seguenti:

- Sub 14: ingresso, vano scale e corsia di manovra al piano interrato (ai piani interrato, terra, primo e secondo);
- Sub 15: corte al piano terra comune a tutti i subaltemi.

D.2.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale al fabbricato è collocato lungo Via Radisi, al civico 22, sul fronte nord dell'edificio: conduce al vano scale comune sub 14 che collega i diversi piani fuori terra ed il piano interrato.

La rampa carrabile che conduce al piano interrato ha accesso da Via Berto Barbarani e si sviluppa a sud dell'edificio.

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di San Martino Buon Albergo sono attualmente:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato dalla Conferenza dei Servizi, decisoria con la Regione Veneto, il 29 Settembre 2011, ratificato con DGR n.1785 del 08/11/2011, pubblicata sul BUR n.89 del 29/11/2011;
- il Piano degli Interventi e successive varianti, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 30/07/2012;
- il Piano degli Interventi Variante n. 13 relativo alle "ZTO Centro Storico", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 12/04/2022 e adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 01/07/2025.

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

- secondo la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, delle Invarianti, delle Fragilità, degli Ambiti Territoriali Omogenei e delle Trasformabilità del P.A.T.:

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- art. 5.6 – Vincolo Sismico Zona 3 - O.P.C.M. 3519/2006 e succ. mod (intero territorio);
- art. 7.2 – Centri storici;
- art. 7.3 – Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI: P2 Aree di pericolo medio;

Tavola 2: Carta delle Invarianti.

- Art. 16.1 – Centri storici;

Tavola 3: Carta delle Fragilità:

- Art. 12.3.6 – Area Idonea a condizione – rischio idrogeologico;
- Art. 8.1 – Idrografia zona di tutela art. 41 LR 11/2004;

Tavola 4: Carta della Trasformabilità ed individuazione A.T.O.:

- Art. 29.1.1: A.T.O R.1.1. Sottosistema "R1" residenziale consolidato – capoluogo San Martino Buon Albergo residenziale consolidato con nucleo di interesse culturale e presenza di aree produttive

- Art. 18.1 – Area di urbanizzazione consolidata residenziale;

- secondo le Tavole del Piano degli Interventi:

- Art. 58 - ZTO A Centro Storico;
- Sistema Residenziale "R" – Sottosistema "R1" Residenziale consolidato – ATO R11: Capoluogo San Martino Buon Albergo residenziale consolidato con nucleo di interesse culturale e presenza di aree produttive.

- secondo le Tavole del Piano degli Interventi, Variante settoriale Centri Storici - Capoluogo:

- Ambito di Centro Storico, identificativo edificio n. 156, Categorie unità edilizie: Categoria A5.

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto, ad eccezione delle seguenti lievi difformità relative al bene oggetto di procedura sub 7:

- Il varco nella tramezza divisoria tra pranzo cucina e soggiorno rappresentata nella planimetria catastale non è presente nello stato dei luoghi; inoltre l'accesso al vano soggiorno avviene dal disimpegno;
- Nel vano disimpegno le tramezze sono lievemente traslate.

Per l'aggiornamento catastale della planimetria è possibile prevedere sommarariamente una somma complessiva di € 500,00.

Si consiglia di procedere all'aggiornamento catastale solo a seguito della regolarizzazione edilizia degli immobili.

Si precisa che nelle visure catastali non è riportato il numero civico degli immobili oggetto di procedura, corrispondente a Via Radisi n. 22.

È presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero fabbricato.

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Martino Buon Albergo risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 44/84 del 03/08/1984** per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208, ditta SOCIETA' LA SCOSSA DI PAVANI RENZO E BONAMINI BRUNO & C. S.n.c.;
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 56/1985 del 14/06/1985** per la variante al progetto della C.E. n. 44/84 del 03/08/1984 per la demolizione e ricostruzione di un

fabbricato ad uso civile abitazione in Via Radisi, su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208, ditta SOCIETA' LA SCOSSA DI PAVANI RENZO E BONAMINI BRUNO & C. S.n.c.;

- **CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO del 05/02/1985**, relativo alle strutture in calcestruzzo armato e non armato dell'edificio ad uso civile abitazione sito in Via Radisi, San Martino Buon Albergo, ditta SOCIETA' LA SCOSSA DI PAVANI RENZO E BONAMINI BRUNO & C. S.n.c., denuncia al Genio Civile n. 2581/84 del 03/09/1984;

- **PERMESSO DI ABITABILITA' n. 44/84 del 29/01/1986, C.E. 44/84 e 56/85 del 03/08/1984 e 14/06/1985**, per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Radisi, su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208, ditta SOCIETA' LA SCOSSA DI PAVANI RENZO E BONAMINI BRUNO & C. S.n.c.

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 122/09 prot. n. 25720 del 24/12/2009** per sanatoria di opere interne in corso di esecuzione in un appartamento sito in Via Radisi n. 18 censito alla Sezione A, Foglio 1, mappale 866, sub 7, ditta CASTAGNA REMO e BELLAMOLI PAOLA;

- **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI del 05/02/2010** relativa alla DIA n. 122/09 presentata in data 24/12/2009 per sanatoria di opere interne in corso di esecuzione in un appartamento sito in Via Radisi n. 18 censito alla Sezione A, Foglio 1, mappale 866, sub 7, ditta CASTAGNA REMO e BELLAMOLI PAOLA.

Nota:

Si precisa che non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di ulteriori permessi edilizi in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Difformità riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti lievi difformità relative al bene oggetto di procedura sub 7:

- Il varco nella tramezza divisoria tra pranzo cucina e soggiorno rappresentata

nello stato assentito non è presente nello stato dei luoghi; inoltre l'accesso al vano soggiorno avviene dal disimpegno;

- Nel vano disimpegno le tramezze sono lievemente traslate.

Possibilità di regolarizzazione:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di San Martino Buon Albergo, per quanto riguarda le difformità sopra descritte, al fine di legittimare lo stato dei luoghi, sarà necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria per opere interne eseguite in difformità rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo stato concessionato con pagamento della necessaria sanzione edilizia.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a € 3.000,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzione edilizia.

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.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'appartamento sub 7 risulta occupato dal sig. [REDACTED]

TATIANA, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 03/07/2022 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 25/07/2022 al n. 007408, serie 3T, codice identificativo T6J22T007408000WE, stipulato tra la ditta esecutata e la sig.ra [REDACTED] fiscale [REDACTED] a quale risulta essere subentrato il sig. [REDACTED] partire dal 01/04/2023 (comunicazione di subentro del 30/03/2023).

Il contratto ha durata di 4 anni a partire dal 04/07/2022 con scadenza al 03/07/2026 con possibilità di tacito rinnovo per ulteriori 4 anni.

Si segnala che l'autorimessa sub 12 non è oggetto del contratto di locazione e risulta attualmente occupata da beni e suppellettili di pertinenza dell'esecutata e/o del sig.

D.2.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

La data di registrazione del contratto è antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 11/06/2025, ed alla relativa trascrizione del 06/08/2025 e pertanto il contratto di locazione è da ritenersi opponibile alla procedura.

Il canone d'affitto previsto (soggetto ad aggiornamento ISTAT) è pari a € 5.520 annui, da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di € 460, con spese relative a luce, gas metano, acqua, smaltimento rifiuti interamente a carico del conduttore previa intestazione dei contatori.

Il canone previsto risulta congruo rispetto ai valori attuali di mercato per beni di analoga consistenza e pregio e comunque non inferiore ad 1/3 del giusto canone di locazione, stimato dal sottoscritto perito intorno ai 580 € mensili.

D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 8416/1654 del 03/03/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 25/02/2010, numero di repertorio 31918/10976, Pubblico Ufficiale Raiola Ciro, a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A., con sede in Brescia, codice fiscale 03374340176 contro [REDACTED]

[REDACTED], a carico dei beni in San Martino Buon Albergo di cui al foglio 9 mappale 866 sub 7, sub 12 e sub 13.

Capitale € 120.000,00, totale € 216.000,00

- TRASCRIZIONE CONTRO NN. 27972/19194 del 11/07/2019 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 01/07/2019, numero di repertorio 5667/2019, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a carico, tra gli altri, dei beni in San Martino Buon Albergo di cui al foglio 9 mappale 866 sub 5, sub 11, sub 7, sub 12 e sub 13.

- TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29705/20899 del 07/09/2020 - **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** del 03/07/2020, numero di repertorio 5530/4, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, a [REDACTED]

[REDACTED] a carico, tra gli altri, dei beni in San Martino Buon Albergo di cui al foglio 9 mappale 866 sub 5, sub 11, sub 7, sub 12 e sub 13.

- TRASCRIZIONE CONTRO NN. 4274/3093 del 07/02/2023 - **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI** del 01/07/2019, numero di repertorio 5667/2019,

[REDACTED] a carico, tra gli altri, dei beni in San Martino Buon Albergo di cui al foglio 9 mappale 866 sub 5, sub 11, sub 7, sub 12 e sub 13.

- ANNOTAZIONE NN. 14148/1425 DEL 10/04/2025 alla TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29307/20084 del 17/07/2018 - **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 12/07/2018, numero di repertorio 35179/13490, Pubblico Ufficiale Raiola Ciro, **ATTO DI INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.**

- TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 13/06/2025, repertorio n. 4950/2025, **trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 06/08/2025 ai nn. 33482/24583 R.G./R.P.**, a [REDACTED]

[REDACTED] a carico dei beni oggetto di procedura.

D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

All'interno dell'**ATTO DI COMPRAVENDITA** del 25/02/2010, numero di repertorio 31917

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

viene richiamata la servitù di passo a carico degli originari mappali 207 e 208 citata nell'atto di compravendita del 28/05/1984 n. 51260 di repertorio Notaio Quaratino, trascritto a Verona il 26/06/1984 ai nn. 14740/11071.

D.2.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Nessuno.

D.2.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio immobiliare oggetto di procedura fa parte di un fabbricato di poche unità immobiliari, non costituite in condominio, con divisione bonaria delle spese di acqua ed elettricità delle parti comuni; non è stata pertanto rilevata l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale nonché di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

D.2.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il bene pignorato non è un immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota della piena proprietà.

D.2.13 Valutazione del lotto

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zallin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

D.2.13.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale - LOTTO 02				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano primo mappale 866, sub 7				
pranzo cucina	25,13	28,37	1	28,37
disimpegno	2,81	3,22	1	3,22
bagno	4,57	5,47	1	5,47
camera 01	14,27	17,04	1	17,04
camera 02	9,67	12,1	1	12,10
soggiorno	11,87	13,78	1	13,78
balcone 01	7,4	7,83	0,25	1,96
balcone 02	3,74	4,02	0,25	1,01
piano interrato mappale 866, sub 7 e sub 12				
cantina	4,34	5,45	0,25	1,36
autorimessa	11,76	14,56	0,5	7,28
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 866 SUB 7				84,31
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 866 SUB 12				7,28
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				91,59

D.2.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata 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, 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 sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della 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 dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di San Martino Buon Albergo - Ufficio Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo 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 da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compresi l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con gli opportuni coefficienti di riduzione:

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq *2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)
- 60% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% posto auto scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2,40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)

- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.2.13.3 Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

1° semestre 2025

Provincia: VERONA

Comune: SAN MARTINO BUON ALBERGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO, BORGO DELLA VITTORIA, SANT'ANTONIO, CASETTE

Codice di zona: B1

Microzona catastale: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie LOTTO 02

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 1° semestre 2025 cod. zona B1 - abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 1.250	€ 1.700	€ 1.475
OMI 1° semestre 2025 cod. zona B1 - abitazioni civili di tipo economico - stato conservativo normale	€ 1.050	€ 1.550	€ 1.300
mercato immobiliare attuale- stato conservativo discreto/buono	€ 1.313	€ 1.556	€ 1.430
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo discreto/buono			€ 1.500
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Appartamento sub 7	84,31	€ 1.500	€ 126.465
Autorimessa sub 12	7,28	€ 1.500	€ 10.920
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 137.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 1° sem.2025

Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare

D.2.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 3.500,00;**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: apparentemente nessuna;
- Decremento per stato di possesso: - 5%: **€ 6.850;**
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 10 %: **€ 13.700;**

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

- Altri adeguamenti: nessuno;

- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato.

D.2.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 nello stato di fatto in cui si trova:

137.000 €

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: 137.000 - (3.500 + 6.850 + 13.700) = 112.950 arrotondati a **€ 113.000.**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

D.3 LOTTO 3 – IMMOBILI SITI IN VIA RADISI N. 22, SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR)

D.3.1 Proprietà

1/1 di diritto proprietà della società [REDACTED]

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione all'unità immobiliare in oggetto, la titolarità del bene colpito è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- **Anteriormente al ventennio** l'immobile sub 13 era di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA del 26/01/1988**, numero di repertorio 140393, notaio Eduardo Paladini di Verona, registrato a Verona il 29/01/1988 al n. 387, trascritto a Verona il 28/01/1988 ai nn. 2727/1858 da potere della SOC. LA [REDACTED]

- Al sig. [REDACTED]

[REDACTED] la quota dell'intero di piena proprietà dell'immobile di cui al Foglio 9, particella 866, sub 13 è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 25/02/2010**, numero di repertorio 31917, raccolta n. 10975, notaio Ciro Raiola di Verona, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona l'02/03/2010 al n. 828 serie 1T, trascritto a Verona il 03/03/2010 ai nn. 8415/5235 da potere dei sig.ri [REDACTED]

All'interno del suddetto atto viene richiamata la servitù di passo a carico degli originari mappali 207 e 208 citata nell'atto di compravendita del 28/05/1984 n. 51260 di repertorio Notaio Quarantino, trascritto a Verona il 26/06/1984 ai nn. 14740/11071.

- Alla società [REDACTED]

la quota dell'intero di piena proprietà dell'immobile di cui al Foglio 9,

particella 866, sub 13 è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA** del **12/07/2018**, numero di repertorio 35179, raccolta n. 13490, notaio Ciro Raiola di Verona, trascritto a Verona il 17/07/2018 ai nn. 29307/20084 da potere di

In particolare la ditta [REDACTED] acquisiva, tra gli altri, la piena proprietà dell'immobile sito in San Martino Buon Albergo (VR) nel fabbricato alla via Radisi n. 18/B ed in particolare un'autorimessa al piano interrato.

Sono comprese tutte le accessioni, dipendenze, diritti di condominio, servitù attive e passive, delle parti comuni / di uso comune del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile beni comuni non censibili.

A seguito dell'atto giudiziario del 20/06/2022 n. 5667 di repertorio Tribunale di Verona, veniva annotato in data 10/04/2025 ai nn. 14148/1425 in calce all'atto di compravendita del 12/07/2018 sopra citato un **ATTO DI INEFFICACIA RELATIVA** con il quale si è reso inefficace nei confronti della sig.ra [REDACTED] suddetto atto di compravendita.

Non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di pignoramento.

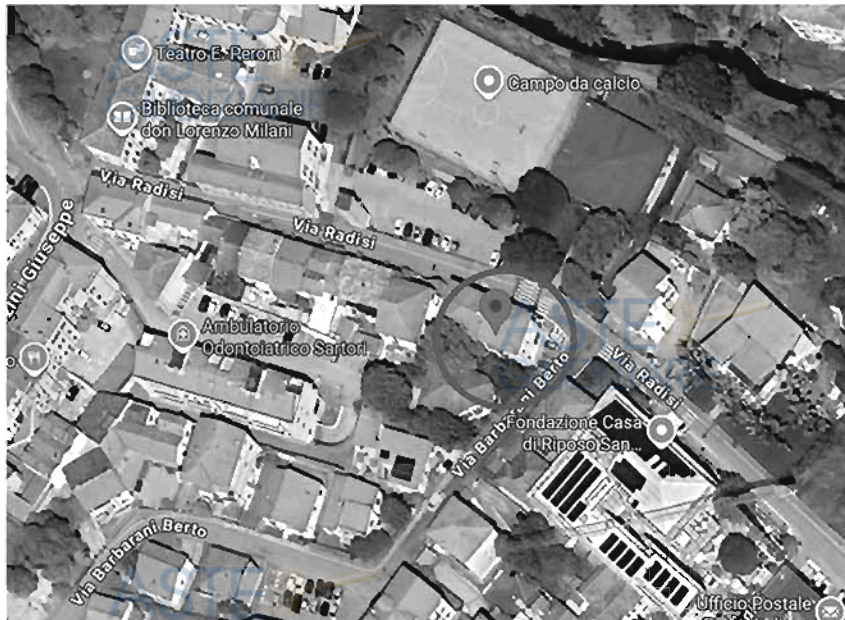
D.3.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

In data 03/12/2025 sono stati acquisiti presso gli Uffici della Camera di Commercio di Verona i seguenti documenti: visura camerale della società [REDACTED]

Il debitore [REDACTED]
[REDACTED] secondo le risultanze degli Uffici provinciali di Pubblicità Immobiliare e secondo il Catasto, risulta ad oggi proprietario esclusivo per 1/1 dei beni.

D.3.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di autorimessa al piano scantinato sita nel Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), in Via Radisi n. 22.



I dati catastali corretti e completi dell'immobile oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), Catasto Fabbricati:

- foglio 9, particella 866, sub 13, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, Superficie catastale: 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18, piano: S1.

L'unità immobiliare sopra descritta sussiste sul seguente Ente Urbano:

Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), Catasto Terreni:

- foglio 9, particella 866, qualità ENTE URBANO, Superficie 4,15 are.

Si segnala che nelle visure catastali degli immobili sub 5 e sub 11 non è indicato il corretto numero civico del compendio: trattasi di Via Radisi n. 22.

Si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e le relative quote di proprietà.

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2026 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Benini

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Terreni, Comune di San Martino Buon Albergo, Foglio 9, mappale 866:

a) L'immobile ha origine a seguito di VAR INTERNA PERIM del 02/01/1988 in atti dal 12/11/1998 MOD.44 1280/85 (n. 5.1/1988) e risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Qualità ENTE URBANO, Superficie 5,53 are (comprende i mappali 207 e 208 del foglio 9).

b) A seguito del FRAZIONAMENTO del 11/10/1985 in atti dal 24/11/1998 1.964 (n. 1389.F01/1986) con il quale sono variati gli immobili di cui al foglio 9, mappali 869 e 870, il bene risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4,15 are (comprende i mappali 207 e 208 del foglio 9).

c) A seguito della TABELLA DI VARIAZIONE del 31/10/2001 Pratica n. 118430 in atti dal 31/10/2001 (n. 13112.1/2001) e del TIPO MAPPALE del 17/10/1985 Pratica n. VR0263992 in atti dal 09/09/2004 ATTO IN DEROGA ANTE 1989 (n. 5445.1/1985), il bene risulta così censito:

- fg. 9, particella 866, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4,15 are (comprende i mappali 207 e 208 del foglio 9).

Mappali fabbricati correlati: foglio 9, particella 866.

Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo, Foglio 9, mappale 866, sub 13:

a) All'impianto meccanografico del 01/01/1989 il bene risultava così censito:

- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 13, Via Radisi, piano S.

b) A seguito del CLASSEAMENTO AUTOMATICO del 17/10/1985 in atti dal 23/07/1992 (n. 3014V/1985) il bene risultava così censito:

- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 13, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita €0,04, Via Radisi, piano S.

c) A seguito della VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 il bene

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zaitin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

risultava così censito:

- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 13, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq Rendita € 38,94, Via Radisi, piano S.

d) A seguito della VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/02/2010 Pratica n. VR0034794 in atti dal 04/02/2010 (n. 3862.1/2010) il bene risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Sub 13, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18/B, piano S1.

e) A seguito della VARIAZIONE per 'INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Sub 13, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18/B, piano S1.

f) A seguito della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2025 Pratica n. VR0073038 in atti dal 14/03/2025 (n. 73038.1/2025), il bene risulta così censito:

- fg. 9, particella 866, Sub 13, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18, piano S1.

Mappali Terreni correlati: Sezione A, foglio 9, particella 866.

Coerenze: il mappale 866 confina a sud con il mappale 900, ad est con la particella 870 e Via Berto Barbarani, a nord con la particella 869 e Via Radisi e ad ovest con la particella 428.

D.3.3 Descrizione dei beni

D.3.3.1 Contesto

L'immobile è situato all'interno del perimetro del centro storico del Comune di San Martino Buon Albergo, a circa 9 km di distanza dal centro di Verona in direzione est.

L'area in cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale; nelle immediate adiacenze sorgono i principali servizi dell'area comunale: bar, negozi, alimentari, parco giochi, centri sportivi, chiese, farmacia, scuole.

D.3.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie del fabbricato



Vista angolare del fabbricato



Vista angolare del fabbricato

Trattasi di beni siti nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR) collocati all'interno del centro storico comunale, in Via Radisi n. 22.

I beni consistono in un'autorimessa al piano interrato.

L'immobile è collocato all'interno di un fabbricato residenziale disposto su tre piani fuori terra ed un piano interrato e composto da 3 unità residenziali, 2 uffici, 2 laboratori, 4 cantine e 6 autorimesse.

Il fabbricato, realizzato negli anni 1984-85, è a forma rettangolare e dotato di un vano scale senza ascensore che serve i diversi piani dell'edificio con accesso dall'ingresso comune prospettante su Via Radisi al piano terra.

Le strutture portanti del fabbricato sono composte da fondazioni continue e a plinti isolati in corrispondenza dei pilastri, struttura perimetrale in Poroton da 30 cm di spessore e due pilastri centrali all'edificio collegati orizzontalmente da travi in spessore in corrispondenza dei vari piani, solai in laterocemento, poggiori e cornice di gronda in c.a., scale in c.a. a sbalzo incastrate su muratura in bimattoni da 25 cm, copertura a quattro falde (a padiglione) con manto in coppi o tegole.

Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestre, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali, disposte sui diversi fronti.

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

Complessivamente lo stato di conservazione di interni ed esterni del complesso condominiale è discreto anche se le caratteristiche dell'involucro edilizio del fabbricato sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.

Autorimessa sub 13 al piano primo interrato:

il vano ad uso garage ha dimensioni interne di circa 2,60 mt x 4,80 ed altezza pari a 2,50 ed è illuminato ed aerato da una finestratura in alluminio prospettante su bocca di lupo; la basculante è in alluminio e di tipo manuale, il pavimento in piastrelle in gres porcellanato. È collocato nella porzione ad est del fabbricato, con accesso tramite rampa carrabile da Via Berto Barbarani.



Locale autorimessa sub 13 piano interrato



Locale autorimessa sub 13 piano interrato

Caratteristiche strutturali immobile LOTTO 03

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	cemento armato/laterizio	muratura in Poroton e 2 pilastri	discrete	n.d.
copertura	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	n.d.
		a falde		
solai	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	n.d.

Caratteristiche edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
pavimentazione autorimessa	gres	piastrelle	discrete	si

Caratteristiche impiantistiche

L'autonmessa è dotata di solo impianto elettrico; non sono state tuttavia reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino Buon Albergo le relative Dichiarazioni di Conformità.

Caratteristiche impiantistiche LOTTO 03

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	---	---	---	---
allarme	---	---	---	---
condizionamento	---	---	---	---
gas	---	---	---	---
elettrico	sottotraccia	da rete	discrete	---
acqua calda sanitaria	---	---	---	---
termico	---	---	---	---
telefonico	---	---	---	---
fognatura	condotte pvc	fognatura pubblica	n.d.	---

Elaborato Planimetrico
Compilato da:
Pollini Giuseppe
Isritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 01931

Comune di San Martino Buon Albergo

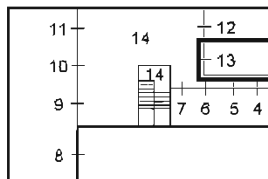
Protocollo n. VR0044831 del 31/03/2017

Sezione: Foglio: 9 Particella: 866

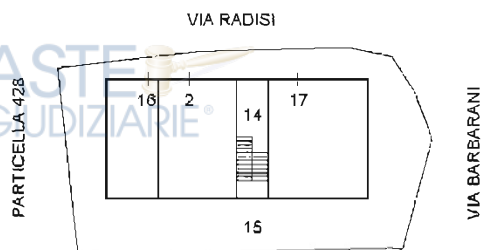
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

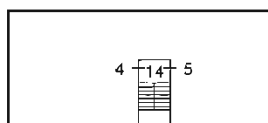
Scala 1 : 500



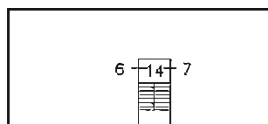
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 17/09/2025 - n. T117721 - Richiedente: Telematico

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2025 - Comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO(003) - < Foglio 9 Particella 866 >

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

Data presentazione: 17/10/1985 - Data: 17/09/2025 - n. T59457 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R

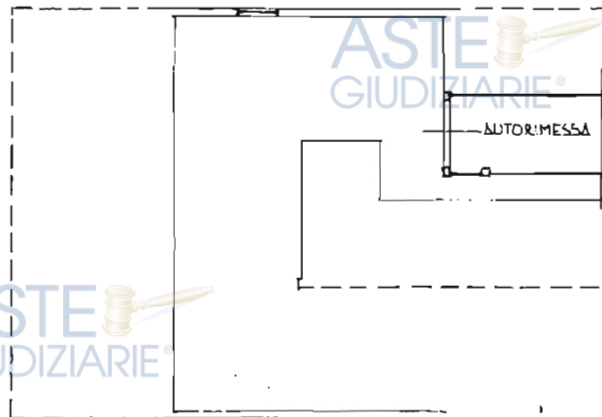
Seguito alla deliberazione presentata al Tribunale di Verona

* Scala originale non disponibile. *

PIANO SCANTINATO H. 2.50 m.

VIA RADISI

STR. PROMISCUA



VIA BARBARANI

STR. PRIVATA



FOGLIO I
SEZIONE A
III / m² 866

ORIENTAM.

SCALA 1:1

Ultima planimetria in atto

Data presentazione: 17/10/1985 - Data: 17/09/2025 - n. T59457 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R
Fog. schede: I - Fog. 101 - Fog. 102 (297) - Fog. 103 (297) - Fog. 104 (297) - Fog. 105 (297) - Fog. 106 (297) - Fog. 107 (297) - Fog. 108 (297) - Fog. 109 (297) - Fog. 110 (297)

PT. N° 3014v

Compilata dall' ING. ANGELO LO
(l'unità, nome e cognome del tecnico)

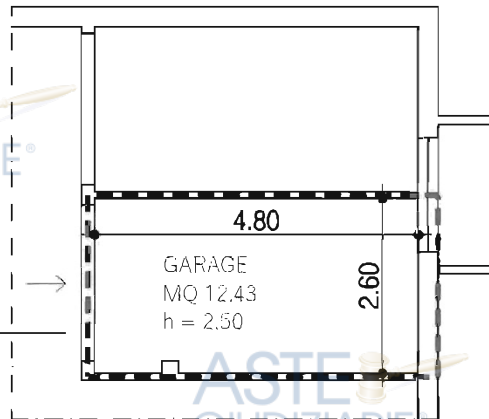
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di Verona

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

LOTTO 03

MAPPAL 866 SUB 13



FOGLIO 9, PARTICELLA 866 SUB 13 - PIANO INTERRATO

D.3.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni comuni non censibili identificati negli elaborati planimetrici reperiti presso gli Uffici Catastali sono i seguenti:

- Sub 14: ingresso, vano scale e corsia di manovra al piano interrato (ai piani interrato, terra, primo e secondo);
- Sub 15: corte al piano terra comune a tutti i subalterni.

D.3.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale al fabbricato è collocato lungo Via Radisi, al civico 22, sul fronte nord dell'edificio: conduce al vano scale comune sub 14 che collega i diversi piani fuori terra ed il piano interrato.

La rampa carrabile che conduce al piano interrato ha accesso da Via Berto Barbarani e si sviluppa a sud dell'edificio.

D.3.4 Situazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di San Martino Buon

Albergo sono attualmente:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato dalla Conferenza dei Servizi, decisoria con la Regione Veneto, il 29 Settembre 2011, ratificato con DGR n.1785 del 08/11/2011, pubblicata sul BUR n.89 del 29/11/2011;
- il Piano degli Interventi e successive varianti, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 30/07/2012;
- il Piano degli Interventi Variante n. 13 relativo alle "ZTO Centro Storico", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 12/04/2022 e adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 01/07/2025.

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

- secondo la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, delle Invarianti, delle Fragilità, degli Ambiti Territoriali Omogenei e delle Trasformabilità del P.A.T.:

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- art. 5.6 – Vincolo Sismico Zona 3 - O.P.C.M. 3519/2006 e succ. mod (intero territorio);
- art. 7.2 – Centri storici;
- art. 7.3 – Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI: P2 Aree di pericolo medio;

Tavola 2: Carta delle Invarianti:

- Art.16.1 – Centri storici;

Tavola 3: Carta delle Fragilità:

- Art.12.3.6 – Area Idonea a condizione – rischio idrogeologico;
- Art. 8.1 – Idrografia zona di tutela art. 41 LR 11/2004;

Tavola 4: Carta della Trasformabilità ed individuazione A.T.O.:

Art. 29.1.1: A.T.O R.1.1. Sottosistema "R1" residenziale consolidato - capoluogo San Martino Buon Albergo residenziale consolidato con nucleo di interesse culturale e

presenza di aree produttive

- Art. 18.1 – Area di urbanizzazione consolidata residenziale;
- secondo le Tavole del Piano degli Interventi;
- Art. 58 – ZTO A Centro Storico;
- Sistema Residenziale “R” – Sottosistema “R1” Residenziale consolidato – ATO R11: Capoluogo San Martino Buon Albergo residenziale consolidato con nucleo di interesse culturale e presenza di aree produttive.
- secondo le Tavole del Piano degli Interventi, Variante settoriale Centri Storici - Capoluogo:
 - Ambito di Centro Storico, identificativo edificio n. 156, Categorie unità edilizie: Categoria A5.

D.3.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di San Martino Buon Albergo, Edilizia Privata.

È presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero fabbricato.

Si precisa che nella visura catastale non è indicato il numero civico corretto dell'immobile: trattasi di Via Radisi n. 22.

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

D.3.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Martino Buon Albergo risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 44/84 del 03/08/1984 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208, ditta SOCIETA' LA SCOSSA DI PAVANI RENZO &

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

BONAMINI BRUNO & C. S.n.c.;

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 56/1985 del 14/06/1985** per la variante al progetto della C.E. n. 44/84 del 03/08/1984 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Radisi, su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208, ditta SOCIETA' LA SCOSSA DI PAVANI RENZO E BONAMINI BRUNO & C. S.n.c.;
- **CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO del 05/02/1985**, relativo alle strutture in calcestruzzo armato e non armato dell'edificio ad uso civile abitazione sito in Via Radisi, San Martino Buon Albergo, ditta SOCIETA' LA SCOSSA DI PAVANI RENZO E BONAMINI BRUNO & C. S.n.c., denuncia al Genio Civile n. 2581/84 del 03/09/1984;
- **PERMESSO DI ABITABILITA' n. 44/84 del 29/01/1986**, C.E. 44/84 e 56/85 del 03/08/1984 e 14/06/1985, per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Radisi, su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208, ditta SOCIETA' LA SCOSSA DI PAVANI RENZO E BONAMINI BRUNO & C. S.n.c.

Nota:

Si precisa che non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di ulteriori permessi edilizi in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Difficoltà riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate non sono state riscontrate difficoltà relative al compendio oggetto di procedura.

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.3.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'autorimessa sub 13 risulta attualmente occupata da beni e suppellettili di pertinenza dell'esecutata e/o del [REDACTED]

D.3.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona, non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere riguardanti l'immobile oggetto di perizia.

D.3.7.3 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **ISCRIZIONE CONTRO NN. 8416/1654 del 03/03/2010 - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 25/02/2010**, numero di repertorio 31918/10976, Pubblico Ufficiale Raiola Ciro, a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A., con sede in Brescia, codice fiscale 03374340176 contro [REDACTED]

[REDACTED] a carico dei beni in San Martino Buon Albergo di cui al foglio 9 mappale 866 sub 7, sub 12 e sub 13.

Capitale € 120.000,00, totale € 216.000,00

- **TRASCRIZIONE CONTRO NN. 27972/19194 del 11/07/2019 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 01/07/2019**, numero di repertorio 5667/2019, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico, tra gli altri, dei beni in San Martino Buon Albergo di cui al foglio 9 mappale 866 sub 5, sub 11, sub 7, sub 12 e sub 13.

- **TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29705/20899 del 07/09/2020 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 03/07/2020**, numero di repertorio 5530/4, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico, tra gli altri, dei beni in San Martino Buon Albergo di cui al foglio 9 mappale 866 sub 5, sub 11, sub 7, sub 12 e sub 13.

- **TRASCRIZIONE CONTRO NN. 4274/3093 del 07/02/2023 - DOMANDA GIUDIZIALE**

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

- **ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI** del 01/07/2019, numero di repertorio 5667/2019,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a carico, tra gli altri, dei beni in San Martino Buon Albergo di cui al foglio 9 mappale 866 sub 5, sub 11, sub 7, sub 12 e sub 13.

- **ANNOTAZIONE NN. 14148/1425 DEL 10/04/2025 alla TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29307/20084 del 17/07/2018** – ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/07/2018, numero di repertorio 35179/13490, Pubblico Ufficiale Raiola Ciro, ATTO DI INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C..

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 13/06/2025, repertorio n. 4950/2025, **trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 06/08/2025 ai nn. 33482/24583 R.G./R.P.**, a

[REDACTED] a carico dei beni oggetto di procedura.

D.3.7.4 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

All'interno dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del 25/02/2010, numero di repertorio 31917 viene richiamata la servitù di passo a carico degli originari mappali 207 e 208 citata nell'atto di compravendita del 28/05/1984 n. 51260 di repertorio Notaio Quaratino, trascritto a Verona il 26/06/1984 ai nn. 14740/11071.

D.3.7.5 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Nessuno.

D.3.7.6 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.3.8 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio immobiliare oggetto di procedura fa parte di un fabbricato di poche

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

unità immobiliari, non costituite in condominio, con divisione bonaria delle spese di acqua ed elettricità delle parti comuni; non è stata pertanto rilevata l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale nonché di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

D.3.9 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

I beni pignorati non costituiscono immobili strumentali all'esercizio di attività d'impresa.

D.3.10 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.3.11 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

D.3.12 Valutazione del lotto

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

D.3.12.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale - LOTTO 03				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano interrato mappale 866, sub 13				
autorimessa	12,43	14,04	0,5	7,02
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 866 SUB 13				7,02

D.3.12.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata 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, 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 sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della 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 dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di San Martino Buon Albergo - Ufficio Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo 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 da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compresi l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con gli opportuni coefficienti di riduzione:

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte

- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq *2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)
- 60% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% posto auto scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2,40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)
- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.3.12.3 Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

1° semestre 2025

Provincia: VERONA

Comune: SAN MARTINO BUON ALBERGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO, BORGO DELLA VITTORIA, SANT'ANTONIO, CASETTE

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zallin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie LOTTO 03

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 1° semestre 2025 cod. zona B1 - abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 1.250	€ 1.700	€ 1.475
OMI 1° semestre 2025 cod. zona B1 - abitazioni civili di tipo economico - stato conservativo normale	€ 1.050	€ 1.550	€ 1.300
mercato immobiliare attuale- stato conservativo discreto	€ 1.313	€ 1.556	€ 1.430
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo discreto			€ 1.450
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Autorimessa sub 13	7,02	€ 1.450	€ 10.179
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 10.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 1° sem.2025

Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare

D.3.12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 0,00;**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna;
- Decremento per stato di possesso: nessuno,
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: -

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalln

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

adeguamento del 10 %: € 1.000;

- Altri adeguamenti: nessuno;
- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato.

D.3.12.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 nello stato di fatto in cui si trova:

10.000 €

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: 10.000 – 1.000 = € 9.000.

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

D.4 LOTTO 4 – IMMOBILI SITI IN VIA MEZZAVILLA N. 64, LOCALITÀ BROGNOLIGO, MONTEFORTE D'ALPONE (VR)

D.4.1 Proprietà

1/1 di diritto proprietà della società [REDACTED]

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione all'unità immobiliare in oggetto, la titolarità del bene colpito è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- Al ventennio il mappale 1794 era di proprietà dei sig. [REDACTED] e [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata in Repubblica di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] i diritti di ½ ciascuno, a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA del 27/12/1996**, numero di repertorio 38349, notaio Pulejo di Lonigo (Vi), registrato a Vicenza il 16/01/1997 al n. 192, da potere della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] cui al Foglio 5, particella 1794 è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/07/2008**, numero di repertorio 43368, notaio Di Marco Gianfranco, trascritto a Verona il 28/07/2008 ai nn. 31772/19918 da potere dei sig.ri [REDACTED]

- Al sig. [REDACTED] [REDACTED] la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili di cui al Foglio 5, particella 1794 è pervenuta a seguito di **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 05/04/2016**, numero di repertorio 589, Tribunale Civile e Penale di Verona, trascritto a Verona il 14/09/2016 ai nn. 35206/22990.

Alla società [REDACTED] la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili di cui al Foglio 5, particella 1794 è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/07/2018**,

numero di repertorio 35179, raccolta n. 13490, notaio *Ciro Raiola* di Verona, trascritto a Verona il 17/07/2018 ai nn. 29307/20084 da potere di [REDACTED]

In particolare la ditta [REDACTED] acquisiva, tra gli altri, la piena proprietà dell'abitazione unifamiliare di vecchia costruzione su tre piani fuori terra sita in Monteforte d'Alpone (VR), località Brognoligo alla via Mezzavilla n.64.

Sono comprese tutte le accessioni, dipendenze, diritti di condominio, servitù attive e passive, delle parti comuni / di uso comune del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile beni comuni non censibili.

A seguito dell'atto giudiziario del 20/06/2022 n. 5667 di repertorio Tribunale di Verona, veniva annotato in data 10/04/2025 ai nn. 14148/1425 in calce all'atto di compravendita del 12/07/2018 sopra citato un **ATTO DI INEFFICACIA RELATIVA** con il quale si è reso inefficace nei confronti della sig.ra [REDACTED] detto atto di compravendita.

Non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di pignoramento.

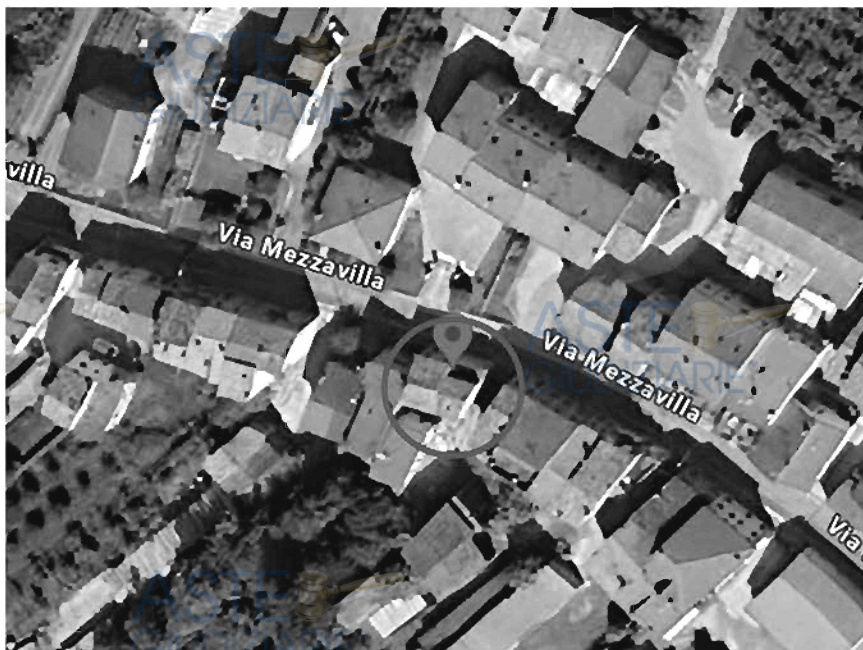
D.4.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

In data 03/12/2025 sono stati acquisiti presso gli Uffici della Camera di Commercio di Verona i seguenti documenti: visura camerale della società [REDACTED]

Il debitore [REDACTED]
[REDACTED] secondo le risultanze degli Uffici provinciali di Pubblicità Immobiliare e secondo il Catasto, risulta ad oggi proprietario esclusivo per 1/1 dei beni.

D.4.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di fabbricato terra cielo di civile abitazione sito in Monteforte d'Alpone, località Brognoligo, Via Mezzavilla n. 64, disposto su tre piani fuori terra.



I dati catastali corretti e completi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di Monteforte d'Alpone (Vr), Catasto Fabbricati:

- **foglio 5, particella 1794, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 174 mq, Superficie escluse aree scoperte 174 mq, Rendita € 261,84, Via Mezzavilla n. 64, piano T-1-2.**

L'unità immobiliare sopra descritta sussiste sul seguente Ente Urbano:

Comune di Monteforte d'Alpone (Vr), Catasto Terreni:

- **foglio 5, particella 1794, qualità ENTE URBANO, Superficie 00,78 are.**

Si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e le relative quote di proprietà.

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'ufficio del Territorio dal ventennio

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2026 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Benini

anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Terreni, Comune di Monteforte d'Alpone, Foglio 5, mappale 1794:

a) All'impianto meccanografico del 01/01/1975 il bene risultava così censito:

- fg. 5, particella 399, Qualità FABB RURALE, Superficie 00,78 are (con diritto alla corte numero 400 del foglio 5).

b) A seguito della TABELLA DI VARIAZIONE del 08/09/2004 Pratica n. VR0049086 in atti dal 08/09/2004 (n. 49086.1/1996), con la quale è stato soppresso il bene di cui al foglio 5 mappale 399, il bene risulta così censito:

- foglio 5, particella 1794, qualità ENTE URBANO, Superficie 00,78 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 5, particella 1794.

Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, Foglio 5, mappale 1794:

a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE del 22/11/1996 in atti dal 22/11/1996 (n. D00406.1/1996) e risultava così censito:

- fg. 5, particella 1794, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 302,13, Via Mezzavilla piano T-2.

b) A seguito della DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/10/2012 Pratica n. VR0295889 in atti dal 05/10/2012 (n. 44765.1/2012) il bene risultava così censito:

- fg. 5, particella 1794, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 261,84, Via Mezzavilla n. 64, piano T-1-2.

c) A seguito della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2013 Pratica n. VR0340702 in atti dal 05/10/2013 (n. 199727.1/2013) e della Variazione del 09/11/2015

- Inserimento in visura dei dati di superficie il bene risulta così censito:

- fg. 5, particella 1794, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 174 mq, Superficie escluse aree scoperte 174 mq, Rendita € 261,84, Via Mezzavilla n. 64, piano T-1-2.

Mappali Terreni correlati: foglio 5, particella 1794.

Coerenze: il mappale 1794 confina a sud e ad est con il mappale 400, a nord con Via Mezzavilla e ad ovest con la particella 398.

D.4.3 Descrizione dei beni

D.4.3.1 Contesto

Il fabbricato è situato all'interno del perimetro del centro storico della frazione di Brognoligo-Costalunga, ricompresa nel Comune di Monteforte d'Alpone, a nord dell'edificato comunale, a circa 38 km di distanza dal centro di Verona in direzione est.

L'area su cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale; l'edificio è ricompreso all'interno di una corte di antica origine.

Nelle immediate adiacenze, nel raggio di circa 700 mt, sorgono i principali servizi della frazione comunale: bar, negozi, alimentari, parco giochi, chiesa, farmacia, scuole.

D.4.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie dei fabbricati

Trattasi di beni siti nel Comune di Monteforte d'Alpone (VR), localizzati all'interno di una corte residenziale nella frazione di Brognoligo, in Via Mezzavilla n. 64.

I beni consistono in un fabbricato unifamiliare terra cielo sviluppato su tre piani fuori terra, localizzato all'interno di una corte e privo di pertinenze di proprietà esclusiva.

Il fabbricato, di antica origine, è a forma pressoché quadrata, dotato di 2 accessi contrapposti sul fronte nord da Via Mezzavilla e sul fronte sud dalla corte comune e dotato un vano scala interno che serve i diversi piani "sfalsati" dell'edificio.

Le strutture portanti del fabbricato sono di tipo tradizionale con muratura portante in pietrame misto, sasso e/o laterizio, tramezzature interne in laterizio, solai in laterocemento o in legno (non sono visibili le strutture), la copertura è realizzata a falde con travi e travetti in legno e tavolato per la porzione più bassa e pignatte in laterizio nella porzione più alta e manto in coppi. Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrate, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali.



Fronte principale del fabbricato



Vista retro del fabbricato

Complessivamente lo stato di conservazione di interni ed esterni del complesso condominiale è scarso; saranno necessari interventi di restauro e manutenzione straordinaria per rendere il fabbricato abitabile; inoltre le caratteristiche dell'involucro edilizio del fabbricato sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.

Piano terra

L'unità immobiliare si caratterizza al piano terra da due porzioni a livelli sfalsati collegate da una rampa di scale interna: la prima porzione si compone di un vano cucina accessibile dalla corte comune tramite una porta blindata ed affacciato a sud e di un locale soggiorno con accesso da Via Mezzavilla da una porta vetrata in alluminio, esposto a nord. La seconda porzione si trova ad un livello inferiore ed è collegata alla prima tramite una rampa di scale: si compone di un bagno finestrato e di un vano ripostiglio.

I serramenti esterni sono in legno, alcuni dotati di vetrocamera, altri di vetro singolo, gli oscuramenti sono a scuri in legno color verde sulla pubblica via e marrone sul retro.

Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è blindato in legno di recente sostituzione, le pareti interne sono finite ad intonaco e tinteggiate color azzurro.

I pavimenti ed il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di gres porcellanato; le altezze interne sono pari a 2,81 metri nel blocco cucina soggiorno e pari a 2,31-2,42 metri nella porzione al livello inferiore (vano scale, ripostiglio, bagno).



Locale cucina piano terra



Locale soggiorno piano terra



Locale bagno piano terra



Locale ripostiglio piano terra

Piano primo:

Il piano primo si sviluppa anch'esso su due piani sfalsati: la prima porzione, accessibile direttamente dal vano scala, si compone di un bagno finestrato e di un ripostiglio; salendo un'ulteriore rampa di scale si raggiunge un disimpegno che conduce alle due camere da letto, dotate attualmente di tetto a vista, essendo stato demolito il controsoffitto e affacciate rispettivamente a nord e a sud.

I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo, gli oscuramenti sono a scuri in legno color verde sulla pubblica via e marrone sul retro.

Le porte interne sono in legno, le pareti interne sono finite ad intonaco e tinteggiate

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

color azzurro.

I pavimenti ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di gres porcellanato; le altezze interne sono pari a 3,35 e 3,43 metri nelle due camere e pari a 2,25-2,32 metri nella porzione al livello inferiore (vano scale, ripostiglio, bagno).



Locale bagno piano primo



Locale ripostiglio piano primo



Locale camera piano primo



Locale disimpegno piano primo

Piano secondo - sottotetto:

il vano ad uso soffitta è accessibile tramite un'ultima rampa di scale ad "L" ed è

caratterizzato da copertura a due falde in legno a vista, le altezze interne sono pari a 1,85 e 2,00 metri in gronda, 2,70 metri in colmo. Il pavimento è in piastrelle in gres porcellanato, le finestrate sono in legno a vetro singolo e vetro camera, è presente un lucernario sulla copertura, le pareti interne sono finite ad intonaco e tinteggiate color azzurro.



Locale soffitta piano secondo sottotetto



Locale soffitta piano secondo sottotetto

Caratteristiche strutturali immobile LOTTO 04

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	pietra sasso laterizio	muratura portante	discrete	n.d.
copertura	legno e laterizio	travi travetti e pignatte o tavolato a falde	discrete	n.d.
solai	n.d.	n.d.	discrete	n.d.

Caratteristiche edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	scarse	intonaco
infissi esterni	legno	ante	scarse	vetro camera, vetro singolo
oscuramenti	legno	scuri	scarse	vernice
infissi interni	legno	battente	scarse	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	scarse	intonaco
pavimentazione interna	gres	piastrelle	scarse	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	scarse	si
rivestimenti cucina	gres	piastrelle	scarse	si
pavimenti camere	gres	piastrelle	scarse	si

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia ma da conformare alla normativa attuale previa verifica tecnica specifica; non sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte d'Alpone le relative Dichiarazioni di Conformità.

Al momento del sopralluogo le utenze non erano attive e non è stato quindi possibile verificare lo stato degli impianti.

L'impianto elettrico è obsoleto ed essenziale; non sono presenti fornelli nel locale cucina, privo di mobilio come il resto dell'abitazione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, localizzata nel locale bagno al piano primo; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa di tipo tradizionale. Al piano terra, nel vano cucina, è presente un camino.

L'immobile non è dotato di impianto di condizionamento a split; non è presente impianto di allarme.

Caratteristiche impiantistiche LOTTO 04

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	no	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	no	---	---	---
gas	sottotraccia	da rete	da adeguare	---
elettrico	sottotraccia	da rete	da adeguare	---
acqua calda sanitaria	autonomo	caldaia a gas	da adeguare	---
termico	sottotraccia	caldaia a gas e radiatori	da adeguare	---
telefonico	---	---	---	---
fognatura	da verificare	da verificare	n.d.	---

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0295889 del 05/10/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteforte D'alpone

Via Mezzavilla

civ. 64

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1794

Subalterno:

Compilata da:

Luise Mario

Iscritto all'albo:

Geometri

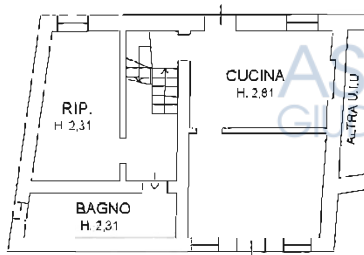
Prov. Verona

N. 1796

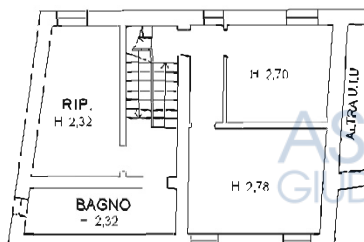
Scheda n. 1

Scala 1:200

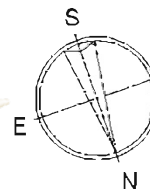
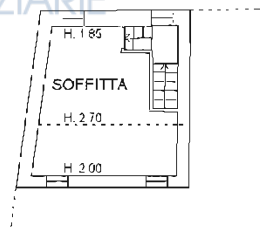
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 17/09/2025 - n. T59459 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R

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

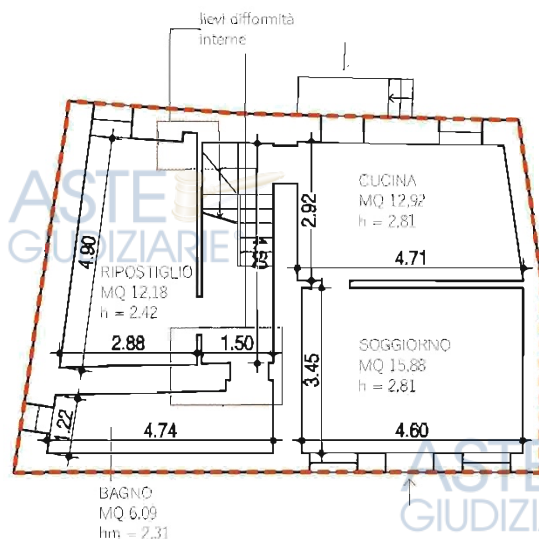
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2025 - Comune di MONTEFORTE D'ALPONE(F508) - < Foglio 5 - Particella 1794 - Subalterno >
VIA MEZZAVILLA n. 64 Piano T-1 + 2

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

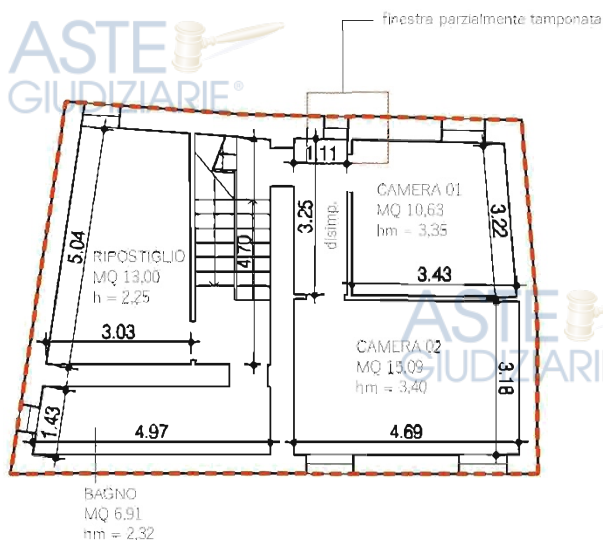
Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini



FOGLIO 5, PARTICELLA 1794 - PIANO TERRA



FOGLIO 5, PARTICELLA 1794 - PIANO PRIMO



FOGLIO 5, PARTICELLA 1794 - PIANO SECONDO

Tribunale

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

D.4.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Traittandosi di un edificio unifamiliare non sono presenti beni condominiali.

Tuttavia è presente, come indicato nella visura catastale dell'ente urbano mappale 1794, un diritto sulla corte mappale 400, ente rurale ed urbano ed accessorio comune ai mappali del foglio 5 prospicienti su di essa. La corte mappale 400 è accessibile da Via Mezzavilla e risulta indivisa rispetto al confinante mappale 2151, dotato di corte pertinenziale esclusiva.

D.4.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Il fabbricato è dotato di un duplice accesso: il primo sul fronte nord dell'edificio da Via Mezzavilla che insiste sul locale soggiorno, il secondo sul retro a sud dalla corte comune mappale 400, che conduce al vano cucina. La corte sul retro è accessibile tramite uno stradello in terra battuta e ghiaia da Via Mezzavilla.

D.4.4 Situazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di Monteforte d'Alpone sono attualmente:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) in vigore dal 06.03.2014;
- il Piano degli Interventi in vigore dal 24.08.2014 e successive varianti.

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

- secondo le Tavole del Piano Interventi:
 - Zona A;
 - Edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85 e art. 28 L.R. 61/85;
 - Centro storico;
 - Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004;
- secondo le Tavole del P.A.T. - Variante 1:
 - Tavola 01 - Carta dei Vincoli e pianificazione territoriale:
 - Art. 4 - Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004;

- Art. 8 – Vincolo sismico;
- Art. 11 – Centri storici;
- Art. 17 – Viabilità – fasce di rispetto;

Tavola 02 - Carta Invarianti:

- invarianti di natura storico monumentale: Art. 11 – Centri storici;
- invarianti di natura paesaggistica: Art. 25 – Colline meridionali della Lessinia.

Tavola 03– Carta delle Fragilità:

- Art. 30 – Area Idonea;

Tavola 04– Carta degli Ambiti territoriali Omogenei e delle Trasformabilità:

- Sistema Insediativo - A.T.O. 2 – Brognoligo e Costalunga;
- Art. 11 – Centri storici;
- Art. 50 – Aree di urbanizzazione consolidata;
- Art. 12 – Edifici vincolati.

Tavola 05 - Schede edifici vincolati Zona significativa "Brognoligo":

- Edificio vincolato n. 1712 ai sensi dell'Art.10 della L.R. 24/85 e dell'Art.28 della L.R. 61/85.

D.4.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti presso gli archivi del Comune di Monteforte d'Alpone, Edilizia Privata salvo lievi imprecisioni grafiche che non interessano la distribuzione planimetrica dei vani e non incidono sul calcolo della rendita

Trattandosi di fabbricato unifamiliare non è presente l'elaborato planimetrico relativo al complesso immobiliare.

si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

D.4.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Monteforte d'Alpone risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. n. 97/0007** Registro Costruzioni edil. prot. n. 1967 del **19/02/1997** per la realizzazione di opere interne in un fabbricato di civile abitazione in Via Mezzavilla su edificio censito al foglio 5 mappale n. 1794, ditta Srakou Felix e Hounnou Srakou Kouavi Virginie;

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 97/00061** Registro Costruzioni edil. prot. n. 9756 del **14/08/1997** per parziale demolizione ed opere interne in un fabbricato di civile abitazione in Via Mezzavilla su edificio censito al foglio 5 mappale n. 1794, ditta Srakou Felix e Hounnou Srakou Kouavi Virginie;

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 98/00198** Registro Costruzioni edil. prot. n. 4023 del **15/04/1999** per variante alla C.E. n. 97/00061 relativa alla parziale demolizione ed opere interne in un fabbricato di civile abitazione in Via Mezzavilla su edificio censito al foglio 5 mappale n. 1794, ditta Srakou Felix e Hounnou Srakou Kouavi Virginie;

- **PERMESSO DI ABITABILITA' n. 2000/31** prot. n. 11792 del **14/06/2000**, Licenza di costruzione n. 69, lavori ultimati in data 01/09/1970, relativo al fabbricato ad uso civile abitazione sito in Monteforte, Via Mezzavilla, censito al foglio 5, mappale n. 1794, ditta Srakou Felix e Hounnou Srakou Kouavi Virginie (lavori ultimati il 20/06/1999).

Nota:

Si precisa che non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di ulteriori permessi edilizi in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

Il fabbricato, di antica origine, è ante 1967, come indicato negli atti di provenienza.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Difficoltà riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti lievi difficoltà relative all'unità abitativa oggetto di procedura:

;- al piano terra sono presenti lievi difficoltà interne riguardanti la presenza di nicchie e scansi murari ed una diversa rappresentazione dei gradini della scala interna rispetto allo stato assente;

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

2_ al piano primo è presente una diversa rappresentazione dei gradini della scala interna rispetto allo stato assentito; inoltre la finestra del disimpegno è stata parzialmente murata;

3_ al piano secondo è presente una diversa rappresentazione dei gradini della scala interna ed è stato realizzato un lucernario non presente nello stato assentito.

Possibilità di regolarizzazione:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Monteforte d'Alpone, per quanto riguarda le difformità interne e prospettiche sopra descritte, al fine di legittimare lo stato dei luoghi, sarà necessaria la presentazione di un ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA per le modifiche esterne e successivamente di una SCIA in sanatoria per opere interne e prospettiche eseguite in difformità rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo stato concessionato con pagamento delle necessarie sanzioni paesaggistica ed edilizia.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a € 4.000,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzione edilizia, pari a 1.032 €, e sanzione paesaggistica.

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.

D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.4.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e da cose e privo di utenze attive.

D.4.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona, non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

D.4.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.4.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zallin
Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

- TRASCRIZIONE CONTRO NN. 27972/19194 del 11/07/2019 - **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 01/07/2019**, numero di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a carico, tra gli altri, dei beni in Monteforte d'Alpone di cui al foglio 5 mappale 1794.

- TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29705/20899 del 07/09/2020 - **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 03/07/2020**, numero di repertorio 5530/4, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, a [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a carico, tra gli altri,

dei beni in Monteforte d'Alpone di cui al foglio 5 mappale 1794.

- TRASCRIZIONE CONTRO NN. 4274/3093 del 07/02/2023 - **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del 01/07/2019**, numero di repertorio 5667/2019,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a carico, tra gli altri, dei beni in Monteforte d'Alpone di cui al foglio 5 mappale 1794.

- ANNOTAZIONE NN. 14148/1425 DEL 10/04/2025 alla TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29307/20084 del 17/07/2018 - **ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/07/2018**, numero di repertorio 35179/13490, Pubblico Ufficiale Raiola Ciro, **ATTO DI INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.**.

- TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 13/06/2025, repertorio n. 4950/2025, **trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 06/08/2025 di nn. 33482/24583 R.G./R.P.**, a

[REDACTED]

██████████, a carico dei beni oggetto di procedura.

D.4.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - SERVITU' DI DISTANZA**, trascritta a Verona il 13/04/1999 ai nn. 11884/8006, con atto del 15/03/1999, repertorio n. 10387, Notaio Magrelli Guido, a favore (fondo dominante) del mappale 1794 del foglio 5 del Catasto Fabbricati e dei mappali 400 e 401 del Catasto Terreni e a carico (fondo servente) dei mappali n. 402, 400, 403 del Catasto Terreni e del mappale n. 404 subb 1-2-3 del Catasto Fabbricati – foglio 5.

I signori ██████████ costituiscono a favore dell'immobile di proprietà dei signori ██████████ servitù affinché gli stessi possano costruire una scala a distanza inferiore a quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici sul m.n. 400, nonché la servitù affinché i signori ██████████ possano aprire un portone basculante ed una finestra a veduta sulla facciata est del fabbricato m.n. 401 nonché una finestra sulla facciata nord del suddetto fabbricato a distanza inferiore dal confine a quelle previste dai vigenti strumenti urbanistici, il tutto come da progetti presentati al Comune Di Monteforte D'Alpone pratica n. 61/97 in data 14.8.1997 ed in data 17.02.1999 n. 1716 prot., e nelle misure previste dai progetti stessi.

D.4.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Nessuno.

D.4.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.4.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattandosi di abitazione in fabbricato unifamiliare con accesso autonomo, il compendio immobiliare oggetto di procedura non presenta alcun assetto di natura condominiale: non è stata pertanto rilevata l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale nonché di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

D.4.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il bene pignorato non è un immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

D.4.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.4.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

D.4.13 Valutazione del lotto

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

D.4.13.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale - LOTTO 04

DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano terra mappale 1794				
cucina	12,92	17,73	1	17,73
soggiorno	15,88	20,77	1	20,77
vano scale / disimpegno	6,9	10,08	1	10,08
bagno	6,09	11,34	1	11,34
ripostiglio	12,18	17,98	1	17,98
piano primo mappale 1794				
disimpegno	3,62	5,37	1	5,37
camera 01	10,63	13,98	1	13,98
camera 02	15,09	19,59	1	19,59
ripostiglio	13	17,36	1	17,36
bagno	6,91	11,33	1	11,33
piano secondo mappale 1794				
soffitta	17,67	24,36	0,8	19,49
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 1794				165,02

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalli

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

D.4.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata 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, 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 sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della 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 dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di Montebelluna d'Alpone - Ufficio Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo 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 da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compresi l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con gli opportuni coefficienti di riduzione:

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq *2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)
- 60% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% posto auto scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2,40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)
- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.4.13.3 Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

1° semestre 2025

Provincia: VERONA

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

Comune: MONTEFORTE D'ALPONE

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI BROGNOLIGO E COSTALUNGA

Codice di zona: E1

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie LOTTO 04

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 1° semestre 2025 cod. zona E1 - abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 880	€ 1.300	€ 1.090
OMI 1° semestre 2025 cod. zona E1 - abitazioni civili di tipo economico - stato conservativo normale	€ 840	€ 1.250	€ 1.045
mercato immobiliare attuale- stato conservativo sufficiente/discreto	€ 549	€ 804	€ 684
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo sufficiente			€ 550

Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Fabbricato mappale 1794	165,02	€ 550	€ 90.761
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 90.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 1° sem.2025

Comune di Monteforte d'Alpone (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare

D.4.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 4.000,00**;
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: apparentemente nessuna;

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

- Decremento per stato di possesso: nessuno;

- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 10 %: € 9.000;

- Altri adeguamenti: nessuno;

- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato.

D.4.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 nello stato di fatto in cui si trova:

90.000 €

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: 90.000 - (4.000 + 9.000) = **€ 77.000.**

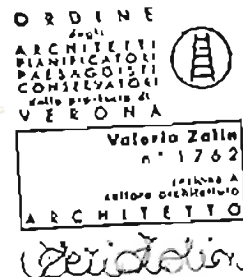
La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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

Verona, 12/12/2025

Il perito estimatore

Arch. Valeria Zalin



Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

E ALLEGATI GENERALI (COMUNI A TUTTI I LOTTI)

E.1 VISURA CAMERALE

F ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

F.1 LOTTO 1 – IMMOBILI IN VIA RADISI N. 22 – SAN MARTINO BUON ALBERGO

F.1.1 TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE;

F.1.2 PLANIMETRIE CATASTALI;

F.1.3 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO;

F.1.4 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE;

F.1.5 TITOLI ABILITATIVI;

F.1.6 PIANI URBANISTICI;

F.1.7 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO;

F.1.8 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI;

F.1.9 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI;

F.1.10 DATI COMPARATIVI E FONTE.

F.2 LOTTO 2 – IMMOBILI IN VIA RADISI N. 22 – SAN MARTINO BUON ALBERGO

F.2.1 TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE;

F.2.2 PLANIMETRIE CATASTALI;

F.2.3 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO;

F.2.4 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE;

F.2.5 TITOLI ABILITATIVI;

F.2.6 PIANI URBANISTICI;

F.2.7 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO;

F.2.8 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI;

F.2.9 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI;

F.2.10 DATI COMPARATIVI E FONTE.

F.3 LOTTO 3 – IMMOBILE IN VIA RADISI N. 22 – SAN MARTINO BUON ALBERGO

- F.3.1 TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE;**
- F.3.2 PLANIMETRIE CATASTALI;**
- F.3.3 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO;**
- F.3.4 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE;**
- F.3.5 TITOLI ABILITATIVI;**
- F.3.6 PIANI URBANISTICI;**
- F.3.7 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO;**
- F.3.8 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI;**
- F.3.9 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI;**
- F.3.10 DATI COMPARATIVI E FONTE.**

F.4 LOTTO 4 – IMMOBILI IN VIA MEZZAVILLA N. 64 – MONTEFORTE D'ALPONE

- F.4.1 TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE;**
- F.4.2 PLANIMETRIE CATASTALI;**
- F.4.3 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO;**
- F.4.4 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE;**
- F.4.5 TITOLI ABILITATIVI;**
- F.4.6 PIANI URBANISTICI;**
- F.4.7 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO;**
- F.4.8 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI;**
- F.4.9 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI;**
- F.4.10 DATI COMPARATIVI E FONTE.**