

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA  
LOTTO UNICO

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>192/2024</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Attilio Burti</b>
<b>Creditore procedente</b>	<b>AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.</b>
<b>Parte eseguita</b>	



Esperto Stimatore

ING. MONICA PICCHIO [monica.picchio@unares.com](mailto:monica.picchio@unares.com) - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. OLIVIA DOMENICONI [avv.domeniconi@libero.it](mailto:avv.domeniconi@libero.it) - 045 8003482

**Monica Picchio**  
**INGEGNERE**  
Via Marconi, 68  
37122 Verona  
C.F. PCCMNC73L52L736U  
P. IVA 04238910238  
[www.unares.com](http://www.unares.com)  
[monica.picchio@unares.com](mailto:monica.picchio@unares.com)  
[monica.picchio@incopec.eu](mailto:monica.picchio@incopec.eu)

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	4
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	6
C	DIVISIONI IN LOTTI .....	6
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	6
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA Ponzeio 16 A, COMUNE DI Negrar di valpolicella (VR).....	6
D.1.1	Proprietà .....	6
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	9
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	14
D.1.3	Descrizione dei beni.....	16
D.1.3.1	Contesto .....	16
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	17
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	30
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	31
D.1.4	Situazione urbanistica della zona .....	32
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	33
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile .....	33
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	35
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	35
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	35
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici .....	35
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	35
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	36
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	37
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 37	
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	37
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	38
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	38
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	38
D.1.13	Valutazione del lotto .....	39
D.1.13.1	Consistenza .....	39
D.1.13.2	Criteri di stima .....	41
D.1.13.3	Stima .....	42
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	49
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	50
E	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	51
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	51
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.....	51
E.3	Certificato di residenza dell'esecutato .....	51
E.4	Stato di famiglia .....	51
E.5	<del>Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato</del> .....	51
E.6	Planimetrie catastali.....	51
E.7	Estratto storico del Catasto .....	51
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate .....	51
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica .....	51
E.10	Titoli Abilitativi.....	51

Tribunale di Verona E.I. n. 192/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Olivia Domeniconi

E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto).....	51
E.12	Fotografie degli interni .....	51
E.13	Fotografie degli esterni .....	51
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	51
E.15	Spese condominiali.....	51



**A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

<b>Procedura</b>	RGE 192/2024
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	1/1 di piena proprietà
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento al piano primo in contesto condominiale Sup. commerciale mq 96 Autorimessa al piano interrato in contesto condominiale Sup. commerciale mq 35
<b>Ubicazione</b>	Negrar di Valpolicella (VR), Via Ponzeio n° 16 A
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), foglio 5, particella 776, sub 6, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 96 mq, rendita Euro 371,85. Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), foglio 5, particella 776, sub 12, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 89,55.
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 126.400,00
<b>Stato di occupazione</b>	Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dai Sig.ri [REDACTED] A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi.
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.500 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	-



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

## B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Costituisce oggetto di vendita 1/1 di piena proprietà di 1/1 abitazione posta al primo piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), foglio 5, particella 776, sub 6, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 96 mq, rendita Euro 371,85 e autorimessa posta al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), foglio 5, particella 776, sub 12, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 89,55.

## C DIVISIONI IN LOTTI

Data la natura dei beni oggetto di esecuzione, costituiti da un appartamento ed un'autorimessa in una posizione in cui queste ultime non godono di un ampio mercato di per sé, la scrivente ha reputato di formare un unico lotto.

## D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA PONZEIO 16 A, COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR)

#### D.1.1 Proprietà

A [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà, [REDACTED]

per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 776 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 776 Subalterno 12 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tucci Giuseppe del 25 giugno 2008 repertorio n. 64024/14297 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 27 giugno 2008 al numero di registro generale 26400 e numero di registro particolare 16594 da S [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Negrar Di Valpolicella (VR) di cui alla procedura.

A [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 192/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Olivia Domeniconi

██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 776 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 776 Subalterno 12 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Zago Floriana del 14 novembre 2007 repertorio n. 28049/9015 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 21 novembre 2007 al numero di registro generale 54598 e numero di registro particolare 30915 da ██████████  
██████████ diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Negrar Di Valpolicella (VR) di cui alla procedura.

██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 5 Particella 156, riportato in NCT a Foglio 5 Particella 157, riportato in NCT a Foglio 5 Particella 158, immobili soppressi che hanno generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tucci Giuseppe del 14 ottobre 2005 repertorio n. 61934/12506 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 18 ottobre 2005 al numero di registro generale 44422 e numero di registro particolare 27407 da ██████████

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Negrar Di Valpolicella Sezione PRUN (VR) di cui alla procedura.

A ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 5 Particella 158, riportato in NCT a Foglio 5 Particella 156, riportato in NCT a Foglio 5 Particella 157, immobili soppressi che hanno generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, e altri beni sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro Di Verona denuncia n. 100 volume n. 333 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 20 ottobre 1981 al numero di registro generale 22386 e numero di registro particolare 16928 da ██████████

██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in Valpolicella Sezione PRUN (VR) di cui alla procedura e altri beni.

- Si rileva trascritto Verbale di Pubblicazione Testamento del Notaio Dott. Antonio Benini di Verona del 7 novembre 1980 repertorio n. 32594 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 28 novembre 1980 al numero di registro generale 27444 e numero di registro particolare 20176.

Secondo quanto dichiarato in atto di provenienza i [REDACTED] risultavano essere di stato libero. Al momento della notifica dell'atto di pignoramento i signori [REDACTED] risultavano essere di stato libero.

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

Si riporta in seguito quanto indicato in certificato rilasciato dal Comune di Negrar di Valpolicella (VR) in data 19/09/2024 (All. E.2-E.3-E.4).

Comune di Negrar di Valpolicella Prot. N. 0024453 del 19-09-2024

Protocollo ANPR: 1960222585

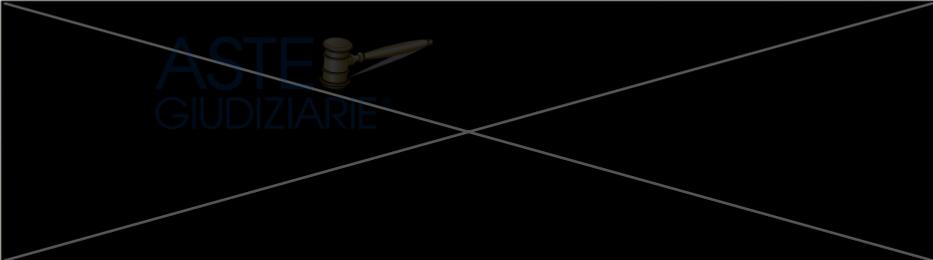
**COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA**

**Certificato di Residenza**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Data 19/09/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA  
VIVIANI ANTONELLA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e  
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

Tribunale di Verona E.I. n. 192/2024 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Olivia Domeniconi



ASTE GIUDIZIARIE®  
COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA



ASTE GIUDIZIARIE®

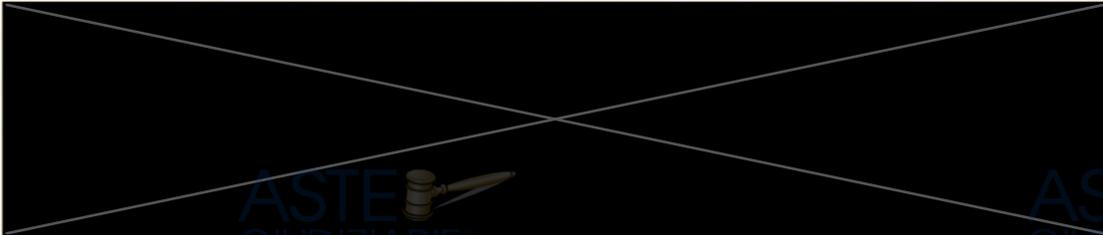
**Certificato di Stato Libero**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Data 19/09/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA  
VIVIANI ANTONELLA



IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e  
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

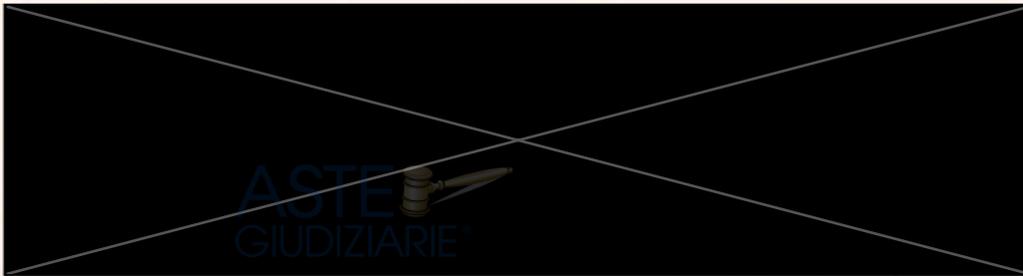
### Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Data 19/09/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA  
VIVIANI ANTONELLA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e  
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria



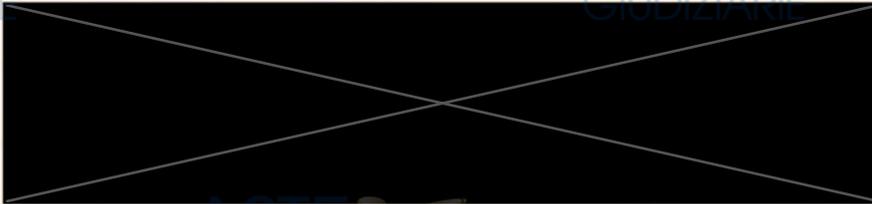
COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

**Certificato di Stato Libero**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Data 19/09/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA  
VIVIANI ANTONELLA



IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso  
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e  
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria



ASTE GIUDIZIARIE®  
**COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA**  
Provincia di Verona

ASTE GIUDIZIARIE®

Ufficio Anagrafe

**CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA**

L'Ufficiale d'Anagrafe,  
visti gli atti d'ufficio,  
certifica che

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

nell'anagrafe della popolazione residente, con abitazione  
in **VIA PONZEIO Nr. 16 / A Int. 3**

risulta iscritta la famiglia anagrafica numero **21361** composta come segue:

IS



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Rilasciato con modalità: Carta libera  
Uso: art. 18 comma 1 D.P.R.N. 115 - 2002  
Diritti n.reg.: 5496

NEGRAR DI VALPOLICELLA ( VR ), 19-09-2024  
Ora 09:33

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

VIVIANI ANTONELLA



ASTE GIUDIZIARIE®

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ( art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

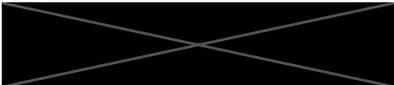
## D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1/1 Piena proprietà di:

**1.a:** Abitazione posta al primo piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), **foglio 5, particella 776, sub 6**, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 96 mq, rendita Euro 371,85.

**1.b:** Autorimessa posta al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), **foglio 5, particella 776, sub 12**, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 89,55.

Intestati a:

1	 		Proprietà 500/1000
2			Proprietà 500/1000

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

### Ricostruzione delle variazioni catastali

#### **1.a Abitazione sub. 6**

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/08/2007

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), foglio 5, particella 776, sub 6, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85.

*COSTITUZIONE del 24/08/2007 Pratica n. VR0381662 in atti dal 24/08/2007  
COSTITUZIONE (n. 4155.1/2007)*

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2008

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), foglio 5,

particella 776, sub 6, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85.

*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2008 Pratica n. VR0074902 in atti dal 22/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4449.1/2008)*

Unità immobiliare dal 09/11/2015

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), foglio 5, particella 776, sub 6, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 96 mq, rendita Euro 371,85.

*Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

### **1.b Autorimessa sub. 12**

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/08/2007

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), foglio 5, particella 776, sub 12, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita Euro 89,55.

*COSTITUZIONE del 24/08/2007 Pratica n. VR0381662 in atti dal 24/08/2007 COSTITUZIONE (n. 4155.1/2007)*

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2008

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), foglio 5, particella 776, sub 12, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita Euro 89,55.

*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2008 Pratica n. VR0074902 in atti dal 22/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4449.1/2008)*

Unità immobiliare dal 09/11/2015

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), foglio 5, particella 776, sub 12, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 89,55.

*Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

## Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Negrar di Valpolicella, frazione Prun, via Ponzeio N° 14-16.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato: mappali 670, 769,672, 756, 754, 752.

### **D.1.3 Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1 Contesto**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Negrar di Valpolicella (VR) in frazione Prun, composto da due piani fuori terra e un piano interrato in cui si trovano le autorimesse.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Ponzeio, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona periferica con bassa presenza di servizi.

Tribunale di Verona E.I. n. 192/2024 R.E.

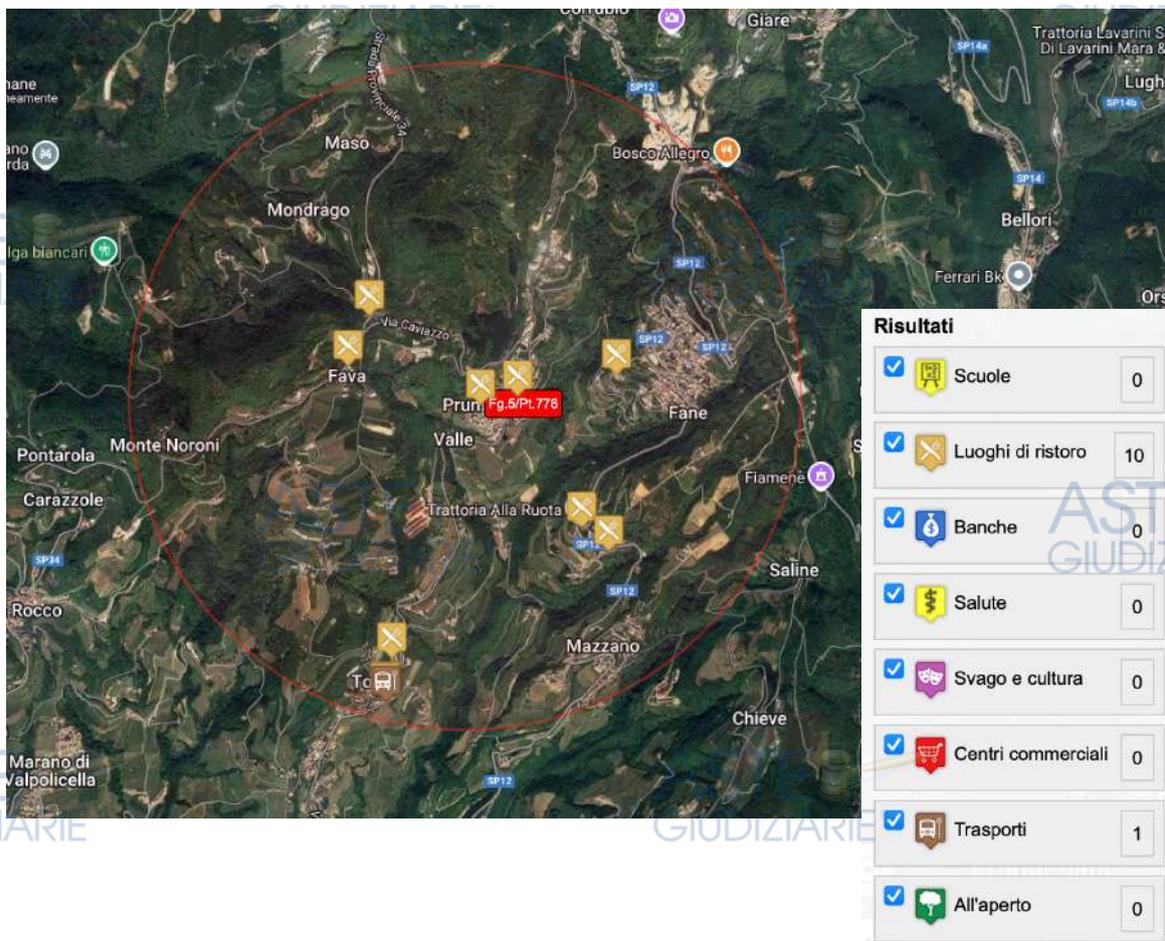
Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Olivia Domeniconi

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 20 km; Aeroporto di Verona a circa 30 km; ingresso autostrada A4 - MI - VE - Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 25 km e A22 - Raccordo Autostradale Verona Nord a circa 26 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 2 km dal bene oggetto di esecuzione:



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

#### 1.a - Appartamento

1/1 di piena proprietà di posto al primo piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), **foglio 5, particella 776, sub 6**, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 96 mq, rendita Euro 371,85.

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno.

Consistenza commerciale complessiva circa 96 mq.

Tribunale di Verona E.I. n. 192/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Olivia Domeniconi

**1.b - Autorimessa**

1/1 di piena proprietà di autorimessa posta al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), **foglio 5, particella 776, sub 12**, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 89,55.

Consistenza commerciale complessiva circa 35 mq.

Il condominio risulta edificato nei primi anni 2000 e presenta caratteristiche corrispondenti all'epoca costruttiva. Durante le operazioni peritali è stata notata la presenza di importanti tracce di umidità nelle zone comuni delle autorimesse e delle scale esterne.

**Caratteristiche dei beni****Caratteristiche strutturali**

<b>Caratteristiche</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Strutture verticali	Mista. <u>Sono presenti vistose tracce di umidità nelle zone comuni.</u>	Discrete
Solai	Latero cemento. <u>Sono presenti vistose tracce di umidità in particolare nella corsia di manovra condominiale.</u>	Discrete
Copertura	Latero cemento con manto di copertura in pietra	Discrete
Facciate	Intonacate e finteggiate	Discrete
Scala interna	Struttura: pietra	Discrete

**Caratteristiche edilizie e costruttive**

1.a – Appartamento

<b>Caratteristiche</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Infissi esterni	Materiale: legno	Buone

	Protezione: scuri in legno	
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Buone
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno e vetro Protezione: scuri in legno	Buone
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Buone
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica e legno	Buone
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Buone
Arredi sanitari	Doccia, lavabo, bidet, water.	Buone

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Non presente		
Citofonico	Presente	Non verificabile	Non reperita
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Tipologia: fossa imhoff	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma Terminali: radiatori	Non verificabile	Non reperita

Ascensore	Non presente		
TV / TV sat.	Presente	Non verificabile	Non reperita

1.b – Autorimessa

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a bascula Materiale: metallo	Buone
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate. <u>Sono presenti vistose tracce di umidità</u>	Scarse
Pavimentazione interna	Materiale: battuto in cemento	Buone

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.



FOTO 1 - Strada accesso fronte sud



FOTO 2 - Fronte sud



FOTO 3 - Fronte sud accesso carraio e pedonale



FOTO 4 - Accesso abitazione



FOTO 5 - Accesso carraio



FOTO 6 - Zona comune condominiale



FOTO 1 - Soggiorno-cucina



FOTO 2 - Soggiorno-cucina

Tribunale di Verona E.I. n. 192/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Olivia Domeniconi



FOTO 3 - Camera matrimoniale



FOTO 4 - Balcone nord



FOTO 5 - Balcone ovest



FOTO 6 - Camera singola



FOTO 7 - Bagno

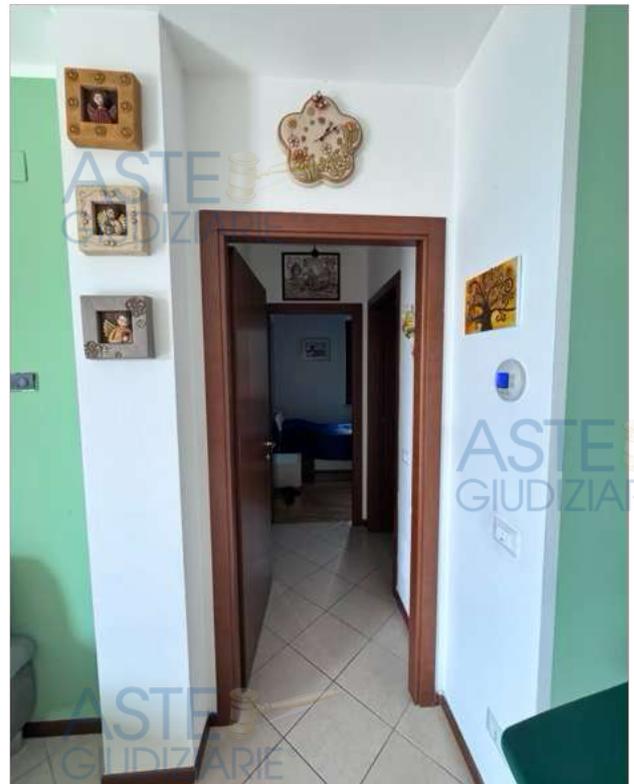


FOTO 8 - Disimpegno



FOTO 9 - Autorimessa



FOTO 10 - Cantina



FOTO 11 - Corsia di manovra condominiale

**Planimetrie catastali**

Data: 23/09/2024 - n. T149182 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

<p><b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</b></p>	Dichiarazione protocollo n. VR0381662 del 24/08/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Negrar Via Ponzeio civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 5 Particella: 776 Subalterno: 6	Compilata da: Quintarelli Umberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1734
Scheda n. 1      Scala 1:200		

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 23/09/2024 - n. T149182 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2024 - Comune di NEGRAR DI VALPOLICELLA(F861) - < Foglio 5 - Particella 776 - Subalterno 6 >  
 VIA PONZEIO Piano I

Tribunale di Verona E.I. n. 192/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Olivia Domeniconi

Data: 23/09/2024 - n. T149183 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

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

Dichiarazione protocollo n. VR0381662 del 24/08/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Negrar

Via Ponzeio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 776

Subalterno: 12

Compilata da:

Quintarelli Umberto

Iscritto all'albo:

Geometri

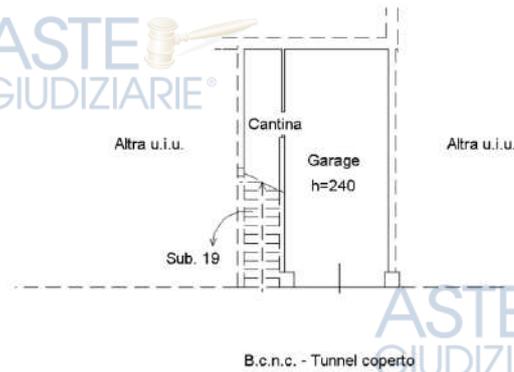
Prov. Verona

N. 1734

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SCANTINATO



orientamento



Ultima planimetria in atti

Data: 23/09/2024 - n. T149183 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2024 - Comune di NEGRAR DI VALPOLICELLA(F861) - < Foglio 5 - Particella 776 - Subalterno 12 ->  
VIA PONZEIO Piano S1

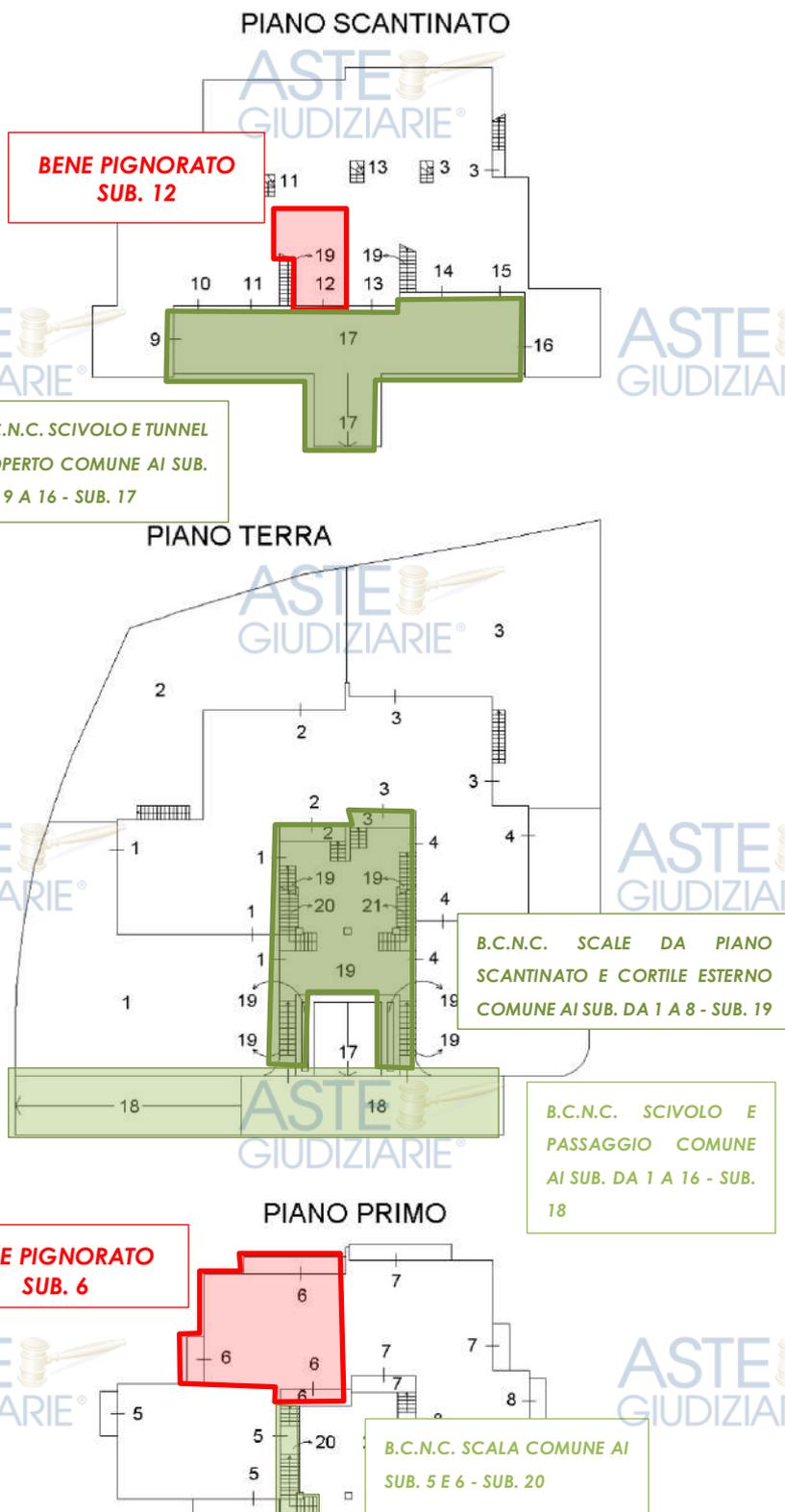
Tribunale di Verona E.I. n. 192/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Olivia Domeniconi

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



Tribunale di Verona E.I. n. 192/2024 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Olivia Domeniconi

Beni condominiali comuni a tutti i subalterni desunti da elaborato planimetrico.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella, foglio 5, particella 776, sub 17 – b.c.n.c. - scivolo e tunnel coperto comune ai sub. da 9 a 16.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella, foglio 5, particella 776, sub 18 – b.c.n.c. - scivolo e passaggio comune ai sub. da 1 a 16.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella, foglio 5, particella 776, sub 19 – b.c.n.c. scale da piano scantinato e cortile esterno comune ai sub. da 1 a 8.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella, foglio 5, particella 776, sub 20 – b.c.n.c. scala comune ai sub. 5 e 6.

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

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

L'accesso al bene avviene attraverso beni condominiali comuni a tutti i subalterni desunti da elaborato planimetrico.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella, foglio 5, particella 776, sub 17 – b.c.n.c. - scivolo e tunnel coperto comune ai sub. da 9 a 16.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella, foglio 5, particella 776, sub 18 – b.c.n.c. - scivolo e passaggio comune ai sub. da 1 a 16.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella, foglio 5, particella 776, sub 19 – b.c.n.c. scale da piano scantinato e cortile esterno comune ai sub. da 1 a 8.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella, foglio 5, particella 776, sub 20 – b.c.n.c. scala comune ai sub. 5 e 6.

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. L'accesso ai suddetti beni avviene direttamente dalla pubblica via.

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) in Zona "C" - residenziale.



COMUNE DI VERONA - PI  
Tavola 4 b Variante - Elaborato b0510.1.1

### **D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

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

CRITICITÀ: BASSA

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità.

1.a Abitazione

Non sono state rinvenute difformità tra quanto rappresentato in planimetria catastale e quanto visionato in sede di sopralluogo.

1.b Autorimessa

Da quanto visionato in sede di sopralluogo risulta demolita la porzione posta a nord di tramezza che divide cantina e garage.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

*Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.*

*I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.*

### **D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile**

#### **Conformità impianti**

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

#### **Pratiche edilizie**

- Permesso di costruire 136A/05 rilasciato in data 13/04/2006 per "Costruzione di un complesso residenziale composto da una palazzina di otto appartamenti e da una villa monofamiliare sull'area o sull'immobile distinto catastalmente come segue: Foglio n° 5 - Mappale n° 156; Foglio n° 5 - Mappale n° 157; Foglio n° 5 - Mappale n° 158; posta in VIA PONZEIO, PRUN";

- Permesso di costruire 136B/05 del 21/06/2007 Prot. gen. n. 0012803 per “Costruzione di un complesso residenziale composto da una palazzina di otto appartamenti e da una villa monofamiliare - variante in c.o. alla pratica edilizia n.136A/05 sull'area o sull'immobile distinto catastalmente come segue: Foglio n° 5 - Mappale n° 156; Foglio n° 5 - Mappale n° 157; Foglio n° 5 - Mappale n° 158; posta in VIA PONZEIO – PRUN”;
- Pratica Edilizia n° 136C/05 del 31/08/2007 Oggetto: “*autorizzazione paesaggistico ambientale - variante in c.o. per costruzione di un complesso residenziale composta da una palazzina di otto appartamenti e da una villa monofamiliare*”;
- DIA 136D/05 del 02/10/2007 prot. 18554 per “Opere in variante ai sensi dell'art. 22, comma 2, D.P.R. n. 380/01 alla Pratica Edilizia n. 136B/ 05”;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità parziale prot. 20777 del 05/11/2007 per “per la costruzione di un complesso residenziale composto da una palazzina ed una villa”. Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale in sede di sopralluogo l'agibilità nel 2007 risultava rilasciata per silenzio assenso.

*Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.*

### **Conformità urbanistico edilizia**

CRITICITÀ: BASSA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. E.10) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

1.a Abitazione

Non sono state rinvenute difformità tra quanto rappresentato nelle pratiche edilizie e quanto visionato in sede di sopralluogo.

### 1.b Autorimessa

Da quanto visionato in sede di sopralluogo risulta demolita la porzione posta a nord di tramezza che divide cantina e garage.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 500,00 €

### D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dai [REDACTED]

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (All. E.11).

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

Nessuna.

### D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

##### Iscrizioni

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio De Micheli Emanuele del 3 dicembre 2010 repertorio n. 3539/2608 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24 dicembre 2010 al numero generale 50697 e al numero particolare 11078 a favore di Banca Popolare Di Vicenza-soc. Coop. Per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza (VI), Via Battaglione Framarin N. 18, per capitale di € 180.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 360.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 776 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 776 Subalterno 12 siti nel comune di Negrar Di Valpolicella (VR) oggetto della procedura.

#### Pignoramenti

Pignoramento immobiliare atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Verona del 27 giugno 2024 repertorio n. 4649 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 9 agosto 2024 al numero generale 34323 e al numero particolare 25818 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 776 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 776 Subalterno 12 siti nel comune di Negrar Di Valpolicella (VR) oggetto della procedura.

#### Altre trascrizioni

Nessuna.

#### Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

#### Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

---

Tribunale di Verona E.I. n. 192/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Olivia Domeniconi

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 14/11/2024, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

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

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

#### **D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Amministratore condominiale: **Sig. Pizzigallo Dario** - tel. 3475622226, 76pizzizug76@gmail.com

Quota millesimi di proprietà: millesimi proprietà 131,05/1000.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 480 circa.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia (luglio 2024): € 1.764,55.

In particolare, si segnala quanto riportato in verbale di assemblea del 16/07/2024

*"4°Punto: Si è discusso a lungo sulle problematiche ammaloramenti causati sicuramente da infiltrazioni di acqua piovana, l'amministratore chiarisce ai presenti che per normativa di legge in materia condominiale le scale di accesso agli appartamenti del primo piano, oggetto di diversi ammaloramenti, devono essere manutenzionate e riparate dai relativi proprietari utilizzatori esclusivi delle stesse. Si evidenziano inoltre ammaloramenti al soffitto del seminterrato: zona centrale e soprattutto in quella zona oggetto di copioso stillicidio di acqua che ha già formato diverse stalattiti di calcare. La zona centrale pare venga danneggiata dal pavimento condominiale sovrastante l'altra parte sembra potenzialmente danneggiata dal giardino privato sovrastante e da parte di area di manovra della proprietà confinante. Detto ciò, i condomini presenti su consiglio dell'amministratore decidono di affrontare le eventuali spese di risanamento solo dopo aver fatto rientrare i condomini morosi del loro debito ordinario. L'eventuale futura sistemazione dovrà essere valutata riprendendo in mano la relazione tecnica del geom. Alberto Gaiga emessa a seguito di richiesta di A.T.P promosso dal Condominio già nel 2011". Per approfondimenti si prega di rivolgersi direttamente all'amministratore.*

In allegato la documentazione inviata dall'amministratore (All. E.15).

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con atto di compravendita del 25/06/2008.

#### **D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

#### **D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Quota pignorata 1/1.

## D.1.13 Valutazione del lotto

### D.1.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
1.a	Appartamento	96
1.b	Autorimessa	35

### 1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 96 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	90,00	1	90,00
Balconi	18,65	0,3	5,59
<b>Totale</b>	<b>108,65</b>		<b>95,60</b>
<b><u>Totale arrotondato</u></b>	<b><u>109,00</u></b>		<b><u>96,00</u></b>

*N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.*

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m <sup>2</sup> )
Piano primo		
Cucina/soggiorno	H 2,70	39,70
Bagno	H 2,70	6,20

Disimpegno	H 2,70	1,75
Camera 1	H 2,70	15,99
Camera 2	H 2,70	10,95
Balcone 1	-	6,11
Balcone 2	-	8,64
Balcone 3	-	3,90

### 1.b - Autorimessa

Consistenza commerciale complessiva di circa 35 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Autorimessa	35,00	1	35,00
<b>Totale</b>	<b>35,00</b>		<b>35,00</b>
<b><u>Totale arrotondato</u></b>	<b><u>35,00</u></b>		<b><u>35,00</u></b>

*N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.*

### D.1.13.2 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Negrar di Valpolicella. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Comparabili Italia e Agenzia delle Entrate.

Comparabili compravendite

**Comparabile A – Appartamento con autorimessa sito in Via Toari, Comune di Negrar di Valpolicella (VR)**

COMPARABILE		A			
Comune	Negrar di Valpolicella (VR)	Indirizzo	via Toari n. 3		
					
Appartamento al piano primo di complessivi 4 vani catastali; autorimessa pertinenziale al piano scantinato.					
Pratiche edilizie	Permessi di costruire - pratica edilizia n. 259/A/04 del 26 novembre 2004; Permessi di costruire - pratica edilizia n. 259/B/04 del 7 aprile 2006 (variante al permesso n. 259/A/04); In data 9 febbraio 2009 è stata presentata istanza per il rilascio del certificato di agibilità prof. n. 2110 e che sono decorsi i termini per la formazione del silenzio assenso di cui all'art. 25, D.P.R. 380/2001, senza che si sia verificato alcun evento interruttivo.				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		85 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		37 mq		
Dati Catastali	Foglio 18 mapp 708 sub 11 - cat A/2 - cl 3 - vani 4 - piano 1 - Sup Cat 85 - RC 371,85; Foglio 18 mapp 708 sub 6 - cat C/6 - cl 3 - mq 34 - piano S1 - Sup Cat 37 - RC 75,51.				
Informazioni atto	Atto del notaio Elia Zocca del 20/11/2023, repertorio n. 7614, raccolta n. 6652, trascritto il 29/11/2023 ai n. 48988 R.G. e 36702 R.P.				
Superficie commerciale (mq)	103,5	Compravendita (€)	175.000,00 €	Parametro €/mq	1.690,82 €

**Comparabile B – Appartamento con autorimessa sito in Via Sattarine, Comune di Negrar di Valpolicella (VR)**

COMPARABILE		B			
<b>Comune</b>	Negrar di Valpolicella (VR)	<b>Indirizzo</b>	via Sattarine n. 24		
					
<p>Appartamento posto al piano primo composto di 3 (tre) vani catastali con annesso vano ad uso cantina di pertinenza posto al piano interrato; locale ad uso autorimessa posto al piano interrato della superficie catastale complessiva di metri quadrati 31.</p>					
<b>Pratiche edilizie</b>	Concessione edilizia n. 0362/96/01 p.e. e n. 4189 Prot. Gen. rilasciata in data 10 marzo 1999; Concessione edilizia n. 362c/96 p.e. e n. 14079 Prot. Gen. rilasciata in data 24 agosto 2001; Permesso di costruire n. 362F/96 p.e. e n. 2085 Prot. Gen. rilasciato in data 1 agosto 2003; Per gli immobili in oggetto è stata presentata al Comune di Negrar di Valpolicella (VR) richiesta per il rilascio del certificato di agibilità in data 11 agosto 2003 al n. 14156 prot.				
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento		59 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		31 mq		
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 6 particella 657 sub. 5, piano 1-S1, categoria A/3, classe 4, vani 3, superficie catastale metri quadrati 59, R.C. Euro 247,90; Foglio 6 particella 657 sub. 11, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 28, superficie catastale metri quadrati 31, R.C. Euro 73,75.				
<b>Informazioni atto</b>	Atto del notaio Maria Teresa BATTISTA del 26/09/2023, repertorio n. 4260, raccolta n. 3371, trascritto il 05/10/2023 ai n. 40111 R.G. e 29930 R.P.				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	74,5	<b>Compravendita (€)</b>	130.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	1.744,97 €

Tribunale di Verona E.I. n. 192/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Olivia Domeniconi

**Comparabile C – Appartamento con autorimessa sito in Via Toari, Comune di Negrar di Valpolicella (VR)**

COMPARABILE		C			
Comune	Negrar di Valpolicella (VR)	Indirizzo	via Toari n. 5		
					
Appartamento al piano primo di complessivi 4,5 vani catastali; autorimessa pertinenziale al piano scantinato.					
<b>Pratiche edilizie</b>	Concessione edilizia n. 044B/02 prot. gen. n. 19458, in data 3 aprile 2003; Concessione edilizia in variante n. 044E/02, prot. gen. n. 8678, in data 8 ottobre 2003; Concessione edilizia in variante n. 044F/02, in data 2 settembre 2004; In data 24 giugno 2005, prot. n. 11910 è stata presentata istanza per il rilascio del certificato di agibilità e che sono decorsi i termini per la formazione del silenzio assenso di cui all'art. 25, D.P.R. 380/2001, senza che si sia verificato alcun evento interruttivo.				
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento		85 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		42 mq		
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 18 mapp 696 sub 3 - cat A/2 - cl 3 - vani 4,5 - piano 1 - Sup Cat 85 - RC 418,33; Foglio 18 mapp 696 sub 7 - cat C/6 - cl 3 - mq 38 - piano S1 - Sup Cat 42 - RC 84,39.				
<b>Informazioni atto</b>	Atto del notaio Elia Zocca del 14/03/2023, repertorio n. 6448, raccolta n. 5613, trascritto il 23/03/2023 ai nn. 11509 R.G. e 8443 R.P.				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	106	<b>Compravendita (€)</b>	180.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	1.698,11 €

Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. E.14).

Procedimento

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Tribunale di Verona E.I. n. 192/2024 R.E.  
 Giudice: dott. Attilio Burti  
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
 Custode: avv. Olivia Domeniconi

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

### Caratteristiche

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;
- Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;
- Livello di piano (LIV): è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano. Unità di misura: n
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono – Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

3 – sufficiente - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

2 - mediocre - Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione,

seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino

delle originarie di funzionalità.

Tabella dei dati				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Comune di Negrar di Valpolicella (VR), via Toari n. 3	Comune di Negrar di Valpolicella (VR) via Sattarine n. 24	Comune di Negrar di Valpolicella (VR), via Toari n. 5	
	data atto: 20/11/2023	data atto: 26/09/2023	data atto: 14/03/2023	data valutazione: Novembre 2024
	anno costruz./agibilità: 2009	anno costruz./agibilità: 2003	anno costruz./agibilità: 2005	anno costruz./agibilità: 2007
Prezzo di mercato PRZ(€)	175.000,00	130.000,00	180.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	85	59	85	96
Autorimessa AUT (mq)	37	31	42	35
Livello di piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	3	3	3	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	3	3	3	3
Superficie commerciale SUP (mq)	103,5	74,5	106	113,5

### Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$pA(S1) = 175.000,00 * 1,00 / 103,5 = 1.690,82 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 74,5 = 1.744,97 \text{ €/mq}$$

$$pC(S1) = 180.000,00 * 1,00 / 106 = 1.698,11 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.744,97 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.690,82 €/mq

### Analisi dei prezzi marginali

#### **Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)**

$$[i(AUT)] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(AUT) = 1.690,82 * 0,50 = 845,41 \text{ €/mq}$$

$$pB(AUT) = 1.690,82 * 0,50 = 845,41 \text{ €/mq}$$

$$pC(AUT) = 1.690,82 * 0,50 = 845,41 \text{ €/mq}$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(SMF)$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 1 (scarso) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 40.000

**Tabella Prezzi Marginali**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo medio dei contratti	1.690,82	1.744,97	1.698,11
Superficie principale S1 (mq)	1.690,82	1.690,82	1.690,82
Autorimessa AUT (mq)	845,41	845,41	845,41
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00

**Tabella di valutazione**

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	175.000,00	130.000,00	180.000,00
S1 (mq)	18.599,03	62.560,39	18.599,03
AUT (mq)	-1.690,82	3.381,64	-5.917,87
STF (n)	-40.000,00	-40.000,00	-40.000,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>151.908,21</b>	<b>155.942,03</b>	<b>152.681,16</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se

generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta  $d\%$  che si calcola tra prezzo massimo ( $P_{max}$ ) e il prezzo minimo ( $P_{min}$ ) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(155.942,03 - 151.908,21) * 100] / 151.908,21 = 2,66\% < 10\%.$$

#### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(155.942,03 + 151.908,21 + 152.681,16) / 3 = 153.510,47$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 154.000,00 €, pari a circa 1.356,83 €/mq.

#### **D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
1.a	Appartamento	96	1.356,83	130.255,51	130.255,51
1.b	Autorimessa	35	678,41	23.744,49	23.744,49
<b>Totale 1.a + 1.b</b>				<b>154.000,00</b>	<b>154.000,00</b>

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

Valore dell'immobile 1.a+1.b per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 126.400,00.

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **4.500 Euro**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene

venduto: **23.100,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 203,00 €/mq) - adeguamento del 15%.

- o Altri adeguamenti: nessuno.
- o Oneri giuridici: le spese, le imposte e 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

#### D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 1.a + 1.b per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 126.400,00**

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, 19/11/2024

Il C.T.U.

Monica Picchio

Ingegnere

*Monica Picchio*



---

**E ALLEGATI LOTTO UNICO**

**E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**

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

**E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**

**E.4 STATO DI FAMIGLIA**

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

**E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**

**E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**

**E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**

~~**E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**~~

**E.10 TITOLI ABILITATIVI**

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

**E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**

**E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**

**E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

**E.15 SPESE CONDOMINIALI**