

PERIZIA DI STIMA  
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

RGE 202/2024

Giudice

Dott. Attilio Burti

Creditore procedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore

Arch. Elisabetta Piccoli – e-mail: [arch.elisabetta.piccoli@gmail.com](mailto:arch.elisabetta.piccoli@gmail.com) – tel. 3201788186.

Custode Giudiziario

Avv. Adriano Lucchin – e-mail: [adriano.lucchin@maggavvocati.it](mailto:adriano.lucchin@maggavvocati.it) – tel 045/6106167**Arch. Elisabetta Piccoli**

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

Email: [elisabetta.piccoli@libero.it](mailto:elisabetta.piccoli@libero.it) - PEC: [elisabetta.piccoli@archiworldpec.it](mailto:elisabetta.piccoli@archiworldpec.it)

|          |                                                                                                                        |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b> | <b>SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....</b>                                                                              | <b>3</b>  |
| <b>B</b> | <b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....</b>                                                                   | <b>3</b>  |
| <b>C</b> | <b>DIVISIONI IN LOTTI .....</b>                                                                                        | <b>4</b>  |
| <b>D</b> | <b>DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI .....</b>                                                                             | <b>4</b>  |
| D.1      | LOTTO unico – IMMOBILI SITI IN Via Sambuco n. 47 - Monteforte d'Alpone (VR).....                                       | 4         |
| D.1.1    | Proprietà.....                                                                                                         | 4         |
| D.1.1.1  | Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....                                                       | 5         |
| D.1.2    | Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....                                                          | 5         |
| D.1.3    | Descrizione dei beni .....                                                                                             | 9         |
| D.1.3.1  | Contesto.....                                                                                                          | 9         |
| D.1.3.2  | Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....                                                               | 10        |
| D.1.3.3  | Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali ..... | 18        |
| D.1.3.4  | Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....                                                     | 18        |
| D.1.4    | Situazione urbanistica della zona .....                                                                                | 19        |
| D.1.5    | Situazione catastale dell'immobile .....                                                                               | 19        |
| D.1.6    | Situazione edilizia dell'immobile .....                                                                                | 20        |
| D.1.7    | Stato di occupazione dell'immobile .....                                                                               | 21        |
| D.1.7.1  | Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....                                            | 21        |
| D.1.7.2  | Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....                                            | 21        |
| D.1.8    | Vincoli ed oneri giuridici.....                                                                                        | 22        |
| D.1.8.1  | Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....                                  | 22        |
| D.1.8.2  | Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....                                                 | 22        |
| D.1.8.3  | Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....                                             | 22        |
| D.1.8.4  | Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....                         | 22        |
| D.1.9    | Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....                                                          | 22        |
| D.1.10   | Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....                                                        | 23        |
| D.1.11   | Immobile in regime di edilizia convenzionata .....                                                                     | 23        |
| D.1.12   | Separazione in natura e progetto divisionale .....                                                                     | 23        |
| D.1.13   | Valutazione del lotto.....                                                                                             | 23        |
| D.1.13.1 | Consistenza.....                                                                                                       | 23        |
| D.1.13.2 | Criteri di stima.....                                                                                                  | 24        |
| D.1.13.3 | Stima.....                                                                                                             | 25        |
| D.1.13.4 | Adeguamenti e correzioni della stima.....                                                                              | 26        |
| D.1.13.5 | Valore di stima al netto delle decurtazioni.....                                                                       | 27        |
| <b>E</b> | <b>ALLEGATI LOTTO UNICO .....</b>                                                                                      | <b>28</b> |
| E.1      | Titolo di provenienza del bene .....                                                                                   | 28        |
| E.2      | Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato .....                                                        | 28        |
| E.3      | Certificato storico di residenza dell'esecutato .....                                                                  | 28        |
| E.4      | Stato di famiglia storico.....                                                                                         | 28        |
| E.5      | Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato .....         | 28        |
| E.6      | Planimetrie catastali .....                                                                                            | 28        |
| E.7      | Estratto storico del Catasto .....                                                                                     | 28        |
| E.8      | Ispezioni ipotecarie aggiornate .....                                                                                  | 28        |
| E.9      | Certificato di Destinazione Urbanistica .....                                                                          | 28        |
| E.10     | Titoli Abilitativi .....                                                                                               | 28        |
| E.11     | Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto).....                        | 28        |
| E.12     | Fotografie degli interni.....                                                                                          | 28        |
| E.13     | Fotografie degli esterni.....                                                                                          | 28        |
| E.14     | Dati comparativi acquisiti e fonte .....                                                                               | 28        |



## A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

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



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

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

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

## B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

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

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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin

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

## C DIVISIONI IN LOTTI

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

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

## D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

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

#### D.1.1 Proprietà

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

#### Attuali Proprietari:

I beni risultano acquisiti dai s in forza del seguente atto:

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

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

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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin



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

#### **Attuale regime patrimoniale della ditta esecutata:**

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

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

In base alla comunicazione resa dalla pubblica amministrazione

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

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



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

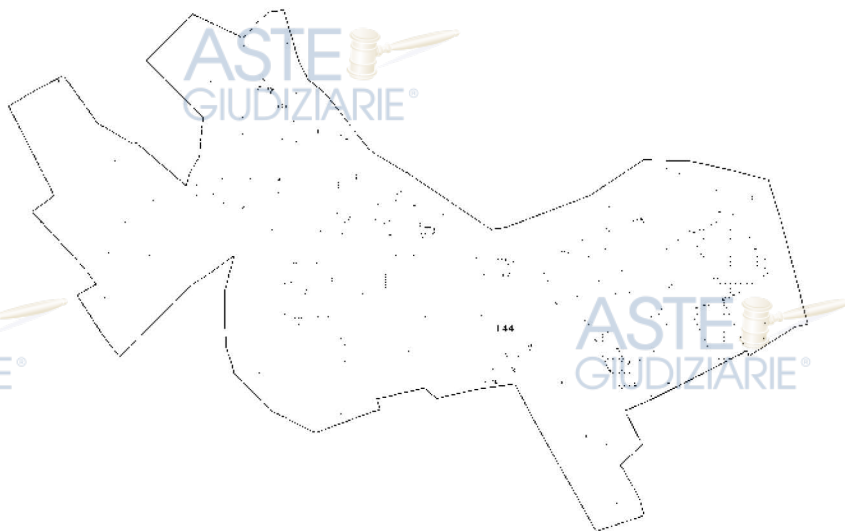
Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin

FIG. 5 - Mappa catastale sovrapposta a ortofoto - estratto da ForMaps

FIG. 5 - Mappa catastale sovrapposta a ortofoto - estratto da ForMaps

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

estratto di mappa fg 5 mapp. 144

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

estratto di Mappa d'Impianto fg 5 mapp. 144

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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Sono censiti al NCEU fg. 5

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

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

mapp. 144, sub. 3

La ricostruzione storica dei mappali risulta come segue:

**NCEU fg. 5 mapp. 144 sub. 1**

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

fg. 5 mapp. 144 sub. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





### **NCEU fg. 5 mapp. 144 sub. 2**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **NCEU fg. 5 mapp. 144 sub. 3**

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

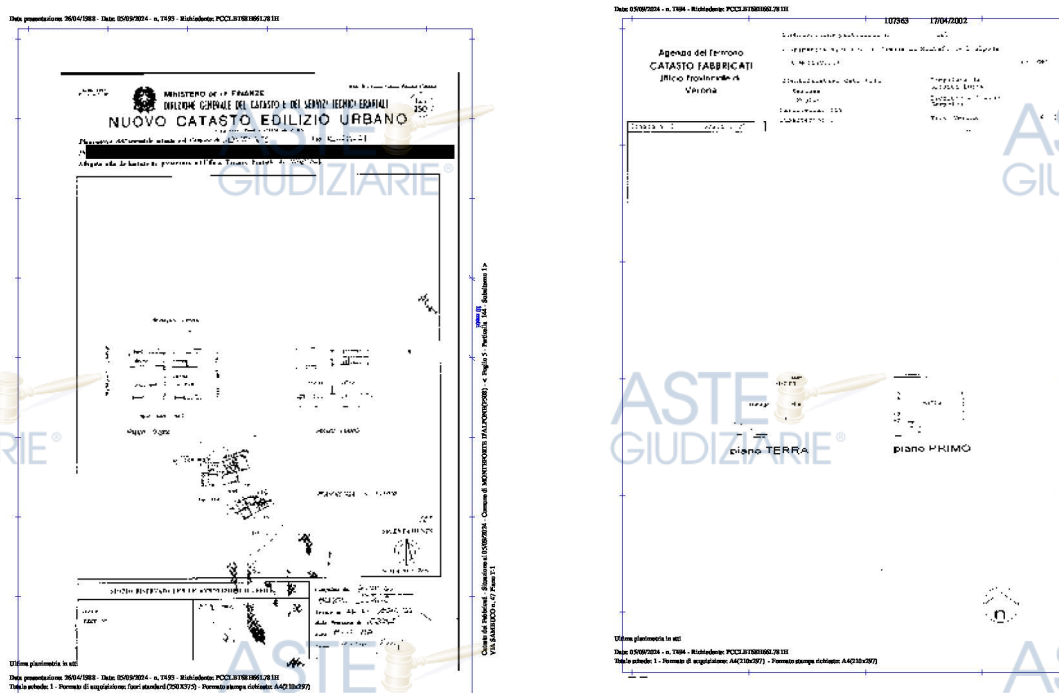
fg. 5 mapp. 144, bene comune non censibile (corte), indirizzo VIA MEZZAVILLA n. SNC Piano T.

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

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

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

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



Planimetrie catastali degli immobili pignorati

### D.1.3 Descrizione dei beni

#### D.1.3.1 Contesto

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### **Impiantistica**

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

Non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti.

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

### **Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato**

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

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

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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

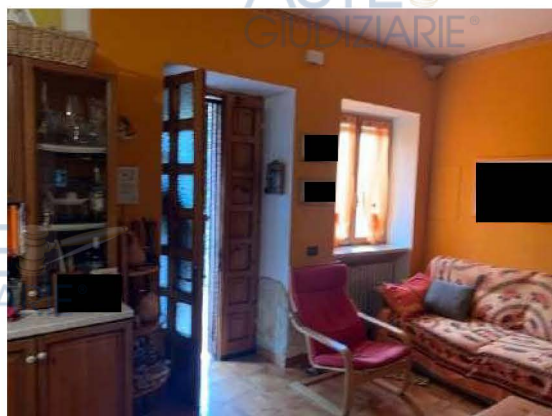
Custode: avv. Adriano Lucchin

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

### Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato abitativo

Le generali condizioni manutentive del fabbricato sono discrete.

L'unità abitativa, in condizioni manutentive buone.



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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin





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

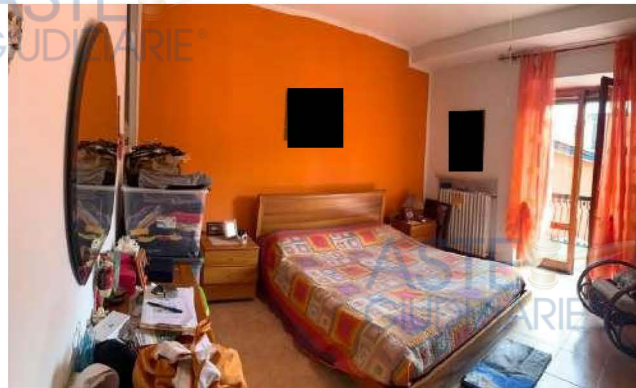
Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin







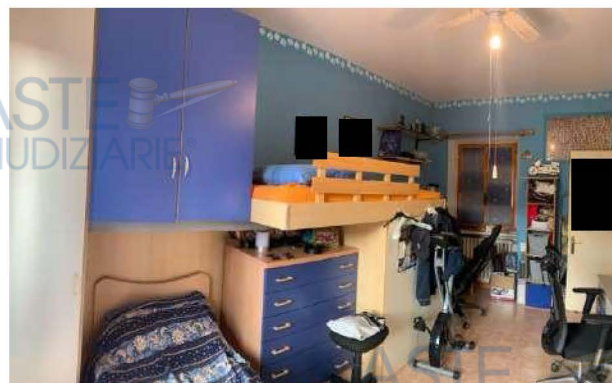
Tribunale di Verona E.I. n. R.E.202/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin





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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin





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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin







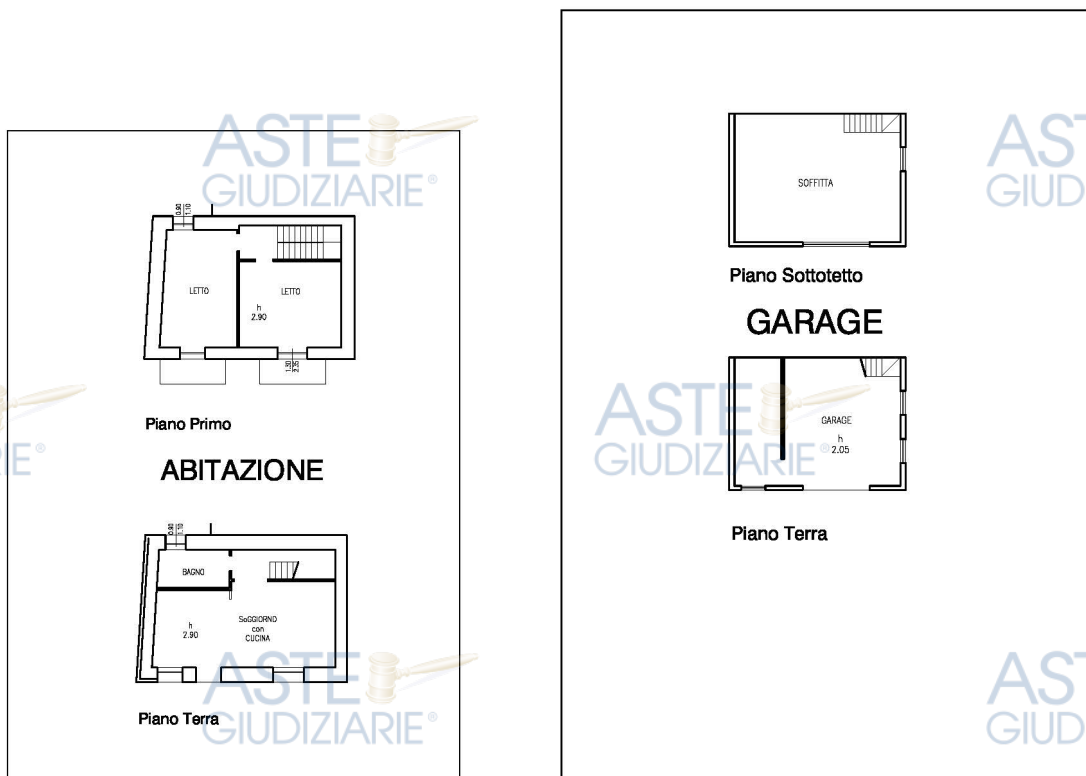
Tribunale di Verona E.I. n. R.E.202/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin





PLANIMETRIE RILIEVATE

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

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

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

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

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

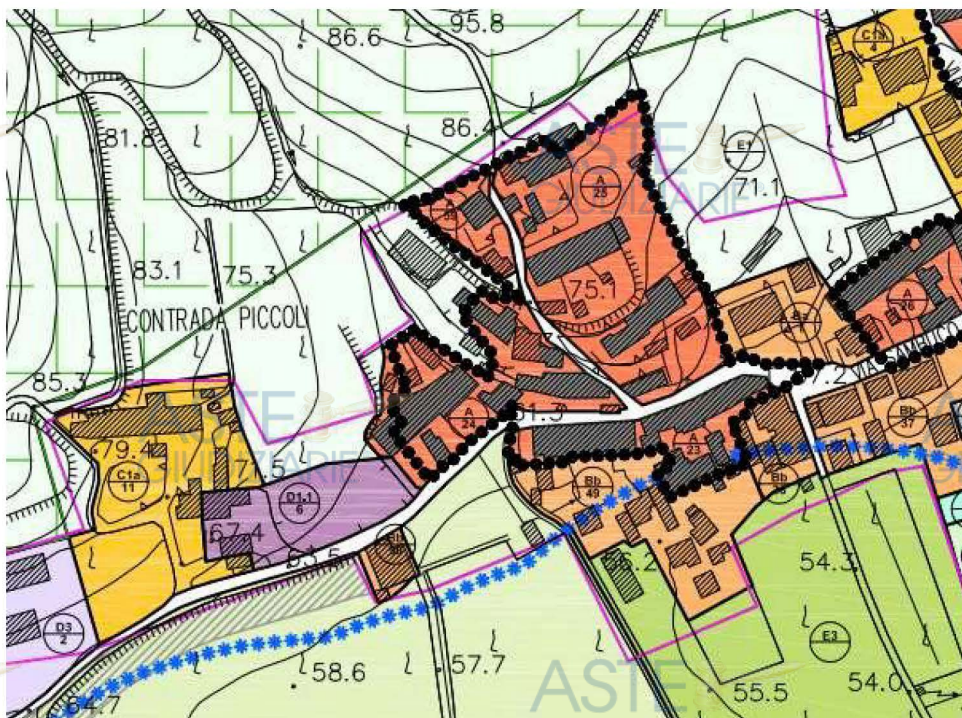
L'accesso al complesso avviene da via Sambuco attraverso il mapp. 141 indicato al Catasto terreni del Comune di Monteforte come *corte comune ai num 140,*



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

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

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



Estratto della tavola del P.I.

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

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

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

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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin



terreno che al piano primo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Regolarizzazione delle difformità edilizie:

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

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

#### Conformità impianti

Non sono stati riscontrati certificati di conformità degli impianti.

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

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

#### Certificazione energetica

Non è stata riscontrata la certificazione energetica dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin

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

#### **D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici**

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

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

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

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

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

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

Nessuno

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

Non si rilevano oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Non sono presenti diritti di prelazione da parte di soggetti terzi

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

Il compendio immobiliare non fa parte di un condominio.

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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin



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

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

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

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

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

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

#### D.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

##### D.1.13.1 Consistenza

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

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

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

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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin

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

#### **D.1.13.2 Criteri di stima**

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

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

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

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

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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin

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

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

### D.1.13.3 Stima

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

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: MONTEFORTE D'ALPONE

Fascia/zone: Suburbana/FRAZIONI BROGNOLIGO COSTALUNGA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

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

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

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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin



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

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

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

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

Si arrotonda il valore a € 131.300,00

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

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

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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin

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

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

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

**Arrotondato 104.000,00**

Verona 11 novembre 2024

il perito estimatore  
arch. Elisabetta Piccoli



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

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Adriano Lucchin

**E ALLEGATI LOTTO UNICO**

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

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

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

**E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**

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

**E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**

**E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**

**E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**

**E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**E.10 TITOLI ABILITATIVI**

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

**E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**

**E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**

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

