

Esecuzione Immobiliare | **259/2023****Giudice** | **Dr. Attilio BURTÌ****Creditore procedente** | [REDACTED]**Parte eseguita** | [REDACTED]

Esperto Stimatore

Dr.ssa Geom. Ilenia Berti (✉ studioileniaberti@gmail.com) ☎ 045.6932547)Custode Giudiziario
IVG VERONA (✉ info@ivgverona.it) ☎ 045.8006684)**Dr.ssa Geom. ILENIA BERTI**
CONSULENTE TECNICO
www.ileniaberti.itVia Madonnina n.° 78 – 37057
San Giovanni Lupatoto (VR) tel. 045 6932547
Email: studioileniaberti@gmail.com
PEC: ilenia.berti@geopec.it
P.Iva 04780320232 CF: BRTLNI80D62E349NPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà.....	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1.	Contesto	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	18
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	18
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	18
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	22
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	22
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	24
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	24
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	24
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	25
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	25
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	25
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	25
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	25
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	25
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	25
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	26
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	26
D.1.13.	Valutazione del lotto	26
D.1.13.1.	Consistenza.....	26
D.1.13.2.	Criteri di stima	27
D.1.13.3.	Stima	28
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	30
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	30
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	31

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 259/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di tipo economico al piano 2° e cantina al piano terra Sup. commerciale mq 97
Ubicazione	Dolcè (VR), frazione di Ceraino, Via Rovereto n. 209
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Dolcè (VR), Foglio 37 mapp. n. 128 sub. 2
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 57.000,00
Stato di occupazione	Locato a terzi con regolare contratto opponibile
Irregolarità edilizie	Sostanzialmente regolare, solo alcune lievi difformità nella zona comune al piano terra
Irregolarità catastali	Nessuna
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 allo stato di occupazione del bene.

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

Tribunale di Verona E.I. n. 259/2023 R.E.

Giudice: Dr. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: IVG VERONA

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento (trascritto a Verona il 25/09/2023, RG 38066, RP 28383) grava per la **piena proprietà** di un'ABITAZIONE (A/3) sui seguenti beni così indicati nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento:

Catasto **Fabbricati** – Comune di Dolcè (VR), foglio **37**,

- particella **128 sub 2**, natura A3 abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, indirizzo non indicato, civico non indicato, piano non indicato.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di un unico bene, si prevede la formazione di un LOTTO UNICO costituito da: abitazione al piano 2° e cantina al piano terra in Comune di Dolcè (VR), Frazione di Ceraino, Via Rovereto n. 209.

Tribunale di Verona E.I. n. 259/2023 R.E.

Giudice: Dr. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: IVG VERONA



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

Il debitore è divenuto proprietario dei beni immobili con atto di compravendita redatto dal Notaio Giuseppe Tucci di Verona in data 30.01.2004 rep. 60206, trascritto in data 04.02.2004 ai numeri RG 4288 e RP 2627; l'immobile in oggetto è stato trasferito per il diritto di piena proprietà dell'intero al [REDACTED]

Al momento dell'acquisto l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni in base la proprio diritto nazionale familiare (nazionalità senegalese).

In precedenza, gli immobili in oggetto risultavano di proprietà della [REDACTED] per atto pubblico notarile di divisione del 23.07.2001 repertorio 4063 notaio Sarullo Francesco di Zevio, trascritto in data 25.07.2001 ai numeri 29543 R.G. e 20644 R.P.

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

A seguito della richiesta inoltrata all'ufficio Servizi Demografici (Ufficio Anagrafe) del Comune di Dolcè è stato fornito alla scrivente "Estratto per riassunto matrimonio, n. 3, parte II, serie C, anno 2017" dal quale emerge che [REDACTED] si è sposato con la [REDACTED]
[REDACTED] il certificato non indica alcuna annotazione (v. certificato allegato del 12.12.2023).

La scrivente ha quindi inoltrato richiesta al Comune di Dolcè di certificato di residenza e di stato famiglia, dal quale emerge che l'esecutato risulta residente con la propria famiglia presso altro immobile (v. certificato allegato del 12.12.2023).

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento l'esecutato risultava coniugato e residente presso altro immobile.

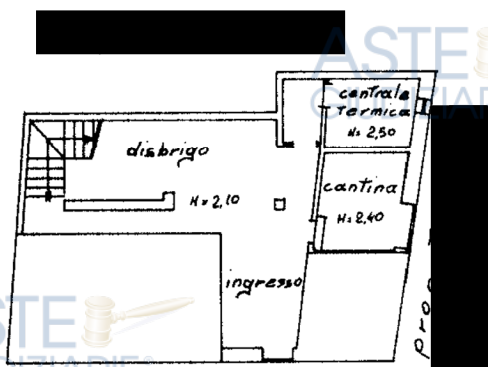


D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dalla relazione notarile e dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

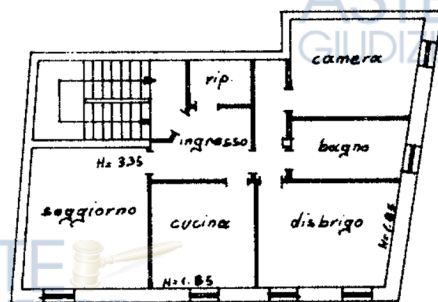
- A. unità abitativa:** Catasto **Fabbricati**, Comune di **Dolcè (VR)**, fg. **37**, mappale n. **128 sub 2**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 152,35, indirizzo Via Rovereto n. 22, piano T-2. L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà all'esecutato. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.

Piano terra



via Rovereto

Piano secondo

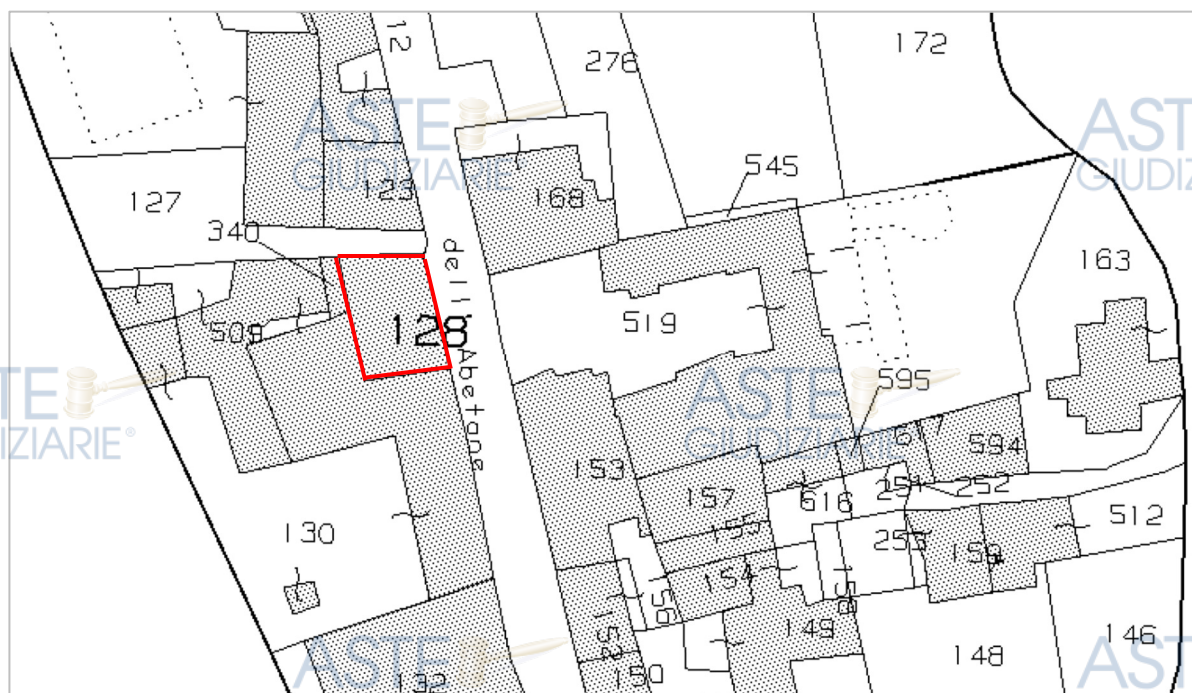


Il fabbricato ove si trova l'immobile oggetto di procedura insiste sul terreno identificato con i seguenti estremi:

Catasto **Terreni** – Comune di **Dolcè (VR)**, Foglio **37**, mapp. n. **128**, qualità Ente Urbano, superficie mq 123.

L'immobile non è dotato di elaborato planimetrico.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale, non in scala indicante il fabbricato ove si trovano gli immobili con bordatura rossa:



Confini: il terreno m.n. 128 su cui ricade il fabbricato ove si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura, confina con i seguenti mappali:

- a nord con la corte m.n. 127;
- a est con strada pubblica Via Rovereto;
- a sud e parte ovest con fabbricato di proprietà di terzi m.n. 130;
- ad ovest con fabbricato di proprietà di terzi m.n. 340.

Variazioni catastali: i dati identificativi degli immobili sono stati variati in data 08.07.2013 per "bonifica di identificativo catastale" sono stati infatti accorpati i mappali 128 sub 2 e 239 sub 4 del foglio 37 che in precedenza risultavano graffiati. Prima della bonifica degli identificativi del 19.06.2013 l'immobile era censito al catasto fabbricati foglio C/3, particella 128 sub 2 graffiato alla particella 239 sub 4.

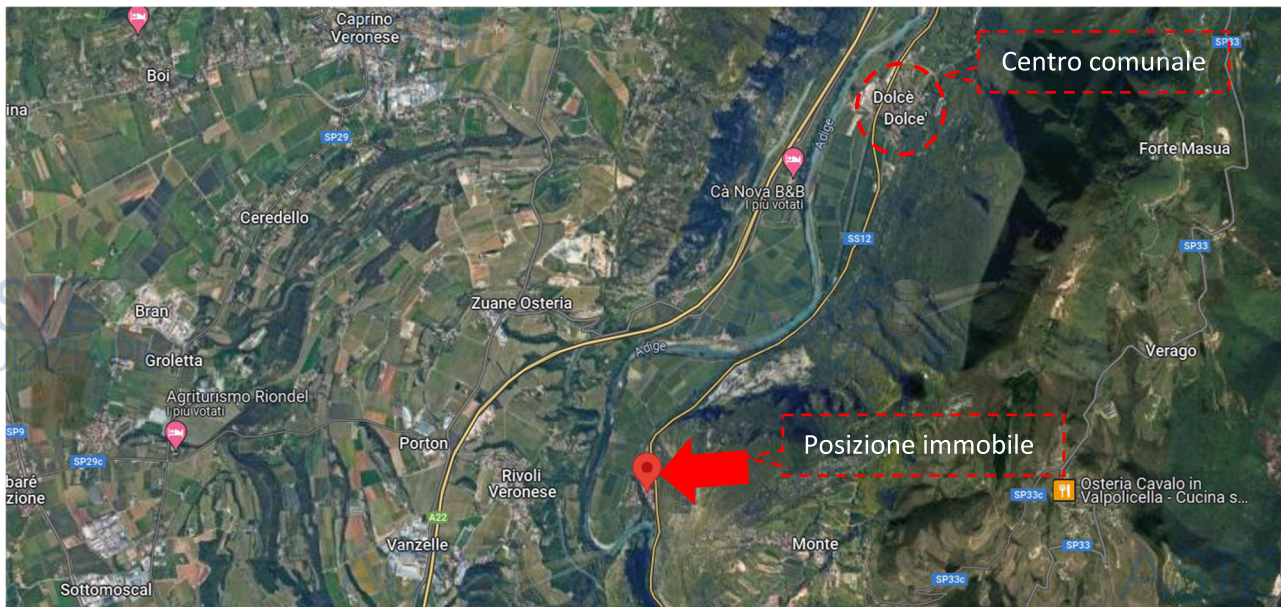
Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore procedente, risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento. I dati indicati nella nota di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali. Si ritiene che il **pignoramento consenta di individuare in modo univoco gli immobili oggetto di procedura.**

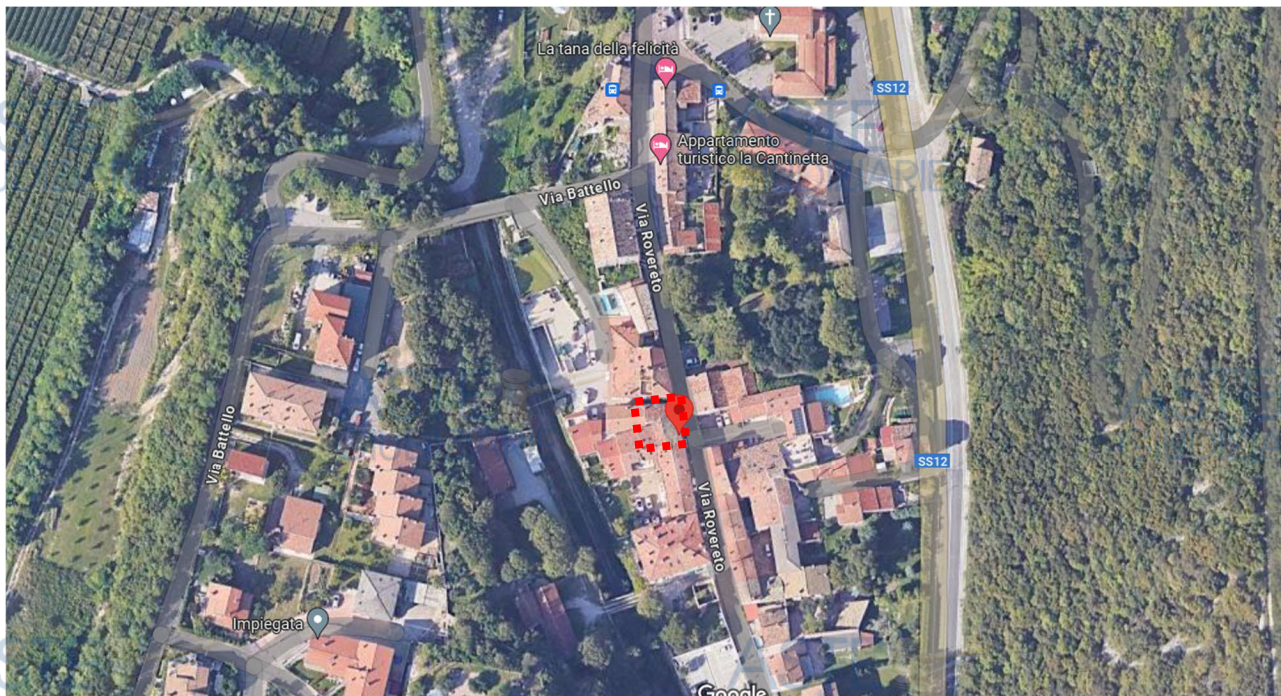
Localizzazione: gli immobili sono siti nel Comune di Dolcè (VR), frazione Ceraino, Via Rovereto n. 209.

INQUADRAMENTO SATELLITARE

rispetto al centro comunale



Fabbricato ove si trovano gli immobili in Comune di Dolcè (VR),
Frazione Ceraino, Via Rovereto n. 209



Tribunale di Verona E.I. n. 259/2023 R.E.

Giudice: Dr. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: IVG VERONA

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano in Comune di Dolcè (VR), a sud-ovest del centro comunale, nella frazione di Ceraino, in Via Rovereto n. 209, ove la destinazione è prevalentemente residenziale.

Nella frazione sono presenti: una chiesa, un B&B ed un bar-birreria, una fermata dell'autobus ATV ed una pista ciclabile (Adige -Terra dei Forti). Come punti di interesse si segnala la chiusa dell'Adige ove il fiume si restringe naturalmente, nonché in prossimità della chiusa i resti del forte austriaco di Ceriano.

Non sono invece presenti nella frazione: scuole, parrocchie, banche, uffici postali, stazioni ferroviarie (dismessa dal 1999 circa) e negozi di beni alimentari.

La frazione dista circa 5 km dal centro comunale di Dolcè, che è dotato di tutti i beni di prima necessità: di attività commerciali di diversa tipologia e di tutti i servizi di pubblica utilità (scuole dell'obbligo, chiese, banche, supermercati, centri sportivi, parchi e ufficio postale).

La posizione consente un buon collegamento con il lago di Garda ed in particolare con Garda ad ovest (a circa 21 km) e Costermano ad ovest (a circa 18 km), nonché ai centri comunali limitrofi di Affi a sud-ovest (a circa 12 km), Rivoli Veronese a sud-ovest (a circa 13 km), Caprino Veronese a nord ovest (a circa 6 km), Brentino-Belluno a nord (a circa 12 km), Sant'Ambrogio di Valpolicella a sud (a circa 8,5 km).

Ad Affi è presente il casello autostradale (A-22 Brennero Modena), nonché è presente il collegamento con la superstrada Peschiera del Garda/Affi. A Sant'Ambrogio di Valpolicella è presente il collegamento alla strada statale 12 e la superstrada tangenziale ovest.

Si riportano nel seguito le distanze dalle principali città: 27 km da Verona, 18 km da Avio, 39 km da Rovereto, 65 km da Trento e 120 km da Bolzano.

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

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in un appartamento al piano secondo con relativa cantina al piano terra, sito in Via Rovereto n. 209, nel centro della frazione di Ceraino, nel Comune di Dolcè (VR).

L'appartamento (A/3) m.n. 128 sub 2: si sviluppa su un unico livello al piano secondo accessibile da un ingresso al piano terra che affaccia direttamente sulla strada pubblica e da un vano scala interno coperto, comune ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Tribunale di Verona E.I. n. 259/2023 R.E.

Giudice: Dr. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: IVG VERONA



Nella facciata est del fabbricato sono presenti n. 2 ingressi:

- civico n. 209: porta singola che dalla planimetria castale costituisce l'ingresso comune anche ad altra unità immobiliare
- civico n. 205 portone in legno a due battenti di ingresso dell'autorimessa di proprietà di terzi.

Si evidenzia tuttavia che il campanello ed il citofono sono posizioni a fianco del civico n. 205.

Fabbricato dalla strada pubblica Via Rovereto



Il fabbricato è stato edificato nel 1967 ed è stato oggetto di intervento di ristrutturazione alla fine degli anni '70, primi anni '80.

Il fabbricato ove si trova l'abitazione si eleva su 3 livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), ed è costituito da n. 2 unità abitative: una al piano primo ed una al piano secondo, con vani cantina al piano terra.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante intonacata, solai laterocemento, tetto a falde con manto di copertura in tegole laterizie, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

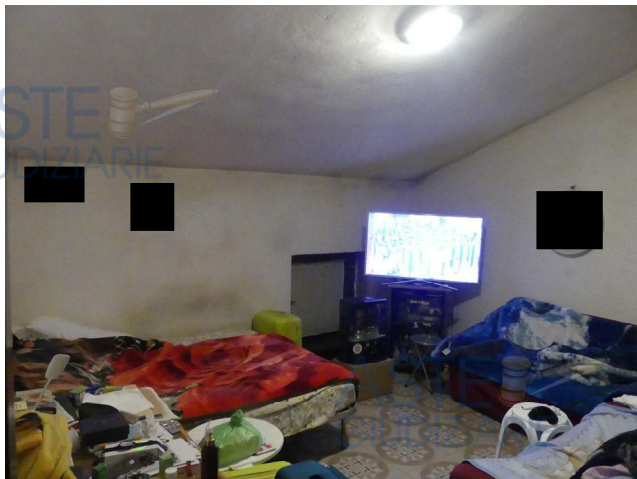
Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco civile tinteggiato con colori a calce con tinta naturale, contorni delle finestre in pietra della Lessinia, finestre con antoni oscuranti in legno a ventola.

Internamente l'abitazione **m.n. 128 sub 2** è così composta:

- piano secondo: ingresso, soggiorno, cucina, locale disbrigo, servizio igienico, corridoio, camera da letto (singola in quanto la superficie è inferiore a 14 mq) e ripostiglio. Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il locale soggiorno ed il locale disbrigo sono di fatto utilizzati dai conduttori come camere da letto.

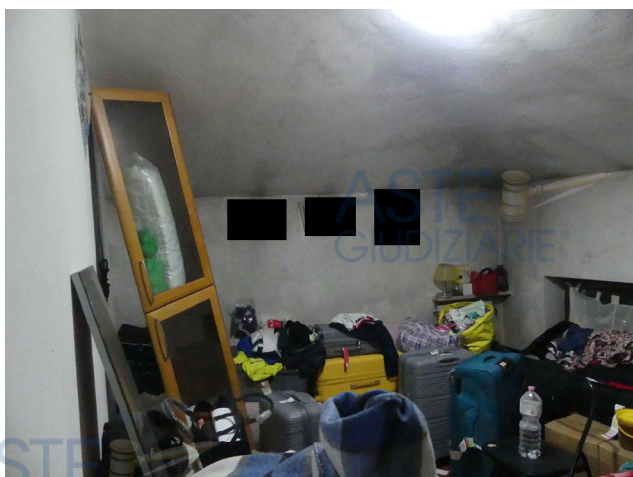
L'altezza minima interna è di ml 1,90 e l'altezza massima è di ml 3,38.

Soggiorno (utilizzato come camera da letto)

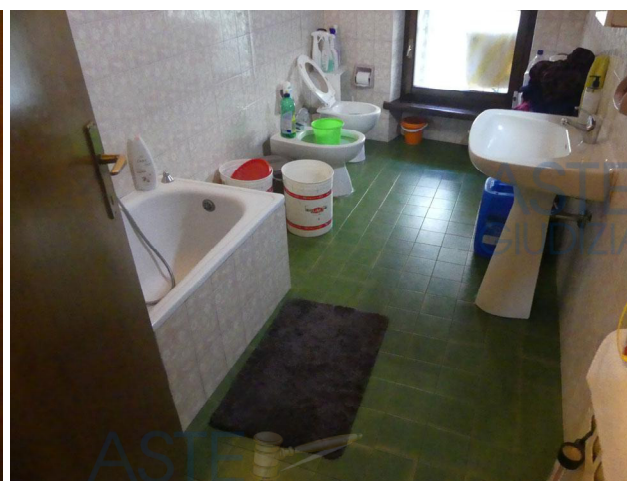
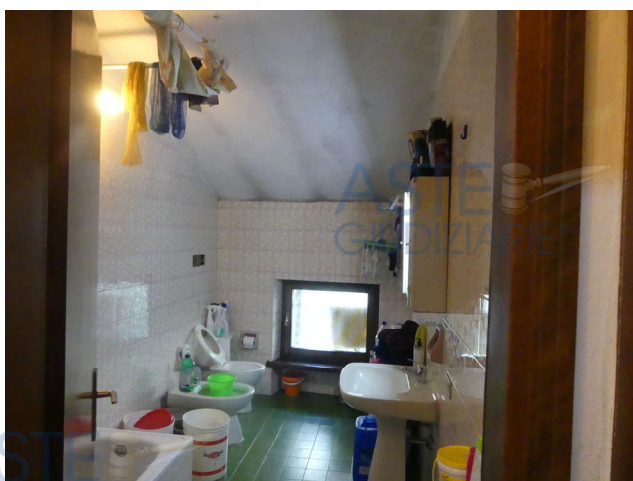


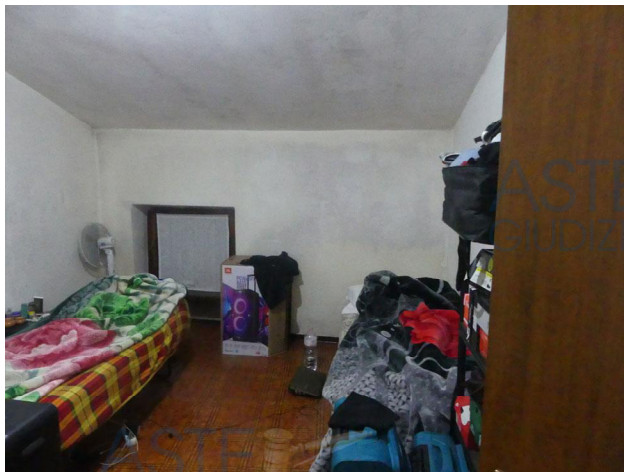


Locale disbrigo (utilizzato come camera da letto)

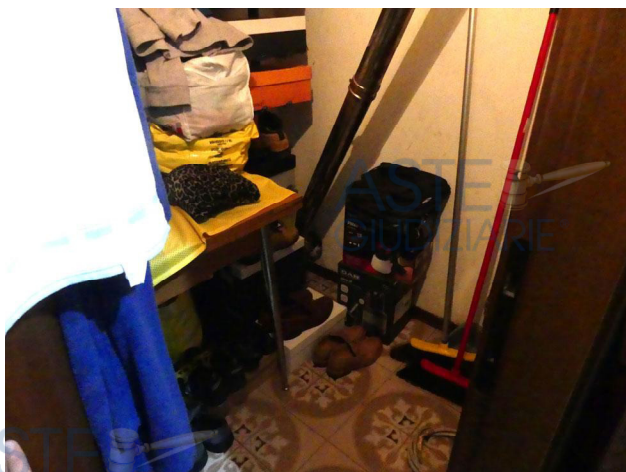


Servizio igienico

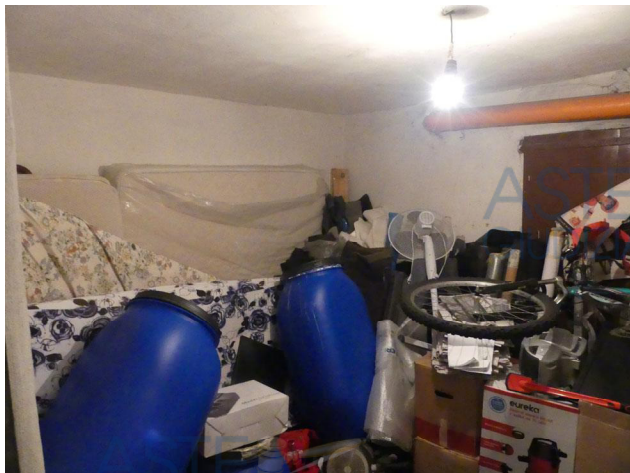
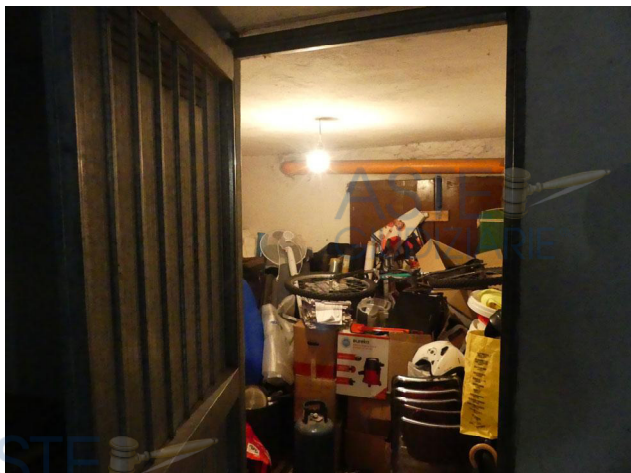




Ripostiglio ed ingresso



- piano terra: è presente un vano cantina posto ad una quota ribassata e collegata da n.° 2 gradini (circa 30 cm). Il vano cantina presenta porta di chiusura in alluminio verso l'ingresso comune, nonché una porta in legno verso l'esterno.
La cantina presenta una altezza interna di ml 2,40, pavimento in cemento battuto, pareti con intonaco rustico. È presente l'impianto di illuminazione.



Le finiture interne del fabbricato abitativo: sono tutte riconducibili all'epoca di ristrutturazione (anni '80) e riassumibili in: pavimentazioni in mattonelle ceramiche, rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in mattonelle ceramiche, sanitari in porcellana bianca, intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiature da rifare, porte interne in legno tamburato, serramenti in legno e vetrocamera (da manutentare), antoni oscuranti in legno (da manutentare), portoncino di ingresso in legno.

Impiantistica: l'abitazione è dotata dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico completo di quadro elettrico. Sono presenti nelle varie stanze dei radiatori in metallo, tuttavia è stato riferito che l'impianto di riscaldamento con centrale termica comune al piano terra risulta dimesso. E' stata infatti riscontrata la presenza di una stufa a pellet e di varie stufette elettriche nelle stanze. Non è stata fornita alcuna certificazione della stufa a pellet riscontrata.

Si evidenzia che non si dispone delle certificazioni di conformità di alcun impianto.

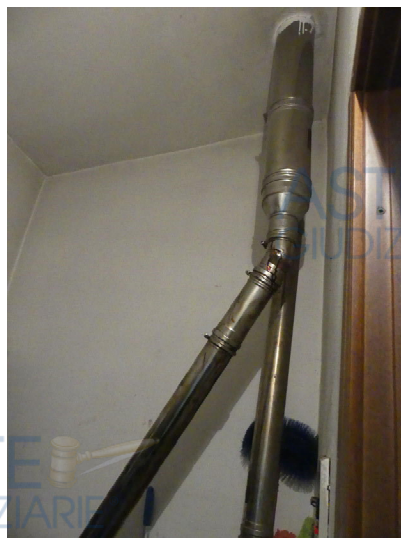
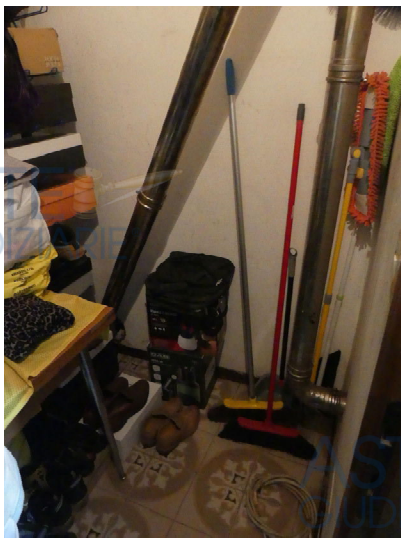
Sono presenti vari tubi di scarico dei fumi da combustione, con dubbia regolarità e rispetto delle vigenti normative in materia. Anche l'impianto elettrico appare piuttosto vetusto.

Si ritiene necessario il completo rifacimento degli impianti tecnologici con adeguamento alle vigenti normative.

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche della stufa a pellet, delle vari tubazioni e del quadro elettrico.



Foto tufa a pellet nell'ingresso e tubi fumi nel ripostiglio



Quadro elettrico nel ripostiglio, termostato (dismesso) e citofono



Stato manutentivo: l'immobile è in generalizzato pessimo stato manutentivo.

Parti comuni al piano terra (m.n.128 sub 4):

L'ingresso comune ad altra unità abitativa non presenta delimitazioni verso il posto auto di proprietà di terzi. Presenta pavimentazione in marmette, altezza interna di soli 2,07 ml. Oltre all'ingresso al piano terra risulta comune un vano centrale termica che ad oggi risulta non utilizzato dall'appartamento oggetto di procedura (non noto l'eventuale utilizzo da parte dell'altra abitazione).

Il vano scale presenta intonaco a civile alle pareti gradini in marmette e corrimano in legno ringhiera in metallo.



Ingresso comune



Superfici nette dei locali: Si provvede nel seguito alla determinazione delle superfici nette degli ambiti che compongono l'unità immobiliare oggetto di stima, nonché la relativa esposizione e stato di manutenzione.

abitazione piano SECONDO (m.n. 128 sub 2)			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
ingresso	5,85	centrale	pessimo
soggiorno	16,7	sud-est	pessimo
cucina	10,5	est	pessimo
disbrigo	13,6	nord-est	pessimo
bagno	6,5	bord	pessimo
camera da letto	12,2	nord	pessimo
corridoio	3,5	centrale	pessimo
ripostiglio	2,5	centrale	pessimo
cantina piano TERRA (m.n. 128 sub 2)			
cantina	8,1	nord	sufficiente

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

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è costituito da n. 2 appartamenti: uno al piano primo e quello oggetto di procedura al piano secondo entrambi dotati di cantina al piano terra.

Non risulta depositato presso il catasto alcun elaborato planimetrico; tuttavia, si evidenzia che nell'atto di provenienza è precisato il trasferimento delle quote di comproprietà indivise delle parti comini ed enti comuni ex art. 1117 C.C. e seguenti, tra i quali è ricompreso il bene comune non censibile m.n. 128 sub 4 (accesso, scala, centrale termica e locale contatori).

Si evidenzia infatti che l'ingresso ed il vano scala di collegamento dalle unità immobiliari, nonché il vano centrale termica risultano comuni ad entrambe le abitazioni.

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

L'accesso all'appartamento al piano secondo avviene da una scala interna coperta comune ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

L'accesso alla scala avviene dall'ingresso posto al piano terra che affaccia direttamente sulla strada pubblica Via Rovereto n. 209.

La cantina, oltre ad avere accesso dal BCNC (bene comune non censibile) m.n. 128 sub 4 al piano terra, è anche dotata di accesso autonomo che affaccia sulla corte/strada m.n. 127.

Ingresso comune al fabbricato e ingresso alla cantina

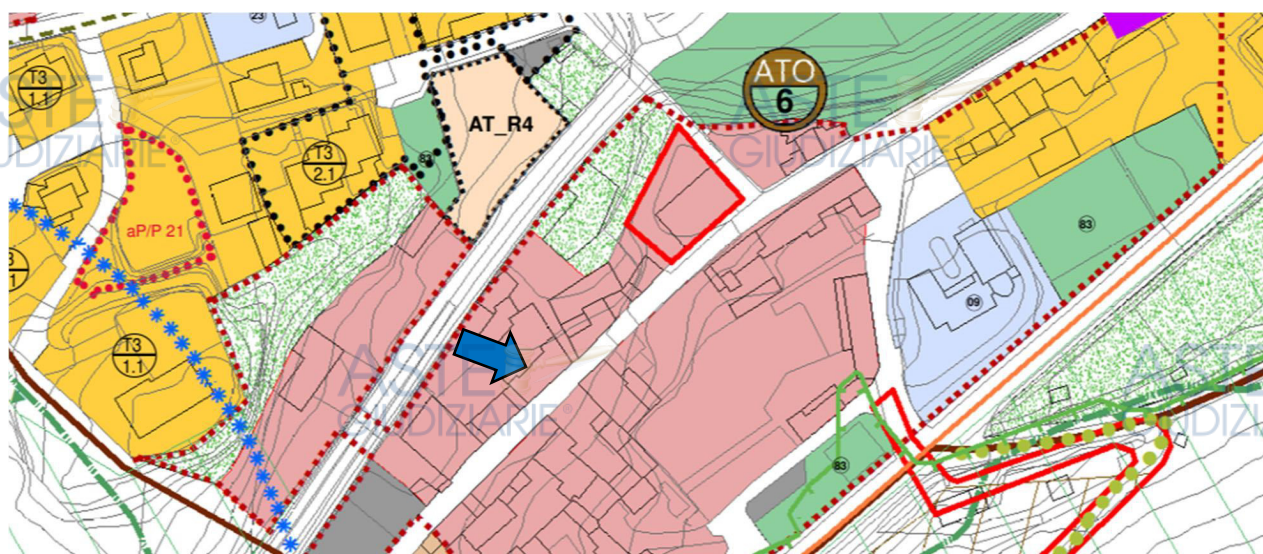


D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Dolcè (VR) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) la cui ultima Variante con Deliberazione CC. N° 27 del 03/08/2020 di approvazione finale del III Piano degli Interventi.

Dall'esame della documentazione urbanistica risulta che la zona in cui sorgono i fabbricati oggetto di stima corrisponde a: "Tessuto storico".

Si riporta nel seguito stralcio di Piano degli Interventi (Tavola 2.2 Ceriano), con indicazione con freccia blu del fabbricato oggetto di esecuzione.

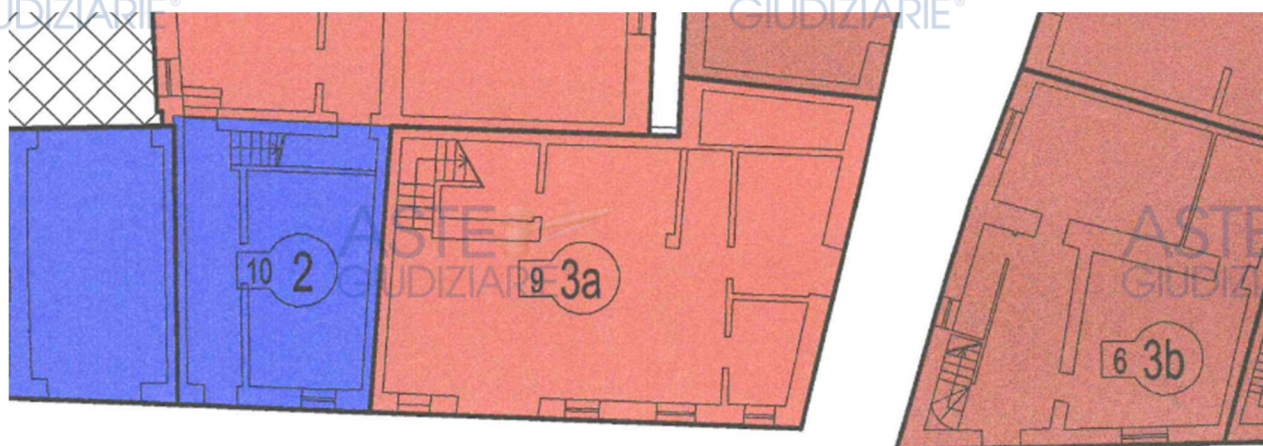


Insedimenti Urbani

Tn - tessuto
n - numero di riferimento

T1 - Tessuto storico

(Art. 73 NTO del PI)



Il Fabbricato risulta schedato con UMI 9, grado di protezione 3°, con le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni:

- regolarizzazione fori esterni
- valorizzazione portale principale
- conservazione cornicione di gronda
- CONSERVAZIONE CONTORNI FORI PROSPETTICI
- studio unitario prospetti esterni con altre U.M.I.

Detta zona è disciplinata dall'art. 73 delle NTO. Si riporta nel seguito alcuni stralci delle NTO che si ritengono significativi:

U.M.I.

Le tavole di progetto individuano le Unità Minime di Intervento che rappresentano l'unità minima di studio. La progettazione deve interessare almeno una U.M.I. anche se di più proprietari o almeno una intera proprietà se riferita a più edifici.

Al fine di agevolare una concreta attuazione di interventi migliorativi e di recupero del patrimonio architettonico esistente, all'interno delle U.M.I. è ammessa anche la possibilità di intervento parziale su singole parti dell'U.M.I. fermo restando che tale progettazione parziale deve essere subordinata a: un'analisi dettagliata dell'U.M.I. interessata con evidenziate le proprietà e le caratteristiche architettoniche degli edifici e con proposta di una sua suddivisione per sottounità omogenee.

GRADO DI PROTEZIONE 3a - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A

Riguarda l'intervento su edifici a strutture murarie che conservano e di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna architettonicamente caratterizzanti. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile. Fatto salvo quanto già previsto nella schedatura particolareggiata delle singole unità minime l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 50 cm.; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;

Tribunale di Verona E.I. n. 259/2023 R.E.

Giudice: Dr. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: IVG VERONA



c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate, nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno; potranno essere realizzate nuove aperture nelle pareti finestrate atte a realizzare un sistema di simmetria incompiuto; potranno essere realizzate limitate nuove aperture nella copertura per ragioni igienico-sanitarie.

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.; nonché degli spazi scoperti pavimentati;

f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione. Possibilità quindi, di demolizione, spostamento, costruzione di tramezze;

g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti come vani abitabili nei limiti della L.R. n. 12/1999 e s.m.i.;

h) possibilità di inserire scale secondarie e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;

l) conservazione e ripristino degli infissi originali che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali;

m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originali, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a base di calce; eventuale conservazione della muratura esistente se in pietra a vista;

n) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' fatto esplicito divieto di costruire terrazze e poggioli.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) essi dovranno rispettare, oltre alle prescrizioni precedenti, anche le seguenti: -

conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate esterne, con possibilità di

Tribunale di Verona E.I. n. 259/2023 R.E.

Giudice: Dr. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: IVG VERONA

praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento; in particolare per i fienili si deve mantenere la lettura delle aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio; - conservazione del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

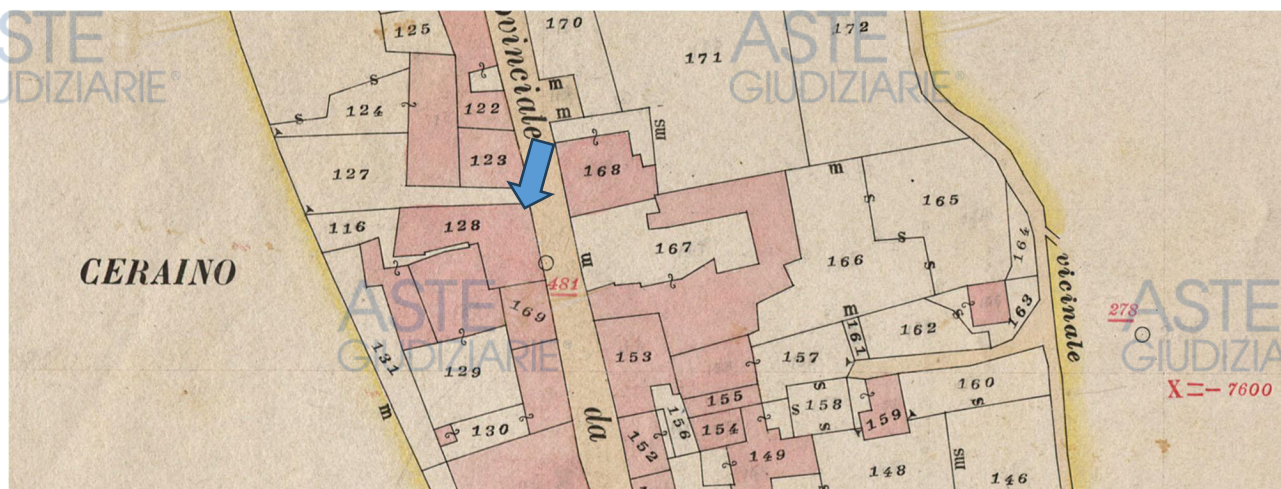
Le intestazioni catastali degli immobili sono corrette e conformi all'intestazione di cui alle visure ipotecarie.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, è datata 26.09.1985 e risulta conforme allo stato attuale dell'immobile.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Nell'atto di compravendita viene precisato che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1967.

Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile si evince che è stato edificato nei primi decenni del '900. Anche le mappe catastali di impianto indicano la presenza del fabbricato, come nel seguito riportato nella mappa di impianto (Comune di Dolcè SEZ C foglio 3):



È stata effettuata dalla scrivente formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Dolcè, in esito alla quale sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 12/81 del 24.04.1981 rilasciata dal Comune di Dolcè al signor Bertolini Renato, "*sistemazione casa civile abitazione* ",

Tribunale di Verona E.I. n. 259/2023 R.E.

Giudice: Dr. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

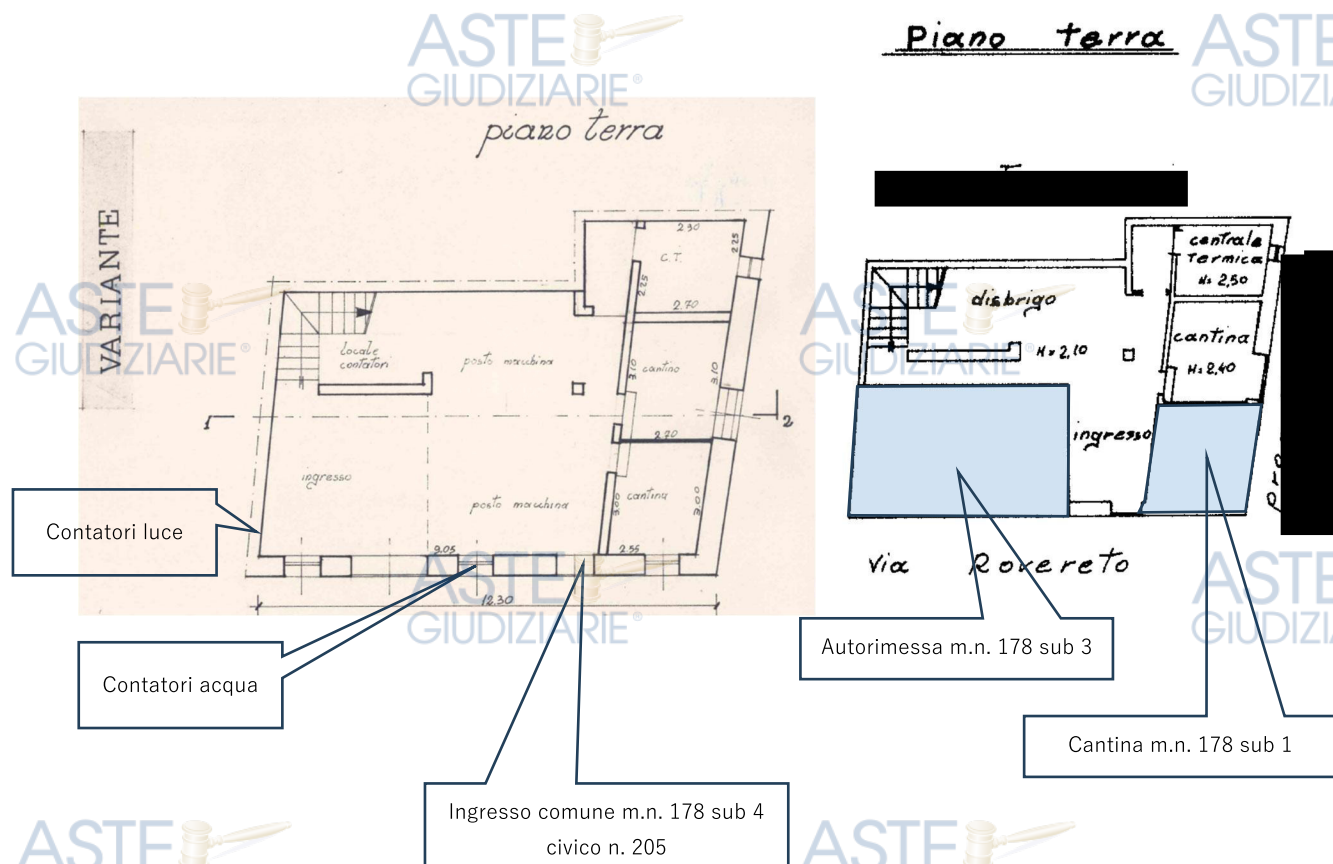
Custode: IVG VERONA

- Concessione Edilizia n. 4/84 del 18.04.1984 rilasciata dal Comune di Dolcè al signor Bertolini Renato, "variante alla CE n. 12 del 24/04/1981";
- Permesso di abitabilità CE 04/84 e CE 22/81.

Dall'esame della documentazione amministrativa fornita è stata riscontrata la sostanziale conformità amministrativa con particolare riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione (m.n. 178 sub 2); tuttavia, si rileva una diversa posizione dell'ingresso rispetto a quanto autorizzato, nonché nell'indicato vano contatori non sono presenti contatori: il contatore dell'acquedotto si trova nel sottofinestra dell'autorimessa m.n. 128 sub 3 ed i contatori elettrici sono in una nicchia della parete sud dell'autorimessa.

Trattasi di difformità che non richiedono regolarizzazioni amministrative. Dette precisazioni si rendono necessarie al fine dell'utilizzo delle parti comuni.

Si riporta nel seguito stralcio dell'ultimo progetto autorizzato (Concessione Edilizia n. 4/84) e stralcio della planimetria catastale che risulta invece conforme ai luoghi.



Tribunale di Verona E.I. n. 259/2023 R.E.

Giudice: Dr. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: IVG VERONA

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo della scrivente, l'immobile risultava abitato dal [REDACTED]
[REDACTED] in forza del contratto di locazione
nel seguito descritto.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate è emersa la registrazione di un contratto di locazione datata 23/02/2015 al n. 002309-serie 3T e codice [REDACTED] tuttavia, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che non era stato allegato alla ricevuta di registrazione del contratto il file relativo al contratto (vedasi richiesta e riscontro dell'AdE allegato alla presente).

Dal documento fornito dall'AdE si evincono le seguenti informazioni:

1. il contratto è stato registrato in data 23.02.2015 con durata dal 01.04.2015 al 31.03.2019 con canone annuo di € 3.360,00; inizialmente i conduttori erano 2 aventi i seguenti codici fiscali: [REDACTED]
[REDACTED]
2. in data 27.03.2019 il contratto è stato ceduto unicamente all'attuale conduttore;
3. il contratto è stato oggetto di proroga sino al 31.03.2027.

Nel corso del sopralluogo è stato quindi fornito dai conduttori il contratto di locazione che conferma i dati già forniti dall'AdE.

Il canone di locazione mensile è di € 280,00. In merito alla congruità del canone, in ragione della tipologia dell'immobile, ubicazione, dotazioni e condizioni manutentive, si ritiene che lo stesso sia da considerarsi congruo.

Ne deriva quindi il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili Tribunale di Verona rep. 4443 del 26/07/2023 trascritta in data 25/09/2023 RG 38066 RP 28383;
- nota di iscrizione per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] [REDACTED] arl rep. 60207/11216 Notaio Giuseppe Tucci del 30.01.2004 trascritta in data 04/02/2004 RG 4289 RP 806.

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

Dalle indagini effettuate non sono emerse formalità a favore e contro che non verranno cancellate dalla procedura.

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

Non si segnalano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato ove si trova l'immobile non è gestito da un amministratore condominiale.

L'unico BCNC è costituito dall'ingresso, dal vano scala comune e dalla centrale termica.

Si ribadisce che risultano comunque comuni gli enti ed i servizi di cui all'art. 1117 c.c.

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

Il bene oggetto di compravendita è un bene personale di persona fisica.



D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica, per cui non vi sono limiti alla circolazione degli immobili.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile è stato pignorato per la quota dell'intero per cui non risulta necessario alcun progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto**D.1.13.1. Consistenza**

La superficie degli immobili è stata determinata in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda), ovvero l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 ml. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali e la quota di $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore di muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili) e orizzontali (corridoi, disimpegni); la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Si precisa che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali a confronto con misurazioni a campione effettuate in loco.

<i>identificazione catastale</i>	<i>piano</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie SEL (MQ)</i>	<i>coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
ABITAZIONE: fg. n. 37 m.n. 128 sub 2	secondo	abitazione	94,5	100%	94,5	97
	piano terra	cantina	11	25%	2,75	



D.1.13.2. Criteri di stima

Gli immobili identificati e descritti nei capitoli che precedono sono valutati dalla scrivente secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento, e cioè all'attualità.

In particolare, sono esperite indagini di mercato, esaminate le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimi dati disponibili OMI I° semestre 2023), nonché sono state consultate ulteriori pubblicazioni di settore, quali Tecnocasa, Borsino Immobiliare, ed agenzie immobiliari locali, etc.

Alla quotazione del bene sul mercato immobiliare della zona sono poi state applicate le dovute riduzioni/maggiorazioni a seconda delle caratteristiche ritenute influenti che possono sinteticamente essere individuate in:

- caratteristiche estrinseche, quali la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità ed i collegamenti stradali, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, l'efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di accessori, la luminosità;
- situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri.

Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato. Il valore finale viene in ogni caso espresso "a corpo" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.



D.1.13.3. Stima

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

L'indagine esperita ha consentito di rilevare che il mercato immobiliare della zona manifesta i seguenti valori:

INDAGINI DI MERCATO					
Fonte	Destinazione	Fascia/Zona	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
Agenzia delle Entrate OMI 1° semestre 2023	residenziale Abitazione di tipo economico	Comune di Dolcè (VR)	€ 700,00	€ 1.050,00	€ 875,00
Immobiliare.it www.immobiliare.it rif. agosto 2023	immobili residenziali	Comune di Dolcè (VR)	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 900,00
Borsino Immobiliare	immobili residenziali 2a fascia	Comune di Dolcè (VR)	€ 687,00	€ 1.035,00	€ 861,00

Sono state effettuate ulteriori e più mirate indagini riscontrando che si sono verificate delle compravendite recenti nella zona in esame per immobili appartenenti alla categoria di A/3, *"abitazioni i tipo economico"*.

Si riportano nel seguito i dati desunti:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2023 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Dolcè (VR), VIA CAMPOSTRINO n. 77, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 287 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 118,30 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2023 al prezzo di 102.000,00 €, ubicato nel comune di Dolcè (VR), VIA COLOMBAROLLA n. 179, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 173 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 94,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2023 al prezzo di 56.000,00 €, ubicato nel comune di Dolcè (VR), VIA CHIESA n. 217, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 247 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 109,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	02/2023	05/2023	09/2023
Prezzo PRZ (€)	130.000,00	102.000,00	56.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	118,30	94,00	109,00

pMED (€/mq)	1.098,90	1.085,11	513,76
-------------	----------	----------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 896,36$$

Arrotondabile ad € 900

Si provvede nel seguito all'indicazione del presumibile valore di mercato degli immobili pignorati secondo l'attuale andamento del mercato immobiliare considerando che gli stessi siano regolari sotto l'aspetto catastale ed amministrativo, nonché considerando ordinarie condizioni manutentive – conservative, quindi con impianti autonomi, funzionanti ed a norma, privi di gravosi vizi e difetti.

identificazione catastale	piano	ambito	Superficie commerciale TOT. (mq.)	valore unitario	valore di stima espresso "a corpo"
ABITAZIONE: fg. n. 37 m.n. 128 sub 2	primo	abitazione	97	€ 900,00	€ 87.000,00
	piano terra	cantina			
valore complessivo (quota 1/1)			€ 87.000,00		

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi invece di immobili che vengono venduti senza garanzia di vizi e difetti, con la necessità di interventi manutentivi, di rifacimento ed adeguamento degli impianti tecnologici, nonché privo ai autorimessa di pertinenza esclusiva, si ritiene opportuno indicare i seguenti aggiustamenti estimativi:

VALORE DI STIMA		€ 87.000,00
A DETRARRE I SEGUENTI COSTI/RIDUZIONI		
ADEGUMENTI E RIDUZIONI		
1	incidenza per stato d'uso e manutenzione: riduzione di circa 10% del valore di stima	€ 9.000,00
2	riduzione del valore per assenza di autorimessa di pertinenza esclusiva di circa 4% del valore di stima	€ 4.000,00
3	incidenza per adeguamento impianti: riduzione di circa 12% del valore di stima	€ 10.000,00
4	riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: circa 8% del valore di stima	€ 7.000,00
COSTI TOTALI DA COMPUTARSI IN DETRAZIONE		€ 30.000,00
VALORE NETTO DEGLI IMMOBILI DETTRATTI ADEGUAMENTI		€ 57.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 57.000,00

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.

San Giovanni Lupatoto, lì 18.03.2024

Il perito estimatore



Dott.ssa Geom. Ilenia Berti



Tribunale di Verona E.I. n. 259/2023 R.E.

Giudice: Dr. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: IVG VERONA

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per riassunto di matrimonio
- E.3. Certificato contestuale di residenza e di stato famiglia
- E.4. Documentazione catastale degli immobili
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli abilitativi
- E.7. Verifica contratti di locazione
- E.8. Attestazione invio copie

