

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO**Esecuzione Immobiliare**

RGE N.36 / 2025

Giudice

G.E. DOTT. ATTILIO BURTÌ

Creditore procedente

CONDOMINIO GELSOMINO - S.P. DI MORUBIO (VR)

Parte eseguita

PROVOLO MICHELE - SANT' ANNA D' ALFAEDO (VR)

**Esperto Stimatore**

LUCIANA CORRADINI architetto
mail: luciana.corradini.vr@gmail.com
T. 045.7153450 M. 338.9308778

Custode Giudiziario

ALBERTO ORRICO avvocato
Piazza Cittadella, 26 - Verona
mail: alberto.orrigo@gmail.com

LUCIANA CORRADINI architetto

via Piorta, 44 - 37012 Bussolengo (Verona)
p.lva : 02846450233 C.F. CRRLCN58T70G481V
mail: luciana.corradini.vr@gmail.com pec: luciana.corradini@archiworldpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	
D.1.3.1.	Contesto	8
D.1.3.2.	Descrizione del fabbricato e dell'Unità Immobiliare	9
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	18
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	19
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	19
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	22
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	23
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	26
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	26
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	26
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	27
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	27
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	28
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	28
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	28
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	28
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	28
D.1.13.	Valutazione del lotto	28
D.1.13.1.	Consistenza	29
D.1.13.2.	Criteri di stima	30
D.1.13.3.	Stima	31
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	35
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	35
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	36

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 36 / 2025
Lotto	UNICO
Diritto Oggetto di Vendita	Piena Proprietà dell' Intero fabbricato e quota di 1/2 dell'area in comproprietà
Tipologia Immobiliare	Casa di abitazione con corte pertinenziale, box e area esterna in comproprietà
Ubicazione	Sant'Anna D'Alfaedo (VR) - Frazione Cerna in Località Spiazzo alla Via Spiazzo n.16
Dati Catastali	NCEU Fg 40 Part. Graff. mp.n°395-402 sub.1 Cat A/2 mq.104 Tot. Part. mp.n°402 sub.2 Cat C/6 cl.2 mq.50 Tot. Part. mp.n°395 sub.2 Bcnc Part. mp.n°402 sub.3 Bcnc NCT Fg 40 Part. Mp.n°400 area in comproprietà
Valore di Stima al netto delle decurtazioni	Euro 137.000 di cui : Euro 122.000 A/2, Euro 14.500 C/6, Euro 500 T.
Stato Occupazione	Occupato dall'esecutato
Irregolarità Edilizie	presenti
Irregolarità Catastali	presenti
Esistenza di Formalità cancellabili non	-----
Note	L'area in comproprietà si sviluppa su una porzione di strada "comunale" per la quale non sono mai stati perfezionati gli atti catastali da parte del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo.



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. 36 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Oriano Pizzarello
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Michele Provolo, nato a Negrar di Valpolicella (VR) il 07/08/1979 e residente in 37020 Sant'Anna d'Alfaedo (VR), Fraz. Cerna, Via Spiazzo n. 16, è titolare dei diritti di piena proprietà (1/1) sull'abitazione e di comproprietà (pari a 1/2) sul terreno comune.

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

I beni esecutati si compongono di una casa di civile abitazione con area esterna pertinenziale, box e una quota di area in comproprietà. Essendo una Unità Edilizia con accessori si costituisce un unico Lotto.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA

1) A Provolo Michele, la quota dell' intero in piena proprietà degli immobili Sant'Anna Di Alfaedo Foglio 40 Particella 395 Subalterno1 graffate Foglio 40 Particella 402 Subalterno1, Sant'Anna D'Alfaedo Foglio 40 Particella 402 Sub.2 è pervenuta per atto di compravendita del 14/05/2009 Numero di Repertorio 115036/27712 Notaio PAOLUCCI LUCIANO Sede SAN PIETRO IN CARIANO (VR) trascritto il 19/05/2009 nn.19034/11649 da potere di SPIAZZI LUIGI Nato il 30/06/1939 a Sant'Anna D'Alfaedo (VR) Codice fiscale SPZLGU39H30I292E.

2) A Provalo Michele, la quota paria 500/1000 di piena proprietà dell'immobile Sant'Anna D'Alfaedo Sezione PRUN Foglio 40 Particella 400 è pervenuta per atto di compravendita del 14/05/2009 Numero di repertorio 115036/27712 Notaio PAOLUCCI LUCIANO Sede SAN PIETRO IN CARIANO (VR) trascritto il 19/05/2009 nn.19034/11649 da potere di SPIAZZI LUIGI Nato il 30/06/1939 a SANT'ANNA D'ALFAEDO (VR) Codice fiscale SPZLGU39H30I292E.

3) A Spiazzi Luigi la originaria Particella 6 (dalla quale hanno avuto origine tutti gli immobili) è pervenuta in comproprietà per successione in morte di Spiazzi Attilio 12/11/1906 deceduto 18/01/1990, Denunzia N. 21/559 del 20/08/1993 UR Verona, trascritta in data 26/10/1993 ai nn.26950/19011, con accettazione espressa di eredità del 27/07/1990 Notaio Paolucci Luciano, trascritta in data 03/08/1990 ai nn.20366/15599, e per avere adottato la piena proprietà in virtù dell'atto di divisione del 27/07/1990 Numero di repertorio 58121 Notaio PAOLUCCI LUCIANO trascritto il 03/08/1990 nn. 20367/15600.

REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Tribunale di Verona E.I. n. 36 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Orri
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'atto dell'acquisto del diritto di proprietà e della notifica dell'atto di pignoramento il regime patrimoniale era il seguente:

Compravendita 2009 : Il sig. PROVOLO Michele nato a NEGRAR di VALPOLICELLA (VR) il 07/08/1979 per il diritto di quota proprietaria pari a 1/1 e pari a 1/2 risulta di stato libero.

Verbale pignoramento 2025 : Il sig. PROVOLO Michele nato a NEGRAR di VALPOLICELLA (VR) il 07/08/1979 per il diritto di quota proprietaria pari a 1/1 e pari a 1/2 risulta coniugato con ANTOLINI Michela nata a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 13/07/1982 in regime di separazione dei beni.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici demografici

DALL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO

All'anagrafe del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo risulta che i sig.ri

- PROVOLO Michele nato a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 07/08/1979

- ANTOLINI Michela nata a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 13/07/1982

sono stati uniti in matrimonio il 19/09/2009.

Annotazioni : Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio contro scritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

Il sig. PROVOLO Michele nato a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 07/08/1979 Atto N.335 p.I s.A. Negrar VR CF PRVMHL79M07F861F ha avuto i seguenti movimenti :

- dal 13/10/2009 Immigrato da Negrar di Valpolicella (VR) Prat. n.41/2009
- dal 13/10/2009 ad oggi Residente in S. Anna D'Alfaedo (VR) in via Spiazzo nr. 16 Sc. Prat. n.41/2009.

STATO FAMIGLIA

All' anagrafe della popolazione residente era iscritta la famiglia n.2508 composta da:

- PROVOLO Michele nato a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 07/08/1979. Atto n.335 p.I s.A. Anno 1979 Negrar VR CF PRVMHL79M07F861F
- ANTOLINI Michela nata a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 13/07/1982 Atto n.289 p.I s.A. Anno 1982 Negrar VR CF NTLMHL82L53F861U
- PROVOLO Martin nato a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 16/11/2011. Atto n.22 p.I s.A. Anno 2011 S.Anna D'Alfaedo VR CF PRVMTN11S16F861Y
- PROVOLO Manuel nato a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 26/09/2014. Atto n.21 p.I s.A. Anno 2014 S.Anna D'Alfaedo VR CF PRVMNL14P26F861X.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI AGGIORNATI

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione risulta essere censito al Catasto del Comune di SANT'ANNA D'ALFAEDO (VR) alla via Spiazzo, con i seguenti identificativi:

- NCEU Fg 40 Mp. 395 sub.1 graff. Mp. 402 sub.1 P.S1-T Cat.A/2 Cl.1 Cons.4 vani Tot. 104 mq. Tot. escluse aree scoperte 98 mq , R.C. Euro185,92
- NCEU Fg 40 Mp. 402 sub.2 P.S1 Cat. C/6 Cl.2 Cons. mq. 41 Tot. 50 mq , R. C. Euro 52,94
- NCT Fg 40 Mp. 400, PRATO, classe 1, Sup. mq.534 R.D. Euro 2,34 R.A. Euro 1,24

INTESTATI

Detto immobile risulta intestato catastalmente a:

- Part. 395-402/1-2 a PROVOLO MICHELE Nato il 07/08/1979 a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) CF PRVMHL79M07F861F per la quota dell'intero pari a 1/1.
- Part. 400 a PROVOLO MICHELE Nato il 07/08/1979 a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) C.F. PRVMHL79M07F861F per la quota pari a 500/1000; e MOMI Ivano CF MMOVNI73P20F861Q nato a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 20/09/1973 per la quota pari a 500/1000.

Nota : Si fa presente che l'immobile pignorato contraddistinto con Fg.40 Part. N.395-402 sub.1 e 2 è dotato di Bene Comune non Censibile identificato con la Part.IIIa N.395 sub.2 Piano S1-T e Part.IIIa N.402 sub.3 Piano S1-T. Tutti i beni si collocano al civico n.16.

STORIA CATASTALE

- NCT Fg.40 Mp.400 derivante da FRAZIONAMENTO del 24/03/2009 Pratica n.VR0099459 in atti dal 24/03/2009 (n.99459.1/2009).
- NCEU Fg 40 Mp. 395/402 sub.1 derivante da COSTITUZIONE del 14/04/2009 Pratica n.VR0128507 in atti dal 14/04/2009, COSTITUZIONE (n.1599.1/2009). Derivante da COSTITUZIONE del 14/04/2009 in atti dal 14/04/2009 (n.001599/2009). Derivante da Ultimazione di Fabbricato Urbano del 14/09/2009 in atti dal 14/09/2009 (n.041035/2009). Derivante da Variazione nel Classamento del 14/09/2010 Pratica n.VR0299598 in atti dal 14/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.37105.1/2010).

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94). Dati derivanti da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

- NCEU Fg 40 Mp. 402 sub.2 derivante da COSTITUZIONE del 14/04/2009 Pratica n.VR0128507 in atti dal 14/04/2009 COSTITUZIONE (n.1599.1/2009). Derivante da COSTITUZIONE del 14/04/2009 in atti dal 14/04/2009 (n.001599/2009). Derivante da Ultimazione di Fabbricato Urbano del 14/09/2009 Pratica n.VR0321911 in atti dal 14/09/2009 Ultimazione Di Fabbricato Urbano (n.41035.1/2009). Annotazioni: classamento e rendita proposti. Derivante da Variazione Nel Classamento del 14/09/2010 Pratica n.VR0299598 in

atti dal 14/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.37105.1/2010).

Annotazioni : classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

Dati derivanti da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

DATI CATASTALI DI PIGNORAMENTO

Atto pignoramento del 30/01/2025 Rep.367/2025 immobili nel Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) Via Spiazzo, piano S1-T.

- NCEU Fg 40, mp 402, sub 1 e mp 395, sub 1 (graffate), cat. A/2, cl. 1, vani 4, sup. cat. 104 mq, R.C. Euro 185,92, quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

- NCEU Fg 40, mp 402, sub 2, cat. C/6, cl. 2, cons. 41 mq, sup. cat. 50 mq, R.C. Euro 52,94, piano S1, quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

- NCT fg 40, particella 400, prato cl. 01, sup. 05 are 34 ca, R.D. Euro 2,34, R.A. Euro 1,24; quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

NOTA DI TRASCRIZIONE

Immobile nel Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) alla Via Spiazzo, p. S1-T. :

- Unità negoziale n.1 NCEU Fg.40, mp.395, sub.1 cat. A/2; mp.402, sub.1 cat. A/2 e mp. 402, sub.2, cat. C/6.

- Unità negoziale n.2 NCT Fg.40, mp.400.

Soggetto a FAVORE CONDOMINIO GELSOMINO Sede SAN PIETRO DI MORUBIO (VR)

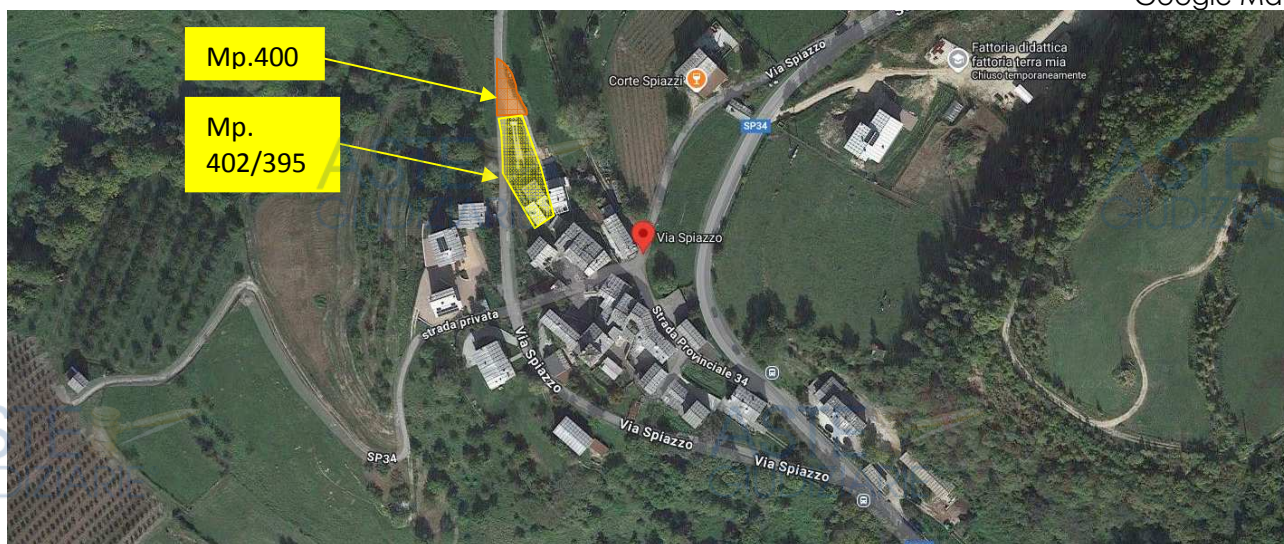
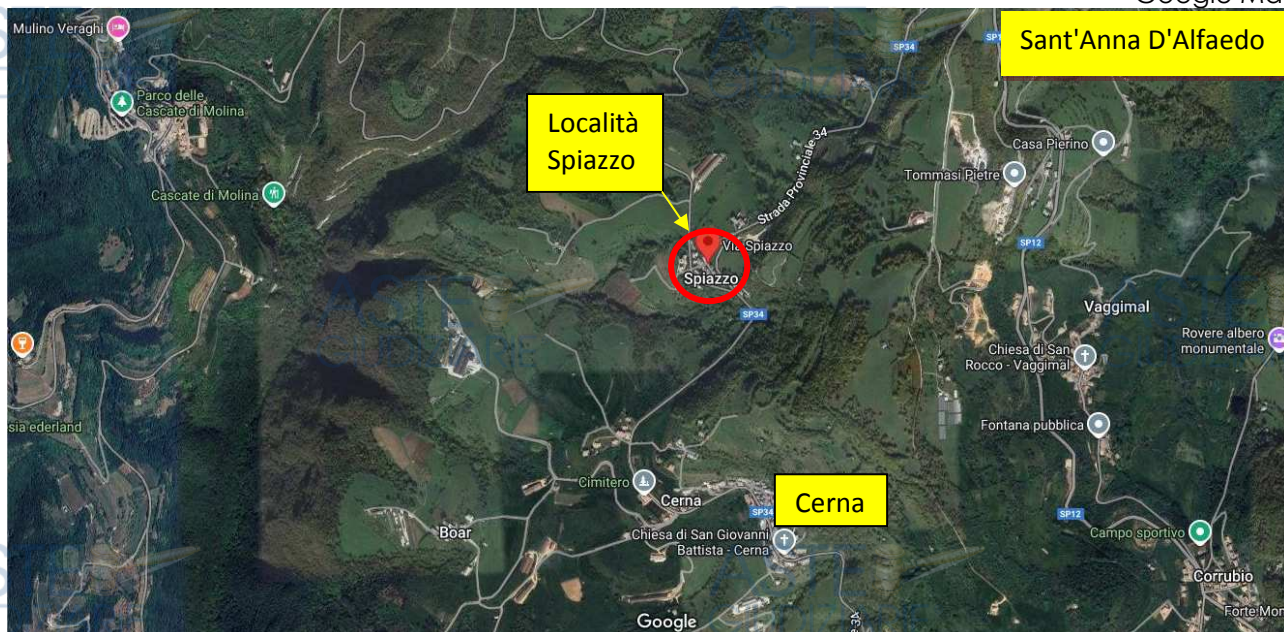
Codice fiscale 91005850234 unità negoziale n. 1 per il diritto di 1/1e unità negoziale n. 2 per il diritto di 1/2. Soggetto contro PROVOLO MICHELE Nato il 07/08/1979 a NEGRAR (VR) C.F. PRVMHL79M07F861; unità negoziale n.1 per il diritto di 1/1e unità negoziale n. 2 per il diritto di 1/2.

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

C'è corrispondenza tra il pignoramento notificato, la nota di Trascrizione e i dati catastali che colpiscono le singole Unità Immobiliari. Non viene espressamente menzionato il bene comune non censibile, costituente pertinenza esclusiva del bene pignorato. Tuttavia, ai sensi dell'art. 2912 c.c., detto bene deve considerarsi ricompreso nel pignoramento, ancorché non specificamente indicato nell'atto, in quanto pertinenza del bene principale.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI

Immobile di civile abitazione con garage, area esterna esclusiva e area comune antistante l'immobile, sita in Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) via Spiazzo al civico 16.



CONFINI

I confini dell'intero partendo da destra verso sinistra corrispondono a :

NCEU MP.402/395 Abitazione e accessori : con i mp.li 401-396-394-362-400 e mp.388

NCT MP.400 Slargo antistante l'immobile : con i mp.li 414-401-402-362

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il contesto territoriale in cui si inseriscono gli immobili oggetto di esecuzione è di tipo montano, situato alle pendici dei Monti Lessini, caratterizzato da un paesaggio naturale composto da prati, boschi e piccoli nuclei rurali collegati tra loro mediante viabilità asfaltata. Il nucleo in cui si collocano gli immobili si trova in località Spiazzo, frazione del

Tribunale di Verona E.I. n. 36 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Orri
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Sant'Anna d'Alfaedo, posta a circa 900 metri sul livello del mare e distante circa 4 chilometri dal capoluogo comunale. Il borgo è ubicato lungo una bretella della Strada Provinciale che collega le località di Cerna e Sant'Anna d'Alfaedo. Si configura come un nucleo insediativo di piccole dimensioni, composto da poche abitazioni in gran parte destinate a seconde case. Le caratteristiche sono quelle tipiche delle corti rurali di antica formazione, in gran parte con edifici costruiti prevalentemente in pietra con cortili recintati e annessi terreni agricoli. La Strada Provinciale è asfaltata e percorribile a doppio senso di marcia, mentre la via Spiazzo, che serve il borgo, è asfaltata a una sola corsia. I servizi residenziali sono limitati alla sola presenza di una fermata dell'autobus, mentre per i servizi principali, fatta eccezione per quelli scolastici per cui è necessario scendere a valle, sono ubicati nel capoluogo comunale e nella frazione di Cerna.

FOR MAPS : Servizi principali esistenti nel comune di Sant'Anna D'Alfaedo



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

FABBRICATO Esterno

Il fabbricato si sviluppa su due livelli principali: un piano seminterrato adibito ad autorimessa e un piano rialzato destinato ad abitazione. L'immobile insiste su un terreno in pendenza ed è circondato da un'area esterna completamente recintata. Al piano rialzato si trovano la Terrazza porticata prospiciente l'ingresso principale, la tettoia in corrispondenza della porta d'accesso e il solario, sul lato posteriore. Si rileva, inoltre, una porzione abitativa in aderenza all'edificio confinante. Tale porzione condivide con quest'ultimo il muro di confine, realizzato in calcestruzzo e avente un'altezza di due metri per l'intera lunghezza del fabbricato. Il confine prosegue con una recinzione in ferro che segue l'inclinazione del terreno, dotata di un cancello carrabile e di un cancelletto pedonale in ferro. Il primo con affaccio su uno slargo in terra battuta per la manovra dei veicoli, il secondo con affaccio sul ciglio della strada asfaltata.

L'accesso all'abitazione avviene all'interno della proprietà attraverso una scala esterna

Tribunale di Verona E.I. n. 36 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Orri
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che segue l'andamento del terreno e arriva ad un ballatoio pavimentato comunicante con l'abitazione e con il portico.

Finiture : Il fabbricato presenta superfici esterne intonacate e tinteggiate, con elementi di muratura rivestiti in pietra e pilastri del portico realizzati in cemento a vista. La copertura è a doppia falda con lastre di pietra locale, dotata di canali di gronda e pluviali in rame, nonché di una canna fumaria. I parapetti sono realizzati in ferro, mentre la pensilina sovrastante la porta d'ingresso è in pietra locale. Le aperture di porte e finestre sono caratterizzate da contorni in pietra locale a larga sezione, con serramenti esterni in legno dotati di vetrocamera e scuri in legno a due ante. Non è presente il portoncino blindato. La scala esterna, ricavata sulla pendenza del terreno, è rivestita per i primi scalini in autobloccanti e poi diventa un piano inclinato in cemento fino al ballatoio di ingresso.

Struttura portante: La struttura principale è in muratura quella del portico con pilastri in cemento armato. I solai sono in laterocemento e in legno con travatura e assito a vista.

Impianti : L'impianto elettrico è presente con l'illuminazione esterna, mancano i campanelli.

Stato manutenzione : Il fabbricato nel complesso si presenta in buone condizioni.

FOTO

Prospetto dall'ingresso



Prospetto verso la via Spiazzo



Tabella sintetica Caratteristiche

FABBRICATO ESTERNO	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate e tinteggiate	buone
Pavimenti / Rivestimenti esterni	Autobloccanti / pareti partizioni rivestite in pietra / pietra di Prum	buone
Serramenti esterni	legno e vetrocamera	buone
Portoncino ingresso	Serramento in legno e vetro, non blindato,	buone
Parapetto	In ferro	buone
Oscuranti	A due ante in legno	buone
Manto di copertura e portico	Lastre in pietra calcarea	buone
Pensilina sopra la porta	Con una lastra e due mensole di sostegno in pietra calcarea	buone
Canali di gronda e pluviali	In rame	buone
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
In verticale	Muri in pietra con pilastri e cordoli in cls	buone
In orizzontale	Laterocemento e coppelle sopra garage	buone
Solaio copertura	Con struttura in legno e assito a vista	buone
Solaio portico	Con struttura in legno e assito a vista	buone
Impianti	Descrizione	Condizioni
Impianto Elettrico	Illuminazione puntuale nel giardino e a parete	buone

Tribunale di Verona E.I. n. 36 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Orri
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FABBRICATO Interno

L'abitazione si sviluppa su un unico livello e si distingue in due zone principali: la zona giorno e la zona notte. La prima è esposta a sud-ovest e si affaccia verso la valle con due finestre; la seconda è orientata secondo l'asse Nord-sud, con un lato parallelo al confine con altra proprietà e si caratterizza per la presenza di un grande terrazzo porticato verso Nord.

La zona giorno è composta da un unico locale di forma allungata che include una zona cottura con area pranzo, e un soppalco con sviluppo sul lato lungo, il tutto caratterizzato da copertura in legno con travi e assito a vista. Oltre alle due finestre sono presenti una porta di ingresso, una porta che accede all'area esterna sul retro attraverso una scaletta interna e un pianerottolo in pietra, e una terza porta che accede al disimpegno della zona notte. Il soppalco è accessibile dalla scaletta in legno prefabbricata che parte dal pianerottolo in pietra. L'altezza interna varia in funzione del soppalco: circa m 2,60 sotto il soppalco e circa m 4,00 nella parte a doppia altezza. L'altezza sopra il soppalco è circa m. 2,30 nel punto più alto, e di circa m.1,50 nel punto più basso della copertura. La superficie utile del locale è di circa mq.28, quella del soppalco di circa mq.10.

La zona notte si compone di due camere da letto, un bagno comune e un bagno privato annesso alla camera matrimoniale. La copertura è caratterizzata da un tetto inclinato a due falde con struttura in legno con travi e assito a vista.

La camera da letto matrimoniale è dotata di un bagno privato accessibile tramite porta a scrigno, di un soppalco raggiungibile con una scala in legno larga circa cm 70 (priva di parapetto) e di un terrazzo porticato con accesso diretto tramite porta a vetri. L'altezza interna sotto il soppalco è di circa m 2,50, mentre nella parte a doppia altezza è di circa m 3,40. Il soppalco ha un'altezza massima di circa m 2,30 e minima di circa m 1,50, con una superficie utile di circa mq 6. La superficie utile della camera matrimoniale è di circa mq 16. Il bagno pertinenziale invece ha il tetto piano in legno con altezza pari a circa m.2,90 e superficie di circa mq.5. E' dotato di doccia con relativo box due sanitari e il lavandino, presenti anche il termo arredo e una piccola finestra. Sopra il tetto piano del bagno si trova un ripostiglio accessibile dal disimpegno tramite scala rimovibile.

La seconda camera da letto è di forma irregolare, ha una superficie di circa mq 15 ed è illuminata da una finestra con affaccio sull'area esterna sul retro (lato Sud). L'altezza interna varia da un minimo di circa m 3,30 a un massimo di circa m 4,20. Dalla camera si accede a un locale ripostiglio, compreso tra il muro dell'unità immobiliare e il muro in calcestruzzo della proprietà confinante. Il ripostiglio è interamente rivestito in legno e chiuso su un lato da un cancelletto con elementi leggeri facilmente removibili. Il bagno comune è accessibile dal disimpegno, ha una superficie di circa mq 6 e un tetto inclinato con un'altezza minima di circa m 3,40 e massima di circa m 4,80. È dotato di doccia con box, due sanitari, lavandino, termo arredo, attacchi per lavatrice e asciugatrice e una finestra con affaccio sul ballatoio esterno.

Finiture : Le finiture interne sono di buona qualità, tutti i pavimenti sono costituiti da listoni di

legno trattati al naturale, eccetto quello del bagno comune che è in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, alcune superfici sono trattate a pietra mentre i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato. I soffitti sono in legno, le scalette in legno e i parapetti in ferro e legno. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro di cui alcuni con apertura a vasistas, quelli in interni in legno.

Impianti : Gli impianti sono presenti sottotraccia e funzionanti. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale a gas Gpl della Immergas, posta in armadietto esterno per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. I termosifoni sono costituiti da elementi radianti in alluminio e ghisa. Presente un serbatoio Gpl della capacità di mc1,65 interrato collocato nel cortile dell'abitazione in posizione staccata dai fabbricati. Il serbatoio si presenta recintato, privo di copertura e dotato di segnaletica. L'impianto di approvvigionamento acqua è allacciato tramite pozzetto all'acquedotto comunale. L'impianto elettrico è dotato di contatore 3 Kw e salvavita, mentre l'impianto di smaltimento reflui è costituito da Fossa Biologica a cui convergono gli scarichi delle due abitazioni. Assente l'impianto di condizionamento.

Stato manutenzione : All'interno dell'appartamento si rileva una presenza importante di umidità soprattutto agli angoli delle pareti con i soffitti dovuta in particolar modo per effetto della condensa sui punti freddi delle murature. Si rilevano inoltre macchie umide di risalita capillare alla base del pavimento della cucina e del bagno (comune) dovuta per effetto di infiltrazioni d'acqua dal pavimento del ballatoio esterno.

FOTO

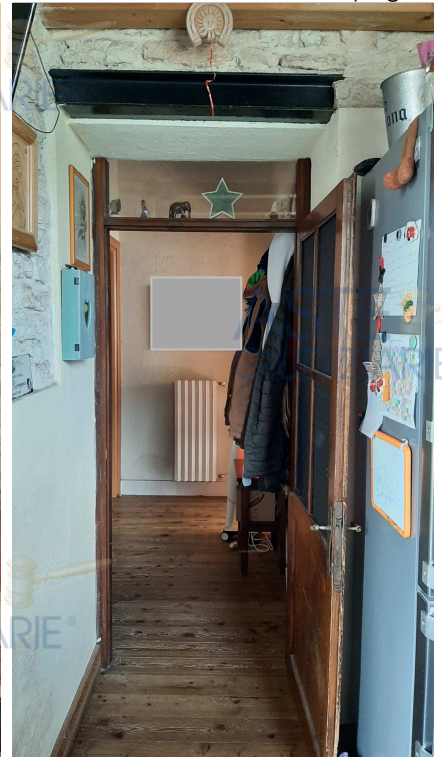
Vano Cucina



Soppalco cucina



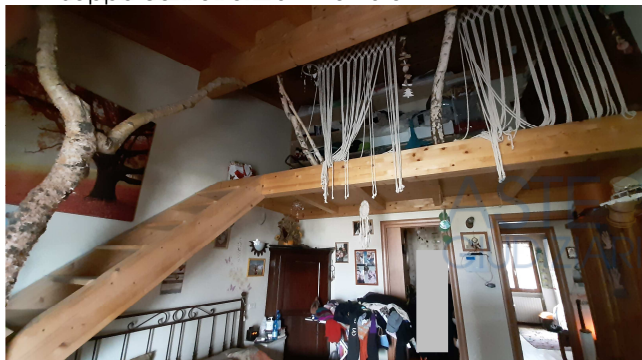
Porta di accesso al disimpegno



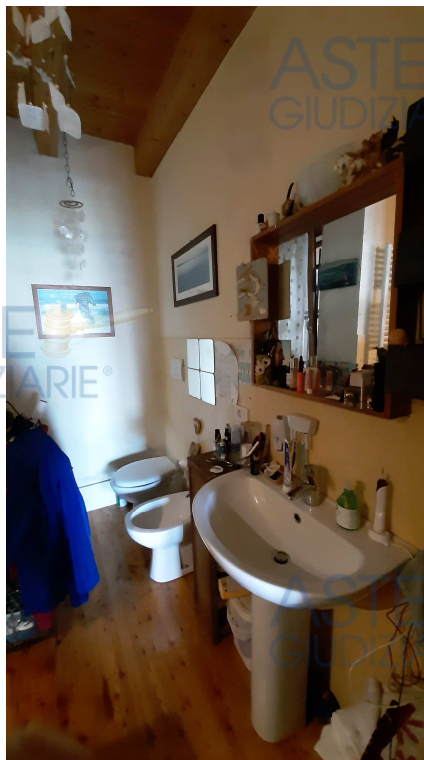
Letto Matrimoniale



Soppalco Letto Matrimoniale



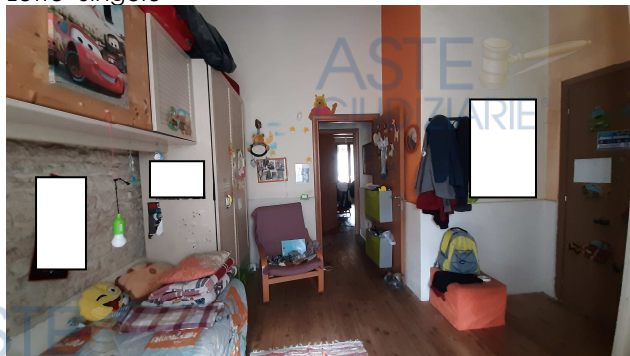
Bagno pertinenziale



Disimpegno con soppalco ripostiglio



Letto Singolo



Vano ripostiglio



Bagno Comune



Terrazzo porticato



Planimetria Appartamento



Tabella sintetica

ABITAZIONE	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate e tinteggiate con qualche rivestimento in pietra	Discrete
Pavimenti / Rivestimenti	Doghe in legno naturale e Gres porcellanato nel bagno / Gres porcellanato	buone
Porte interne	Legno e vetro zona giorno / anta cieca in legno zona notte	buone
Pavimento Terrazza porticata	Pietra di Prum	buone
Scala soppalco cucina	Legno e pietra parapetto in ferro e legno	buone
Scala soppalco letto	Legno senza parapetto	buone
Impianti	Descrizione	Condizioni
Impianto Elettrico	Sottotraccia a 3 KW con salvavita	attivo
Impianto Riscaldamento	Gas Gpl serbatoio esterno/ caldaia murale / radiatori	attivo
Impianto Idro sanitario	Vaso, Doccia, Box D., Lavandino/ ceramiche bianche e rubinetti in acciaio	attivo
Impianto Fognario	Fossa biologica in comune con Unità residenziale adiacente	attivo
Impianto Raffrescamento	assente	-----

AUTORIMESSA

L'autorimessa è collocata di poco sotto il piano stradale ed è servita da una rampa con lieve inclinazione che termina con una canalina di scolo acque piovane mentre, lateralmente è delimitata da due muri in getto. Si tratta di un vano di forma regolare che si estende sotto il porticato e la camera matrimoniale. Le pareti sono in calcestruzzo armato e il soffitto in lastre di coppelle. E' accessibile dall'area esterna attraverso una basculante in alluminio e una tettoia prefabbricata posta sopra la rampa. La tettoia ha dimensione di m.3,75x3,75 caratterizzata da copertura leggera con morali di legno e soprastante rete elettrosaldata rivestita con guaina. E' ancorata su un lato alla parete in cls del garages e su quello opposto è sorretta da due pilastri in legno. La superficie utile del box è pari a circa mq.42 con altezza m. 2,55, la superficie della tettoia è pari a circa mq.14.

Finiture : Pareti e soffitti risultano in cemento faccia a vista, il pavimento è in pietra locale.

Impianti : Presente l'impianto elettrico fuoritaccia con interruttore e punto luce a soffitto e l'impianto acqua con presenza di rubinetto esterno sotto la tettoia.

Stato manutenzione : in generale le condizioni risultano buone. Si rilevano tuttavia due infiltrazioni d'acqua a soffitto, una proveniente dal ballatoio esterno e una dal marciapiede al piano rialzato. Nella zona tettoia si rileva la presenza di umidità controterra sui muri in cls.

FOTO

Foto interno Autorimessa



Foto tettoia antistante Autorimessa



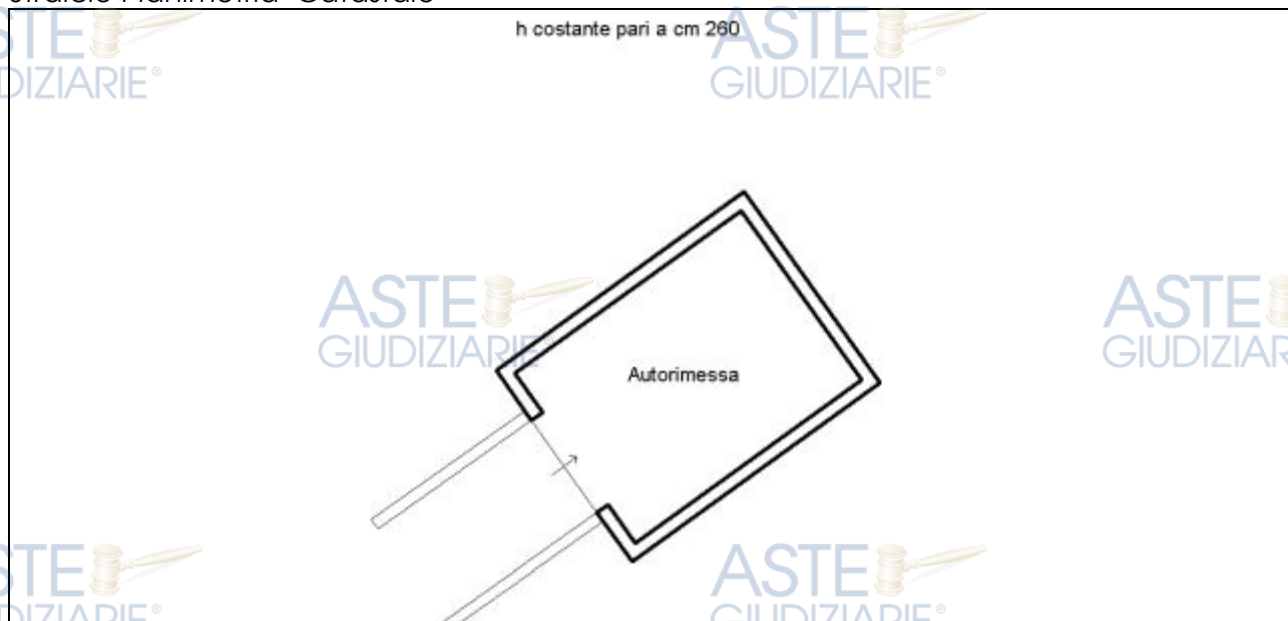


Tabella sintetica Caratteristiche

AUTORIMESSA	Descrizione	Condizioni
Pareti e soffitti	In cemento faccia a vista	buone
Pavimento	In pietra locale	buone
Basculante	Alluminio	buone
Tettoia esterna	Struttura portante in legno / manto con rete elettrosaldata e guaina	buone
Pavimento rampa	Cemento	buone
Impianti	Descrizione	Condizioni
Impianto Elettrico	Illuminazione / canalina esterna e punto luce neon	attivo
Impianto idrico	Rubinetto posto sotto la tettoia	attivo

AREA ESTERNA PERTINENZIALE

L'area esterna pertinenziale si estende intorno al fabbricato e segue la pendenza del terreno circostante. La porzione antistante il fabbricato è a quota strada, in parte inerbita e in parte in terra battuta; presenta un lato confinante con la via Spiazzo, uno con l'area comune e un lato confinante con altra proprietà. Il lato confinante con la strada è delimitato da rete plasticata su cui si imposta un cancelletto in ferro, privo di campanelli; il lato fronte area comune è chiuso da un cancello grande a due ante in ferro con muretto in cls e soprastante recinzione; quello sul lato interno (invece) è delimitato da uno steccato in legno alla base del terrapieno che separa le due proprietà. Seguendo l'inclinazione del terreno sul lato fronte strada e fino al muro del fabbricato il confine è delimitato da un muretto in cls con soprastante ringhiera in ferro che prosegue oltre il muro e chiude la proprietà sul retro ad una quota di terreno più alta.

Questa porzione di area sul retro è costituita da un corridoio largo circa cm.80 pavimentato che collega, tramite una scaletta in ferro, l'area solario che si trova alla medesima quota dell'abitazione. Si tratta di una terrazza cementata con presenza di camino barbecue e tavolo in cemento a ridosso del muro in cls di altra proprietà. L'accesso

L'area esterna comprende anche il terrazzo porticato e il corridoio che corre parallelo al muro in getto, in parte trattato ad aiuola e in parte pavimentato (marciapiede). A questo lembo di corte si accede dalla scala esterna attraverso il ballatoio e il terrazzo.

Impianti : Presenza di impianto di illuminazione sia a parete che all'interno della corte.

Tabella sintetica Caratteristiche

AREA ESTERNA	Descrizione	Condizioni
Corte a quota strada	Parte in Terra battuta e parte con superficie inerbita	buone
Corte sul retro	Cemento e pietra	buone
Area esterna parallela muro di conf.	Marciapiede e aiuole	buone
Scala esterna su inclinazione terreno	Primi scalini con autobloccanti e succ. piano inclinato in cemento	buone
Pavimenti esterni	In pietra di Prun	buone
Ringhiera Terrazzo port. e ballatoio	In ferro	buone
Recinzione	Muretto in cls. e recinzione in ferro / in rete / staccionata in legno	buone
Cancelletto	In ferro ad un' anta senza campanelli	buone
Cancello passo carraio	In ferro a due ante	buone
Impianti	Descrizione	Condizioni
Impianto Elettrico	Punti luce nella corte e a parete / cancello grande elettrificato	attivo
Impianto Idrico	Rubinetto esterno	attivo

AREA COMUNE MP.400

L'area in comproprietà con l'unità residenziale adiacente si colloca in posizione antistante le due proprietà lungo la via Spiazzo e costituisce l'accesso diretto dalla strada per entrambe le unità. Si presenta come uno slargo irregolare, in parte sterrato e in parte inerbito, che si estende anche alla porzione di strada asfaltata.

Si osserva che a tutt'oggi la strada risulta "comunale" ma per la quale il comune di Sant'Anna D'Alfaedo non ha mai perfezionato gli atti catastali.

Impianti : Nessuno

Stato manutenzione : l'area risulta di libero passaggio senza ostacoli.

FOTO

Area in comproprietà antistante gli accessi delle due unità residenziali



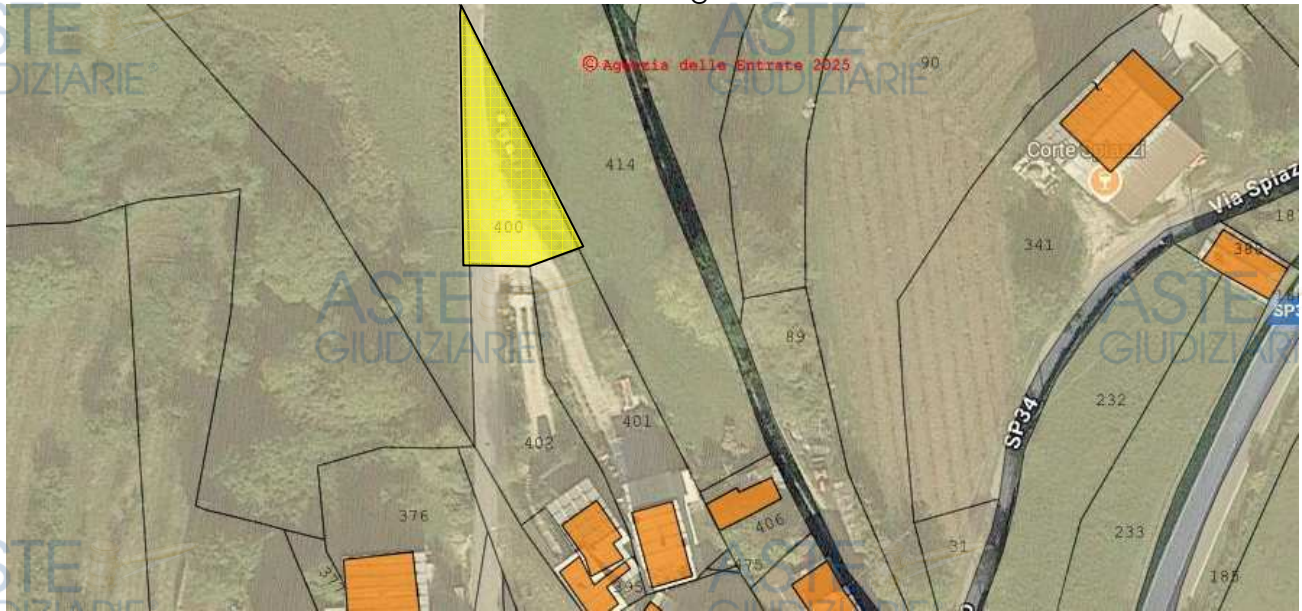
Tabella sintetica Caratteristiche

AREA COMUNE	Descrizione	Condizioni
Slargo	Terra battuta e ciglio inerbito	buone
Recinzione	-----	-----
Impianti	-----	-----
Porzione asfaltata	Strada Comunale in carico al Comune di S. Anna D'Alfaedo	buone

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

Gli immobili eseguiti non sono parte di un condominio pur tuttavia godono di parti comuni che si identificano con la quota di comproprietà pari a 1/2 del Mp. n.400 (individuato con il colore giallo nella foto), con l'uso comune della fossa biologica e del muro in cls di confine.

Stralcio Planimetria catastale - individuazione in giallo dell' area comune



D.1.3.4. Individuazione degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni avviene dalla via Spiazzo al civico 16 passando sull'area in comproprietà individuata con il mappale 400.

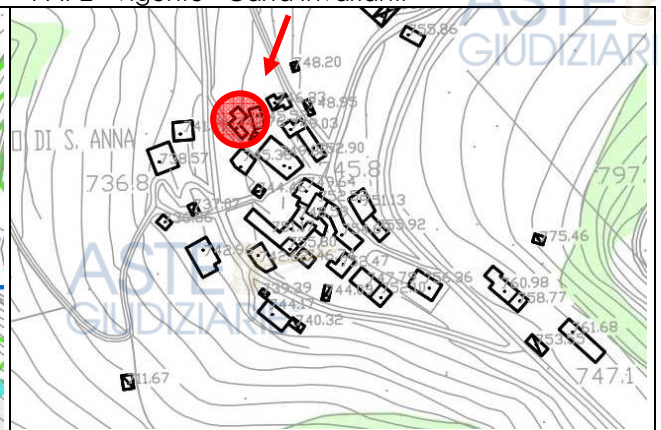
D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il bene oggetto della presente relazione ricade in Zona agricola Z-E4 in ambito di Edificazione Diffusa del comune di Sant'Anna D'Alfaedo. La zona è identificata nel Piano degli Interventi alla Variante 1 come Tessuto Residenziale Consolidato Sparso - T4 e gli strumenti legislativi di riferimento sono: PRG, PAT, PATI, VAR. 1, Regolamento Edilizio, NTO, NTA. I beni risultano al di fuori del confine che identifica la tutela dei Beni Ambientali ma è soggetto al vincolo sismico che interessa tutto il territorio del comune e limitrofo.

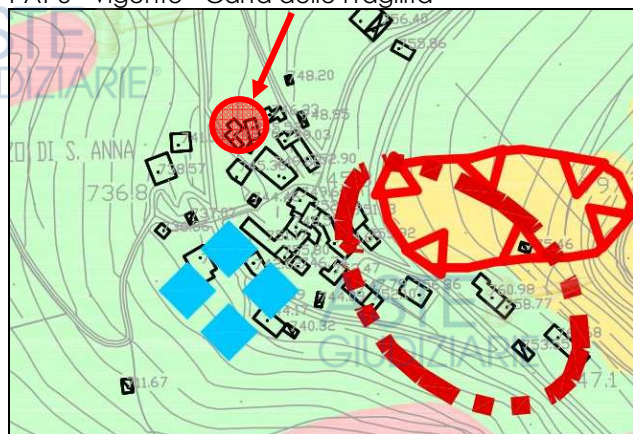
PAT 1 Vigente - Carta Vincoli



PAT 2 Vigente - Carta Invarianti



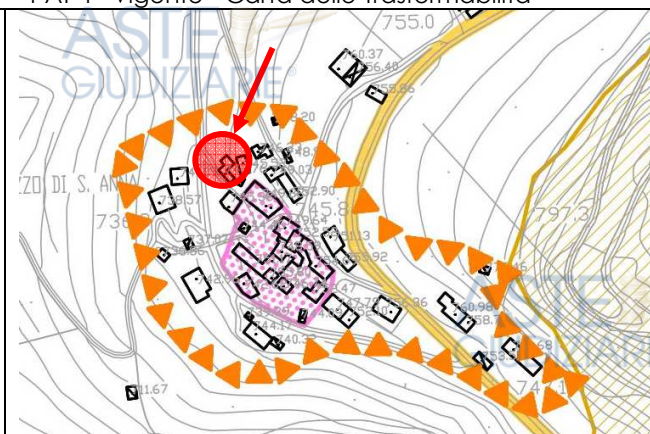
PAT 3 Vigente - Carta delle Fragilità



AREA IDONEA
RISCHIO GEOLOGICO-IDRULICO: ZONA NON ESPOSTA

AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA

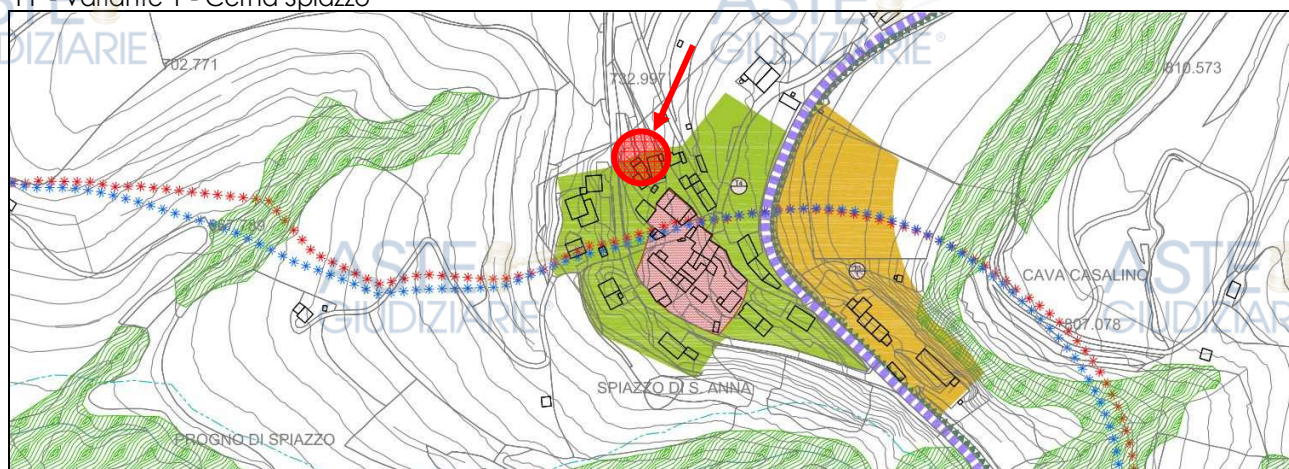
PAT 4 Vigente - Carta delle Trasformabilità



Art. 8.2

Art. 9.3

PI - Variante 1 - Cerna Spiazzo



Tessuto residenziale consolidato sparso - T4

Vincolo Sismico - O.P.C.M. 3519/2006 s.m.i.

Presente su tutto il territorio

Art. 8.2 - Norme generali e tipologie di intervento nelle zone Aree Idonee

Nelle aree idonee gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico-idraulico. In sintesi, i terreni appartenenti a tale classificazione presentano le seguenti condizioni geologiche:

1. porzioni subpianeggianti delle dorsali collinari e montuose;
2. versanti collinari con pendenza inferiore al 60% e con substrato roccioso affiorante o subaffiorante;
3. drenaggio da buono a ottimo con falda alla profondità > 10 m dal p.c.
4. versanti collinari con copertura detritica eluvio-colluviale con pendenza inferiore al 25%. In queste aree la falda si trova ad una profondità compresa tra 5 e 10 metri dal piano campagna;
5. caratteristiche geotecniche e/o geomeccaniche da ottime a mediocri;
6. classificazione zona sismica n. 3 ai sensi dell'O.P.C.M. n. 3274/2003 (D.G.R. 67/CR del 03.12.2003; O.P.C.M. n. 3519 del 28.04.2006; D.G.R. n. 71 del 22.01.2008).

- D.M. 11 Marzo 1988 n. 47 - "Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", coordinato con la Circolare n. 30483 del 24.09.1988 e succ. mod. ed integrazioni;

- Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 - "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica" e succ. mod. ed integr. (D.G.R. 67/CR del 03.12.2003; O.P.C.M. n. 3519 del 28.04.2006; D.G.R. n. 71 del 22.01.2008).

Art. 9.3 - Norme generali e tipologie di intervento in ambiti di edificazione diffusa

Gli ambiti di "edificazione diffusa" comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati. Il PAT prevede il contenimento dell'edificazione presente in tali ambiti oltre alla riqualificazione degli stessi.

A. Il PI:

- 1) precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT e definisce specifiche zone di intervento;
- 2) disciplina gli interventi ammissibili;
- 3) indica, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di applicazione degli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- 4) individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento:
 - alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.),
 - eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;
 - alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali;
 - la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico;
- 5) nell'obiettivo di limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo pastorale - laddove emergano nelle aree di edificazione diffusa individuate dal PATI ambiti delle aziende agricole esistenti nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo - procede alla ripermimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa escludendo da tali ambiti quelli interessati dai centri aziendali e dall'attività agricola.

B. Il PI inoltre, disciplina gli interventi al fine di:

a. migliorare la qualità dell'aggregato insediativo mediante:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
- individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne attività produttive/commerciali;
- integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclopeditoni, anche mettendo l'ambito a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura; Arch. Roberto Sbrogiò

b. trasferire, o escludere il nuovo insediamento, di allevamenti e in generale di attività e funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, nonché di quelle che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente;

c. rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale: favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse mediante:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disp. di cui agli art. 7.11, 7.12 e 7.13;

d. rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo con la previsione di interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO e dei criteri precisati nell'ultimo comma del presente articolo;

e. integrare e riorganizzare gli ambiti di "edificazione diffusa" nel quadro delle azioni strategiche per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto.

C. Il PI, infine, condiziona gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, nell'ottica di un miglioramento della qualità insediativa dell'ambito mediante:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
- collocazione preferenziale dei nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte dell'edificato lungo la strada;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in coerenza con il contesto ambientale;
- adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale.

Art. 50 NTO - Tessuto Residenziale Consolidato Sparso (T4)

In questo tessuto gli interventi prevalenti consistono nella manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 800, compreso l'esistente, per ogni edificio stabilmente abitato alla data di adozione del P.I. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale: sono ammesse le attività compatibili con questa.

Devono essere rispettati i seguenti limiti d'intervento:

A) EDILIZIA ESISTENTE

- 1) Ampliamento fino a mc. 800 compreso l'esistente per ogni edificio. Per adeguamento igienico-sanitario è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc. 100, in caso di edificio avente allo stato attuale un volume superiore a mc. 700. E' ammessa la copertura di scale esterne anche in deroga ai limiti di volumetria precedenti
- 2) Altezza massima: conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto dell'altezza minima interna prevista dal Regolamento Edilizio per i locali in esso ricavabili
- 3) Distanza minima dai confini: mt. 5,00.
- 4) Distanza tra i fabbricati: mt. 10,00 o mt. 5,00 tra pareti non finestrate
- 5) Distanza dalla strada: mt. 5,00 o in allineamento con gli edifici preesistenti.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - MAP. 400

I terreni censiti nel Comune di Sant'Anna D'Alfaedo, in relazione al Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 2691 del 16 novembre 2010 e al Piano degli Interventi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 29 del 20 settembre 2012 e alle successive Varianti, sono così classificati:

Fg. 40 mp.400 Territorio agricolo.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI

Dalla visura Catastale gli immobili eseguiti di cui al Fg. 40 Part. n.395 e 402 sub.1, Fg. 40 Part. n.402 sub.2 risultano attualmente in ditta a PROVOLO Michele CF PRVMHL79M07F861F nato a NEGRAR di VALPOLICELLA (VR) il 07/08/1979, dal 14/05/2009 per il Diritto di Proprietà pari a 1000/1000. L'immobile eseguito di cui al Fg. 40 Part. n.400 risulta attualmente in ditta a PROVOLO Michele CF PRVMHL79M07F861F nato a NEGRAR di VALPOLICELLA (VR) il 07/08/1979, dal 14/05/2009 per il Diritto di Proprietà pari a 500/1000.

La ditta intestataria dei Beni catastali di cui sopra corrisponde alla ditta intestataria della Visura Ipotecaria.

CONFORMITA' STATO DI FATTO

Si è provveduto a richiedere copia della planimetria catastale dei beni oggetto di pignoramento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Verona.

- La planimetria part. n.395 graffiata alla part. 402 sub.1 è costituita da una scheda del piano rialzato che rappresenta l'unità immobiliare comprensiva di portico, censita in data 14/09/2009. Dalla planimetria emergono le seguenti differenze con lo stato di fatto:

- 1) All'interno del locale cucina e della camera da letto matrimoniale sono presenti n.2 ballatoi.
- 2) All'interno della camera da letto singola è presente una porta che comunica con un ripostiglio

3) E' presente un locale ripostiglio tra la parete del fabbricato in questione e il muro in calcestruzzo a confine con altra proprietà.

4) Tutti i locali sono a doppia altezza privi di controsoffittatura e l'altezza utile, che si identifica con l'altezza media, risulta superiore a m.2,60.

- La planimetria part. 402 sub.2 è costituita da una scheda del piano Seminterrato che rappresenta l'Autorimessa censita in data 14/09/2009. Dalla planimetria emergono le seguenti differenze con lo stato di fatto:

1) E' Presente una tettoia di dimensioni m.3,75xm.3,75 sorretta su un lato da due pilastri.

- Mappa part. 400

Si rileva una discrepanza tra la situazione reale della particella 400 e l'attribuzione catastale della stessa. Nonostante la part.400 comprenda anche una porzione di strada comunale, l'intero risulta ancora intestato alle ditte private.

ADEGUAMENTO CATASTALE

In merito alla discrepanza rilevata con la part.400, con riferimento alla strada comunale di uso pubblico, è il Comune ad avere l'onere di aggiornare il catasto per allinearli alla situazione di fatto. Per tutte le altre difformità rilevate è necessario l'aggiornamento catastale. Questo consiste nella predisposizione di una pratica Docfa che preveda l'aggiornamento della prima e della seconda scheda mediante l'elaborazione di due planimetrie con l'elaborato planimetrico e la compilazione del Modello D. La spesa prevista è di E.1.000.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Da verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo provincia di Verona sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi :

- 20/05/2008 - PERMESSO DI COSTRUIRE N.32/2008 per la "Ristrutturazione complesso rurale con cambio d'uso ad abitazione" del Fabbricato "A" e "B", a nome di Spiazzi Luigi residente in via Lora 2/A a Pescantina VR.

- 03/06/2008 - PROGETTO per "Ristrutturazione di un complesso rurale da adibirsi ad abitazione, Fabbricato "A" e "B", sito in Località Spiazzi di proprietà della ditta Spiazzi Luigi.

- 03/06/2008 - INTEGRAZIONE ALLEGATO al Permesso di Costruire N.32/2008 con "Planimetria esterna, Impianto fognario, Sezioni Piano interrato, Fabbricato "A" e "B".

- 01/06/2009 - DOMANDA rilascio Agibilità Prot. N. 5294 relativa alla Pratica Edilizia N.32 del 2008 solo Fabbricato "A".

ABITABILITA'

Risulta presentata una Domanda di Agibilità del fabbricato "A" (fabbricato oggetto di

esecuzione) in data 2009. A tale domanda ha fatto seguito il silenzio assenso da parte del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo, in forza dell'articolo 25 comma 4 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia). Il che equivale a tutti gli effetti al riconoscimento dell'Agibilità.

CONFORMITA' AI TITOLI

Confrontando lo stato attuale con l'ultimo stato autorizzato, PERMESSO DI COSTRUIRE N.32/2008 del 20/05/2008, si riscontrano le seguenti difformità :

Al piano Rialzato

- 1) E' presente un ballatoio che collega esternamente la zona del portico con la zona dell'ingresso.
- 2) E' presente una tettoia sopra la porta di ingresso più piccola rispetto a quella in progetto.
- 3) I locali interni sono privi di controsoffittatura per cui l'altezza interna è maggiore.
- 4) E' presente una porta che comunica con un ripostiglio all'interno della camera da letto singola.
- 5) E' Presente un locale ripostiglio tra la parete del fabbricato in questione e il muro in calcestruzzo a confine con altra proprietà (vano accessorio).
- 6) Sono presenti due soppalchi della superficie rispettivamente di mq.10 e mq.6. all'interno del vano cucina e della camera da letto matrimoniale (vani accessori).

Al piano Seminterrato

- 7) E' presente una tettoia di dim. m.3,75xm.3,75, a ridosso del garage, sorretta su un lato da due pilastri in legno e un lato ancorata al muro in cls del garage (vano accessorio).

ADEGUAMENTO EDILIZIO/URBANISTICO

Le difformità riscontrate non sono difformità sostanziali ai sensi della normativa vigente, in quanto non alterano la tipologia edilizia né la struttura portante principale dell'edificio. Tuttavia, se le difformità presenti ai punti 1-3-4 non comportano alcuna variazione Urbanistica, quelle di cui ai punti 2-5-6-7 considerati accessori dell'abitazione comportano un incremento di volume e di superficie coperta. Pur non configurandosi come difformità "sostanziali" anche se, in misura ridotta (calcolata al 60%), sono soggette al pagamento degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, nonché al Costo di Costruzione. Dalla verifica fatta in base al PRG e al PAT vigenti è emerso che non ci sono per questa tipologia di fabbricato e per la zona in questione particolari restrizioni e pertanto si possono sanare. Per la regolarizzazione delle difformità interne ed esterne dell' Unità oggetto di esecuzione è possibile presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria previo pagamento della sanzione amministrativa calcolata al doppio degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e al Costo di Costruzione, oltre al pagamento degli Oneri e Diritti di Segreteria. Si stima che l'importo complessivo dovuto ammonti a Euro 5.501, così composto: E. 2.246 per sanzione amministrativa, E.1.123 per oneri di Urbanizzazione (I-II) e Costo di Costruzione, E.132 per diritti di segreteria e marca da bollo, e E. 2.000 per compenso del professionista.

AGIBILITA'

Con la presentazione della SCIA in Sanatoria sarà poi necessario richiedere l'agibilità delle modifiche apportate con la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

La spesa comprensiva della pratica e dei diritti di Segreteria è stimata in circa Euro 1.000.

CONFORMITA' IMPIANTI

Gli impianti sono stati certificati e risalgono all'epoca della ristrutturazione. Tuttavia non è stato possibile recuperarli in quanto all'ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo risultano ad oggi irreperibili.

Il Serbatoio Gpl è stato installato in conformità alle normative vigenti dalla società Autogas Orobica Spa di Bergamo che si occupa personalmente della manutenzione con verifiche periodiche dei loro Tecnici. E' presente una verifica dei Vigili del Fuoco con vidimazione pratica N.73992 in merito alla "ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO" in data 04/06/2021 con delega da parte del sig. Provolo Michele alla ditta AUTOGAS OROBICA SPA per le incombenze necessarie.

E' presente una verifica dei Vigili del Fuoco con vidimazione pratica N.73992 in merito alla "DICHIARAZIONE DI AVVENUTA MANUTENZIONE PER DEPOSITI DI GPL IN SERBATOI FISSI DI CAPACITA' NON SUPERIORI A 5 MC." inoltrata dal Perito Ind. sig. Carniel Paolo di Treviso responsabile Tecnico della ditta AUTOGAS OROBICA SPA in data 04/06/2021.

RIPRISTINI

E' possibile prevedere in base alle criticità riscontrate alcuni lavori di ripristino legati alla richiesta successiva di agibilità. Si prevede la spesa per l'inserimento del parapetto della scala e del ballatoio nella camera matrimoniale. Si prevede la spesa per limitare la presenza di umidità di condensa all'interno dell'abitazione con l'installazione di un impianto a ventilazione meccanica controllata (Vmc).

ADEGUAMENTO IMPIANTI E RIPRISTINO

La Fornitura e la posa del parapetto di semplice fattura nella camera matrimoniale prevede un costo di circa E.200/m x m.7.10= E.1.420. L'installazione di Vmc con interventi murari prevede una spesa complessiva di circa E. 3.500;

SPESE IN DETRAZIONE

- Adeguamento catastale: E. 1.000
- Sanatoria: E. 5.501
- Segnalazione certificata di agibilità: E. 1.000
- Installazione Vmc : E. 3.500
- Parapetto: E. 1.420

Sommano E.(1.000+5.501+1.000+3.500+1.420)=E.12.421

Tribunale di Verona E.I. n. 36 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Oriano Pizzarello
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile oggetto di esecuzione ad oggi costituisce l'abitazione principale della parte esecutata e risulta occupato da persone e cose.

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

Allo stato l'immobile pignorato risulta come abitazione principale dell'esecutato.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE NN.19035/3915 del 19/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 14/05/2009 Rep. N.115037/27713 Notaio PAOLUCCI LUCIANO di SAN PIETRO IN CARIANO (VR). A favore di Cassa di Risparmio di Bolzano Spa sede BOLZANO C.F.00152980215 (Domicilio ipotecario eletto Bolzano via Cassa di Risparmio 12/B), contro PROVOLO MICHELE Nato il 07/08/1979 a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) C.F. PRVMHL79M07F861F capitale € 160.000,00 Totale € 320.000,00. Grava su S.A. D'Alfaedo Fg.40 Mp.395 Sub.1graffato Fg.40 Mp.402 Sub.1, S.A. D'Alfaedo Fg. 40 Mp.395 Sub.2 Mp.402 Sub.2 Mp.402 Sub.3, S.A.D'Alfaedo Sez. PRUN Fg.40 Mp. 395 Mp. 402.
2. ISCRIZIONE NN. 51674/7400 del 15/12/2023 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 28/11/2023 Rep. N. 2463/2023 emesso da GIUDICE DI PACE DI VERONA Sede VERONA A favore di CONDOMINIO PEGROSSE Sede DOLCE' (VR) C.F. 93155630234 (Domicilio ipotecario eletto AVV. LUCA BORDIGNON), contro PROVOLO MICHELE Nato il 07/08/1979 a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) C.F. PRVMHL79M07F861F capitale € 5.500 Totale € 6.816,90 Grava su Sant'Anna D'Alfaedo Fg. 40 Mp. 395 Sub.1 graffato Fg. 40 Mp.402 Sub.1, Sant'Anna D'Alfaedo Fg.40 Mp.395 Sub.2 Mp.402 Sub.2 Mp.402 Sub.3, Sant'Anna D'Alfaedo Fg.40 Mp. 395 Mp. 402, Sant'Anna D'Alfaedo Fg. 40 Mp.400.
3. TRASCRIZIONE NN. 24329/18472 del 14/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 10/06/2024 Rep. N.8160 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA A favore di ERARIO DELLO STATO Sede ROMA C.F.82000040236 contro PROVOLO MICHELE Nato il 07/08/1979 a NEGRAR di

Tribunale di Verona E.I. n. 36 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Orri
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALPOLICELLA (VR) C.F. PRVMHL79M07F861F grava su Sant'Anna D'Alfaedo Fg. 40 Mp. 395 Sub.1graffato Fg.40 Mp. 402 Sub.1, Sant'Anna D'Alfaedo Fg.40 Mp. 402 Sub.2, Sant'Anna D'Alfaedo Fg.40 Mp.400.

4. ISCRIZIONE N.48775/7440 del 28/11/2024 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 07/11/2024 Rep. N.3431/2024 emesso da TRIBUNALE Sede VERONA A favore di CONDOMINIO GELSOMINO Sede SAN PIETRO DI MORUBIO (VR) C.F. 91005850234 contro PROVOLO MICHELE Nato il 07/08/1979 a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) C.F. PRVMHL79M07F861F capitale € 87.616,16 Totale € 95.000,00 Grava su Sant'anna D'alfaedo Fg.40 Mp.395 Sub.1 graffate Fg.40 Mp.402 Sub. 1, Sant'Anna D'Alfaedo Fg.40 Mp. 402 Sub.2, Sant'Anna D'Alfaedo Sezione PRUN Fg.40 Mp.400.

5. TRASCRIZIONE NN.5990/4250 del 19/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/01/2025 Rep. N. 367/2025 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede VERONA a favore di CONDOMINIO GELSOMINO Sede SAN PIETRO DI MORUBIO (VR) C.F.91005850234, contro PROVOLO MICHELE Nato il 07/08/1979 a NEGRAR di VALPOLICELLA (VR) C.F.PRVMHL79M07F861F grava su Sant'Anna D'Alfaedo Fg.40 Mp. 395 Sub.1 graffato Fg.40 Mp. 402 Sub.1, Sant'Anna D'Alfaedo Fg. 40 Mp.402 Sub.2, Sant'Anna D'Alfaedo Sez. PRUN Fg.40 Mp.400.

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stato eseguito ulteriore accertamento sulle eventuali Iscrizioni/Trascrizioni depositate all'Agenzia del Territorio nel 20ennio anteriore e successivo la data del 19/02/2025 e fino alla data del 23/04/2025, non sono state rilevate ulteriori Formalità.

FORMALITA' DA CANCELLARE

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono :

- | | |
|---|----------|
| - ISCRIZIONE 19/05/2009 Rep. N.115037/27713 - <u>Ipoteca Volontaria</u> | € 35,00 |
| - ISCRIZIONE 15/12/2023 NN. 51674n.400 - <u>Ipoteca Giudiziale</u> | € 294,00 |
| - TRASCRIZIONE del 14/06/2024 NN. 24329/18472 - <u>Sequestro Conservativo</u> | € 294,00 |
| - ISCRIZIONE 28/11/2024 NN.487751/440 - <u>Ipoteca Giudiziale</u> | € 569,00 |
| - TRASCRIZIONE del 19/02/2025 NN.5990/4250 - <u>Pignoramento Immobili</u> | € 294,00 |

COSTI PER LA CANCELLAZIONE

Il costo per la cancellazione è quantificabile in € 1.486,00 o altro diverso importo fornito dall'agenzia delle Entrate. Si informa che le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva, ma al momento della vendita e a cura della procedura.

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 36 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Orri
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Nessun vincolo storico-culturale o pertinente ex art. 9 d.lgs. 122/2005

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I beni immobili oggetto di pignoramento non costituiscono un condominio. Esistono tuttavia accessori in comune con la proprietà adiacente essendo state in precedenza oggetto di un'unica ristrutturazione. Questi elementi accessori consistono nello slargo antistante le proprietà e la fossa biologica. La manutenzione all'occorrenza viene suddivisa tra le parti.

SERVITÙ - Non ci sono servitù dichiarate.

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

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

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata - No

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati non sono divisibili in quanto costituiti dall'immobile principale con le relative pertinenze.

D.1.13. Valutazione del lotto

Con riferimento alla prescrizione di cui all'art. 568, comma secondo, codice procedura civile la presente valutazione immobiliare si riferisce a Aprile 2025 ed è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" secondo gli standard internazionali (EVS 2020 – IVS1, nota 3.1) e il Codice delle Valutazioni Immobiliari – IV Edizione, Tecnoborsa, 2018 che viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore che verrà individuato nella valutazione che segue dovrà essere considerato un valore attuale ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima il più possibile aderente a quanto si possa ottenere dal mercato immobiliare odierno.

D.1.13.1. Consistenza

Il calcolo della Superficie Lorda Commerciale dei Beni è stata desunta dalle piante e dalla verifica in loco con riferimento ai criteri contabili in applicazione delle norme UNI 10750/05 e al D.P.R. n.138/98 Allegato "C" della Agenzia delle Entrate.

TABELLA SUPERFICI : Superficie Utile (SU) e Superficie Lorda (SL)

				SU	SL
Unità Residenziale					
Superficie principale (mq)	mp. 395-402 sub.1	Piano R	h.m.4.00	75,46	98,00
Accessori					
Soppalco (mq)	mp. 395-402 sub.1	Piano R	h.m.1,7	16,00	16,00
Balconi (mq)	mp. 395-sub.2	Piano R		9,00	9,00
Ripostiglio / cantina (mq)	mp. 402 sub.3	Piano R	h..2.40	5,07	6,00
Terrazzo Porticato (mq)	mp. 395-402 sub.1	Piano R		17,92	22,00
Tettoia Autorimessa (mq)	mp. 402 sub.2	Piano S1	h.m.2.10	14,00	14,00
Autorimessa (mq)	mp. 402 sub.2	Piano S1	h.2.60	42,00	50,00
Area Esterna					
Superficie Esterna (mq)	mp. 395-402 sub.2-3	Piano T-R		149,00	149,00
Superficie Esterna eccedente (mq)	mp. 395-402 sub.2-3	Piano T-R		302,00	302,00
Superficie Esterna Comproprietà (mq)	mp. 400	Piano T	quota 1/2	200,00	200,00

TABELLA SUPERFICI : Superficie Lorda (SL) x Coefficiente = Sup. Ragguagliata = Superficie Lorda Commerciale (SLC)

				SL	coeff	SLC
Unità Residenziale						
Superficie principale (mq)	mp. 395-402 sub.1	Piano R		98,00	1,00	98,00
Accessori						
Soppalco (mq)	mp. 395-402 sub.1	Piano R		16,00	0,50	8,00
Balconi (mq)	mp. 395-sub.2	Piano R		9,00	0,15	1,35
Ripostiglio / cantina(mq)	mp. 402 sub.3	Piano R		6,00	0,25	1,50
Terrazzo Porticato (mq)	mp. 395-402 sub.1	Piano R		22,00	0,35	7,70
Tettoia Autorimessa (mq)	mp. 402 sub.2	Piano S1		14,00	0,15	2,10
Autorimessa (mq)	mp. 402 sub.2	Piano S1		50,00	0,50	25,00
Area Esterna						
Superficie Esterna (mq)	mp. 395-402 sub.2-3	Piano T-R		149,00	0,10	14,90
Superficie Esterna eccedente (mq)	mp. 395-402 sub.2-3	Piano T-R		302,00	0,02	6,04
Superficie Esterna Comproprietà (mq)	mp. 400	Piano T		200,00	0,01	2,00

mq. 166,59

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE (SLC):

SLC Beni Esecutati Sup. complessiva pari a mq.166,59

SLC abitazione+accessori Sup. pari a mq. 137,49

SLC autorimessa+tettoia Sup. pari a mq. 27,10

SLC Area Esterna in comproprietà Sup. pari a mq. 2

SUPERFICIE UTILE NETTA (SU):

SU abitazione Sup. pari a mq. 75,46

SU accessori Sup. pari a mq. 61,99

SU autorimessa Sup. pari a mq.42,00

SUPERFICIE REALE AREA ESTERNA (AE):

AE area esterna Sup. complessiva pari a mq. 451

AE area esterna in comproprietà per la quota parte di 1/2 Sup. pari a mq. 200

arrotond. mq. 167

arrotond. mq. 137

arrotond. mq. 27

arrotond. mq. 2

arrotond. mq. 75

arrotond. mq. 62

arrotond. mq. 42

D.1.13.2. Criteri di stima

RACCOLTA BANCHE DATI DI RIFERIMENTO

La zona immobiliare di Sant'Anna D'Alfaedo presenta una dinamicità di Mercato Residenziale medio-Bassa con livelli di reddito medio-Bassi. Un riscontro oggettivo sui valori parametrici degli immobili della zona di riferimento è dato dall'analisi delle "banche dati" a disposizione confrontato con i valori OMI dell'Agenzia del Territorio. I valori si riferiscono per la maggior parte a immobili in condizioni Normali, in normale stato conservativo, distinti per valori minimi medi e massimi.

- VALORI OMI - riferiti al 2° semestre 2024 per abitazioni tipo villini in Normale stato di conservazione poste in zona Centrale/Capoluogo e Territorio Contenente le Principali Frazioni si registra un valore minimo di mercato di € 840/mq. e uno massimo di € 1150/mq.

Tabella Valori Omi

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	930	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	840	L			
Ville e Villini	NORMALE	840	1150	L			

- MERCATO IMMOBILIARE - I dati sono riferiti all'anno 2024 - Per Zona capoluogo e Territorio Contenente le Principali Frazioni i valori di mercato per abitazioni in stabili di tipo Villini, sono compresi tra un minimo di € 819/mq. un valore medio di € 991/mq. e un valore massimo di € 1164/mq..

Tabella Borsino Immobiliare

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 819	Valore medio Euro 991	Valore massimo Euro 1.164	Valuta subito questo immobile

Per quanto riguarda invece l'andamento di mercato dei prezzi negli ultimi anni si registra un aumento del 2,54%.

Tribunale di Verona E.I. n. 36 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Orri - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.13.3. Stima

VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU : *Highest and Best Use*)

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni oggetto di vendita forzata sia, per tipologia e localizzazione, in questo momento la migliore possibile.

SCELTA DEL METODO IN APPLICAZIONE AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del Valore di Mercato, è stato adottato il "Metodo Comparativo" (MCA). Ovvero metodo di "confronto" del mercato che si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili per la medesima zona omogenea, compravenduti o ceduti in uso recente ad un prezzo o un canone di mercato noti.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il Procedimento consiste nel mettere a confronto le caratteristiche dell'immobile da stimare con caratteristiche tecnico-economiche di altri immobili sulla base dei dati di mercato desunti da reali compravendite.

CARATTERISTICHE IMMOBILE DA STIMARE (Subject)

Subject				Rilievo fotografico : esterno	
Breve descrizione (S) Unità residenziale con terrazzo porticato garages e area esterna. Si compone di due camere da letto di cui una con soppalco, un angolo cottura con soppalco, due bagni e un ripostiglio.					
Subject				Rilievo fotografico : Interno	
Valori Catastali					
N.C.E.U.	Fg.40	mp. 395-402	graffati	bagni2 RiscaldamentoGas Gpl , caldaia - radiatori Impianto elettrico /idricosì Impianto FognarioFossa Biologica	
395-402 Sub 1	Cat. A/2	Rendita € 185,92	Piano S1-T		
402 Sub 2	Cat. C/6	Rendita € 52,94	Piano S1		
NCT 400	prato	Rd. € 2,34 Ra.€ 1,24	Piano T		
Localizzazione	Loc. SPIAZZO - SANT'ANNA D'ALFAEDO (VR)				
Anno	2008 Totalmente ristrutturato				
Destinazione	Abitazione				
Tipologia Edilizia	Tipo villino - Usato				
Sup. Commerciale L. Tot. (SLC)		MQ. 167			
Principale SUP (m²) - sub.1	mp.395-402	98	1	98	
Soppalco SO (m²) - sub.1	mp.395-402	16	0,50	8	
Balconi BA (m²) - sub.2	mp.395	9	0,15	1,35	
Rip-Cant CA (m²) - sub.3	mp.402	6	0,25	1,50	
Terr-Port PO (m²) - sub.1	mp.395-402	22	0,35	7,70	
Tett-Auto. TET (m²) - sub.2	mp.402	14	0,15	2,10	
Autorim. GA (m²) - sub.2	mp.402	50	0,50	25,00	
Area Est. AE (m²) - sub.2-3	mp.395-402	149	0,10	14,90	
Area Est. ecc. AE (m²) - sub.2-3	mp.395-402	302	0,02	6,04	
Area Est. comopr. (m²)	mp.400	200	0,01	2,00	

Tribunale di Verona E.I. n. 36 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Orri - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VERIFICA SEGMENTO DI MERCATO DEL SUBJECT

Gli indicatori economici che individuano il settore immobiliare del *Subject* sono:

Indicatori economici estimativi	
Localizzazione	Zona Sant'Anna D'Alfaedo e limitrofe
Tipo di contratto	Vendita
Destinazione	Residenziale / Usato
Tipologia Edilizia	Tipo Villino con area esterna
Dimensione	Medio
Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica mercato dell'usato
Livello dei prezzi di mercato	Valore min. € 840/m² max. € 1164/m²

Sono state analizzate N.5 compravendite in base ad immobili simili nelle vicinanze: n.4 atti Notarili e n.1 compravendita di prezzi dichiarati dall'AGE. Degli atti due sono stati scartati per inaffidabilità, gli altri sono stati utilizzati come comparabili e identificati con le lettere A-B-C. I comparabili utilizzati hanno le seguenti caratteristiche :

CARATTERISTICHE COMPARABILI

Comparabile A			
Agenzia Delle Entrate Prezzi Immobili Dichiarati		Ottobre 2024	
FG. 34	A/3		
Localizzazione	Via Pontarol SNC - S.A.D'Alfaedo - VR		
Destinazione	Civile Abitazione		
Tip.Immobiliare	Usato		
Tipologia Edilizia	Unità Residenziale con cantina e garage		
Prezzo di mercato	€ 58.000	€/mq 1.018	
Superficie Commerciale Totale (SC)		MQ. 57	
Comparabile B			
ATTO : S. BROGNARA	26 marzo 2025	Rp. 6076	
FG. 45- MN.914	sub 1 - sub 2	A/2-C/6	
Localizzazione	Via Dell'Artigliere n.106/A S.A.D'Alfaedo -		
Anno	Totale ristrutturazione 2001		
Destinazione	Civile Abitazione		
Tip.Immobiliare	Usato		
Tipologia Edil.	Unità Residenziale con garage e area est.		
Prezzo di mercato	€ 118.000	€/mq 910	
Superficie Commerciale Totale (SC)		MQ. 130	
Comparabile C			
ATTO : Elia Zocca	30 gennaio 2024	Rp. 7.951	
FG. 35- 542	sub 7 - sub 51	A/2-C/6	
Localizzazione	via Verdi n. 5/C - S.A.D'Alfaedo - VR		
Anno	2002		
Destinazione	Civile Abitazione		
Tip.Immobiliare	Usato		
Tipologia Edil.	Unità Residenziale con garage e area est.		
Prezzo di mercato	€ 120.000	€/mq 1.364	
Superficie Commerciale Totale (SC)		MQ. 88	

Ciascun comparabile è stato messo a confronto con i dati dell'immobile da stimare (*Subject*) e analizzati secondo il metodo di calcolo MCA.

Tribunale di Verona E.I. n. 36 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Orri
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Metodo di Calcolo MCA (Market comparison approach)

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Comparabili			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	58.000,00	118.000,00	120.000,00	
dati DAT (mesi)	25,00	1,00	14,00	0
Superficie SUP (mq)	52,00	110,00	74,00	98,00
Balconi BAL (mq)	0,00	5,56	0,00	9,00
Ripostiglio/Cantina RIP (mq)	0,00	0,00	0,00	6,00
Autorimessa BOX (mq) comunicante	0,00	35,00	14,00	50,00
Altre superfici Soppalco (mq)	0,00	0,00	0,00	16,00
Altre superfici Terrazzo Porticato (mq)	0,00	0,00	0,00	22,00
Altre superfici Tettoia Garage (mq)	0,00	0,00	0,00	14,00
Superficie est. SUE (mq)	50,00	0,00	70,00	149,00
Superficie est. SUE (mq) eccedente	0,00	22,66	0,00	302,00
Superficie est. SUE (mq) comune mp.400	0,00	0,00	0,00	200,00
Servizi SER (n)	1	1	2	2
Impianto condizionamento CON (0-1)	0	0	1	0
Altri impianti IMP (0-1)	1	1	0	1
livello del piano LIV (n)	0	1	0	1
Stato manut est. STMe (n)	2	1	4	3
Stato manut int. STMi (n)	2	1	4	3
2. Indici Mercantili			coeff.	
Saggio annuo di variazione dei prezzi	p(DAT)/PRZ\ (annuale)			-0,0021
Rapporto Mercantile Balcone scala	p(BAL)/p(SUP)			0,300
Rapporto Mercantile Cantina Ripostiglio	p(CAN)/p(SUP)			0,250
Rapporto Mercantile Garage	p(BOX)/p(SUP)			0,500
Rapporto Mercantile Soppalco non abitabile	p(SOP)/p(SUP)			0,500
Rapporto Mercantile Terrazzo Porticato	p(PORT)/p(SUP)			0,350
Rapporto Mercantile Tettoia Garage	p(TET)/PRZ			0,150
Rapporto Mercantile Area Esterna	p(AE)/PRZ			0,100
Rapporto Mercantile Area Esterna eccedente	p(AE)/PRZ			0,020
Rapporto Mercantile Area Esterna comune	p(AE)/PRZ			0,010
Rapporto Mercantile Livello di Piano	p(LIV) (AE Com)/PRZ			0,010
Costo intervento manut est. (euro)	Costo intervento manut est. (euro)			6.000
Costo intervento manut int. (euro)	Costo intervento manut est. (euro)			6.000
2.1 Calcolo del costo deprezzato				
Servizi		Imp. Cond.		
Costo (euro)	8000	Costo (euro)		5000
anni (t)	5	anni (t)		0
durata (n)	25	durata (n)		25
Costo dep. (euro)	6400	Costo dep. (euro)		5000
Altro Imp.				
Costo (euro)	3000			
anni (t)	0			
durata (n)	25			
Costo dep. (euro)	3000			
3. Calcolo sup commerciale				€/mq.
SUP commerciale comparabile A				57,00
SUP commerciale comparabile B				130,00
SUP commerciale comparabile C				88,00
SUP commerciale subject				167,00
4. Calcolo prezzo marginale				€/mq.
Prezzo medio comparabile A				1.010,53
Prezzo medio comparabile B				906,30
Prezzo medio comparabile C				1.357,27
Prezzo marginale				906,30

Tribunale di Verona E.I. n. 36 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Orri - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE		€/mq
SUE comparabile A		8,00
SUE comparabile B		8,00
SUE comparabile C		8,00
Prezzo marginale		8,00

5. Analisi Prezzi Marginali			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	-122,77	-249,77	-254,00
p(SUP) (euro/mq)	906,30	906,30	906,30
p(BAL) (euro/mq)	135,94	135,94	135,94
p(TER-PORT)/p(SUP) (euro/mq)	317,20	317,20	317,20
p(CAN-RIP-)/p(SUP) (euro/mq)	226,57	226,57	226,57
p(TAV-SOP)/p(SUP) (euro/mq)	453,15	453,15	453,15
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq) comunicante	453,15	453,15	453,15
p(TET)/p(SUP) (euro/mq)	135,94	135,94	135,94
p(SUE) (euro/mq)	8,00	8,00	8,00
p(SER) (euro)	6.400,00	6.400,00	6.400,00
p(CON) (euro)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p(IMP) (euro)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
p(LIV) (euro)	580,00	1.180,00	1.200,00
p(STMe) (euro)	6.000,00	6.000,00	6.000,00
p(STMi) (euro)	6.000,00	6.000,00	6.000,00

6. Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	58.000,00	118.000,00	120.000,00
DAT (euro)	3.069,17	249,77	3.556,00
SUP (euro)	41.689,70	-10.875,57	21.751,15
BAL (euro)	1.223,50	467,65	1.223,50
TER-PORT (euro)	6.978,49	6.978,49	6.978,49
CAN-RIP (euro)	1.359,45	1.359,45	1.359,45
TAV-SOP (euro)	7.250,38	7.250,38	7.250,38
BOX (euro) comunicante	22.657,45	6.797,23	16.313,36
TET (euro)	1.903,23	1.903,23	1.903,23
SUE (euro)	3.208,00	3.426,72	3.048,00
SER (euro)	6.400,00	6.400,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00	-5.000,00
IMP (euro)	0,00	0,00	3.000,00
LIV (euro)	580,00	0,00	1.200,00
STMe (euro)	6.000,00	12.000,00	-6.000,00
STMi (euro)	6.000,00	12.000,00	-6.000,00
Prezzo e caratteristica	58.000,00	118.000,00	120.000,00
PRZ (euro)	3.069,17	249,77	3.556,00
Prezzi Corretti	166.319,36	165.957,34	170.583,56

Variazione %	Si calcola che la Variazione in % è pari al		
	2,79 %		
PREZZI CORRETTI	166.319,36	165.957,34	170.583,56
MEDIA PESATA	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ARROTONDATO	168.000,00		

VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 168.000
VALORE DI MERCATO Unitario	€ 1006/mq

VALORE DI STIMA

La valutazione estimativa col metodo MCA è da ritenersi comprensiva del valore dei beni esecutati con le relative pertinenze e corrisponde ai seguenti valori (arrotondati per eccesso o per difetto - D.P.R. 138/98):

TABELLA RIASSUNTIVA

Valutazione Corpi						
ID	Immobili	Sup.Utile Reale mq.	Sup. Lorda Commerciale mq.	Valore Unitario € /mq	Valore Intero Medio ponderato (€)	Valore Diritto 1/1 (€)
a.1	Abitazione Mp. 395-402 sub.1	75	167	1.006	168.000	168.000
a.2	Accessori Mp. 395-402 sub.1-2-3	62				
a.3	Autorimessa Mp. 402 sub.2	42				
a.4	Area Est. Mp. 395-402 sub.2-3	451				
a.5	Area Compr. (1/2) Mp. 400	200				

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

1) E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito in base a costi e oneri per la regolarizzazione dell'immobile così distinti:

- Conformità Catastale = € 1.000
- Conformità Urbanistica = € 5.501
- Agibilità = € 1.000
- Ripristino Ambienti interni = € 3.500
- Ripristino Ballatoio = € 1.420

Sommano E. (1.000+ 5.501+1.000+3.500+1.420) = E. 12.421

2) E' stato calcolato un ulteriore valore di deprezzamento stabilito in base alla condizioni fisiche dell' immobile, in assenza di garanzia per vizi nascosti pari al 10% del valore di stima.

- Abbattimento forfettario **10%** = € 168.000 x 0,10 = € 16.800

3) E' stata applicata una detrazione calcolata sul valore complessivo delle Formalità da Cancellare.

- Il costo per la cancellazione delle formalità è stato quantificato in € 1.486

Sommano €(12.421+16.800+1.486) = € 30.707,00

arrotondato € 31.000

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE IMMOBILI TOTALE

Valore dell' immobile a.1+a.2+a.3+a.4+a.5 = € 168.000

Valore Deprezzamento € 31.000

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € (168.000 - 31.000) = **€ 137.000**

(centotrentasettemilaeuro)

Tribunale di Verona E.I. n. 36 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Oriano Pizzarello
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di cui :

Casa di Abitazione e accessori (quota 1/1) **Euro 122.000**

Garage (quota 1/1) **Euro 14.500**

Area Comune Mp.400 (quota 1/2) Euro **500**

Verona, 30/04/2025

Il perito estimatore
architetto Luciana Corradini

Il perito estimatore attesta che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

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.

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza dei beni

E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell' esecutato

E.3. Certificato storico di residenza degli esecutati

E.4. Certificato storico di stato di famiglia degli esecutati

E.5. Certificato anagrafico titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato

E.6. Planimetrie catastali

E.7. Estratto storico del Catasto

E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.9. Certificato di Destinazione Urbanistica

E.10. Titoli Abilitativi

E.11. Contratti in Locazione, comodato, affitto.

E.12. Fotografie degli interni

E.13. Fotografie degli esterni

E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte

E.15. Regolamento Condominiale