

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTE DA 1 A 3

Esecuzione Immobiliare	328_2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	
Parte eseguita	

Esperto Stimatore

ARCH. VALERIA ZALIN – valeriazalin@gmail.com – 347 6912197

Custode Giudiziario

AVV. MATTEO RESIDORI - avv.matteoresidori@gmail.com – 045.8001497- 045.4725536

A	SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO.....	3
A.1	scheda sintetica lotto 1.....	3
A.2	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2.....	4
A.3	SCHEDA SINTETICA LOTTO 3.....	5
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	7
C	DIVISIONE IN LOTTI.....	7
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	8
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA FRANCESCO PETRARCA N. 20, SAN BONIFACIO (VR).....	8
D.1.1	Proprietà.....	8
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	10
D.1.3	Descrizione dei beni.....	13
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	24
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	25
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	25
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	28
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	29
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	30
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	30
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	30
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	31
D.1.13	Valutazione del lotto.....	31
D.2	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA SOTTOMONTE N. 12, LAZISE (VR)	36
D.2.1	Proprietà.....	36
D.2.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	38
D.2.3	Descrizione dei beni.....	42
D.2.4	Situazione urbanistica della zona.....	52
D.2.5	Situazione catastale dell'immobile.....	53
D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	54
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile	56
D.2.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	57
D.2.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	58
D.2.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	59
D.2.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	59
D.2.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	59
D.2.13	Valutazione del lotto	59
D.3	LOTTO 3 – IMMOBILI SITI IN VIA ROMA N. 89, MONTEFORTE D'ALPONE (VR)	66
D.3.1	Proprietà.....	66
D.3.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	68
D.3.3	Descrizione dei beni.....	73
D.3.4	Situazione urbanistica della zona.....	97
D.3.5	Situazione catastale dell'immobile.....	98
D.3.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	99
D.3.7	Stato di occupazione dell'immobile	105
D.3.8	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	107
D.3.9	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	107
D.3.10	Immobile in regime di edilizia convenzionata	107
D.3.11	Separazione in natura e progetto divisionale.....	107
D.3.12	Valutazione del lotto	108
E	ALLEGATI GENERALI (COMUNI A TUTTI I LOTTI).....	116
F	ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI	116

A - SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 328/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato Sup. commerciale sub 64 mq 39,55 Sup. commerciale sub 231 mq 8,03
Ubicazione	San Bonifacio (VR), Via Francesco Petrarca n° 20
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 28 mapp. n°: 3156 sub 64 e sub 231
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 49.000,00
Stato di occupazione	Occupato da terzi con titolo opponibile
Irregolarità edilizie	Assenti
Irregolarità catastali	Assenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 328/2024
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	1/2 della nuda proprietà
Tipologia immobile	Appartamento al piano terra con corte esclusiva, cantina ed autorimessa al piano interrato Sup. commerciale sub 12 mq 63,76 Sup. commerciale sub 38 mq 8,50
Ubicazione	Lazise (VR), Località Pacengo, Via Sottomonte n° 12
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lazise (VR), Foglio 20 mapp. n°: 851 sub 12 e sub 38
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 99.000,00
Stato di occupazione	Occupato da terzi con titolo opponibile
Irregolarità edilizie	Assenti
Irregolarità catastali	Costi di regolarizzazione € 100 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SERVITU' PERPETUA DI PASSO CARRAIO E PEDONALE SERVITU' RECIPROCA PERPETUA DI EDIFICAZIONE IN ADERENZA
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

A.3 SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 328/2024
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	1/3 della piena proprietà
Tipologia immobile	Villa bifamiliare con un appartamento al piano terra (sub 1) ed un appartamento al piano primo e sottotetto (sub 4), laboratorio artigianale ad uso stireria al piano interrato (sub 8) e corte pertinenziale comune (sub 9), fabbricato artigianale al grezzo ad uso deposito disposto su due piani fuori terra (sub 2 e 3) con corte esterna pertinenziale esclusiva (sub 10) Sup. commerciale appartamento sub 1 mq 219,68 Sup. commerciale deposito sub 2 mq 243,00 Sup. commerciale deposito sub 3 mq 197,67 Sup. commerciale appartamento sub 4 mq 289,17 Sup. commerciale stireria sub 8 mq 351,80
Ubicazione	Monteforte d'Alpone (VR), Via Roma n° 89
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone (VR), Foglio 23 mapp. n°: 432 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub 8
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 180.000,00
Stato di occupazione	Sub 1: Occupato [REDACTED], madre dell'esecutato e comproprietaria dei beni Sub 2 e sub 3: Occupato dall'esecutato per deposito attrezzi Sub 4: Occupato dall'esecutato e dalla figlia Sub 8: Occupato dall'esecutato per rimessaggio auto e deposito attrezzi
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 20.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	DIRITTO DI ABITAZIONE acquisito dalla sig.ra [REDACTED] a seguito della morte del marito sig. [REDACTED] sull'immobile adibito a residenza familiare in vita e dunque sull'immobile sub 1
NOTE	

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori



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

- **Unità negoziale n. 1:** Beni immobili in **Lazise** – 1/2 della nuda proprietà dei beni oggetto di perizia del debitore [REDACTED].

Comproprietari dei beni:

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della nuda proprietà;
- [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera quota di usufrutto.

- **Unità negoziale n. 2:** Beni immobili in **Monteforte d'Alpone** – 1/3 della piena proprietà dei beni oggetto di perizia del debitore [REDACTED].

Comproprietari dei beni:

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 della piena proprietà.

- **Unità negoziale n. 3:** Beni immobili in **San Bonifacio** - Piena proprietà dei beni oggetto di perizia del debitore [REDACTED].

C DIVISIONE IN LOTTI

In base alle caratteristiche di indipendenza per tipologia e collocazione dei beni si ritiene funzionale ad una più agevole collocazione sul mercato immobiliare la suddivisione degli immobili pignorati in 3 lotti:

- **LOTTO 1** (piena proprietà) – appartamento al piano primo con garage al piano interrato;

San Bonifacio, Via Francesco Petrarca n. 20, Catasto Fabbricati, **foglio 28, particella 3156, sub 64 e sub 231**.

- **LOTTO 2** (1/2 nuda proprietà) – appartamento al piano terra con cantina e garage al piano interrato;

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Lazise, Via Sottomonte n. 12, Catasto Fabbricati, foglio 20, particella 851, sub 12 e sub 38.

- **LOTTO 3** (1/3 piena proprietà) – villa bifamiliare con un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano primo e sottotetto, laboratorio artigianale ad uso stireria al piano interrato e corte pertinenziale comune, fabbricato artigianale al grezzo ad uso deposito disposto su due piani fuori terra con corte esterna pertinenziale esclusiva;

Monteforte d'Alpone, Via Roma n. 89, Catasto Fabbricati, foglio 23, particella 432, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 8.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA FRANCESCO PETRARCA N. 20, SAN BONIFACIO (VR)

D.1.1 Proprietà

1/1 di diritto proprietà di [REDACTED]

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

- Al sig. [REDACTED]

[REDACTED], la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili di cui al Foglio 28, particella 3156, sub 64 e sub 231 è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 22/04/1992**, numero di repertorio 46667, raccolta n. 4924, notaio Marranghello Antonio di Monteforte d'Alpone, registrato a Sona il 05/05/1992 al n. 464, trascritto a Verona il 19/05/1992 ai nn. 15554/11547 da potere di [REDACTED]

In particolare il sig. [REDACTED] acquisiva la piena proprietà dell'immobile sito in San Bonifacio, tra le vie Sorte, Petrarca e Fogazzaro, facente parte del complesso edilizio denominato Centro commerciale, direzionale e residenziale "San Bonifacio" costituito da un appartamento al piano primo scala B, blocco C con annesso garage al piano scantinato. Sono comprese tutte le accessioni, dipendenze, diritti di condominio, servitù attive e passive, delle parti comuni / di uso comune del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Si segnala che al momento dell'acquisto il soggetto esecutato ha dichiarato di essere celibe.

In base a quanto indicato nel l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

[REDACTED]

[REDACTED]

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

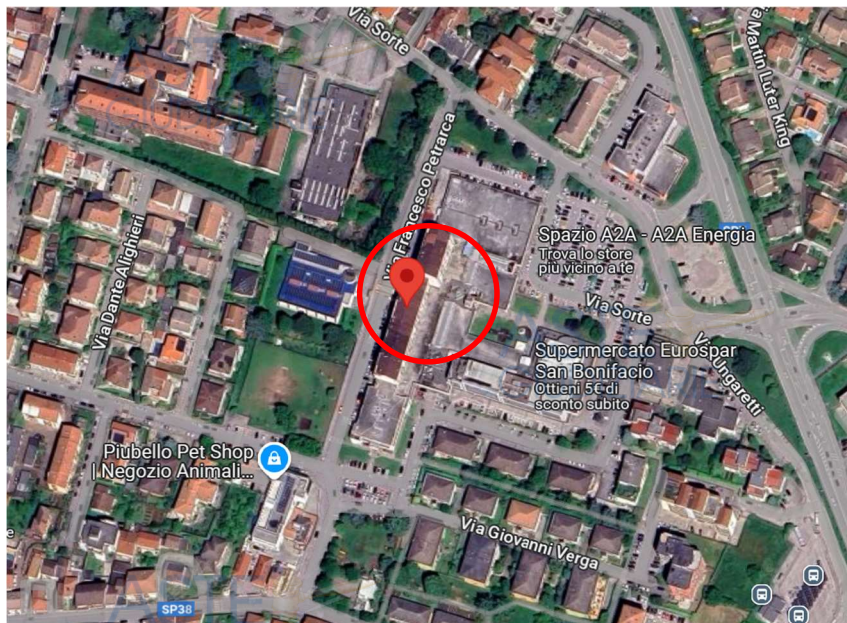
D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

In data 05/03/2025 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Monteforte d'Alpone i seguenti documenti: estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni, certificato di nascita e residenza, stato famiglia del sig. [REDACTED].

[REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di appartamento al piano primo con autorimessa al piano scantinato siti nel Comune di San Bonifacio (Vr), in Via Francesco Petrarca n. 20, Scala B, interno 3.



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

Comune di San Bonifacio (Vr), Catasto Fabbricati:

foglio 28, particella 3156, sub 64, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, Superficie catastale: 41 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, Rendita € 185,92, Via Sorte, piano: 1;

- **foglio 28, particella 3156, sub 231**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, Superficie catastale: 14 mq, Rendita € 26,03, Via Sorte, piano: S1.

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

Comune di San Bonifacio (Vr), Catasto Terreni:

- **foglio 28, particella 3156**, qualità ENTE URBANO, Superficie 140,20 are.

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

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

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

Catasto Terreni, Comune di Bussolengo, Foglio 28, mappale 3156:

a) All'impianto meccanografico del 17/04/1987 il bene risultava così censito:

- fg. 1, particella 456, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 101,18 are, Reddito dominicale L. 75.430, Reddito Agrario L. 55.649.

b) A seguito della VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 24/10/1990 (n. 189), con la quale sono variati gli immobili di cui al foglio 28, mappali 456, 3053, 3054, 3056, 3057, 3058, il bene risultava così censito:

- fg. 28, particella 3055, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 36,25 are, Reddito dominicale L. 27.024, Reddito Agrario L. 19.938.

c) A seguito della VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 24/10/1990 (n. 189), con la quale sono variati gli immobili di cui al foglio 28, mappali 2479, 3057, 3059, 3062, 3067, 3075, 3076, 3080, 3115, 3121, 3132, il bene risultava così censito:

- fg. 28, particella 3055, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 36,30 are, Reddito dominicale L. 27.062, Reddito Agrario L. 19.965.

d) A seguito del FRAZIONAMENTO in atti dal 24/10/1990 (n. 67789), con il quale sono variati gli immobili di cui al foglio 28, mappali 3055, 3157, 3158 il bene risultava così censito:

- fg. 28, particella 3156, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 27,27 are, Reddito dominicale € 10,50, Reddito Agrario € 7,75.

e) A seguito del TIPO MAPPALE del 09/07/1990 Pratica n. VR0005608 in atti dal 12/01/2005 ATTO IN DEROGA (n. 68791.1/1990), con il quale sono variati gli immobili di cui al foglio 28, mappali 2479, 2481, 2482, 2490, 2549, 3057, 3061, 3062, 3064, 3067, 3068, 3069, 3070, 3074, 3075, 3078, 3079, 3080, 3094, 3121, 3132, 3155, il bene risultava così censito:

- fg. 28, particella 3156, Qualità ENTE URBANO, Superficie 140,20 are (comprende le particelle 3155, 3057, 3074, 3075, 3078, 3079, 3080, 3094, 3070, 2481, 3061, 2549, 3132, 3062, 3068, 3064, 3067, 3069, 2490, 2482, 2479, 3121).

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

f) A seguito del TIPO MAPPALE del 16/05/1991 Pratica n. VR0005639 in atti dal 12/01/2005 ATTO IN DEROGA (n. 44244.1/1991), il bene risulta così censito:

- fg. 28, particella 3156, Qualità ENTE URBANO, Superficie 140,20 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 28, particella 3156.

Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio, Foglio 28, mappale 3156, sub 64:

a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE del 08/10/1991 e dalla VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/11/1991 in atti dal 26/02/1998 DAL GREZZO A UIU DEFINITA CLASSAMENTO IN DATA 4/12/92 (n. 10051/1991) e risultava così censito:

- fg. 28, particella 3156, Sub 64, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita € 0,24, Via Sorte, piano 1.

b) A seguito della VARIAZIONE del QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 il bene risultava così censito:

- fg. 28, particella 3156, Sub 64, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita € 185,92, Via Sorte, piano 1.

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

- fg. 28, particella 3156, Sub 64, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 41mq, Superficie escluse aree scoperte 41 mq, Rendita € 185,92, Via Sorte, piano 1.

Mappali Terreni correlati: foglio 28, particella 3156.

Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio, Foglio 28, mappale 3156, sub 231:

a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE del 08/10/1991 e dal FRAZIONAMENTO del 15/11/1991 in atti dal 24/02/1998 VAR DESTINAZIONE DAL GREZZO A UIU DEFINITE CLASSAMENTO IN DATA 18/12/92 (n. 10087/1991)) e risultava così censito:

- fg. 28, particella 3156, Sub 231, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita € 0,05, Via Sorte, piano S.

b) A seguito della VARIAZIONE del QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 il bene risultava così censito:

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

- fg. 28, particella 3156, Sub 231, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita € 0,05, Via Sorte, piano S.

c) A seguito della VARIAZIONE del 18/08/2015 Pratica n. VR0152398 in atti dal 18/08/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 62502.1/2015) il bene risultava così censito:

- fg. 28, particella 3156, Sub 231, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita € 26,03, Via Sorte, piano S1.

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

- fg. 28, particella 3156, Sub 231, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita L. 50400, Via Sorte, piano S.

Mappali Terreni correlati: foglio 28, particella 3156.

Coerenze: il mappale 3156 confina a sud con i mappali 3163, 3154, 3162, 3169, 3063, 3127, 3133, 3166, ad est con le particelle 2911, 3063, 3082, 3165, 3160, 3157, 3053, a nord con le particelle 3165, 3055, 3053 e ad ovest con le particelle 3054, 3073, 3093, 2487, 2488, 2480, 2489.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è situato all'interno del perimetro del centro abitato del Comune di San Bonifacio, a circa 30 km di distanza dal centro di Verona in direzione est. Fa parte di un complesso a destinazione mista commerciale direzionale e residenziale, alle spalle del supermercato Eurospar.

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

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie dei fabbricati

Trattasi di beni siti nel Comune di San Bonifacio (VR) collocati all'interno di un'area

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

residenziale del centro abitato comunale, in Via Petrarca n. 20.

I beni consistono in un appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato.



Vista angolare del fabbricato



Dettaglio ingresso del fabbricato

L'immobile è collocato all'interno di un vasto complesso a destinazione residenziale commerciale e direzionale denominato "CENTRO POLIFUNZIONALE SETTORE S.P.A." sviluppato su sei piani fuori terra, piano sottotetto e piano interrato e composto da 59 unità residenziali e 88 autorimesse, oltre a posti auto, depositi, magazzini, studi medici, uffici, negozi, istituto di credito.

Il fabbricato, realizzato negli anni 1987-1992, è formato da due corpi di fabbrica a forma di "L" con unico piano interrato dotati di 7 vani scale complessivi a pianta quadrata con ascensore che servono le diverse porzioni dell'edificio fuori terra con accesso in parte da Via Petrarca ed in parte dalla corte comune al piano terra.

Le strutture portanti del fabbricato sono composte da fondazioni continue ed a plinti isolati, struttura di elevazione a pilastri e travi in c.a., muratura di tamponamento in bimattoni, solaio del piano terra a lastra con polistirolo, solai dei piani superiori in laterocemento, copertura a due falde con travi in c.a. e solaio in laterocemento.

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

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

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

Appartamento sub 64 al piano primo:

L'unità immobiliare ha accesso dal vano scale B situato a nord-ovest del compendio ed affaccia sulla corte interna lato supermercato sul fronte est. Si compone di un vano soggiorno/pranzo/angolo cottura, un piccolo antibagno che conduce al bagno non finestrato ed una camera da letto. Non è dotato di balconi.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, gli oscuramenti sono in tapparelle in pvc color grigio.

Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è blindato in legno, le pareti interne sono finite ad intonaco.

I pavimenti, il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di gres porcellanato; le altezze interne sono pari a 2,70 metri.

Nel corso del sopralluogo si sono rilevate tracce, sul soffitto del locale antibagno, di un'infiltrazione dal piano superiore che in base a quanto riferito dall'affittuaria, sembra



Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Matteo Residori

Soggiorno cucina piano primo sub 64



Antibagno piano primo sub 64

Camera piano primo sub 64



Bagno piano primo sub 64

Autorimessa sub 231 al piano interrato:

il vano ad uso garage ha dimensioni interne di circa 5,08 mt x 2,80 ed altezza pari a 2,95 sotto travetto ed altezza totale di 3,35 mt; la basculante è di tipo manuale in alluminio, il pavimento in battuto di cemento. È collocato nel blocco centrale del fabbricato servito dalla scala B ed ha accesso da Via Petrarca tramite due rampe carrabili, collocate sui due lati dell'edificio.



Corsia di manovra piano interrato



Locale autorimessa sub 231 piano interrato

Caratteristiche strutturali immobile

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	cemento armato/laterizio	travi e pilastri e tamponamento in bimattoni	discrete	n.d.
copertura	laterizio e cemento	laterocemento a falde	discrete	n.d.
solai	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	n.d.

Caratteristiche edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	discrete	intonaco
infissi esterni	legno	ante	discrete	vetro camera
oscuramenti	pvc	tapparelle	buone	vernice
infissi interni	legno	battente	discrete	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	discrete	intonaco
pavimentazione interna	gres	piastrelle	buone	si
pavimentazione autorimessa	cemento	battuto cemento	discrete	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	buone	si
rivestimenti cucina	gres	piastrelle	buone	si
pavimenti camere	gres	piastrelle	buone	si

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia e funzionanti; sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio, ed allegate in copia alla presente perizia, le Dichiarazioni di Conformità depositate per l'ottenimento del certificato di Agibilità prot. n. 4020 del 06/03/1992 relative all'unità immobiliare oggetto di procedura:

- Dichiarazione di Conformità Impianto elettrico del 24/02/1992 ditta ALPOELETTRA SNC DI SOPRANA N. & C. con sede in Viale dell'Industria, S. Bonifacio (Vr);
- Dichiarazione di Conformità Impianto termoidrosanitario e gas del 24/02/1992 ditta TERMROIDROTECNICA SNC con sede in Via Cimitero n. 2, S. Bonifacio (Vr).

L'impianto elettrico è completo di punti luce e prese uniformemente e tradizionalmente distribuiti nei vari locali. I fornelli sono alimentati a gas di rete.

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano marca Ferroli utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, localizzata nel locale cucina soggiorno; i corpi scaldanti sono radiatori di tipo tradizionale.

L'immobile non è dotato di impianto di condizionamento e non è presente impianto di allarme. Il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica.

Caratteristiche impiantistiche				
	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	sì	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	no	---	---	---
gas	sottotraccia	da rete	discrete	sì
elettrico	sottotraccia	da rete	discrete	sì
acqua calda sanitaria	autonomo	caldaia a gas	discrete	sì
termico	sottotraccia	caldaia a gas e radiatori	discrete	sì
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	fognatura pubblica	n.d.	---

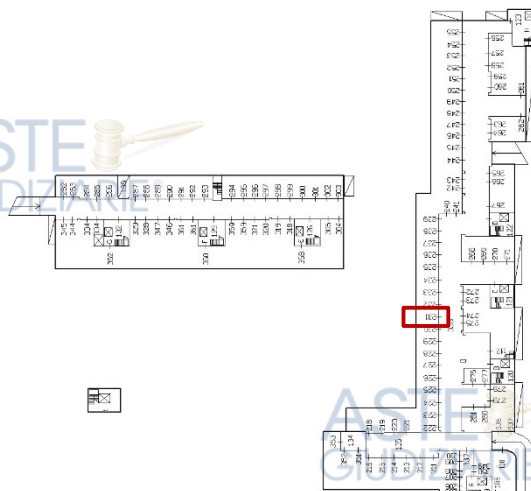
ELABORATO PLANIMETRICO	Comitato da: Luciani Paolo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Verona	N. 1513
Comune di San Bonifacio	Sessione:	Foglio: 28	Particella: 3156	21/06/2022 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 1000

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Verona
Ultima planimetria in atti

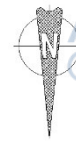
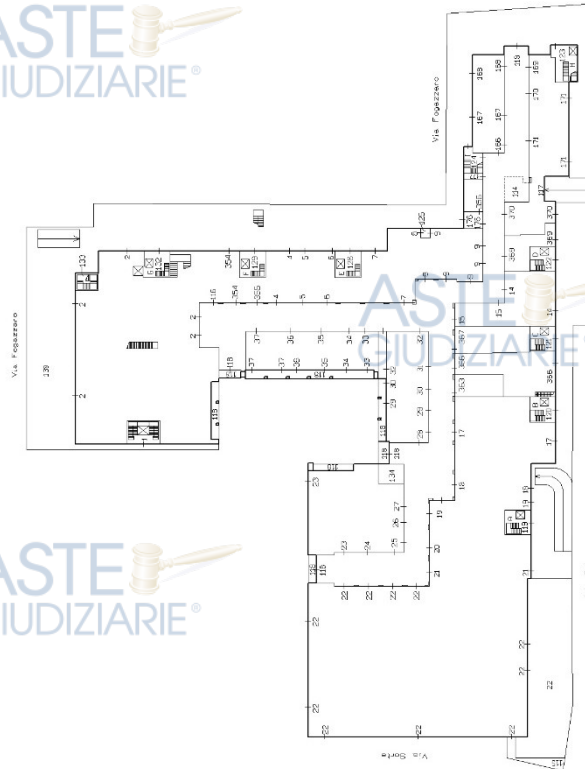
Data: 19/01/2025 - n. T49009 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



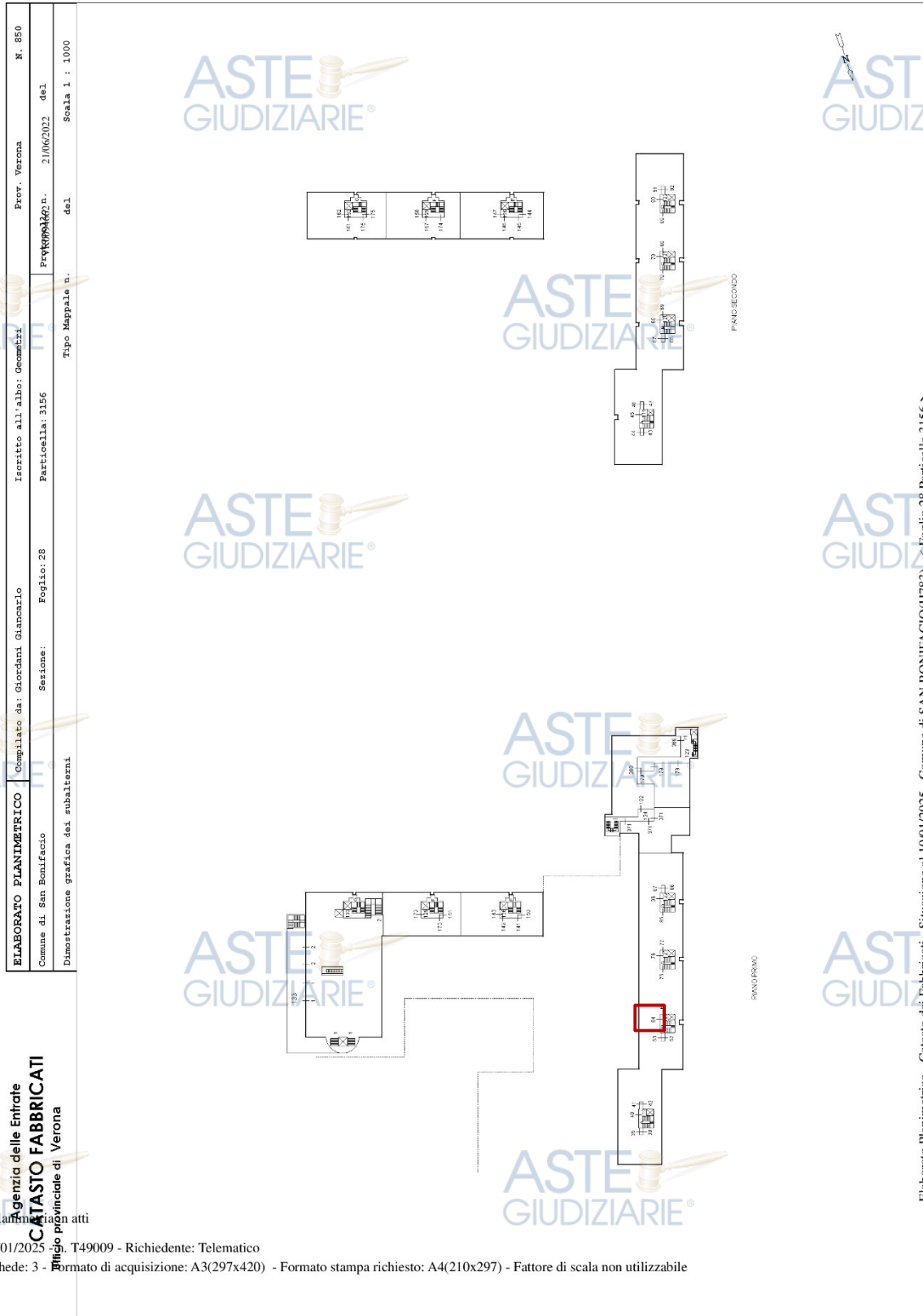
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2025 - Comune di SAN BONIFACIO(H783) - > Foglio 28 Particella 3156 >

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2025 - Comune di SAN BONIFACIO(H783) - Foglio 28 Particella 3156 >

Ultima planimetria in atti

Data: 19/01/2025 - n. T49009 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

MODULARIO
E. rig. cond. 407

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

**LIRE
250**

[illegible]

200	Comune di SAN BONIFACIO (4793)	✓	Eccidio 38	Danti della 2156	Subalpino 64	10 metri
-----	--------------------------------	---	------------	------------------	--------------	----------

RISERVATO ALL'UFFICIO

n. 3156 sub. 64 della provincia di ...

Custode: Avv. Matteo Residoro



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

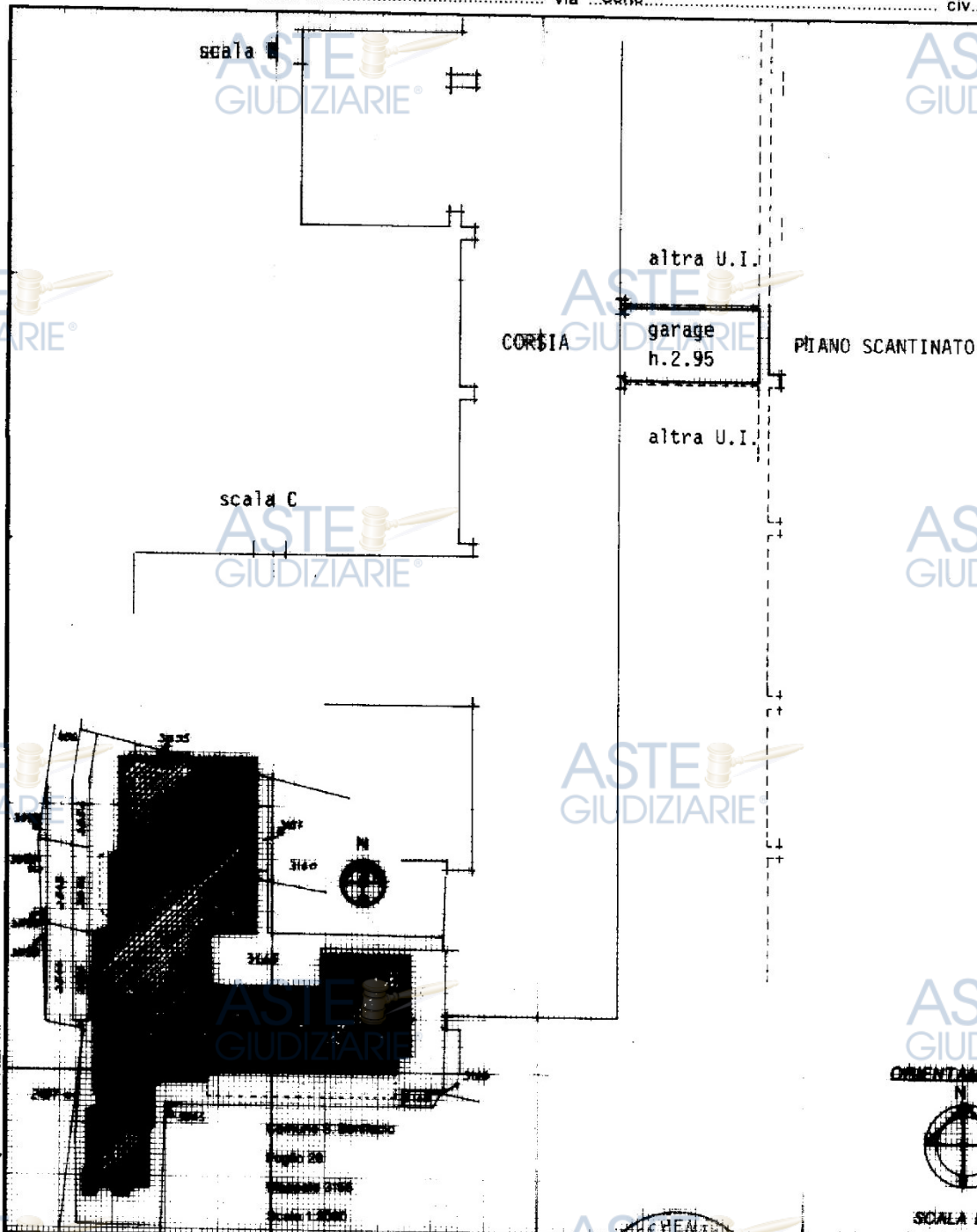
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Scala originale non disponibile.

MOD. BN (CEI)

LIRE
250Planimetria di u.i.u. in Comune di S. Bonifaciovia Sorla

civ.

Dichiarazione di N.C. ☐Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/11/1991 - Data: 19/01/2025 - n. T20217 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R

Totale schede: 28 - Formato di acquisizione: A4(210x297) 1831

n. 3158 sub 2.31

Compilata dal Geom. Roberia Schenato
(Titolo, cognome e nome)

Iscritta all'albo dei Geometri

Data di compilazione: 20 OTT. 1991

RISERVATO ALL'UFFICIO

SCALA DI 1:200

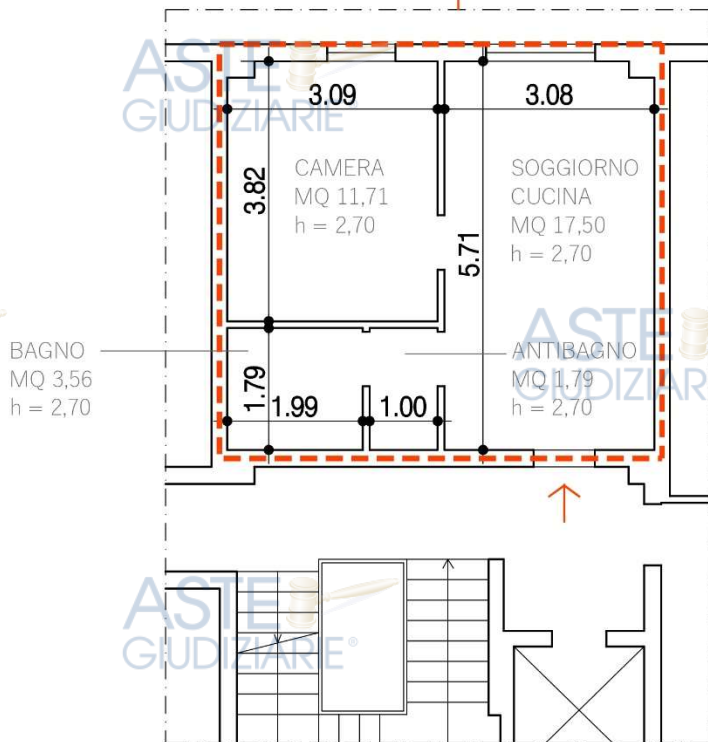
Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

MAPPALE 3156 SUB 64



PIANO PRIMO
FOGLIO 28, PARTICELLA 3156 SUB 64

MAPPALE 3156 SUB 231



PIANO INTERRATO
FOGLIO 28, PARTICELLA 3156 SUB 231

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

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

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

- Sub 120: vano scala ed ascensore;
- Sub 135: corsia di manovra al piano interrato;
- Sub 338: corsia di accesso ai garages al piano interrato;
- Sub 139: corte, scivoli, scale esterne comuni a tutti i subalterni.

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

Gli accessi pedonali e carrabili al fabbricato che ospita gli immobili oggetto di perizia sono collocati lungo Via Petrarca, sul fronte ovest dell'edificio: l'accesso pedonale dal fronte strada avviene dal civico 20, scala B; le rampe carrabili di accesso al piano interrato sono due, collocate nelle porzioni nord e sud del blocco prospettante la pubblica via.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di San Bonifacio sono attualmente:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 28 maggio 2015 e ratificato con delibera della Provincia di Verona n. 172 del 30.11.2016, pubblicata sul BUR n. 121 del 16.12.2016;
- il Piano degli Interventi n. 10, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 23/12/2021.

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

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

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- art. 5.5– Vincolo Sismico Zona 3 - O.P.C.M. 3519/2006 e succ. mod (intero territorio);

Tavola 3: Carta delle Fragilità:

- in parte Art.13 – Area Idonea;
- in parte Art.13 – Area Idonea a condizione – Compatibilità geologica condizionata da altri fattori geologici (natura della litologia, soggiacenza della falda) – 2d;

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

- Art. 58.1: A.T.O R.1.1. Sottosistema “R” residenziale consolidato – Capoluogo San Bonifacio;
- Art. 30 – Area di urbanizzazione consolidata;
- secondo le Tavole del Piano degli Interventi;
- Art. 15 - Vincolo Sismico OPCM 3519/2006 – zona 3;
- Art. 72 - Sistema economico produttivo - ZTO D1 “a” economico-produttiva di completamento Centro Commerciale Direzionale.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto.

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

Si precisa che nelle visure catastali non è indicato l'indirizzo corretto degli immobili: trattasi di Via Francesco Petrarca n. 20.

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

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Bonifacio risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

assentiti sul fabbricato in oggetto:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5212** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 11183/7660 **del 01/08/1987** per la costruzione di un nuovo edificio polifunzionale (corpi A-B) in Via A. Fogazzaro su terreno censito al Foglio 28, mappali 455/c-d-aa-ab-p-514/n-ag-ao-p-515/a-ca, ditta [REDACTED]
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 5212** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 1921 **del 28/04/1989** per la variante e voltura della C.E. 5212 del 01/08/1987 in Via A. Fogazzaro su terreno censito al Foglio 28, mappali 455/c-d-aa-ab-p-514/n-ag-ao-515/a-ca, ditta [REDACTED]
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5212/85/06/07** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 18814/5379 **del 25/06/1990** per la costruzione di uno scantinato corpo C su terreno censito al Foglio 28, mappali vari, ditta [REDACTED]
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5212/85/08** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 5380 **del 25/06/1990** per la costruzione di unità residenziali in Via Zona ICOMEC su terreno censito al Foglio 28, mappali vari, ditta [REDACTED]
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5212/85/10** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 10803 **del 22/08/1990** per la costruzione della recinzione in Via Fogazzaro su terreno censito al Foglio 28, mappali vari, ditta [REDACTED]
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5212/85/09** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 9952 **del 29/08/1990** per il cambio d'uso da commerciale a banca in Via Fogazzaro su terreno censito al Foglio 28, mappali vari, ditta [REDACTED];
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5212/85/12** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 11580 **del 18/09/1990** per VARIANTE alla C.E. del 01/08/1987 in Via Fogazzaro su terreno censito al Foglio 28, mappali vari, ditta [REDACTED];
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5212/85/11** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 10802 **del 19/10/1990** per sistemazione area verde e parcheggio in Via Fogazzaro su terreno censito al Foglio 28, mappali vari, ditta [REDACTED]
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5212/85/15** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 17885 **del 22/01/1991** per modifiche interne del complesso commerciale in Via Fogazzaro su

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

terreno censito al Foglio 28, mappali vari, ditta [REDACTED]

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5212/85/17** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 7848 **del 04/07/1991** per modifiche del complesso polifunzionale in Via Fogazzaro su terreno censito al Foglio 28, mappali vari, ditta [REDACTED]

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5212/85/V1** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 12314 **del 14/10/1991** per modifiche del complesso polifunzionale in Via Fogazzaro su terreno censito al Foglio 28, mappali vari, ditta [REDACTED]

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5212/85/14** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 17538 **del 29/11/1991** per variante alla C.E. del 25/06/1990 – unità residenziali in Via Sorte su terreno censito al Foglio 28, mappale 3156, ditta [REDACTED]

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5212/85/21** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 19187 **del 29/01/1992** per variante alla C.E. n. 5212/08 del 25/06/1990 – unità residenziali in Via Fogazzaro su terreno censito al Foglio 28, mappale 3156, ditta [REDACTED]

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5212/85/20** Reg. Costruz. Edil. prot. n. 18699 **del 21/02/1992** per variante e completamento opere della C.E. del 01/08/1987 – scantinati ABC in Via Fogazzaro su terreno censito al Foglio 28, mappale 3156, ditta [REDACTED]

- **CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO** Pratica n. 2242/90 del 03/02.1992 per lavori di costruzione di un edificio ad uso residenziale in S. Bonifacio Via Sorte, committente [REDACTED]

- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' prof. n. 4020 del 06/03/1992, C.E. 5212/08/14/21 del 25/06/1990,** relativo all'edificio residenziale di nuova costruzione (parte relativa ai piani 1-2-3 delle scale B-C-D) sito in Via Sorte e costituito da 29 alloggi, ditta [REDACTED]

- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' prof. n. 5698 del 03/04/1992, C.E. 5212 del 01/08/1987 e 21/02/1992,** relativo alla costruzione scantinati A-B-C (parte annessa alle abitazioni) sito in Via Sorte, ditta [REDACTED]

Nota:

Si precisa che non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di ulteriori permessi edilizi in quanto

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

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

Difformità riscontrate:

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

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo a canone concordato, stipulato in data 01/11/2020 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Soave in data 27/11/2020 al n. 2692, serie 3T, codice identificativo T6B20T002692000BB, tra l'esecutato ed il conduttore sopra menzionato con durata di anni 4 partire dal 01/11/2020 con scadenza al 31/10/2024; il contratto è stato oggetto di proroga per ulteriori 4 anni fino al 31/10/2028.

Si precisa che il contratto di locazione fa riferimento al solo appartamento sub 64 e non all'autorimessa sub 231.

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

La data di registrazione del contratto è antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 19/11/2024, ed alla relativa trascrizione del 30/12/2024 e pertanto il contratto di locazione è da ritenersi opponibile alla procedura.

Il canone d'affitto previsto è pari a € 4.800 annuali, € 400 mensili, con spese relative a luce, acqua, smaltimento rifiuti, pulizia annuale della caldaia e spese condominiali, pattuite tra le parti in € 50 mensili, interamente a carico del conduttore.

Il canone previsto risulta congruo rispetto ai valori attuali di mercato per beni di analoga consistenza e pregio e comunque non inferiore ad 1/3 del giusto canone di locazione, stimato dal sottoscritto perito tra i 500 ed i 550 € mensili.

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 21091/3410 del 19/06/2015 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 08/06/2015, numero di repertorio 136492/28902, Notaio Itri Beniamino con sede in Lonigo, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei beni in San Bonifacio di cui al foglio 28 mappale 3156 sub 64 e sub 231.

Capitale € 40.000,00 - totale € 72.000,00, durata 15 anni.

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 3047/448 del 25/01/2018 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 27/12/2017 Repertorio 7480 emesso da Tribunale di Brescia a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti, tra gli altri, pari a 1/1 di piena proprietà dei beni in San Bonifacio di cui al foglio 28 mappale 3156 sub 64 e sub 231.

Capitale € 87.541,98 - totale € 100.000,00.

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 40391/5905 del 06/10/2023 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 08/09/2023 Repertorio 4339/12223 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti, tra gli altri, pari a 1/1 di piena proprietà dei beni in San Bonifacio di cui al foglio 28 mappale 3156 sub 64 e sub 231.

Capitale € 51.486,16 - totale € 102.972,32.

- TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 19/11/2024, repertorio n. 9135/2024, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 30/12/2024 ai nn. 54888/40802 R.G./R.P., a

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

favore di

, a carico dei beni oggetto di procedura.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il complesso condominiale "CENTRO POLIFUNZIONALE SETTORE RESIDENZIALE NORA S.P.A.", C.F. 92004670235, è in gestione presso lo studio "A.CON. SNC di Calari Renato & C. AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI", Via Ospedale Vecchio n. 11, 37047 San Bonifacio, Tel. 045.6102160, EMAIL: info@a-con.it, che ha fornito il dettaglio delle quote millesimali in merito ai beni in oggetto:

appartamento unità B1- 3: 5,846 millesimi;

autorimessa unità 231: 0,417 millesimi.

L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per l'appartamento ed il garage è di circa 300 €.

Ad oggi sono non sono state deliberate spese straordinarie.

Ad oggi non sussistono infine spese condominiali insolute da parte della proprietà.

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

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

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.1.13 Valutazione del lotto

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

D.1.13.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano primo mappale 3156, sub 64				
soggiorno cucina	17,5	19,75	1	19,75
antibagno	1,79	2,16	1	2,16
bagno	3,56	4,23	1	4,23
camera	11,71	13,41	1	13,41
piano interrato mappale 3156, sub 231				
autorimessa	14,22	16,05	0,5	8,03
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 3156 SUB 64				39,55
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 3156 SUB 231				8,03
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				47,58

D.1.13.2 Criteri di stima

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

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di San Bonifacio - Ufficio Edilizia Privata.

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

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

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

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq *2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)
- 60% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% posto auto scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2,40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)
- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

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

D.1.13.3 Stima

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

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

1° semestre 2024

Provincia: VERONA

Comune: SAN BONIFACIO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZIONE DI PROVA E COMPARTI LIMITROFI

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 1° semestre 2024 cod. zona B1 - abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 930	€ 1.350	€ 1.140
mercato immobiliare attuale- stato conservativo buono	€ 1.133	€ 1.538	€ 1.362
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo buono			€ 1.350
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Appartamento sub 64	39,55	€ 1.350	€ 53.393
Autorimessa sub 231	8,03	€ 1.350	€ 10.841
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 64.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 1° sem.2024

Comune di San Bonifacio (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare

D.1.13.1 Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 0,00;**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: apparentemente nessuna;
- Decremento per stato di possesso: - 13%: **€ 8.320;**
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 10 %: **€ 6.400;**
- Altri adeguamenti: nessuno;

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

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

D.1.13.2 Valore di stima al netto delle decurtazioni

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

64.000 €

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: 64.000 - (8.320 + 6.400) = € 49.280, arrotondati ad **€ 49.000.**

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

D.2 LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA SOTTOMONTE N. 12, LAZISE (VR)

D.2.1 Proprietà

1/2 di diritto di nuda proprietà di [REDACTED]:

1/2 di diritto di nuda proprietà di [REDACTED]:

1/1 di diritto di usufrutto di [REDACTED]:

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

- **Anteriormente al ventennio** gli originari mappali 848 e 849 erano di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno pari a 1/2 del diritto di piena proprietà;

- Alla società [REDACTED]
[REDACTED], la quota dell'intero di piena proprietà degli originari mappali 848 e 849 è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio Paola Mazza di Verona **in data 24/03/2005**, numero di repertorio 258683/8236, debitamente registrato, trascritto a Verona il 22/04/2005 ai nn. 15888/10238 da potere dei sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati;

- Alla società [REDACTED]
[REDACTED], la quota dell'intero di piena proprietà dell'originario mappale 817 è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio Paola Mazza di Verona **in data 11/11/2004**, numero di repertorio 256858/7889, debitamente registrato, trascritto a Verona il 09/12/2004 ai nn. 54549/32936;

- Alla società [REDACTED]
[REDACTED], la quota dell'intero di piena proprietà degli originari mappali 818, 821, 822, 823, 824, 825 è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio Luca Paolucci di Sona **in data 25/06/2003**, numero di repertorio 7315/5022, registrato all'Ufficio di Verona dell'Agenzia delle Entrate in data 03/07/2003 al n. 4024 serie Atti Pubblici, trascritto il 04/07/2003 ai nn.

- Ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], per l'intero diritto di usufrutto generale vitalizio, gli immobili di cui al Foglio 20, particella 851, sub 12 e sub 38 sono pervenuti a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/07/2008**, numero di repertorio 264896, raccolta n. 11551, notaio Paola Mazza di Verona, registrato all'Ufficio di Verona 1 dell'Agenzia delle Entrate in data 16/07/2008 al n. 17336 5/1T e trascritto il 16/07/2008 ai nn. 29796/18591 da potere della società [REDACTED].

In particolare i sig.ri [REDACTED] acquisivano la piena proprietà, secondo le quote sopra menzionate, degli immobili siti in località Pacengo in Via Sottomonte, facenti parte del complesso residenziale "Residenza Costa del Sole", fabbricato D costituiti da un appartamento al piano terreno, cantina ed autorimessa al piano scantinato e poca area scoperta a giardino in proprietà esclusiva. Sono comprese tutte le accessioni, dipendenze, diritti di condominio, servitù attive e passive, delle parti comuni / di uso comune del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile beni comuni non censibili, ed in particolare i subb 57, 58, 59, 61, 65, 67, 68, 69, 70. Sono inoltre comprese nella vendita le indivise quote di comproprietà di 100/2200 delle porzioni di area scoperta condominiale adibita a parcheggio censite al C.F. del Comune di Lazise al foglio 20, mappale 852 sub 3 (area urbana di 14 mq), sub 4 (area urbana di 14 mq), sub 5 (area urbana di 14 mq), sub 6 (area urbana di 14 mq) e di 600/23000 della porzione di area scoperta condominiale adibita a spazio di manovra censita al C.F. del Comune di Lazise al foglio 20, mappale 852 sub 8 (area urbana di 498 mq).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

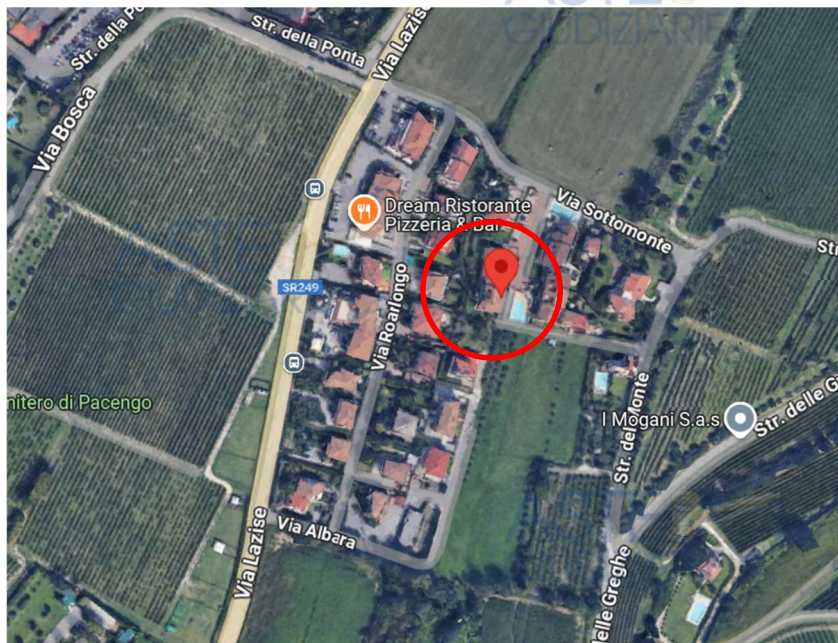
D.2.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

In data 05/03/2025 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Monteforte d'Alpone i seguenti documenti: estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni, certificato di nascita e residenza, stato famiglia del sig. [REDACTED].

[REDACTED]

D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di appartamento al piano terra con cantina ed autorimessa al piano interrato siti nel Comune di Lazise (Vr), in Via Sottomonte n. 12.



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

Comune di Lazise (Vr), Catasto Fabbricati:

- **foglio 20, particella 851, sub 12**, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, Superficie catastale: 61 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita € 387,34, Via Sottomonte snc, piano: S1-T;
- **foglio 20, particella 851, sub 38**, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, Superficie catastale: 18 mq, Rendita € 44,16, Via Sottomonte snc, piano: S1.

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

Comune di Lazise (Vr), Catasto Terreni:

- **foglio 20, particella 851**, qualità ENTE URBANO, Superficie 26,34 are.

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

Si segnala che nella visura catastale del bene sub 12 non è indicato il numero civico: trattasi di Via Sottomonte n. 12.

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Si rende noto che non sono state ricomprese nel pignoramento e non verranno indicate nel Decreto di trasferimento le indivise quote di comproprietà di 100/2200 delle porzioni di area scoperta condominiale adibita a parcheggio censite al C.F. del Comune di Lazise al foglio 20, mappale 852 sub 3 (area urbana di 14 mq), sub 4 (area urbana di 14 mq), sub 5 (area urbana di 14 mq), sub 6 (area urbana di 14 mq) e di 600/23000 della porzione di area scoperta condominiale adibita a spazio di manovra censita al C.F. del Comune di Lazise al foglio 20, mappale 852 sub 8 (area urbana di 498 mq).

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

Catasto Terreni, Comune di Lazise, Foglio 20, mappale 851:

a) All'impianto meccanografico del 17/04/1987 il bene risultava così censito:

- fg. 20, particella 160, Qualità VIGNETO, Classe 4, Superficie 45,98 are, Reddito Dominicale € 33,25, Reddito Agrario € 27,31.

b) A seguito del FRAZIONAMENTO del 04/04/2003 Pratica n. 92737 in atti dal 04/04/2003 (n. 4084.1/2003)), con il quale è stato soppresso il bene di cui al foglio 20 mappale 160 e sono variati gli immobili di cui al foglio 20, mappali 816, 817, 818, 819, 820, 822, 823, il bene risultava così censito:

- fg. 20, particella 821, Qualità VIGNETO, Classe 4, Superficie 8,98 are, Reddito Dominicale € 6,49, Reddito Agrario € 5,33.

c) A seguito della Variazione del 04/04/2003 Pratica n. 92737 in atti dal 04/04/2003 (n. 4084.1/2003), con la sono variati gli immobili di cui al foglio 20, mappali 816, 817, 818, 819, 820, 822, 823, il bene risultava così censito:

- fg. 20, particella 821, Qualità VIGNETO, Classe 4, Superficie 8,98 are, Reddito Dominicale € 6,49, Reddito Agrario € 5,33.

d) A seguito della Variazione del 26/05/2006 Pratica n. VR0138200 in atti dal 26/05/2006 (n. 138200.1/2006), con la sono stati soppressi gli immobili di cui al foglio 20, mappali 817, 818, 819, 822, 823, 824, 825, 848, 849 il bene risultava così censito:

- fg. 20, particella 821, Qualità VIGNETO, Classe 4, Superficie 26,34 are, Reddito

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Dominicale € 19,04, Reddito Agrario € 15,64; comprende le particelle 817, 818, 822, 823, 824, 825, 848, 849).

e) A seguito del Tipo Mappale del 26/05/2006 Pratica n. VR0138200 in atti dal 26/05/2006 (n. 138200.1/2006) e del Tipo Mappale del 11/01/2007 Pratica n. VR0008379 in atti dal 11/01/2007 (n. 8379.1/2007), il bene risulta così censito:

- fg. 20, particella 851, Qualità ENTE URBANO, Superficie 26,34 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 20, particella 851.

Catasto Fabbricati, Comune di Lazise, Foglio 20, mappale 851, sub 12:

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE del 14/03/2007 Pratica n. VR0157085 in atti dal 14/03/2007 (n. 11354.1/2007), a seguito della quale sono stati soppressi i beni di cui al foglio 20, mappale 824, 825, 848, 849 e risultava così censito:

- fg. 20, particella 851, Sub 12, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita € 387,34, Via Sottomonte snc, piano S1-T.

b) A seguito della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2014 Pratica n. VR0330084 in atti dal 10/10/2014 (n. 211587.1/2014)) e della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risulta così censito:

- fg. 20, particella 851, Sub 12, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 61 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita € 387,34, Via Sottomonte snc, piano S1-T.

Mappali Terreni correlati: foglio 20, particella 851.

Catasto Fabbricati, Comune di Lazise, Foglio 20, mappale 851, sub 38:

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE del 14/03/2007 Pratica n. VR0157085 in atti dal 14/03/2007 (n. 11354.1/2007), a seguito della quale sono stati soppressi i beni di cui al foglio 20, mappale 824, 825, 848, 849 e risultava così censito:

- fg. 20, particella 851, Sub 38, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq,

Rendita € 44,16, Via Sottomonte snc, piano S1.

b) A seguito della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2014 Pratica n. VR0330111 in atti dal 10/10/2014 (n. 211614.1/2014)) e della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risulta così censito:

- fg. 20, particella 851, Sub 38, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita € 44,16, Via Sottomonte snc, piano S1.

Mappali Terreni correlati: foglio 20, particella 851.

Coerenze: il mappale 851 confina a sud con i mappali 887, 120 e 121, ad est con le particelle 840 e 691, a nord con le particelle 850, 852 e 722 e ad ovest con le particelle 176, 723, 448, 173 e 162.

D.2.3 Descrizione dei beni

D.2.3.1 Contesto

Gli immobili sono situati all'interno della piccola frazione di Roarlongo, ricompresa tra Pacengo ed il centro abitato di Lazise, dal quale dista circa 3,5 km, a circa 30 km di distanza dal centro di Verona in direzione ovest e a circa 1 km di distanza dal fronte lago.

L'area in cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale; nelle immediate adiacenze sorgono i principali parchi divertimenti della zona quali Movieland e Caneva Aquapark: gli altri servizi quali bar, negozi, alimentari, parco giochi, centri sportivi, chiese, farmacia, scuole sono collocati in parte nella adiacente frazione di Colà di Lazise e diversamente nel centro abitato di Lazise.

D.2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie dei fabbricati

Trattasi di beni siti nel Comune di Lazise (VR), località Roarlongo, collocati all'interno del Residence Costa del Sole, a prevalente uso residenziale, in Via Sottomonte n. 12.

I beni consistono in un appartamento al piano terra con corte pertinenziale, cantina ed autorimessa al piano interrato.

L'immobile è collocato all'interno di un piccolo residence sviluppato su due piani fuori terra, piano sottotetto e piano interrato e composto da 21 unità residenziali, 1 ufficio, 7 depositi e 24 autorimesse.

Il complesso immobiliare, realizzato negli anni 2004-2007, è costituito da due corpi di fabbrica separati con viale principale e piscina in comune, ciascuno dotato di 3 vani scale che servono le diverse porzioni dell'edificio con accesso dalla corte comune al piano terra.

Le strutture portanti del fabbricato sono composte da struttura di elevazione a pilastri e in c.a. e muratura portante, solaio del piano terra a lastra con polistirolo, solai dei piani superiori in laterocemento, copertura a due falde a travi travetti e tavolato in legno.

Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrate, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali, disposte principalmente sui fronti est ed ovest.

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



Dettaglio ingresso dell'unità immobiliare



Vista fabbricato dalla corte pertinenziale

Appartamento sub 12 al piano terra:

L'unità immobiliare ha accesso dal cancelletto pedonale collocato al civico 12 del fabbricato D situato sul fronte est del compendio ed affaccia sulla corte esterna pertinenziale sul lato ovest tramite due grandi porte finestre ad ante scorrevoli. Si compone di un vano soggiorno/pranzo/angolo cottura, un piccolo antibagno che conduce al bagno non finestrato ed una camera da letto. Dalla zona giorno e dalla camera si accede alla corte pertinenziale, in parte pavimentata in piastrelle in gres ed in parte adibita a prato.



Soggiorno cucina piano terra sub 12



Soggiorno cucina piano terra sub 12



Camera piano terra sub 12



Bagno piano terra sub 12

I serramenti esterni sono ad ante scorrevoli in legno con vetrocamera, non sono presenti oscuramenti.

Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è blindato in legno, le pareti interne sono finite ad intonaco.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle in gres porcellanato; le altezze interne sono pari a 2,70 metri.

Caratteristiche strutturali immobile				
	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali copertura	cemento armato/laterizio	pilastrini in c.a. e muratura portante	buone	n.d.
	legno	travi travetti e tavolato	buone	n.d.
	coppi	a falde		
solai interpiano primo solaio	laterizio e cemento	laterocemento	buone	n.d.
	cemento e polistirene	lastre predalles	buone	n.d.
Caratteristiche edilizie e costruttive				
	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	buone	intonaco
infissi esterni	legno	ante scorrevoli	buone	vetro camera
oscuramenti	tessuto	tende interne	buone	n.d.
infissi interni	legno	battente	buone	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	buone	intonaco
pavimentazione interna	gres	piastrelle	buone	si
pavimentazione autorimessa	cemento	battuto cemento	buone	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	buone	si
rivestimenti cucina	gres	piastrelle	buone	si
pavimenti camere	gres	piastrelle	buone	si

Cantina sub 12 al piano interrato:

Il vano ad uso cantina ha forma rettangolare, dimensioni interne di circa 3,95 x 1,90 mt, altezza pari a 2,60 metri e pavimentazione in battuto di cemento; è illuminato da una piccola bocca di lupo ed ha accesso dal corridoio comune che conduce alle diverse cantine servite da uno dei vani scala del fabbricato "D" del complesso

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Autorimessa sub 38 al piano interrato:

il vano ad uso garage ha dimensioni interne di circa 5,96 mt x 2,56 ed altezza pari a 3,00 mt circa; la basculante è in alluminio, il pavimento in battuto di cemento. È collocato in posizione attigua alla cantina sub 12 all'interno del perimetro del fabbricato "D" del complesso residenziale ed ha accesso dalla corsia di manovra che conduce alle diverse autorimesse; la rampa carrabile di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato è collocata sul lato nord dell'edificio.



Autorimessa sub 38 piano interrato



Cantina sub 12 piano interrato

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia e funzionanti; sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lazise, ed allegate in copia alla presente perizia, le Dichiarazioni di Conformità depositate per l'ottenimento del certificato di Agibilità n. 8947 prot. n. 10396 del 08/05/2007 relative all'unità immobiliare oggetto di procedura:

- Dichiarazione di Conformità Impianto elettrico del 30/03/2007 ditta BEGHINI EDOARDO IMPIANTI ELETTRICI con sede in Via Salgari n. 2/F, Sona (Vr);
- Dichiarazione di Conformità Impianto sanitario, riscaldamento e gas per piano cottura e caldaia del 03/04/2007, ditta BEGHINI MARCO IMPIANTI IDROSANITARI - RISCALDAMENTO con sede in Via degli Alpini n. 5, Palazzolo di Sona (Vr).

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

L'impianto elettrico è completo di punti luce e prese uniformemente e tradizionalmente distribuiti nei vari locali. I fornelli sono alimentati a gas di rete.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano marca Immergas utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, localizzata nel locale cucina soggiorno; i corpi scaldanti sono radiatori di tipo tradizionale.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento con la presenza di un solo split collocato nell'antibagno e non è presente impianto di allarme. Il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica.

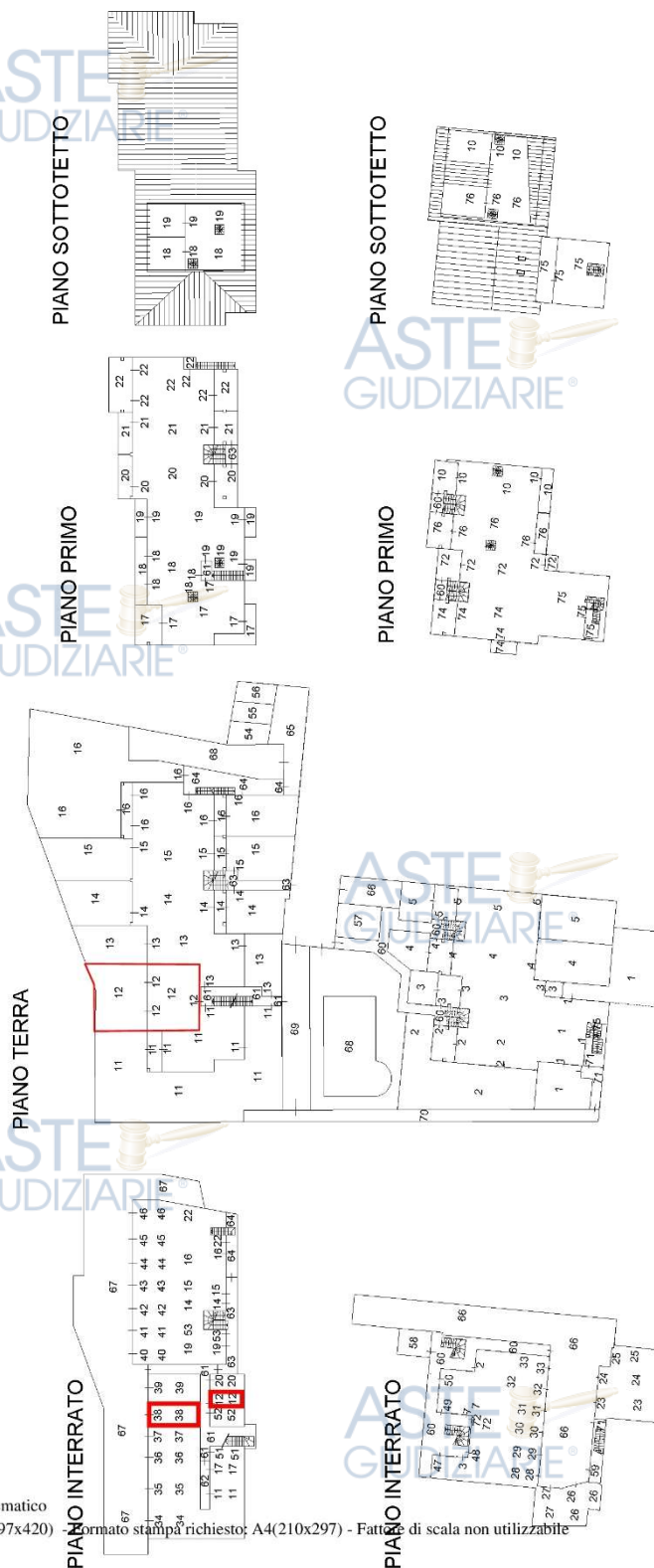
L'immobile si trova in classe energetica C, come evidenziato nell'Attestato di Prestazione Energetica del 03/04/2023 allegato al contratto di locazione in essere.

Caratteristiche impiantistiche				
	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	sì	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	sì	a split	buone	---
gas	sottotraccia	da rete	buone	sì
elettrico	sottotraccia	da rete	buone	sì
acqua calda sanitaria	autonomo	caldaia a gas	buone	sì
termico	sottotraccia	caldaia a gas e radiatori	buone	sì
telefonico	sottotraccia	da rete	buone	---
fognatura	condotte pvc	fognatura pubblica	buone	---

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 provincie di Verona

Data: 19/01/2025 - P. T18755 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Matteo Residori



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2025 - Comune di LAZISE(E502) - < Foglio 20 Particella 851 >

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

Dichiarazione protocollo n. VR0157085 del 14/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lazise

Località Sottomonte

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 851

Subalterno: 12

Compilata da:

Guasti Mauro

Iscritto all'albo:

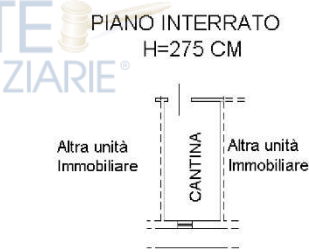
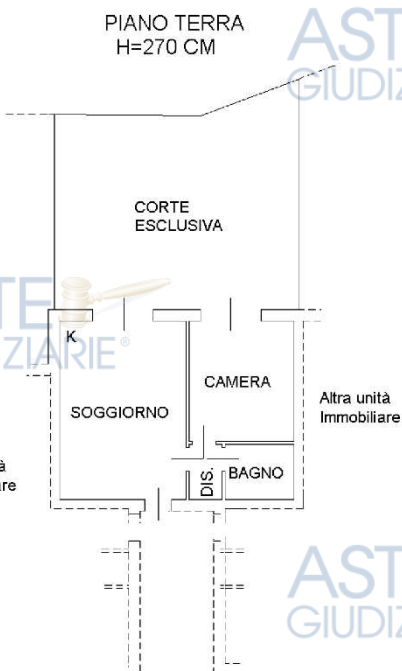
Architetti

Prov. Verona

N. 957

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 19/01/2025 - n. T19900 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2025 - Comune di LAZISE (E502) - < Foglio 20 - Particella 851 - Subalterno 12 >
VIA SOTTOMONTE n. SNC Piano SL-T

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

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

Dichiarazione protocollo n. VR0157085 del 14/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lazise

Località Sottomonte

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 851

Subalterno: 38

Compilata da:

Guasti Mauro

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Verona

N. 957

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO
H=275 CMAltra unità
Immobiliare

GARAGE

Altra unità
ImmobiliareCatasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2025 - Comune di LAZISE (E502) - < Foglio 20 - Particella 851 - Subalterno 38 >
VIA SOTTOMONTE n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 19/01/2025 - n. T19901 - Richiedente: ZLNVLR76M54G224R

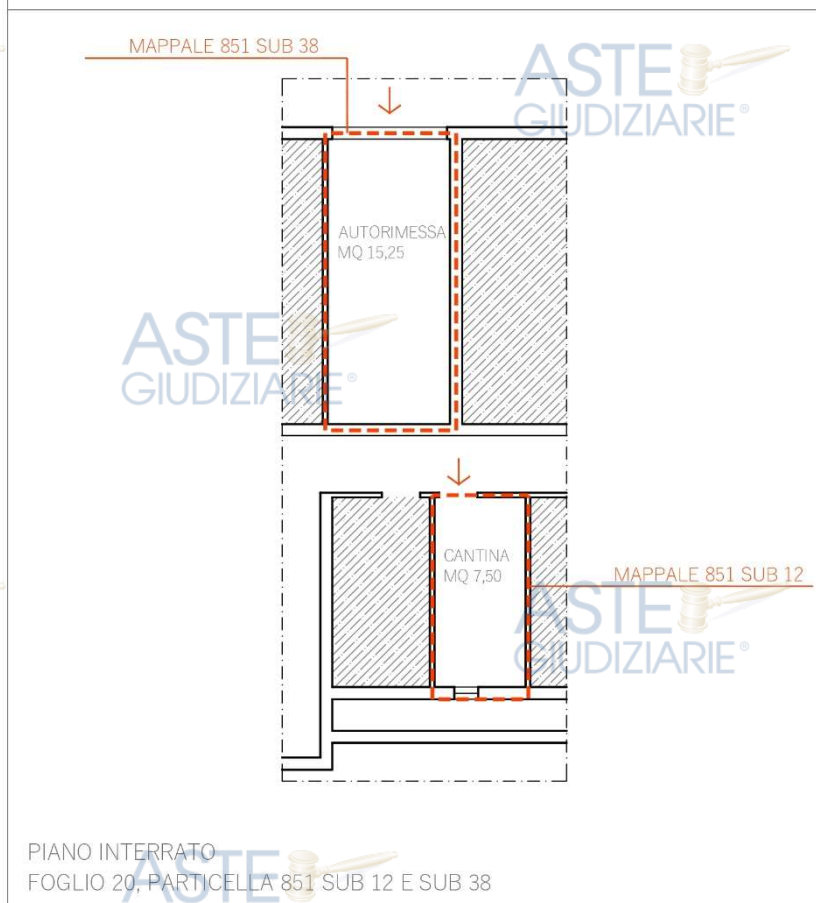
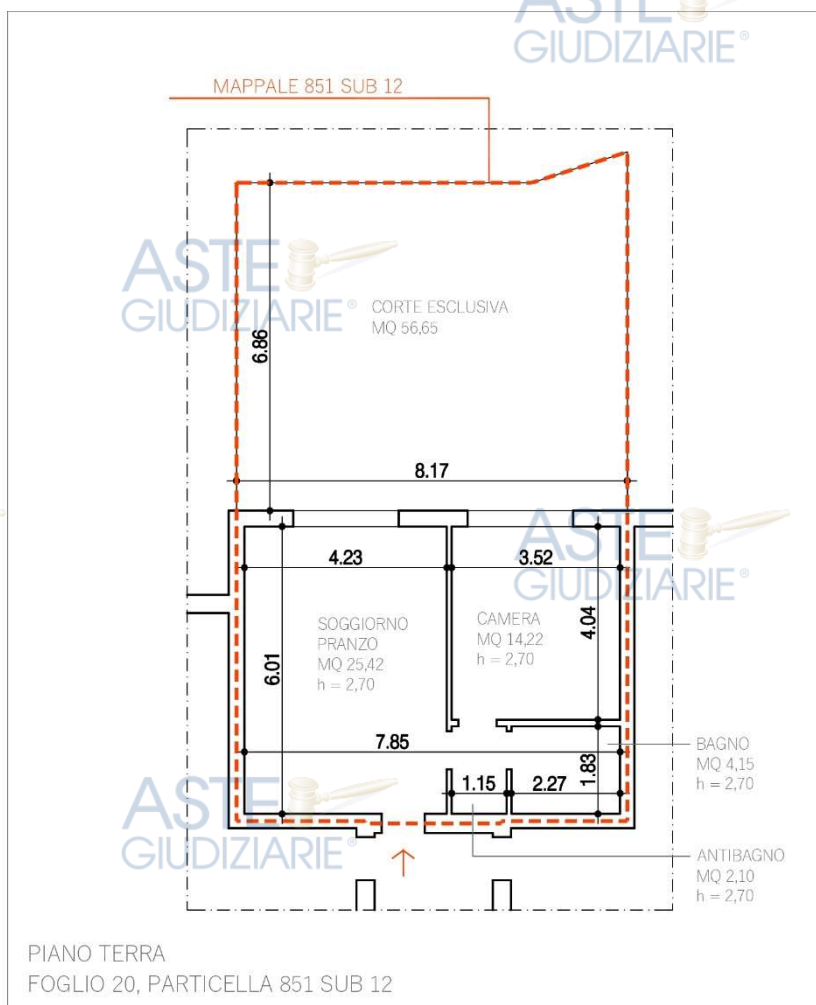
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori



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

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

- Sub 57: corte al piano terra, comune ai sub da 1 a 5, da 10 a 22, da 72 a 75;
- Sub 58: vano tecnico al piano interrato, comune a tutti i sub;
- Sub 59: vano sottoscala al piano interrato, comune ai sub da 1 a 5, da 10 a 22, da 72 a 75;
- Sub 61: percorsi e scale ai piani interrato, terra e primo, comune ai sub da 11 a 22, da 34 a 46, e 51, 52, 53;
- Sub 65: corte al piano terra, comune a tutti i sub;
- Sub 67: scivolo ai piani interrato e terra, comune ai sub da 34 a 46;
- Sub 68: piscina al piano terra, comune ai sub da 1 a 5, da 10 a 22, da 72 a 75;
- Sub 69: percorsi al piano terra, comune a tutti i sub, con diritto di passo ai mappali n. 121 e 122 del foglio 20;
- Sub 70: capezzagna al piano terra, comune a tutti i sub, con diritto di passo ai mappali n. 121 e 122 del foglio 20.

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

Gli accessi pedonali e carrabili al complesso residenziale sono collocati lungo Via Sottomonte ed insistono sul mappale 852 (non compreso nel pignoramento per le rispettive quote di comproprietà), che collega la pubblica via con il mappale 851. L'accesso pedonale all'appartamento dall'area esterna comune è localizzato sul fronte est del fabbricato; la rampa carrabile di accesso al piano interrato è collocata sul fronte nord del compendio.

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di Lazise sono attualmente:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) Variante n. 1 di adeguamento alla L.R. 14/2017 - D.G.R. 668/2018, approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 24 del 15/04/2021;

- il Piano degli Interventi Variante n. 6/B, approvato con Deliberazione del Consiglio comunale del 15/09/2022, n. 41.

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

- secondo le Tavole del Piano Interventi n. 6/B:

- Zone R residenziali ad intervento diretto (R/52);
- Vincolo Paesaggistico;

- secondo le Tavole del P.A.T – Variante 1:

Carta dei Vincoli:

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico;

Carta delle Invarianti:

- Nessun vincolo;

Carta delle Fragilità:

- Compatibilità Geologica Aree Idonee

Carta delle Trasformabilità:

- Aree di urbanizzazione consolidata;
- ATO Am 2 / RA 2.1

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto, ad eccezione delle indicazioni delle altezze dei locali al piano interrato: il vano cantina ha altezza pari a 2,60 metri mentre il locale autorimessa è alto 3,00 metri circa, diversamente dai 2,75 mt indicati nelle planimetrie catastali.

Trattandosi di lievi imprecisioni grafiche che non interessano la distribuzione planimetrica dei vani e non incidono sul calcolo della rendita non si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento catastale della planimetria.

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Si precisa che nelle visure catastali non è riportato il numero civico degli immobili oggetto di procedura, corrispondente a Via Sottomonte n. 12, Lazise (VR).

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

Si consiglia di proporre in Delibera assembleare di trasformare le aree condominiali di accesso e parcheggio censite al foglio 20, mappale 852 sub 3 (area urbana di 14 mq), sub 4 (area urbana di 14 mq), sub 5 (area urbana di 14 mq), sub 6 (area urbana di 14 mq) e sub 8 (area urbana di 498 mq) in beni comuni non censibili. Il costo indicativo della pratica può essere stimato in 2.500,00 € da suddividere in base ai millesimi di proprietà con una spesa pro quota pari a **circa 100 €**.

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

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 7786** prot. n. 12225 **del 19/05/2004** per la realizzazione di un complesso residenziale con costruzione di 15 unità abitative in Via Sottomonte a Pacengo, Lazise su terreno censito al Foglio 20, mappali 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, appezzamenti C-D dell'ex area "Eredi Rama", ditta [REDACTED];
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 8371** prot. n. 15237 **del 19/07/2005** per variante in corso d'opera al PDC 7786 per l'intervento di nuova costruzione in ampliamento al Fabbricato D per complessivi 22 appartamenti, modifica posizionamento rampa d'accesso interrato e piscina Fabbricato C, modifica autorimessa in Via Sottomonte a Pacengo, Lazise su terreno censito al Foglio 20, mappali 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, e parte del mappale 22, ditta [REDACTED];
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 8651** prot. n. 7220 **del 31/03/2006** per seconda variante in corso d'opera al PDC 7786 per la realizzazione di un complesso residenziale

di 22 unità abitative in Via Sottomonte a Pacengo, Lazise su terreno censito al Foglio 20, mappali 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, ditta [REDACTED]

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 8772** prot. n. 1530 **del 23/01/2006** per cambio d'uso alloggio "E" del fabbricato "C" da appartamento ad ufficio (senza opere murarie) - Via Sottomonte a Pacengo, Lazise su terreno censito al Foglio 20, mappali 816, 817, 818, 821, 822, 823, 824, 825, 848, 849, ditta [REDACTED];

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 8858** prot. n. 8476 **del 14/04/2006** per cambio d'uso alloggio "F" del fabbricato "C" da appartamento ad ufficio (senza opere murarie) - Via Sottomonte a Pacengo, Lazise su terreno censito al Foglio 20, mappali 816, 817, 818, 821, 822, 823, 824, 825, 848, 849, ditta [REDACTED];

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 8947** prot. n. 8138/07 **del 05/04/2007** per quinta variante in corso d'opera al PDC 7786 per la realizzazione di un complesso residenziale e tinteggiatura in Via Sottomonte a Pacengo, Lazise su terreno censito al Foglio 20, mappali 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, ditta [REDACTED];

- **CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO** del 22/03/2007 per costruzione di un complesso residenziale C-D in Via Sottomonte a Pacengo, Lazise, committente [REDACTED], deposito avvenuto il 17/04/2007, Prot. n. 8896.

- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 8947** prot. n. 10396 **del 08/05/2007**, relativo al complesso residenziale sito in Via Sottomonte a Lazise, censito al foglio 20, mappale 851, subalterni da 1 al 53 costituito da 20 unità abitative e 2 uffici, ditta [REDACTED]

Nota:

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

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

Difformità riscontrate:

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

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile**D.2.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Gli immobili risultano occupati dalla società [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 04/10/2024 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Soave in data 19/10/2024 al n. 2435, serie 3T, codice identificativo T6B24T002435000WE, tra la sig.ra [REDACTED] ed il conduttore sopra menzionato con durata di 9 mesi partire dal 04/10/2024 con scadenza al 03/07/2025; alla scadenza il contratto cesserà senza bisogno di disdetta.

Gli immobili sono stati concessi in locazione al conduttore ad uso esclusivo di foresteria, temporanea abitazione dei suoi dipendenti, con divieto di mutamento della destinazione.

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

La data di registrazione del contratto è antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 19/11/2024, ed alla relativa trascrizione del 30/12/2024 e pertanto il contratto di locazione è da ritenersi opponibile alla procedura.

Il canone d'affitto previsto è pari a € 5.850 per l'intera durata, da corrispondere in 9 rate mensili anticipate di € 650, con spese relative a luce, gas metano, acqua, smaltimento rifiuti e quota parte di spese condominiali interamente a carico del conduttore; le utenze rimangono intestate al locatore con versamento da parte del conduttore di una quota mensile di € 200 a titolo di rimborso per tali spese, salvo congruaglio al termine della locazione.

Il canone previsto risulta congruo rispetto ai valori attuali di mercato per beni di analoga consistenza e pregio e comunque non inferiore ad 1/3 del giusto canone di locazione, stimato dal sottoscritto perito tra gli 850 € ed i 900 € mensili.

D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 3047/448 del 25/01/2018 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 27/12/2017 Repertorio 7480 emesso da Tribunale di Brescia a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti, tra gli altri, pari a 1/4 di nuda proprietà dei beni in Lazise di cui al foglio 20 mappale 851 sub 12 e sub 38.

Capitale € 87.541,98 - totale € 100.000,00.

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 40391/5905 del 06/10/2023 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 08/09/2023 Repertorio 4339/12223 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti, tra gli altri, pari a 1/2 di nuda proprietà dei beni in Lazise di cui al foglio 20 mappale 851 sub 12 e sub 38.

Capitale € 51.486,16 - totale € 102.972,32.

- TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 19/11/2024, repertorio n. 9135/2024, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 30/12/2024 ai nn. 54888/40802 R.G./R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a carico dei beni oggetto di procedura.

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

- COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUA DI PASSO CARRAIO E PEDONALE DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO ANCHE A MOTORE, SIA DIURNA CHE NOTTURNA, E SERVITU' DI URBANIZZAZIONE CON SOTTOSERVIZI del 25/06/2003, repertorio n. 7313 notaio Paolucci Luca di Sona, trascritta a Verona il 02/07/2003

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

ai nn. 26313/17152, fondo servente: terreno di cui al foglio 20, subalterno 816, fondo dominante: terreni censiti al foglio 20, mappali 819, 820, 121, 122, 817, 824, 825, 818, **821**, 822, 823;

- **COSTITUZIONE DI SERVITU' RECIPROCA PERPETUA DI EDIFICAZIONE IN ADERENZA** RISPETTO AL CONFINE CON DUE CORPI DI FABBRICA STRUTTURALMENTE AUTONOMI; conseguentemente si conviene che le parti dei corpi di fabbrica che in pianta non saranno in aderenza ma solo lungo al medesimo confine e pertanto prospicienti l'altra proprietà, non potranno avere nessun tipo di apertura, luce, veduta o sporto a qualsiasi altezza - SERVITU' DI DISTANZA del 01/04/2004, repertorio n. 9015/6205 notaio Paolucci Luca di Sona, trascritta a Verona il 07/04/2004 ai nn. 15122/8957, fondo servente e dominante: terreni censiti al foglio 20, mappali 820 e **821**.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il complesso condominiale "Residenza COSTA DEL SOLE", C.F. 90015750236, è in gestione presso lo studio "ABACO Amministrazioni Condominiali di Giovanni Ottoboni", Via Remagni n. 26/a, 37069 Villafranca, Corso Cangrande 26, 37017 Lazise, Tel. 045.6300515, EMAIL: info@abacoamministra.it, che ha fornito il dettaglio delle quote millesimali in merito ai beni in oggetto:

Appartamento A12: 32,9 millesimi spese di proprietà; 56,9 millesimi scala sub 61 Pal 2 dx;

Autorimessa P38: 6,3 millesimi; 10,8 millesimi scala sub 61 Pal 2 dx.

L'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione è di circa:

Consuntivo 01/05/2023 – 30/04/2024: 708,72 €; preventivo 01/05/2024 – 30/04/2025: 555,40 €.

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie e non sussistono spese condominiali insolute da parte della proprietà.

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

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

D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

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

D.2.13 Valutazione del lotto

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

D.2.13.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale
piano terra mappale 851, sub 12				
soggiorno pranzo	25,42	28,93	1	28,93
antibagno	2,1	2,62	1	2,62
bagno	4,15	5,06	1	5,06
camera	14,22	16,52	1	16,52
corte esclusiva	56,65	56,65	0,15	8,50
piano interrato mappale 851, sub 12 e sub 38				
cantina	7,5	8,53	0,25	2,13
autorimessa	15,25	16,99	0,5	8,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 851 SUB 12				63,76
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 851 SUB 38				8,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				72,26

D.2.13.2 Criteri di stima

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

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di Lazise - Ufficio Edilizia Privata.

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

consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

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

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

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

D.2.13.3 Stima

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

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

1° semestre 2024

Provincia: VERONA

Comune: LAZISE

Fascia/zona: Periferica/FASCIA TERRITORIO LUNGO LAGO – FRAZIONE PACENGO, LOC. BOTTONA, CA`BOSCA, S.FERMO

Codice di zona: D5

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 1° semestre 2024 cod. zona D5 - abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 1.850	€ 2.750	€ 2.300
mercato immobiliare attuale- stato conservativo buono	€ 3.769	€ 4.012	€ 3.875
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo buono			€ 3.600
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Appartamento sub 12	63,76	€ 3.600	€ 229.536
Autorimessa sub 38	8,5	€ 3.600	€ 30.600
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 260.000

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Note per la stima del valore della nuda proprietà e dell'usufrutto:

L'usufrutto è il diritto reale di godere del bene mobile o immobile e la sua durata può essere stabilita in un numero di anni predeterminato o, nei casi più frequenti, in relazione alla vita del beneficiario. Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua dell'immobile (cioè il valore della piena proprietà moltiplicato per il tasso di interesse legale) per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) e successive modificazioni.

I dati da inserire per la stima della nuda proprietà sono quindi il valore degli immobili (valore di perizia) e l'età dell'usufruttuario (allo stato attuale la signora [REDACTED]).

Per l'età dell'usufruttuario ricompresa tra gli 83 e gli 86 anni il coefficiente determinato attualmente è pari a 8,00, e dalle tabelle risulta che il valore dell'usufrutto è pari al **20%** e il valore della nuda proprietà è pari al **80%** del valore di mercato dell'immobile.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie del 2025.

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 1° sem.2024

Comune di Lazise (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare

D.2.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 100,00;**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: apparentemente nessuna;
- Decremento per stato di possesso: nessuno;
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 5 %: **€ 13.000;**
- Altri adeguamenti: nessuno;
- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato.

D.2.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 di piena proprietà nello stato di fatto in cui si trova: **260.000 €**
- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 di piena proprietà al netto delle decurtazioni: $260.000 - (100 + 13.000) = 246.900$ arrotondati a **€ 247.000.**
- Valore usufrutto = $247.000 \times 0,20\% =$ **€ 49.400**

- Valore nuda proprietà = $247.000 \times 0,80\% = \mathbf{€ 197.600}$

- Valore della quota pignorata pari ad 1/2 della nuda proprietà = € 98.800
arrotondati a **€ 99.000**

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

D.3 LOTTO 3 – IMMOBILI SITI IN VIA ROMA N. 89, MONTEFORTE D'ALPONE (VR)

D.3.1 Proprietà

1/3 di diritto proprietà di [REDACTED]:

1/3 di diritto proprietà di [REDACTED]:

1/3 di diritto proprietà di [REDACTED]:

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

Anteriormente al ventennio gli immobili erano di proprietà del sig. [REDACTED], a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA del 22/11/1967**, numero di repertorio 21219, raccolta n. 6483, notaio Nicodemo Zordan di San Bonifacio, registrato a Soave il 12/12/1967 al n. 1699 vol. 105, trascritto a Verona il 18/12/1967 ai nn. 20406/16636 ed a Vicenza il 19/12/1967 ai nn. 10291/8360 da potere dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], per i suoi diritti di usufrutto.

In particolare il sig. [REDACTED] acquisiva, tra gli altri, il terreno sito in Monteforte d'Alpone e censito al Catasto Terreni al foglio XXIII, mappale 19, seminativo di are 32,90, che ha originato gli immobili oggetto di perizia.

- Ai sig.ri [REDACTED]

per la quota di 1/3 ciascuno, gli immobili sono pervenuti a seguito di **SUCCESSIONE ab intestato in morte del sig.** [REDACTED]

[REDACTED], di cui alla

registrazione di successione volume 9990, n. 8, registrata a Soave il 21/11/2009, trascritta a Verona il 06/04/2010 ai nn. 13193/8025 di formalità.

Risulta trascritta **accettazione tacita di eredità** in data 08/04/2015 ai nn. 11282/7644 di formalità, Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO, repertorio 136291/28771 del 27/03/2015.

- A seguito della morte del sig. [REDACTED] ha acquisito il **diritto di abitazione** sull'immobile adibito a residenza familiare in vita e dunque sull'immobile sub 1 sito al piano terra del civico 89, ove risiede dal 1941, come emerge dal certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Monteforte D'Alpone.

Tale diritto reale di godimento è opponibile alla procedura esecutiva.

Si segnala che al momento della successione il soggetto esecutato era coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED]; trattandosi tuttavia di beni ricevuti in eredità risultano esclusi dalla comunione legale.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

In data 05/03/2025 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Monteforte d'Alpone i seguenti documenti: estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni, certificato di nascita e residenza, stato famiglia del sig. [REDACTED].

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.3.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di villa bifamiliare composta da un appartamento al piano terra (sub 1) ed un appartamento al piano primo e sottotetto (sub 4), laboratorio artigianale ad uso stireria al piano interrato (sub 8) e corte pertinenziale comune (sub 9), fabbricato artigianale al grezzo ad uso deposito disposto su due piani fuori terra (sub 2 e 3) con corte esterna pertinenziale esclusiva (sub 10), il tutto sito nel Comune di Monteforte d'Alpone (Vr), in Via Roma n. 89.



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

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

- **foglio 23, particella 432, sub 1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie catastale: 213 mq, totale escluse aree scoperte: 213 mq, Rendita € 743,70, Via Roma n. 89, piano: T;
- **foglio 23, particella 432, sub 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza 210 mq, Superficie catastale: 229 mq, Rendita € 162,68, Via Roma n. 89, piano: T;
- **foglio 23, particella 432, sub 3**, categoria C/2, classe 1, consistenza 210 mq,

Superficie catastale: 228 mq, Rendita € 162,68, Via Roma n. 89, piano: 1;

- **foglio 23, particella 432, sub 4**, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale: 303 mq, totale escluse aree scoperte: 301 mq, Rendita € 883,14, Via Roma n. 89, piano: T-1-2;

- **foglio 23, particella 432, sub 8**, categoria C/3, classe 2, consistenza 620 mq, Superficie catastale: 607 mq, Rendita € 576,36, Via Roma, piano: S1.

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sul seguente Ente Urbano:

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

- **foglio 23, particella 432**, qualità ENTE URBANO, Superficie 23,73 are.

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

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

Catasto Terreni, Comune di Monteforte d'Alpone, Foglio 23, mappale 432:

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

- fg. 23, particella 19, Qualità VIGNETO, Classe 3, Superficie 55,78 are, Reddito dominicale L. 120.429, Reddito Agrario L. 66.936.

b) A seguito della VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/08/1981 in atti dal 08/08/1981 (n. 240), nel corso della quale sono variati i beni di cui al foglio 23, mappali 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 e 185 e del FRAZIONAMENTO in atti dal 17/10/1990 (n. 3784), nel corso della quale sono variati i beni di cui al foglio 23, mappale 221, il bene risultava così censito:

- foglio 23, particella 19, Qualità VIGNETO, Classe 3, Superficie 23,73 are, Reddito dominicale € 26,46, Reddito Agrario € 14,71.

c) A seguito del TIPO MAPPALE del 17/09/1974 Pratica n. VR0367730 in atti dal 30/11/2004 CABI 2004 (n. 1465.1/1974), il bene risultava così censito:

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

- foglio 23, particella 19, qualità ENTE URBANO, Superficie 23,73 are.

d) A seguito del TIPO MAPPALE del 14/02/1997 Pratica n. VR0368416 in atti dal 01/12/2004 CABI 2004 (n. 11600.1/1997), nel corso del quale sono stati soppressi i beni di cui al foglio 23 mappale 19 il bene risultava così censito:

- foglio 23, particella 432, qualità ENTE URBANO, Superficie 23,73 are.

e) A seguito del Tipo Mappale del 13/08/2012 Pratica n. VR0241318 in atti dal 13/08/2012 presentato il 13/08/2012 PER AMPLIAMENTO (n. 241318.1/2012) e del Tipo Mappale del 29/08/2012 Pratica n. VR0252510 in atti dal 29/08/2012 presentato il 29/08/2012 (n. 252510.1/2012), il bene risulta così censito:

- foglio 23, particella 432, qualità ENTE URBANO, Superficie 23,73 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 23, particella 432.

Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, Foglio 23, mappale 432, sub 1:

a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE del 09/05/1997 in atti dal 09/05/1997 (n. D01848.1/1997) e risultava così censito:

- fg. 23, particella 432, Sub 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8 vani, Rendita € 743,70, Via Roma n. 89, piano T.

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

- fg. 23, particella 432, Sub 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 213 mq, totale escluse aree scoperte: 213 mq, Rendita € 743,70, Via Roma n. 89, piano T.

Mappali Terreni correlati: foglio 23, particella 432.

Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, Foglio 23, mappale 432, sub 2:

a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE del 09/05/1997 in atti dal 09/05/1997 (n. D01848.1/1997) e risultava così censito:

- fg. 23, particella 432, Sub 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 210 mq, Rendita € 162,68, Via Roma n. 89, piano T.

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

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

- fg. 23, particella 432, Sub 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 210 mq, Superficie catastale 229 mq, Rendita € 162,68, Via Roma n. 89, piano: T.

Mappali Terreni correlati: foglio 23, particella 432.

Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, Foglio 23, mappale 432, sub 3:

a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE del 09/05/1997 in atti dal 09/05/1997 (n. D01848.1/1997) e risultava così censito:

- fg. 23, particella 432, Sub 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 210 mq, Rendita € 162,68, Via Roma n. 89, piano 1.

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

- fg. 23, particella 432, Sub 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 210 mq, Superficie catastale 228 mq, Rendita € 162,68, Via Roma n. 89, piano: 1.

Mappali Terreni correlati: foglio 23, particella 432.

Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, Foglio 23, mappale 432, sub 4:

a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE del 09/05/1997 in atti dal 09/05/1997 (n. D01848.1/1997) e risultava così censito:

- fg. 23, particella 432, Sub 4, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, Rendita € 883,14, Via Roma n. 89, piano T-1-2.

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

- fg. 23, particella 432, Sub 4, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, Superficie catastale 303 mq, totale escluse aree scoperte: 301 mq, Rendita € 883,14, Via Roma n. 89, piano: T-1-2.

Mappali Terreni correlati: foglio 23, particella 432.

Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, Foglio 23, mappale 432, sub 8:

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE per DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO del 18/09/2012 Pratica n. VR0272414 in atti dal 18/09/2012 (n. 37949.1/2012) e risultava così censito:

- fg. 23, particella 432, Sub 8, Categoria C/3, Classe 2, 620 mq, Rendita € 576,36, Via Roma, piano S1.

b) A seguito della VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 21/08/2013 Pratica n. VR0298029 in atti dal 21/08/2013 (n. 176668.1/2013) e della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risulta così censito:

- fg. 23, particella 432, Sub 8, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 620 mq, superficie catastale 607 mq, Rendita € 576,36, Via Roma, piano S1.

Mappali Terreni correlati: foglio 23, particella 432.

Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, Foglio 23, mappale 432, sub 9:

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE per DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO del 18/09/2012 Pratica n. VR0272414 in atti dal 18/09/2012 (n. 37949.1/2012) e risulta così censito:

- fg. 23, particella 432, Sub 9, bene comune non censibile, Via Roma, piano T.

Mappali Terreni correlati: foglio 23, particella 432.

Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, Foglio 23, mappale 432, sub 10:

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE per DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO del 18/09/2012 Pratica n. VR0272414 in atti dal 18/09/2012 (n. 37949.1/2012) e risulta così censito:

- fg. 23, particella 432, Sub 10, bene comune non censibile, Via Roma, piano T.

Mappali Terreni correlati: foglio 23, particella 432.

Coerenze: il mappale 432 confina a sud con Via Roma, ad est con le particelle 183, 178 e 221, a nord con la particella 432 e ad ovest con le particelle 534, 562, 530, 12 e 220.

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

D.3.3 Descrizione dei beni

D.3.3.1 Contesto

Il compendio di beni è situato nella porzione sud est dell'edificio del Comune di Monteforte d'Alpone, a circa 34 km di distanza dal centro di Verona in direzione est e a circa 3 km dal comune di San Bonifacio in direzione nord.

L'area circostante il fabbricato è prettamente residenziale.

Nelle immediate adiacenze, a circa 750 metri di distanza, sorgono i principali servizi dell'area comunale: bar, negozi, alimentari, parco giochi, chiesa, farmacia, scuole.

D.3.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie dei fabbricati

Trattasi di beni siti nel Comune di Monteforte d'Alpone (VR) collocati all'interno di un'area residenziale a sud est dell'edificio comunale, in Via Roma n. 89.

I beni consistono in due distinti fabbricati, il primo, fronte strada, a destinazione residenziale (sub 1 e sub 4) ed il secondo, in posizione arretrata, ad uso artigianale (sub 2, sub 3 e sub 8 al piano interrato); completa il compendio la corte pertinenziale, suddivisa in due diversi subalterni, sub 9 e sub 10.

Gli immobili sono collocati all'interno di un lotto in pendenza, circondati da area pertinenziale sui 4 lati in parte pavimentata ed in parte a verde; la porzione superiore a nord dei fabbricati è piantumata ad ulivi.

Fabbricato residenziale sub 1 e sub 4

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 1969-1971 e successivamente modificato prima del 1993; si sviluppa su due piani fuori terra e piano sottotetto ed è dotato di vano scale interno che collega i due appartamenti ai piani terra e primo.

Gli accessi dalla corte pertinenziale sono separati: l'ingresso principale dell'appartamento al piano terra è collocato sul fronte laterale del fabbricato mentre l'appartamento al piano primo sub 4 è accessibile tramite una scalinata a doppia rampa che conduce al terrazzo prospettante la pubblica via.

Le murature perimetrali del fabbricato sono in getto di calcestruzzo dello spessore di

30 cm al piano terra, in bimattoni dello spessore di 25 cm ai piani superiori, la spina è costituita da pilastri in c.a. di varie sezioni e piattabande in c.a.; le tramezzature interne sono in laterizio, i solai in laterocemento, la copertura è realizzata a falde con struttura in laterocemento e manto in coppi.



Fronte principale del fabbricato



Dettaglio fronte principale del fabbricato

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

Caratteristiche strutturali immobile LOTTO 03 sub 1 e sub 4

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

Caratteristiche edilizie e costruttive sub 1

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	discrete	intonaco
infissi esterni	legno	ante	discrete	vetro camera
oscuramenti	pvc	tapparelle	discrete	vernice
infissi interni	legno	battente	discrete	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	discrete	intonaco
pavimentazione interna	graniglia	piastrelle	discrete	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	discrete	si
rivestimenti cucina	gres	piastrelle	discrete	si
pavimenti camere	graniglia	piastrelle	discrete	si

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

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

Appartamento sub 1 al piano terra

L'unità immobiliare è dotata di tre porte finestre di accesso, localizzate all'interno dei due porticati presenti sul fronte sud del fabbricato. Si compone di un vano cucina, con accesso diretto al vano scale di collegamento al piano superiore (appartamento sub 4), di un locale soggiorno connesso ad un piccolo disimpegno ed ad un primo locale bagno finestrato; dalla cucina tramite un corridoio si raggiungono un locale disbrigo con porta e finestra connesse al deposito sub 8 sul fronte nord, un vano stieria non finestrato ed un disimpegno che serve un ripostiglio ed un ulteriore soggiorno cucina da un lato ed una camera da letto ed un bagno finestrato dall'altro. Dal deposito sub 8 si accede infine al locale centrale termica e ad un ulteriore bagno di servizio.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, gli oscuramenti sono in tapparelle in pvc color marrone. Le porte interne sono in legno, le porte di ingresso non blindate sono in legno con specchiature in vetro, le pareti interne sono finite ad intonaco.

I pavimenti sono in piastrelle in graniglia, i rivestimenti dei bagni e delle cucine sono in piastrelle in gres porcellanato; le altezze interne sono pari a 3,06 metri.



Locale soggiorno piano terra sub 1



Locale disbrigo piano terra sub 1

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori



Locale soggiorno cucina piano terra sub 1



Locale ripostiglio piano terra sub 1



Locale camera piano terra sub 1



Locale bagno piano terra sub 1

Appartamento sub 4 al piano primo e sottotetto:

L'unità immobiliare ha accesso dal fronte sud del fabbricato tramite una scalinata a doppia rampa che conduce ad una terrazza coperta sulla quale prospettano i locali cucina e pranzo. Completa la zona giorno un ampio vano soggiorno a doppia altezza, con accesso alla seconda terrazza dell'appartamento, dotato di vano scale a vista di collegamento con il piano superiore. La zona notte è costituita da un

disimpegno che serve un vano antibagno con bagno e lavanderia, tre camere da letto ed un ulteriore bagno finestrato. È presente infine un vano scale affacciato al locale cucina di collegamento con l'unità al piano terra sub 1.

Il piano sottotetto si compone di una zona con altezze maggiori a destinazione soppalco, pavimentata in listelli in legno ed affacciata sul vano soggiorno sottostante e di una serie di locali ad uso ripostiglio e soffitte di altezze inferiori pavimentati in battuto di cemento.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, gli oscuramenti sono in tapparelle in pvc color marrone. Le porte interne sono in legno, le porte di ingresso sono in legno con specchiature in vetro, le pareti interne sono finite ad intonaco.

I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato ed in parquet a listelli, i rivestimenti dei bagni e delle cucine sono in piastrelle in gres porcellanato; le altezze interne sono pari a 3,16 metri al piano secondo ed altezze variabili al piano sottotetto.



Locale pranzo piano primo sub 4



Locale cucina piano primo sub 4



Locale soggiorno piano primo sub 4



Locale soggiorno piano primo sub 4



Locale camera piano primo sub 4



Locale soppaico piano sottotetto sub 4

Caratteristiche edilizie e costruttive sub 4

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	buone	intonaco
infissi esterni	legno	ante	buone	vetro camera
oscuramenti	pvc	tapparelle	buone	vernice
infissi interni	legno	battente	buone	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	buone	intonaco
pavimentazione interna	gres/legno	piastrelle/parquet	buone	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	buone	si
rivestimenti cucina	gres	piastrelle	buone	si
pavimenti camere	legno	parquet	buone	si
pavimentazione terrazze	gres	piastrelle	buone	si

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Fabbricato artigianale sub 2, sub 3 e sub 8

Trattasi di edificio costruito negli anni 1977-78 e successivamente modificato prima del 1993; è disposto su due livelli e piano interrato, finito al grezzo nella porzione fuori terra. Il piano interrato, esteso oltre il sedime del fabbricato, risulta parzialmente addossato alle pareti di roccia e terreno.

È accessibile da Via Roma tramite un cancello carraio ed una rampa pedonale e carrabile pavimentata in battuto di cemento che raggiunge la quota della porzione a nord del compendio.

Le fondazioni sono in calcestruzzo armato, le murature di elevazione sono in getto di c.a. dello spessore di 30 cm al piano interrato ed in bimattone dello spessore di 25 cm ai piani superiori, i solai di calpestio sono in laterocemento, la copertura a doppia falda è anch'essa realizzata in laterocemento, con manto in tegole di cemento. Il fabbricato fuori terra occupa solo una parte dell'effettivo perimetro del piano scantinato, lasciando la parte rimanente ad uso di copertura piana, finita con guaina a vista.

L'area pertinenziale sub 10 circonda l'edificio fuori terra ed è pavimentata in battuto di cemento sul piazzale ad est del fabbricato, finita a guaina sui lati sud ed ovest, in corrispondenza del piano scantinato extra sedime; nella porzione a nord del lotto è presente un muro in pietra e cemento di contenimento del terreno che si trova ad una quota superiore, raggiungibile tramite una rampa in cemento e piantumato ad ulivi.



Vista esterna del fabbricato



Vista esterna del fabbricato

Caratteristiche strutturali immobile LOTTO 03 sub 2, sub 3 e sub 8

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

Caratteristiche edilizie e costruttive sub 2 e sub 3

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	laterizio	al grezzo	discrete	no
infissi esterni	---	---	---	---
oscuramenti	---	---	---	---
infissi interni	---	---	---	---
muri interni	laterizio	al grezzo	discrete	no
pavimentazione interna	battuto cemento	al grezzo	discrete	no

Caratteristiche edilizie e costruttive sub 8

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	cemento	muratura	discrete	no
infissi esterni	alluminio	ante	discrete	---
oscuramenti	---	---	---	---
infissi interni	vario	battente	discrete	vernice
muri interni	laterizio	varie	discrete	no
pavimentazione interna	gres	piastrelle	discrete	no
pavimentazione cantina	cemento	battuto cemento	discrete	no

Laboratorio sub 8 al piano interrato

Trattasi di un vasto immobile ad uso artigianale costituito da diversi vani comunicanti, con metratura complessiva pari a circa 620 mq. Gli accessi sono localizzati lungo il lato ovest del compendio di beni, sulla corte pertinenziale comune sub 9: un primo portone a basculante con sopraluce in vetro conduce ad un locale deposito, attiguo al prospetto nord del fabbricato residenziale sub 1 e sub 4, con altezza pari a 6,50 metri, illuminato da finestre alte, al cui interno è stato ricavato un piccolo vano più basso sempre ad uso deposito. Un secondo portone scorrevole, in posizione angolare al precedente, conduce ad un secondo locale ad uso deposito di altezza pari a 4,65 metri. Entrambi i locali danno accesso ad un grande vano ad uso stileria collegato

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

tramite un varco murario ad un secondo locale rettangolare illuminato da 3 finestre protette da grata e connesso a sua volta ad un ulteriore locale con la stessa destinazione d'uso, dotato di portone basculante prospettante su un cortile interno che in passato ospitava una rampa di collegamento con il retro del lotto al piano terra. Completano il compendio un ultimo vano ad uso deposito, una centrale termica con accesso dal cortile interno ed una cantina localizzata sul retro del lotto, con altezza pari a 2,40 mt ed illuminata da bocca di lupo. I diversi locali presentano pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato, ad eccezione del vano cantina pavimentato in battuto di cemento.

Sono presenti nei diversi vani che si estendono oltre il sedime del fabbricato superiore evidenti infiltrazioni dalla copertura piana.



Locale deposito piano interrato sub 8



Locale stireria piano interrato sub 8



Locale cantina piano interrato sub 8



Locale stireria piano interrato sub 8

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Matteo Residori

Deposito sub 2 al piano terra

Si compone di un unico grande vano, di dimensioni interne pari a 13,70 x 15,46 mt e di metratura complessiva pari a 211,50 metri quadri, con un pilastro rettangolare centrale; l'altezza interna è pari a 3,05 mt, la pavimentazione in battuto di cemento, le pareti interne ed il soffitto sono finiti al grezzo. Sono presenti i varchi murari perimetrali destinati a porte e finestre ma devono essere completate chiusure esterne e finiture oltre agli impianti.



Vista interna deposito sub 2 piano terra



Vista interna deposito sub 2 piano terra

Deposito sub 3 al piano terra

Si compone di un unico grande vano, di dimensioni interne pari a 13,70 x 15,46 mt e di metratura complessiva pari a 211,50 metri quadri, con un pilastro rettangolare centrale, accessibile dal fronte est del fabbricato tramite una scala in cemento. L'altezza interna è pari a 3,17 mt sul colmo e 0,91 cm in gronda, la pavimentazione in battuto di cemento, le pareti interne e la copertura a due falde sono finiti al grezzo. Sono presenti i varchi murari perimetrali sui lati est ed ovest dell'immobile destinati a porte e finestre ma devono essere completate chiusure esterne e finiture oltre agli impianti; il locale non è dotato di lucernari.



Vista interna deposito sub 3 piano primo



Vista interna deposito sub 3 piano primo

Caratteristiche impiantistiche

Appartamento sub 1:

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

L'impianto elettrico è completo di punti luce e prese uniformemente e tradizionalmente distribuiti nei vari locali. I fornelli sono alimentati a gas di rete.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas localizzata nel locale centrale termica ove è presente anche il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa di tipo tradizionale. Attualmente i radiatori sono riscaldati tramite termocucina a legna posizionata nel locale soggiorno che costituisce il sistema di riscaldamento alternativo di entrambi gli appartamenti del fabbricato (sub 1 e sub 4) nonostante siano dotati ciascuno della propria caldaia.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento a split; non è presente impianto di allarme. Il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica.

Caratteristiche impiantistiche LOTTO 03 sub 1

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	si	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	si	a split	discrete	---
gas	sottotraccia	da rete	discrete	no
elettrico	sottotraccia	da rete	discrete	no
acqua calda sanitaria	autonomo	boiler elettrico	discrete	no
termico	sottotraccia	caldaia a gas e radiatori - termocucina	discrete	no
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	fognatura pubblica	n.d.	---

Appartamento sub 4:

Gli impianti sono presenti, sottotraccia e funzionanti; non sono state tuttavia reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte d'Alpone le relative Dichiarazioni di Conformità.

L'impianto elettrico è completo di punti luce e prese uniformemente e tradizionalmente distribuiti nei vari locali. I fornelli sono alimentati a gas di rete.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas, attualmente staccata e non funzionante, localizzata nel locale soffitta al piano sottotetto, ove è presente anche il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa di tipo tradizionale. Attualmente i radiatori sono riscaldati tramite termocucina a legna posizionata nel locale soggiorno dell'appartamento al piano terra sub 1, che costituisce il sistema di riscaldamento alternativo di entrambi gli appartamenti del fabbricato (sub 1 e sub 4) nonostante siano dotati ciascuno della propria caldaia.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento a split. Il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica.

Caratteristiche impiantistiche LOTTO 03 sub 4

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	si	---	---	---
allarme	---	---	---	---
condizionamento	si	a split	buone	---
gas	sottotraccia	da rete	buone	no
elettrico	sottotraccia	da rete	buone	no
acqua calda sanitaria	autonomo sottotraccia	boiler elettrico	buone	no
termico	autonomo sottotraccia	caldaia a gas e radiatori - termocucina	discrete	no
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	fognatura pubblica	n.d.	---

Fabbricato sub 2 e sub 3:

Il fabbricato, attualmente finito al grezzo, è dotato di solo impianto elettrico con canaline esterne ed illuminazione a soffitto, al piano terra; il piano primo non è dotato di impianti. Attualmente non sono presenti impianto idrico sanitario o di riscaldamento.

Caratteristiche impiantistiche LOTTO 03 sub 2 e sub 3

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	no	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	no	---	---	---
gas	no	---	---	---
elettrico	canaline esterne	da rete	da verificare	no
acqua calda sanitaria	no	---	---	---
termico	no	---	---	---
telefonico	no	---	---	---
fognatura	no	---	---	---

Laboratorio sub 8:

Il laboratorio è dotato di solo impianto elettrico con canaline esterne ed illuminazione a soffitto; non sono presenti impianto idrico sanitario o di riscaldamento.

Caratteristiche impiantistiche LOTTO 03 sub 8

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	no	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	no	---	---	---
gas	no	---	---	---
elettrico	canaline esterne	da rete	discrete	no
acqua calda sanitaria	no	---	---	---
termico	no	---	---	---
telefonico	no	---	---	---
fognatura	no	---	---	---

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

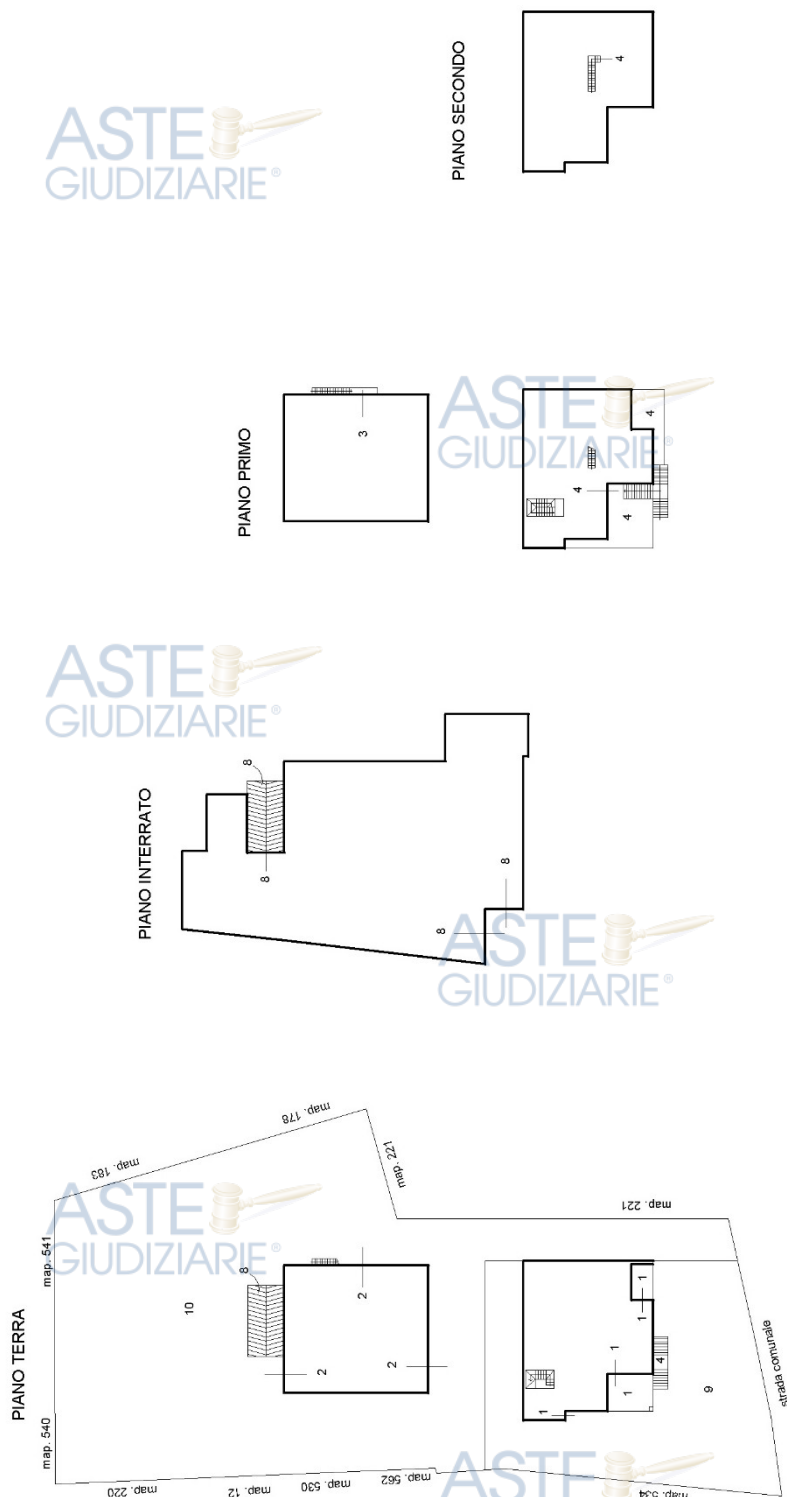
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Perini Stefano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Verona	N. 2159
Comune di Monteforte D'alpone	Sesione: Foglio: 23	Particella: 432	Prov. Verona	18/09/2012 del
Dimostrazione grafica del subalterno	Tipo Mappale n. 241318 del 13/08/2012 Scala 1 : 500			

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Verona
 Ultima planimetria in atti

Data: 19/01/2025 - T49184 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.
 Giudice: Dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
 Custode: Avv. Matteo Residori

MODULARIO
F. fog. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

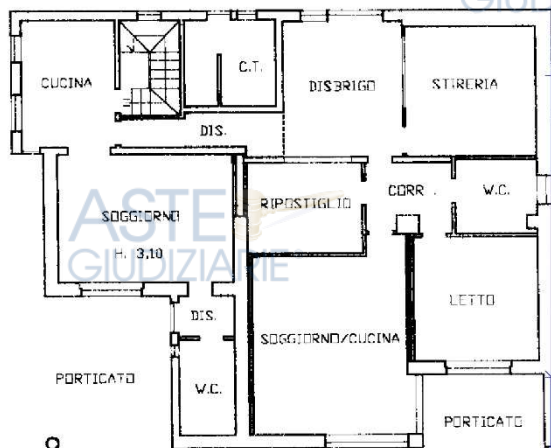
MOD. BN (CEU)

(L. 114
500)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteforte d'Alpone via Roma

civ.

PIANTA PIANO TERRA



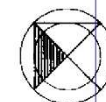
Cà del Vento

COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE

FOGLIO N° XXIII M.N° 432

SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C. ☒
Ultima denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in attiCompilata dal architetto
(titolo, cognome e nome)
Margarise GiuseppeData presentazione: 09/05/1997 - Data: 19/01/2025 - n. T19902 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R
Totale schede: 23 Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Edificato su area esistente: A4 (210x297) - n. 432 sub. 1
Data: 8 MAG. 1997 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

D 1848

- 9 MAG. 1997

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELL'E FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

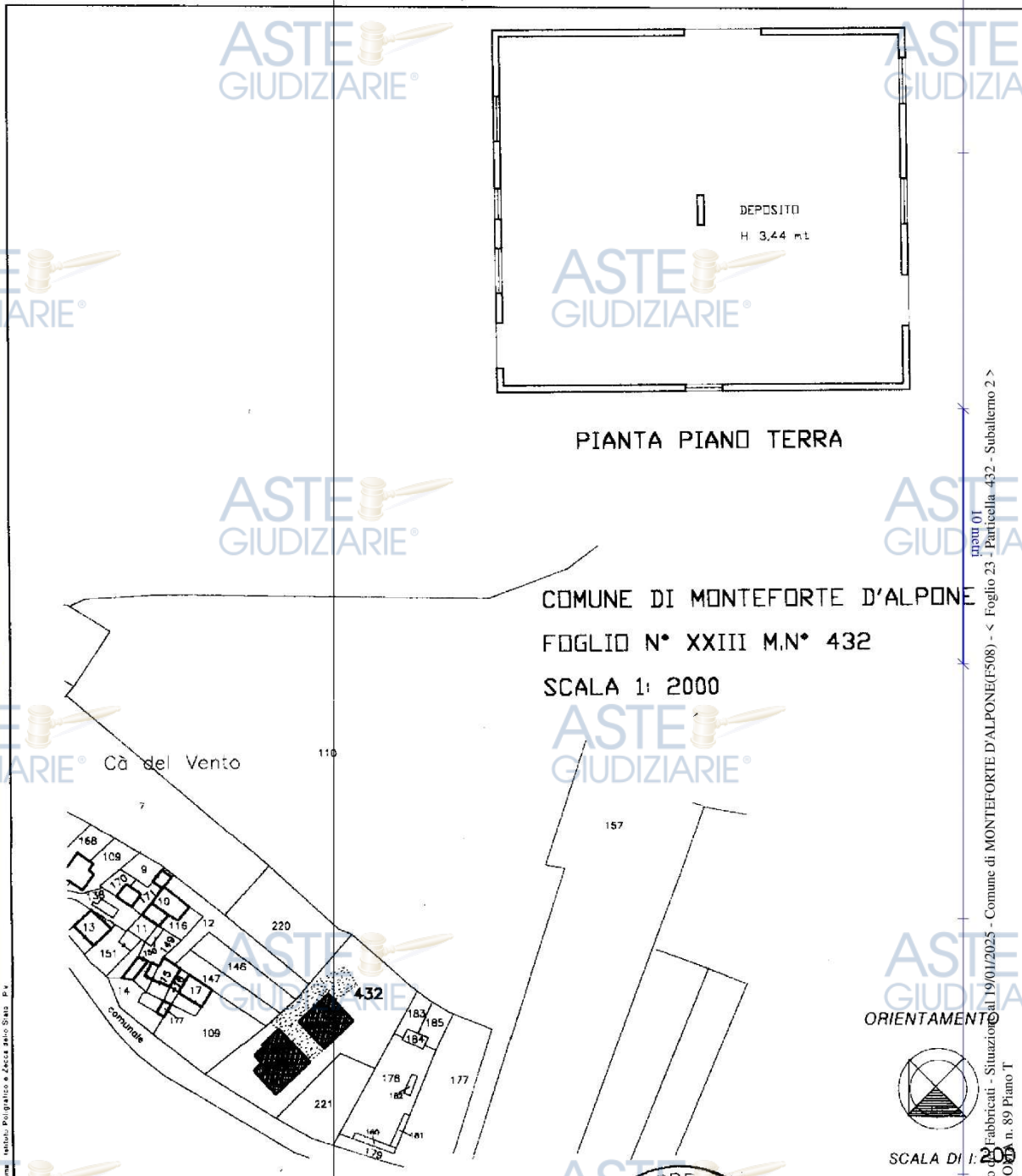
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 3N (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteforte d'Alpone via Roma

CIV.



Dichiarazione di N.C. ☒	Compilata dal architetto	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atti ☐	(Titolo, cognome e nome) Malgarise Giuseppe	0 1848
Data presentazione: 09/05/1997	Firma Malgarise Giuseppe	- 9. MAG. 1997
Totale schede: 23	Formato di acquisizione: A4 (210x297)	
n. 432 sub. 2	Edenato su foglio: A4 (210x297)	
	data 8 MAG. 1997	

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

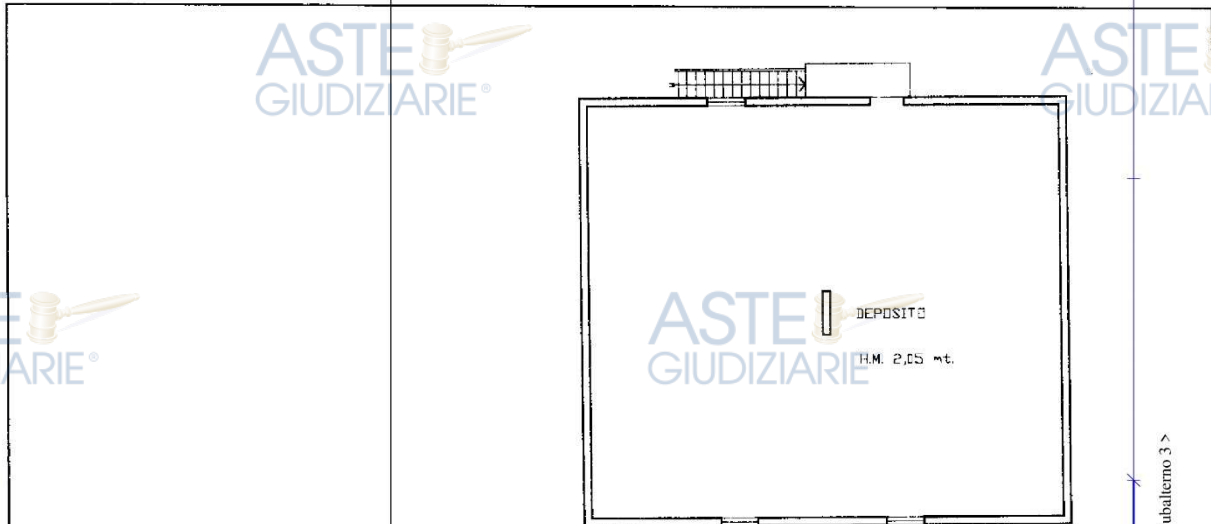
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

(LIRE)
500

Planimetria di u.t.u. in Comune di Monteforte d'Alpone via Roma

CIV.



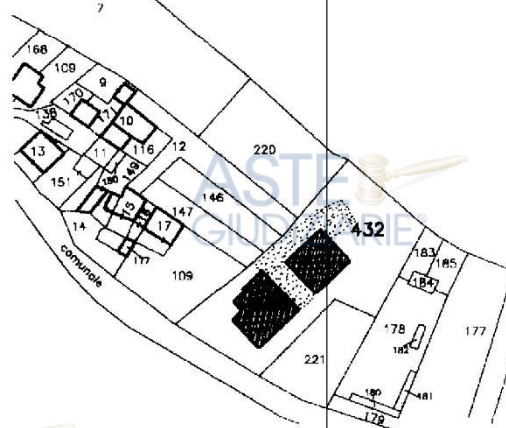
PIANTA PIANO PRIMO

COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE

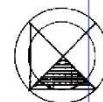
FOGLIO N° XXIII M.N° 432

SCALA 1: 2000

Cà del Vento



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 2000

Dichiarazione di N.C. ☒
Ultima planimetria in atto ☐Compilata dal **architetto**
(Titolo, cognome e nome)
Malgarise Giuseppe

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 09/05/1997 - Data: 19/01/2025 - n. T19904 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R

Totale schede: 23 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Foglio 23 - Particella 432 - Subalerno 3 >

n. 432 sub. 3

data **8 MAG. 1997**

Firma

**D 1848****- 9 MAG. 1997**

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

MOD. ARIO
n. 23
reg. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

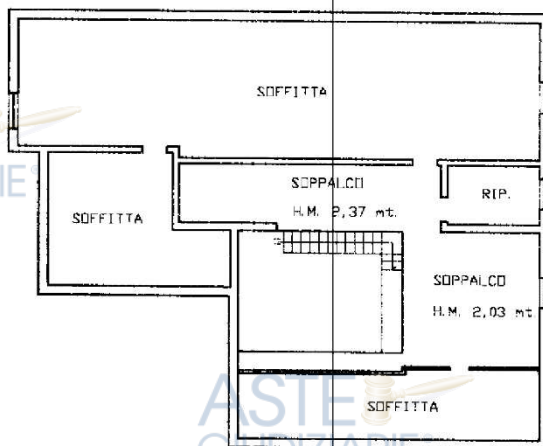
L.R.L.
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteforte d'Alpone ... via Roma ...

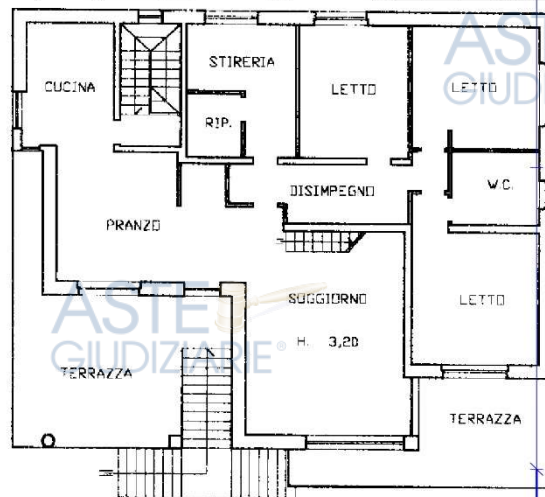
Civ. ...

A. U. I.
STESSA DITTA

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SOTTOTETTO (SECONDO)

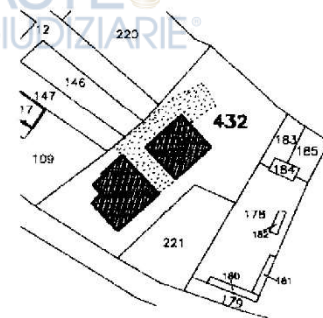


PIANTA PIANO PRIMO

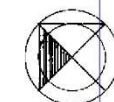
COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE

FOGLIO N° XXIII M.N° 432

SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C. ☒	Compilata dal architetto	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in aut. ☐	(Titolo, cognome e nome) Malgarise Giuseppe	D 1048
Data presentazione: 09/05/1997	Scritto il 19/01/2025	9 MAG. 1997
Totale schede: 2	Formato di acquisizione: A4 (210x297)	
n. 432 sub. 4	Formato stampa richiesto: A4 (210x297)	
	data 8 MAG. 1997	

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Compilata da:
Perini Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona
N. 2159

Identificativi Catastrali:
Sezione: 23
Foglio: 432
Particella: 432
Subalterno: 8

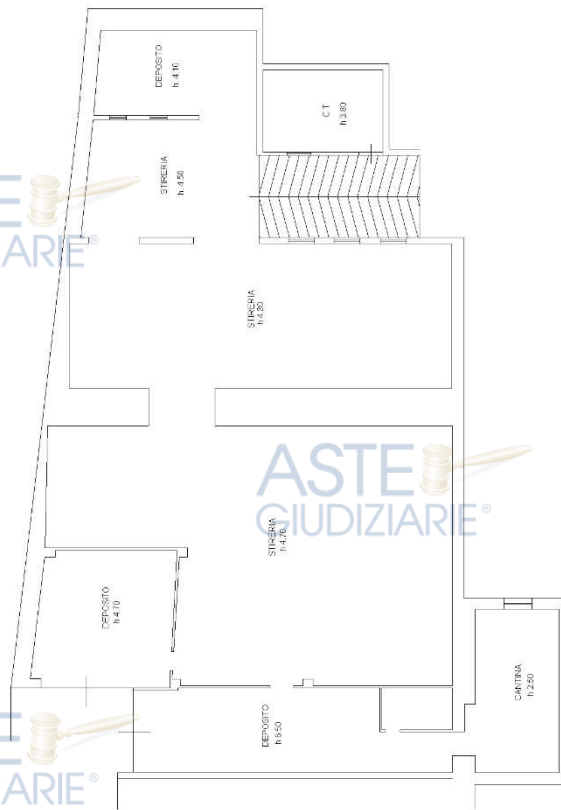
Dichiarazione protocollo n. VR0272414 del 18/09/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteforte D'alpone
Via Roma
cat.

Scala 1: 200
Ultima planimetria in atti

Data: 19/01/2025 - n. T20215 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO INTERRATO



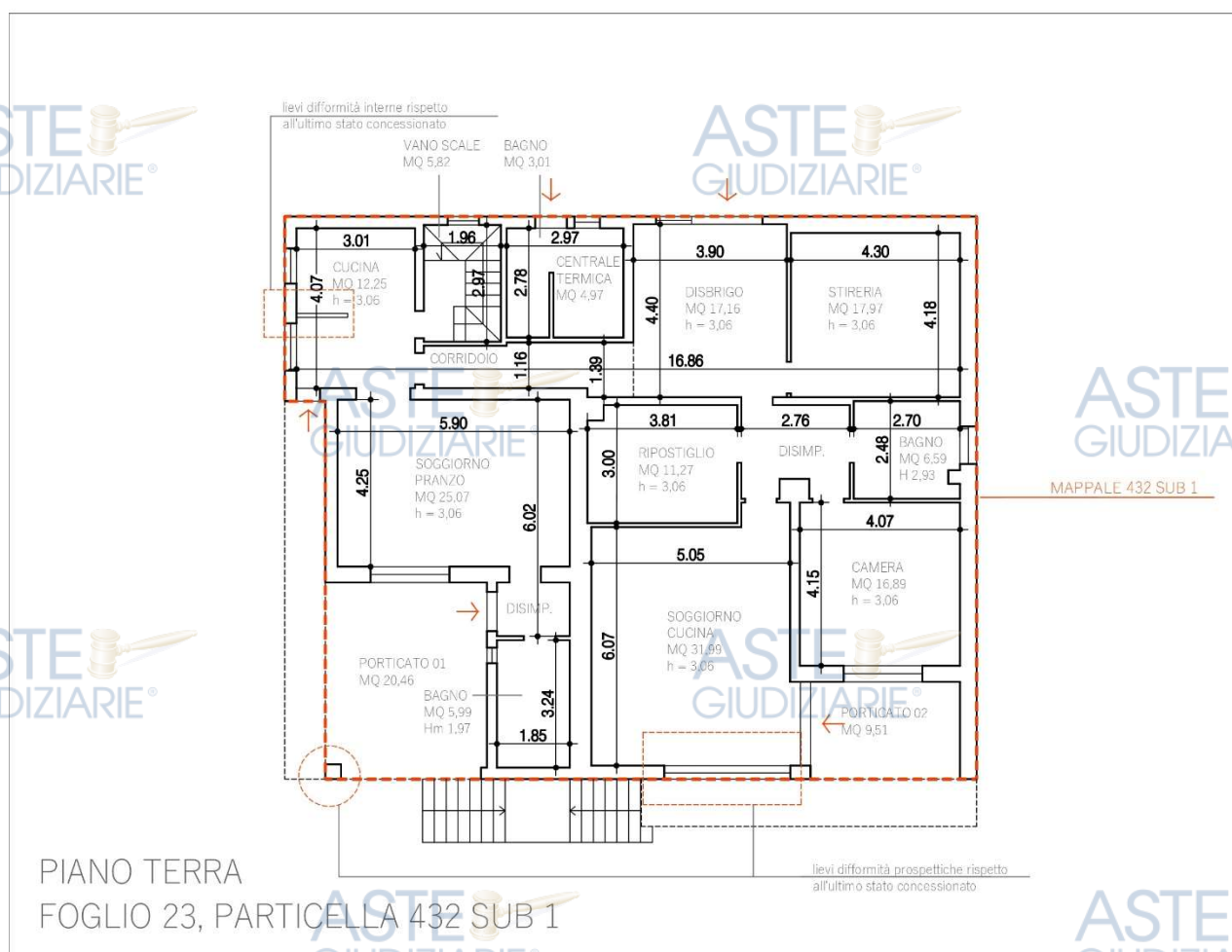
tratt. 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2025 - Comune di MONTEFORTE D'ALPONE (508) - s. Foglio 23 - Particella 432 - Subalterno 8 -
VIA ROMA Piano S1

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

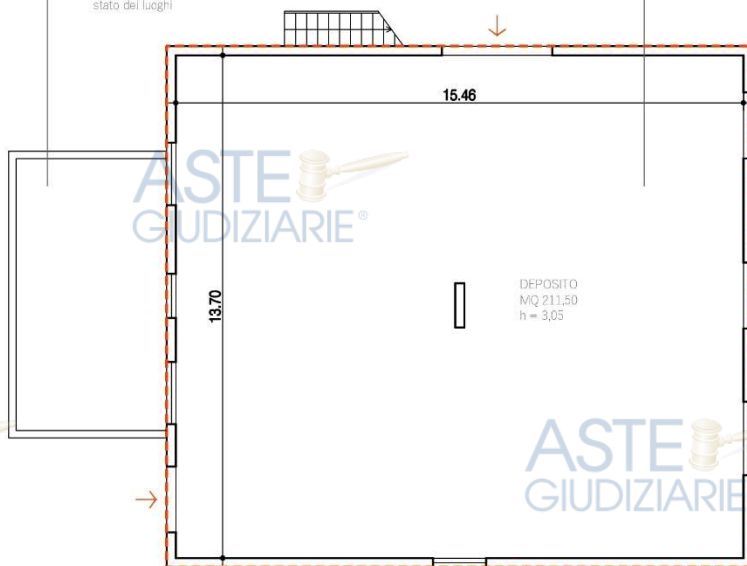
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori



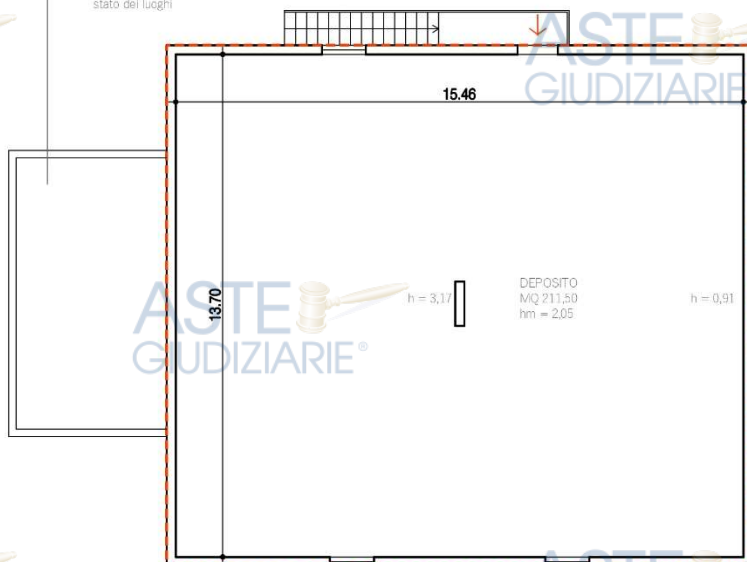
rampa rappresentata nell'ultimo stato
concessionario ma non presente nello
stato dei luoghi

altezza interna inferiore rispetto a
quanto concessionario



PIANO TERRA
FOGLIO 23, PARTICELLA 432 SUB 2

rampa rappresentata nell'ultimo stato
concessionario ma non presente nello
stato dei luoghi



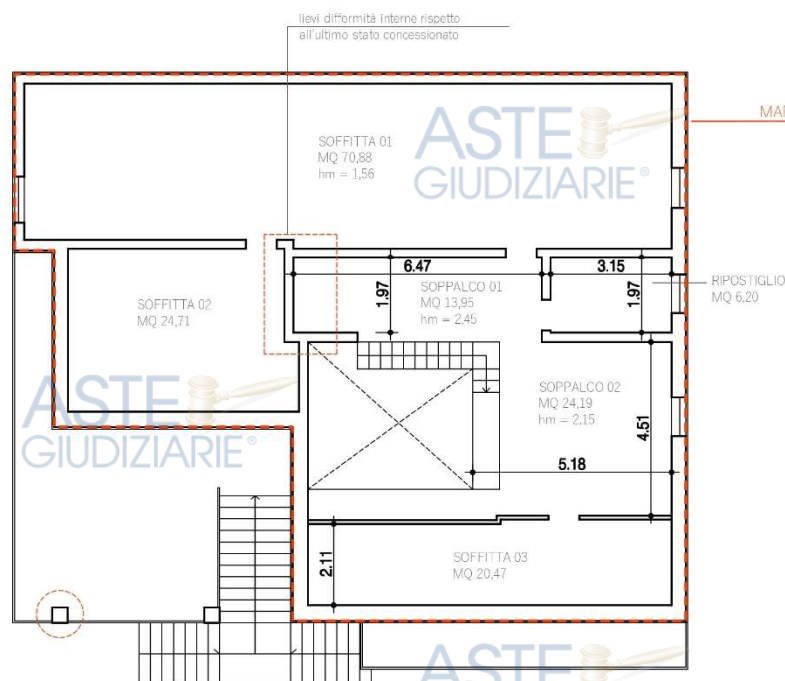
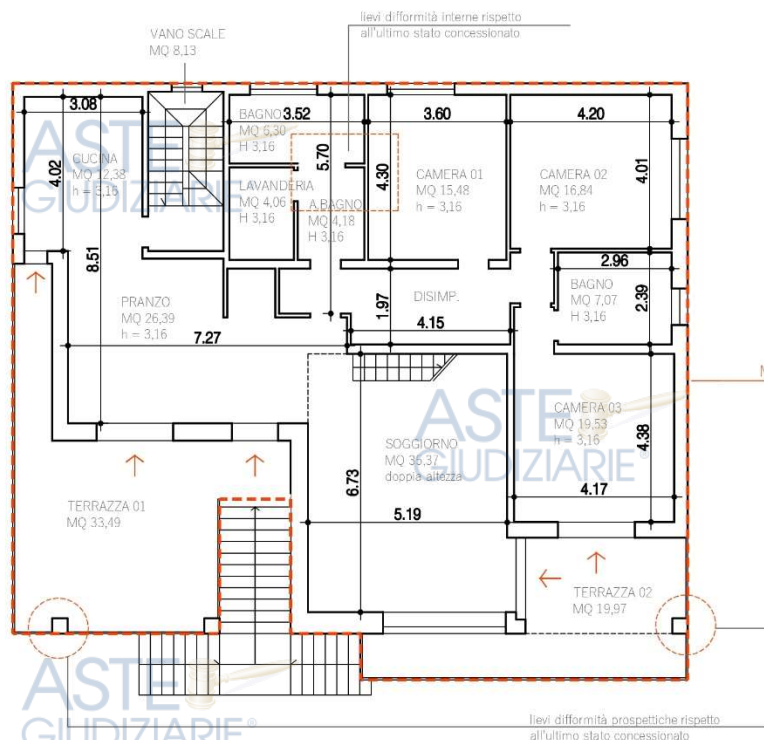
PIANO PRIMO
FOGLIO 23, PARTICELLA 432 SUB 3

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori



Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori



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

I beni comuni non censibili identificati nell'elaborato planimetrico del compendio immobiliare reperito presso gli Uffici Catastali sono i seguenti:

- Sub 9, piano terra: BCNC AI SUB 1 ,4, 8 (CORTE);
- Sub 10, piano terra: BCNC AI SUB 2,3 (CORTE).

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

Gli accessi pedonali e carrabili al compendio dei beni sono collocati lungo Via Roma, sul fronte sud del lotto. Gli immobili sub 1, sub 4 e sub 8 sono dotati di due cancelletti separati, pedonabile e carraio, prospettanti sulla corte comune sub 9 mentre i beni sub 2 e 3 hanno ingresso separato tramite un secondo cancello carraio che insiste sulla rampa che conduce al fabbricato ricompresa nella corte pertinenziale sub 10.

D.3.4 Situazione urbanistica della zona

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

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) in vigore dal 06.03.2014;
- il Piano degli Interventi Variante n. 8, ai sensi dell'art.24 della L.R. n° 27/2003 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 25/09/2023, n. 40.

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

- secondo le Tavole del Piano di Assetto del Territorio:
Tavola 01 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:
 - art. 4- Vincolo paesaggistico. D. Lgs. 42/2004;
 - art. 8- Vincolo sismico;
 - art. 17- Limite dei centri abitati
 - art. 17- Viabilità / Fasce di rispetto (in parte);

Tavola 02 Carta delle Invarianti:

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

- nessun vincolo;

Tavola 03– Carta delle Fragilità:

- Art. 30 – Area idonea;
- Art. 30 – Area idonea a condizione (piccola pozione verso Via Roma);

Tavola 04.2– Carta delle Trasformabilità e Tavola 04.1– Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei:

- Art. 50 – Aree di urbanizzazione consolidata;
- ATO 1 _ Monteforte Capoluogo;
- secondo le Tavole del Piano degli Interventi:
- Vincolo sismico Zona 3 O.P.C.M. 3519/2006 Intero territorio comunale;
- Vincolo paesaggistico. D. Lgs. 42/2004 art. 136;

- Sistema insediativo residenziale e produttivo ed aree pubbliche: Zona C1b/4.

Si segnala che in zona C1B è possibile, previa verifica preliminare del volume complessivo del lotto, richiedere il cambio d'uso da artigianale a residenziale.

D.3.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Monteforte d'Alpone, Edilizia Privata, ad eccezione delle seguenti difformità:

- la planimetria catastale del bene **sub 1** riporta lievi differenze rispetto allo stato dei luoghi quali la mancata rappresentazione del muretto della cucina e del pilastro del portico, indicato come colonna;
- la planimetria catastale del bene **sub 3** corrisponde allo stato dei luoghi mentre nella planimetria del **sub 2** l'altezza indicata è superiore a quella rilevata nello stato dei luoghi;
- la planimetria catastale del bene **sub 4** riporta lievi differenze rispetto allo stato dei luoghi quali la mancata rappresentazione della tramezza tra bagno ed antibagno, l'indicazione del vano lavanderia al posto del ripostiglio e dei pilastri delle terrazze al piano primo ed una traslazione di una tramezza interna al piano sottotetto;
- all'interno della planimetria catastale del bene **sub 8** è rappresentata la rampa

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

carrabile di collegamento tra i beni sub 8 e sub 2, non presente nello stato dei luoghi e non è riportato il pilastro al centro del vano stieria; non è possibile accertare la correttezza delle dimensioni della centrale termica in quanto non è stato possibile accedervi nel corso del sopralluogo;

- è presente l'**elaborato planimetrico** relativo al compendio dei beni dove tuttavia è rappresentata la rampa carrabile di collegamento tra i beni sub 8 e sub 2, non presente nello stato dei luoghi.

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

Si consiglia di procedere all'aggiornamento catastale delle planimetrie sub 1, 3, 4 ed 8 e dell'elaborato planimetrico solo a seguito della regolarizzazione edilizia degli immobili.

Per l'aggiornamento catastale delle planimetrie è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva di € 2.000,00, pari a 500 € per ogni unità immobiliare.

D.3.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- **PRATICA EDILIZIA n. 69/1969** Registro Costruzioni n. 61 **del 03/09/1969** per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Roma su terreno censito al foglio XXIII mappale n. 19, ditta [REDACTED]; lavori iniziati in data 16/12/1969 ed ultimati il 01/09/1970;
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 42 del 20/03/1971**, Licenza di costruzione n. 69, lavori ultimati in data 01/09/1970, relativo al fabbricato rurale ad uso civile abitazione sito in Monteforte, Via Roma, su terreno censito al foglio XXIII, mappale n. 19 disposto su piano rialzato e piano primo, ditta [REDACTED];
- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. 178, prof. n. 4136 del 25/03/1977** per ampliare un capannone in Via Roma da adibirsi ad uso magazzino e ricovero attrezzi agricoli su

terreno censito al foglio XXIII, mappale n. 19a-117, ditta [REDACTED];

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN CONDONO Rep. Condono n. 90-91/95/00** prot. n. 9435 **del 22/09/1998** a seguito delle richieste di Concessione in Sanatoria n. 090 del 01/03/1995 prot. n. 2215 e n. 091 del 01/03/1995 prot. n. 2216 per ampliamento di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso e modifiche della tramezzatura interna e lievi modifiche prospettiche oltre ad un modesto ingrandimento del sedime del fabbricato riguardanti l'immobile sito in Via Roma e censito al fg 23 mappale 431 ex 19/a-117 – lavori ultimati prima del 31/12/1993, ditta [REDACTED];

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN CONDONO Rep. Condono n. 92/95/00** prot. n. 1048 **del 31/01/1998** a seguito della richiesta di Concessione in Sanatoria n. 093 del 01/03/1995 prot. n. 2218 ampliamento di un fabbricato agricolo e cambio di destinazione di parte di fabbricato da agricolo ad artigianale relativo all'immobile sito in Via Roma e censito al fg 23 mappale 19/a-117 – lavori ultimati prima del 31/12/1993, ditta [REDACTED];

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN CONDONO Rep. Condono n. 93/95/00** prot. n. 9430 **del 22/09/1998** a seguito della richiesta di Concessione in Sanatoria n. 093 del 01/03/1995 prot. n. 2219 per cambio di destinazione d'uso e ampliamento al piano terra riguardante l'immobile ad uso civile abitazione ed artigianato sito in Via Roma e censito al fg 23 mappale 432 ex 19/a-117 – lavori ultimati prima del 31/12/1993, ditta [REDACTED];

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 99/00023** Reg. costr. edil, prot. n. 8072 **del 21/07/1999** per realizzazione di un locale destinato a centrale termica e cambio destinazione d'uso di porzione di edificio sito in Via Roma e censito al fg 23 mappale 19-117, ditta [REDACTED].

Nota:

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

Le attuali destinazioni residenziale ed artigianale risultano compatibili con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Difformità riscontrate:

Appartamento sub 1:

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

1_ la distribuzione dei vani corrisponde all'ultimo stato assentito con qualche differenza sulle misurazioni interne; nel vano cucina è presente un muretto basso non rappresentato nello stato concessionato;

2_ il pilastro esterno sotto portico è di forma rettangolare e non circolare (colonna) come rappresentato nell'ultimo stato assentito e la finestra del vano soggiorno cucina con affaccio su Via Roma è più larga rispetto a quanto concessionato e corrispondente all'apertura al piano primo;

3_ Si segnala infine che l'iter burocratico delle Concessioni Edilizie in Condono n. 90-91-93/95/00 non si è concluso con la richiesta del relativo Certificato di Agibilità.

Fabbricato sub 2 e sub 3:

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

1_ la rampa di collegamento tra il fabbricato artigianale al piano interrato sub 8 ed il piano terra non è presente nello stato dei luoghi: al suo posto è collocato un cortile interno al piano interrato perimetrato da muri in cemento non accessibile dalla corte sub 10;

2_ l'altezza interna concessionata del bene sub 2 al piano terra è pari a 3,14 metri mentre l'altezza rilevata nello stato dei luoghi (al grezzo) è inferiore e pari a 3,05 mt;

3_ l'intero fabbricato fuori terra è attualmente al grezzo, privo di finiture interne ed esterne, chiusure esterne quali porte e finestre ed impianti.

4_ Si segnala infine che l'iter burocratico della Concessione Edilizia in Condono n. 92/95/00 non si è concluso con la richiesta del relativo Certificato di Agibilità.

Appartamento sub 4:

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

1_ la distribuzione dei vani corrisponde all'ultimo stato assentito con qualche differenza sulle misurazioni interne; il locale bagno al piano primo è stato suddiviso in due vani con la creazione di un antibagno ed il vano ripostiglio è utilizzato come lavanderia ed al piano sottotetto una tramezza interna è traslata rispetto all'ultimo stato assentito;

2_ i pilastri esterni delle terrazze sono di forma rettangolare e non circolare (colonne) come rappresentato nell'ultimo stato assentito e la balaustra è differente rispetto all'ultimo stato assentito;

3_ Si segnala infine che l'iter burocratico delle Concessioni Edilizie in Condonò n. 90-91-93/95/00 non si è concluso con la richiesta del relativo Certificato di Agibilità.

Lavoratorio sub 8:

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

1_ la distribuzione dei vani corrisponde all'ultimo stato assentito con qualche differenza sulle misurazioni interne; non è stato possibile verificare le dimensioni interne della centrale termica in quanto non era accessibile in sede di sopralluogo;

2_ la rampa di collegamento tra il fabbricato artigianale al piano interrato sub 8 ed il piano terra sub 2 non è presente nello stato dei luoghi: al suo posto è collocato un cortile interno al piano interrato perimetrato da muri in cemento non accessibile dalla corte sub 10;

3_ Si segnala infine che l'iter burocratico delle Concessioni Edilizie in Condonò n. 90-91-93/95/00 non si è concluso con la richiesta del relativo Certificato di Agibilità.

Possibilità di regolarizzazione:

Appartamento sub 1:

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

Per concludere l'iter burocratico dovrà essere infine presentata una SCIA per l'agibilità completa degli allegati necessari quali dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, accatastamento e certificato di idoneità statica, già allegato ai Condoni Edilizi rilasciati.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a € 5.000,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni.

Appartamento sub 4:

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

Per concludere l'iter burocratico dovrà essere infine presentata una SCIA per l'agibilità completa degli allegati necessari quali dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, accatastamento e certificato di idoneità statica, già allegato ai Condoni Edilizi rilasciati.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma

complessiva pari a € 5.000,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni.

Fabbricato sub 2 e sub 3:

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

Per concludere l'iter burocratico dovrà essere infine presentata, a seguito del completamento del fabbricato con la realizzazione di impianti e finiture, una SCIA per l'agibilità completa degli allegati necessari quali dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, accatastamento e certificato di idoneità statica, già allegato al Condono Edilizio rilasciato.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a € 5.000,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni.

Laboratorio sub 8:

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

Per concludere l'iter burocratico dovrà essere infine presentata una SCIA per l'agibilità completa degli allegati necessari quali dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, accatastamento e certificato di idoneità statica, già allegato al Condono Edilizio rilasciato.

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a € 5.000,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni.

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

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Appartamento sub 1: l'immobile risulta occupato in via esclusiva dalla signora [REDACTED], comproprietaria dei beni e madre dell'esecutato che detiene il diritto di abitazione sul bene.

Fabbricato sub 2 e sub 3: da quanto emerso in sede di sopralluogo gli immobili sono attualmente utilizzati dal debitore esecutato Sig. [REDACTED] per il deposito di attrezzi.

Appartamento sub 4: al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla figlia dell'esecutato sig.ra [REDACTED], la quale ha dichiarato di occupare l'immobile a titolo gratuito. Tuttavia, dall'esame del certificato di residenza e stato famiglia del Sig. [REDACTED] risulta che lo stesso abita con la figlia [REDACTED].

Dai suddetti elementi si ritiene che l'immobile sia abitato dal sig. [REDACTED] unitamente alla figlia [REDACTED].

Laboratorio sub 8: da quanto emerso in sede di sopralluogo l'immobile è attualmente utilizzato dal debitore esecutato Sig. [REDACTED] per il rimessaggio auto e per il deposito di attrezzi.

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

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

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

ISCRIZIONE CONTRO NN. 3047/448 del 25/01/2018 - IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 27/12/2017 Repertorio 7480 emesso da
Tribunale di Brescia a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti, tra gli altri, pari a 1/3 della piena proprietà dei beni
in Monteforte d'Alpone di cui al foglio 23 mappale 432 subalterni 1, 2, 3, 4, 8.

Capitale € 87.541,98 - totale € 100.000,00.

- **ISCRIZIONE CONTRO NN. 40391/5905 del 06/10/2023 - IPOTECA CONC.**
AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 08/09/2023 Repertorio 4339/12223 a
favore di [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti, tra gli altri, pari a 1/3 della piena proprietà dei beni in
Monteforte d'Alpone di cui al foglio 23 mappale 432 subalterni 1, 2, 3, 4, 8.

Capitale € 51.486,16 - totale € 102.972,32.

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso** da Ufficiale
Giudiziario del Tribunale di Verona **il 19/11/2024**, repertorio n. 9135/2024, trascritto
all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 30/12/2024 ai nn. 54888/40802 R.G./R.P., a
favore di [REDACTED]

[REDACTED], a carico dei beni oggetto di procedura.

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

Nessuno.

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

- **DIRITTO DI ABITAZIONE acquisito dalla sig.ra [REDACTED]** a seguito della
morte del marito sig. [REDACTED] sull'immobile adibito a residenza familiare in vita
e dunque sull'immobile sub 1 sito al piano terra del civico 89, ove risiede dal 1941,
come riportato nello stato di residenza storico allegato.

Tale diritto reale di godimento è opponibile alla procedura esecutiva.

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

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

Nessuno.

D.3.8 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattandosi di un compendio immobiliare di proprietà di una stessa famiglia i beni oggetto di procedura non presentano alcun assetto di natura condominiale: non è stata pertanto rilevata l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale nonché di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

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

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

D.3.10 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.3.11 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota di 1/3 della piena proprietà; inoltre sul bene sub 1 grava diritto di abitazione a favore della comproprietaria della quota di 1/3 del bene sig.ra [REDACTED].

Gli immobili potrebbero essere comodamente divisibili, previa lievi opere murarie quali la chiusura del vano scale di collegamento tra i piani terra e primo degli appartamenti sub 1 e sub 4, in tre distinti lotti di diversi valori:

1_ appartamento sub 1 – valore 1/1 proprietà: € 191.500 (gravato da diritto di abitazione);

2_ appartamento sub 4 – valore 1/1 proprietà: € 283.500;

3_ laboratorio sub 8 e fabbricato artigianale sub 2 e sub 3: valore 1/1 proprietà: € 165.000.

Tuttavia i rispettivi conguagli risulterebbero superiori al 10-15% del valore dei beni in quanto gli immobili ad uso residenziale hanno un valore di mercato più alto rispetto a ai beni a destinazione artigianale ed in particolare l'appartamento sub 4 si sviluppa su due livelli ed il suo stato manutentivo è superiore rispetto al bene sub 1 al piano terra.

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

D.3.12 Valutazione del lotto

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

D.3.12.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale LOTTO 03 sub 1				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano terra mappale 432, sub 1				
porticato 01	20,46	20,67	0,35	7,23
soggiorno pranzo	25,07	30,38	1	30,38
cucina	12,25	15,63	1	15,63
vano scale	5,82	6,95	1	6,95
corridoio	6,28	7,32	1	7,32
disbrigo	17,16	19,12	1	19,12
stireria	17,97	22,24	1	22,24
disimpegno	6,19	7,23	1	7,23
bagno	6,59	8,2	1	8,20
ripostiglio	11,27	12,87	1	12,87
camera	16,89	21,16	1	21,16
soggiorno cucina	31,99	37,67	1	37,67
porticato 02	9,51	10,56	0,35	3,70
disimpegno	2,53	3,76	1	3,76
bagno	5,99	8,39	1	8,39
centrale termica	4,97	6,2	0,15	0,93
bagno centrale termica	3,01	3,8	0,15	0,57
quota 1/2 corte comune sub 9	216,5	216,5	0,1/0,02	6,33
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 432 SUB 1 e quota parte corte sub 9				219,68

Tabella di calcolo della superficie commerciale LOTTO 03 sub 2 e sub 3

DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano terra mappale 432, sub 2				
deposito	211,5	226,63	1	226,63
quota 1/2 corte comune sub 10	718,5	718,5	0,1/0,02	16,37
piano primo mappale 432, sub 3				
deposito	211,5	226,63	0,8	181,30
quota 1/2 corte comune sub 10	718,5	718,5	0,1/0,02	16,37
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 432 SUB 2				243,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 432 SUB 3				197,67
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				440,67

Tabella di calcolo della superficie commerciale LOTTO 03 sub 4

DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano primo mappale 432, sub 4				
terrazza 01	33,49	34,67	0,3	10,40
pranzo	26,39	31,81	1	31,81
cucina	12,38	15,57	1	15,57
vano scale	8,13	9,44	1	9,44
soggiorno	35,37	42,26	1	42,26
disimpegno	11,87	13,54	1	13,54
antibagno	4,18	4,72	1	4,72
bagno	6,3	7,8	1	7,80
lavanderia	4,06	4,66	1	4,66
camera 01	15,48	17,45	1	17,45
camera 02	16,84	20,35	1	20,35
camera 03	19,53	23,96	1	23,96
bagno	7,07	8,79	1	8,79
terrazza 02	19,97	20,78	0,3	6,23
quota 1/2 corte comune sub 9	216,5	216,5	0,1/0,02	6,33
piano secondo/sottotetto mappale 432, sub 4				
soffitta 01	70,88	80,13	0,35	28,05
soffitta 02	24,71	30,28	0,35	10,60
soffitta 03	20,47	26,86	0,35	9,40
soppalco 01	13,95	15,6	0,35	5,46
soppalco 02	24,19	27,24	0,35	9,53
ripostiglio	6,2	8,05	0,35	2,82
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 432 SUB 4 e quota parte corte sub 9				289,17

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Tabella di calcolo della superficie commerciale LOTTO 03 sub 8

DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano interrato mappale 432, sub 8				
deposito 01	62,55	64,48	0,5	32,24
deposito 02	7,25	8,36	0,5	4,18
cantina	35,42	51,76	0,5	25,88
deposito 03	46,05	49,89	0,5	24,95
stireria 01	222,13	253,62	0,5	126,81
stireria 02	135,7	165,53	0,5	82,77
stireria 03	49,53	54,39	0,5	27,20
deposito 04	33,46	39,37	0,5	19,69
centrale termica	24,6	29,02	0,15	4,35
cortile	34,2	37,51	0,1	3,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 432 SUB 8				351,80

Nota: le dimensioni della centrale termica del bene sub 8 indicate in tabella sono state ipotizzate senza un riscontro reale in quanto nel corso del sopralluogo il vano non risultava accessibile.

D.3.12.2 Criteri di stima

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

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di Monteforte d'Alpone - Ufficio Edilizia Privata.

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

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

- 15% locali tecnici

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

D.3.12.3 Stima

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

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

2° semestre 2024

Provincia: VERONA

Comune: MONTEFORTE D'ALPONE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E ZONE LIMITROFE EDIFICATE

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie - residenziale

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 2° semestre 2024 cod. zona B1 - abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 880	€ 1.300	€ 1.090
mercato immobiliare attuale- stato conservativo buono	€ 1.063	€ 1.417	€ 1.211
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo discreto			€ 900
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo buono			€ 1.000
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Appartamento sub 1	219,68	€ 900	€ 197.712
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 197.000
Appartamento sub 4	289,17	€ 1.000	€ 289.170
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 289.000

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Note per la stima del valore del diritto di abitazione – mappale 432 sub 1:

A seguito della morte del marito sig. [REDACTED] si è consolidato in capo alla sig.ra [REDACTED] **DIRITTO DI ABITAZIONE** sull'immobile adibito a residenza familiare in vita e dunque sull'immobile sub 1 sito al piano terra del civico 89, ove risiedeva unitamente al marito dal 1941.

Si procede di seguito alla stima di detto diritto alla stregua del diritto di usufrutto, come da indicazioni ricevute nel quesito di incarico. Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua dell'immobile (cioè il valore della piena proprietà moltiplicato per il tasso di interesse legale) per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) e successive modificazioni.

I dati da inserire per la stima della nuda proprietà sono quindi il valore degli immobili (valore di perizia) e l'età dell'usufruttuario (allo stato attuale la signora [REDACTED], nata il 12/10/1941). Per l'età del titolare di diritto di usufrutto ricompresa tra gli 83 e gli 86 anni il coefficiente determinato attualmente è pari a 8,00, e dalle tabelle risulta che il valore del diritto di abitazione è pari al **20%** e il valore della nuda proprietà è pari al **80%** del valore di mercato dell'immobile.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie del 2025.

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie - produttivo

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 2° semestre 2024 cod. zona B1 - capannoni tipici - stato conservativo ottimo	€ 465	€ 650	€ 558
mercato immobiliare attuale - stato conservativo discreto	€ 205	€ 383	€ 276
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo discreto			€ 250
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo al grezzo			€ 200
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Laboratorio sub 8	351,8	€ 250	€ 87.950
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 88.000
Deposito sub 2	243	€ 200	€ 48.600
Deposito sub 3	197,67	€ 200	€ 39.534
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 88.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 2° sem.2024

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

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare

	VALORE DIRITTO 1/1	DETRAZIONI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE	VALORE DIRITTO 1/1 AL NETTO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	VALORE DIRITTO ABITAZIONE	VALORE NUDA PROPRIETA'
APPARTAMENTO SUB 1	€ 197.000	€ 5.500	€ 191.500	€ 38.300	€ 153.200
APPARTAMENTO SUB 4	€ 289.000	€ 5.500	€ 283.500		
FABBRICATO SUB 2 E 3	€ 88.000	€ 5.500	€ 82.500		
LABORATORIO SUB 8	€ 88.000	€ 5.500	€ 82.500		
TOTALE	€ 662.000	€ 22.000	€ 640.000		

D.3.12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 22.000,00;**

Tribunale di Verona E.I. n. 328/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Matteo Residori

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna;
- Decremento per stato di possesso: **€ 0,00**;
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 10 %: **€ 60.170**;
- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato.

D.3.12.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 (nuda proprietà sub 1 e piena proprietà sub2, sub 3, sub 4 e sub 8) nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **601.700 €**
- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: **601.700 - 60.170 = € 541.530**, arrotondati ad **€ 541.000**.
- Valore quota pignorata di 1/3 della nuda proprietà sub 1 ed 1/3 della piena proprietà sub2, sub 3, sub 4 e sub 8 = € 180.333 arrotondati ad **€ 180.000**.

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

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

Il perito estimatore

Arch. Valeria Zalin



E ALLEGATI GENERALI (COMUNI A TUTTI I LOTTI)

- E.1 CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO**
- E.2 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**
- E.3 STATO DI FAMIGLIA STORICO**
- E.4 CERTIFICATO ANAGRAFICO DELL'ESECUTATO**

F ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

F.1 LOTTO 1 – IMMOBILE IN VIA FRANCESCO PETRARCA N. 20 – SAN BONIFACIO

- F.1.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE;**
- F.1.2 PLANIMETRIE CATASTALI;**
- F.1.3 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO;**
- F.1.4 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE;**
- F.1.5 TITOLI ABILITATIVI;**
- F.1.6 PIANI URBANISTICI;**
- F.1.7 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO;**
- F.1.8 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO;**
- F.1.9 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI;**
- F.1.10 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI;**
- F.1.11 DATI COMPARATIVI E FONTE.**

F.2 LOTTO 2 – IMMOBILE IN VIA SOTTOMONTE N. 12 - LAZISE

- F.2.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE;**
- F.2.2 PLANIMETRIE CATASTALI;**
- F.2.3 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO;**
- F.2.4 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE;**
- F.2.5 TITOLI ABILITATIVI;**
- F.2.6 PIANI URBANISTICI;**
- F.2.7 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO;**
- F.2.8 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO;**
- F.2.9 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI;**
- F.2.10 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI;**
- F.2.11 DATI COMPARATIVI E FONTE.**

F.3 LOTTO 3 – IMMOBILI IN VIA ROMA N. 89 – MONTEFORTE D'ALPONE

- F.3.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE;**
- F.3.2 PLANIMETRIE CATASTALI;**
- F.3.3 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO;**
- F.3.4 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE;**
- F.3.5 TITOLI ABILITATIVI;**
- F.3.6 PIANI URBANISTICI;**
- F.3.7 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO;**
- F.3.8 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI;**
- F.3.9 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI;**
- F.3.10 DATI COMPARATIVI E FONTE;**
- F.3.11 ALTRI ALLEGATI: CERTIFICATO DI RESIDENZA E DI FAMIGLIA [REDACTED].**