

D.1. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN LOCALITA' BRENTANI SNC**D.1.1. Proprietà**

I beni oggetto della presente esecuzione ed afferenti al Lotto 2, identificati al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) al Fg. 9 Mapp. 280 Sub 1 e 2 sono stati edificati su terreno precedentemente identificato al C.T. Fg. 9 Mapp. 280 (ex 257), acquisito in quota pari a 1/1 dal [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona del 08 Marzo 2004, n. 85849 di repertorio, n. 27160 di raccolta, registrato a Verona il 11 Marzo 2004 n. 2753 Serie 1T e trascritto a Verona il 12 Marzo 2004 ai n.ri 10807-10808-10809-10810/6594-6595-6596-6597.

D.1.1.1. Ricerche presso uffici anagrafici – Camera Commercio

Quanto emerso dalla certificazione anagrafica pervenuta ed allegata alla presente esecuzione, [REDACTED]

[REDACTED] risulta

coniugato in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

D.1.2. Identificazione catastale beni oggetto di vendita

La proprietà risulta così identificata al C.F. di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR):

- Foglio n. 9;

- Particella 280 Sub. 1, Cat. A/7, Classe 3, Cons. 18,5 vani, Sup. cat. 509 mq, R.C. 1433,17 euro, Via Case Sparse Brentani snc Piano S2-S1-T-1-2

- Particella 280 Sub. 2, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 42 mq, Sup. cat. 47 mq, R.C. 110,63 euro, Via Case Sparse Brentani snc Piano T

Intestazione: [REDACTED]

Nota:

risulta incluso nel pignoramento anche il terreno (ente urbano) distinto al C.F. di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR):

Foglio n. 9

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Nicola Ottaviani

19

– Particella 280 – ente urbano – sup. Ha 00.20.67

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il fabbricato e le sue pertinenze si trovano in località Brentani, nel Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), pochi chilometri a nord del centro abitato principale, in posizione piuttosto isolata. Questo contesto collinare è caratterizzato dalla presenza di pochi edifici a destinazione varia, raggruppati a formare una sorta di contrada isolata. Immediatamente al di fuori del nucleo abitato, il contesto è di tipo rurale-collinare, in pendenza su costa rivolta ad ovest.

La località è scarsamente dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ma è ben collegata dal punto di vista viario con i centri limitrofi (Sant'Ambrogio, Fumane) e con quindi la città di Verona. Per tutti i servizi ed esercizi, essendone la località sprovvista, il riferimento è quello dei centri comunali più vicini.

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

Il fabbricato oggetto di stima è sito in Via Case Sparse Brentani snc e si sviluppa nel suo complesso su tre livelli fuori terra, più due piani interrati. La costruzione ha forma articolata aggregata attorno ad un corpo di fabbrica principale che si sviluppa su 5 livelli ed ospita l'abitazione singola con la sua autorimessa e le pertinenze accessorie, ivi includendo il terreno di giacenza della villa, anch'esso censito al sub 1.

Il terreno, interamente perimetrato sui fronti sud, ovest e nord da recinzione e/o muratura, è accessibile a piedi o con gli automezzi dal fronte ovest, dove sono presenti un cancello carraio automatizzato ed un cancelletto pedonale che aprono verso la strada pubblica, che comunque, si trova ad un livello più basso rispetto a quello del terreno su cui giace la costruzione. Attraversati i cancelli infatti, tramite una rampa o dei gradini esterni, si sale alla quota del terreno, in parte destinato a giardino ed in parte inerbito. L'accesso pedonale principale all'unità di residenza avviene da un portoncino d'ingresso blindato che apre sul giardino, ma vi sono poi altre porte finestre vetrate che consentono l'accesso secondario dai fronti sud e ovest. L'autorimessa invece è accessibile da una porta basculante automatizzata, con antistante area di manovra esterna pavimentata, posta sul prospetto nord dell'edificio. L'autorimessa è collegata internamente con

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Nicola Ottaviani

20



L'abitazione da due porte. L'abitazione al proprio interno è dotata di ascensore.

L'unità di abitazione al piano terra è composta da: ingresso/soggiorno, soggiorno/cucina, disimpegno, un bagno, un ripostiglio, un secondo disimpegno con vano scala interno, centrale termica e un locale con dedicato allo stivaggio della biomassa per l'impianto termico. Al piano primo l'abitazione è composta da: soppalco su soggiorno, disimpegno, una camera con bagno, una cabina armadio, un secondo disimpegno con vano scala, una seconda camera da letto, un secondo bagno, un vano sottotetto non abitabile destinato a guardaroba, all'interno del quale è stato ricavato un terzo bagno ed altri vani sottotetto non abitabili destinati a lavanderia, uno a stireria ed un ampio ripostiglio composto di due vani contigui. Il piano secondo sottotetto è composto da altri locali non abitabili: vano principale utilizzato come palestra, una stanza solarium, un ripostiglio, una zona wellness con sauna, docce e bagno turco, un locale con piscina interna. L'altezza interna dei locali abitabili del pian terreno e del primo varia dai 2,42 ai 6,00 m. mentre gli altri locali hanno altezze inferiori.

L'abitazione è inoltre dotata di due zone a portico al piano terra e da tre balconi al primo piano.

Alcuni dei locali dal piano primo e secondo vengono utilizzati in modo improprio e sono stati oggetto di modifiche interne in assenza di autorizzazione. Il guardaroba e la lavanderia al piano primo sono utilizzati come camere da letto, pur non essendo abitabili (altezza inferiore ai minimi consentiti). Per quanto riguarda l'utilizzo a palestra, solarium e piscina dei locali del piano secondo, il perito non ritiene di poter esprimere un giudizio definitivo sull'attuale uso, poiché non si tratta comunque di locali che ospitano in modo continuativo gli occupanti. I locali sottotetto, accessibili in maniera diretta dall'abitazione, comunque andranno valutati come tali, con idoneo coefficiente di ragguaglio della superficie utile.

Le superfici parietali interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono realizzati in piastrelle di pietra locale lucidata o in parquet. Nei bagni, le pareti sono rivestite in marmo o in ceramica smaltata. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con oscuranti esterni in ante di legno verniciato e le porte interne sono tamburate cieche con cornici e pannellature in legno. I bagni sono dotati di lavabo, bidet, wc e/o doccia.

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Nicola Ottaviani

21





Nota: le immagini innanzi riportate sono esemplificative dello stato dei luoghi, vista la vastità degli immobili. Si rimanda all'allegata relazione fotografica.

L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore a biomassa indipendente, posta nella centrale termica, e ha come terminali riscaldanti dei pannelli radianti a pavimento al piano terra, primo e secondo, mentre ha dei radiatori ai due piani interrati e nei bagni (scaldasalviette). Il generatore produce anche l'acqua calda sanitaria. Il piano cottura è alimentato da linea gas autonoma. E' presente un impianto elettrico sottotraccia a 220 v. L'approvvigionamento idrico, di gas ed elettrico avvengono da rete pubblica, mentre gli scarichi fognari confluiscono in una fossa biologica. L'unità e le sue pertinenze nel complesso sono dotate di una rete di impianti molto complessa e di livello molto elevato, di difficile

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Nicola Ottaviani

22

rilevazione. E' presente un impianto fotovoltaico con pannelli collocati sul contiguo Mapp. 59 (medesimo proprietario ma non oggetto di esecuzione), ma attualmente è guasto. Si annota come tutta la villa sia dotata di un sofisticato impianto domotico, inclusivo dei sistemi di allarme e diffusione sonora, oltre che di controllo ambientale.

La struttura portante dell'edificio è costituita ai piani fuori terra da un telaio in CA e tamponamenti in muratura di laterizio forato isolato con cappotto; ai due piani interrati invece le strutture verticali sono interamente in CA. I solai sono realizzati in CA alveolare ai piani interrati e in latero-cemento o in legno ai piani fuori terra. La struttura a falde di copertura è realizzata in legno; Il manto di copertura isolato, impermeabilizzato con guaina e soprastanti coppi.

La qualità costruttiva dell'edificio è elevata, con finiture di pregio e dotazioni d'impianto speciali; lo stato di manutenzione dell'edificio può definirsi ottimo, in quanto di recente costruzione.

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

Le pertinenze aggregate all'abitazione sono:

- autorimessa collocata al piano terra del fabbricato, identificata al Foglio 9 Mappale 280 Sub. 2, accessibile con automezzi da rampa e da area di manovra esterna su terreno di proprietà esclusiva (sub 1). Il locale è collegato internamente con l'unità di abitazione attraverso due porte tagliafuoco interne. Dall'autorimessa è accessibile la centrale termica, associata e descritta innanzi come parte integrante dell'unità abitativa.

L'autorimessa, ha pavimentazione in gres; le pareti sono intonacate e tinteggiate ed è adatta ad ospitare anche due autovetture, vista la notevole dimensione, oltre ad altri mezzi di locomozione, arredi e suppellettili. L'accesso carraio è delimitato da un serramento a sezionale in metallo.

Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento (è presente un radiatore soltanto), connessi alle reti descritte per l'unità di abitazione. Per caratteristiche e stato di conservazione valga quanto detto per l'appartamento.

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Nicola Ottaviani

23





- cantine collocate al primo piano interrato del fabbricato, identificate al Foglio 9 Mappale 280 Sub. 1, accessibili da scala interna e ascensore. Le cantine e gli spazi interni di circolazione sono in sostanza suddivise in quattro vani contigui, aggregati attorno ad uno spazio vuoto (doppia altezza cantina PS2). Il minore dei vani interrati è stato ricavato in assenza di autorizzazione. Gli spazi sono utilizzati per lo stivaggio di arredi e suppellettili, o per l'alloggiamento di impianti particolari. Le pareti interne sono intonacate e le pavimentazioni realizzate in gres o in cemento liscio, i serramenti interni in alluminio verniciato e vetro.

Le cantine in linea di massima sono dotate dell'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento collegati alle reti domestiche. Per caratteristiche e stato di conservazione valga quanto detto per l'appartamento.

- cantine collocate al secondo piano interrato del fabbricato, identificate al Foglio 9 Mappale 280 Sub. 1, accessibili da scala interna e ascensore. Le cantine e gli spazi interni di circolazione sono composte di un ampio vano a doppia altezza centrale, spazi interni di circolazione e due vani contigui all'estremo sud. Gli spazi sono utilizzati per lo stivaggio di arredi e suppellettili, o per l'alloggiamento di impianti particolari. Le pareti interne sono intonacate e le pavimentazioni realizzate in gres o in cemento liscio, i serramenti interni in alluminio verniciato e vetro. Il vano centrale è decorato con marmi e finiture di pregio e ha un solaio con volte a croce (vedi foto).

Le cantine in linea di massima sono dotate dell'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento collegati alle reti domestiche. Per caratteristiche e stato di conservazione valga quanto detto per l'appartamento.



- terreno di pertinenza dell'intero fabbricato è distinto al Foglio 9 Mappale 280 Sub. 1 e circonda su tutto il perimetro la costruzione. Come innanzi detto è perimetrato su tre lati da muri o recinzioni, mentre sul lato sud è liberamente aperto su terreno con mappale contiguo (C.F. Fg. 9 Mapp. 283, 286), di proprietà dell'esecutato. Anche il terreno distinto al C.F. Fg. 9 Mapp. 59, a confine est del Mapp. 280 risulta essere di proprietà dell'esecutato, ma, come i Mapp. 283 e 286 non è oggetto della presente esecuzione. Il terreno di pertinenza esclusiva del fabbricato è quasi completamente pavimentato sui lati nord ed est, mentre è prevalentemente inerbito e trattato a giardino sugli altri due lati. Si rimanda alla relazione fotografica per una migliore comprensione delle caratteristiche degli spazi esterni.



TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE | Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE | Avv. Nicola Ottaviani



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

L'accesso pedonale all'unità di abitazione ed a tutte le pertinenze interne al fabbricato (cantine, sottotetto, locali accessori) avviene prima da un cancelletto automatizzato posto direttamente sulla via pubblica, quindi, attraverso il passaggio da spazio esterno di proprietà esclusiva (Sub. 1), si accede all'ingresso principale sul fronte ovest, delimitato da un portoncino blindato. Altri accessi secondari dai fronti sud ed ovest, direttamente accessibili dal giardino o dai portici, sono delimitati da serramenti vetrati. E' inoltre stata ricavata, in assenza di autorizzazione, una scaletta esterna sul fronte est, che conduce direttamente ad uno dei balconi del primo piano e quindi, attraverso un serramento vetrato, al locale guardaroba (vedasi disegni allegati).

Come innanzi detto, l'autorimessa è dotata di una porta basculante automatizzata che, sul fronte nord dell'edificio, apre su area di manovra esterna, parte del terreno di pertinenza della costruzione, collegata con la strada attraverso un cancello carraio automatizzato (vedi foto).

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'area su cui sorge il fabbricato, da quanto indicato nel P.R.G. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, risulta essere in "ZONA B - area di completamento edilizio", ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata. L'area è sottoposta a vincolo di tutela del paesaggio, ai sensi del Dlgs n. 42/2004; vincolo idrogeologico ai sensi del RD n. 3267 del 30/12/1923; vincolo di tutela ambientale (zona SIC) ai sensi del DGR n. 3267 del 04/10/2002.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione dei beni afferenti al lotto e distinti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Fg. 9 Mapp. 280 sub 1 e 2 risulta coerente con il titolo di provenienza.

Le planimetrie catastali, risalenti al 2009, non ritraggono in maniera corretta i beni. Diverse sono le modifiche apportate all'immobile dalla sua costruzione ad oggi e per brevità, oltre che per una migliore comprensione della tipologia e della consistenza di tali difformità, si rimanda agli elaborati grafici allegati, oltre che al successivo capitolo D.1.6.

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Nicola Ottaviani

26



Il perito, qualora il notaio delegato della vendita lo ritenesse necessario, si rende disponibile ad operare le variazioni catastali Docfa utili a regolarizzare le planimetrie dal punto di vista catastale.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati edificati secondo il progetto assentito da parte del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n. 109 – prot. 11379 – del 31/08/2005
- Permesso di Costruire (variante) n. 74 – prot. 8637 – del 01/07/2008
- Richiesta di certificato di agibilità prot. 2845 del 04/03/2010

Effettuate le verifiche metriche all'atto del sopralluogo, per quanto possibile al tecnico, in ragione della vastità e della complessità dell'immobile ispezionato, si evidenzia come numerose siano le difformità riscontrabili all'interno ed all'esterno dell'edificio, anche in ragione dell'improprio utilizzo che viene attualmente fatto di alcuni dei locali. Ciò che i rilievi effettuati evidenziano, è che apparentemente non vi siano aumenti di volume o di superficie della costruzione, ma soltanto modifiche probabilmente in buona parte regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica in sanatoria. Per una migliore comprensione della tipologia e della consistenza di tali difformità, si rimanda agli elaborati grafici allegati. Tra le difformità interne un certo rilievo hanno gli aumenti delle superfici delle cantine al piano primo e secondo interrato, la realizzazione di alcune nuove partizioni interne ai vari piani, la costruzione di una piscina con locale macchine al piano sottotetto e la realizzazione di un bagno all'interno del locale guardaroba al primo piano. Tra le difformità esterne vi è la realizzazione di una scala sul fronte est del fabbricato e l'apertura di alcune finestre a tetto. Questo è quanto rilevabile in situ, ma non si può escludere che possano emergere altre difformità oltre a quelle elencate, a seguito di rilievi metrici estremamente accurati, ma non effettuabili nell'ambito dell'incarico affidato per questa esecuzione immobiliare.

A seguito del confronto avuto con l'Ufficio Tecnico del comune di Sant'Ambrogio ed alla luce della normativa edilizia ed urbanistica vigente, in via del tutto prudentiale si ritiene che le modifiche edilizie apportate all'appartamento, siano da ritenersi ragionevolmente sanabili. Non appare

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 379/2023 R.I.	
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso	
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto	
CUSTODE	Avv. Nicola Ottaviani	

27



sanabile la realizzazione del bagno all'interno del locale guardaroba del primo piano, per la mancanza delle altezze minime; andrà per giunta ripristinato lo stato autorizzato. Ricadendo peraltro l'edificio in zona protetta dal vincolo paesaggistico, per quanto riguarda la regolarizzazione delle modifiche esterne, sarà necessario inoltrare una richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica, i cui esiti (prevedibili, ma non certi) e le cui sanzioni non possono oggi essere date per scontate.

Dall'analisi della documentazione fornita dal Comune di Sant'Ambrogio, non è dato sapere se l'immobile sia o meno dotato di un certificato di agibilità, ma certamente ne è stata fatta richiesta in data 04/03/2010, come testimonia l'allegata documentazione.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile ad oggi non risulta occupato stabilmente dal

[REDACTED]

All'interno dell'immobile si trovano beni mobili di proprietà dell'esecutato e del suo nucleo familiare.

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

Gli immobili sono attualmente occupati

[REDACTED]

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

Dall'analisi della documentazione ipotecaria in allegato alla stima non risultano esistere titoli opponibili alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

Iscrizioni

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Nicola Ottaviani

28



- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 3041 del Tribunale di Verona iscritta a Verona in data 10/07/2017 al n° 28069 R.G. e al n° 4543 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] innanzi identificato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per la quota di 1/2 l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 3011 del Tribunale di Verona iscritta a Verona in data 26/06/2017 al n° 25461 R.G. e al n° 4129 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
per la somma complessiva di € 1.200.000,00 a carico [REDACTED]
innanzi identificato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per la quota di 1/2 l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto in dipendenza di atto giudiziario del Tribunale di Verona n° 7936, trascritto a Verona in data 15/01/2024 al n° 541 R.G. e al n° 433 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED],
innanzi identificato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per la quota di 1/2 l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta in dipendenza di domanda giudiziale del Tribunale di Verona rep 16778/2015, trascritta a Verona in data 04/02/2016 al n° 3422 R.G. e al n° 2128 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] innanzi identificato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per la quota di 1/2 l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta in dipendenza di domanda giudiziale del Tribunale di Verona rep 3538/2014, trascritta a Verona in data 20/08/2014 al n° 27760 R.G. e al n° 15592 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] innanzi identificato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per la quota di 1/2 l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta in dipendenza di domanda giudiziale del Tribunale di Verona rep 5428, trascritta a Verona in data

TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE | Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE | Avv. Nicola Ottaviani

29



30/05/2014 al n° 16750 R.G. e al n° 11718 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] innanzi identificato.

L'ipoteca di cui sopra riguarda per la quota di 1/2 l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

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

Le ispezioni ipotecarie effettuate sui beni oggetto di esecuzione, come anche la relazione notarile sostitutiva stilata e depositata in Cancelleria ai sensi della L. 302/1998, non hanno evidenziato la presenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente al termine della presente procedura.

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

Non risultano esistere vincoli o oneri giuridici opponibili alla presente procedura esecutiva.

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

Dagli accertamenti effettuati sui beni oggetto di esecuzione non è emersa l'esistenza di diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

A detta dell'esecutato le unità che compongono il fabbricato, tra cui quelle oggetto di esecuzione, non sono costituite in condominio, sebbene esistano dei beni comuni e delle minime spese di gestione, per lo più riconducibili ad utenze, che sono amministrate da uno dei proprietari degli appartamenti che compongono il fabbricato.

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

L'immobile oggetto di esecuzione ha destinazione residenziale e non risulta strumentale all'esercizio di alcuna attività d'impresa. Come si evince dall'atto di provenienza, il terreno sul quale è stato edificato l'immobile (ex C.T. Fg. 9 Mapp.257) è stato acquisito con regime IVA ordinario da: [REDACTED]

[REDACTED] Il bene (terreno) è pervenuto per la quota di 1/1 all'esecutato in data 08/03/2004. Il fabbricato che sorge sul ex Mapp. 257 è stato edificato dall'esecutato nel 2009.

TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE | Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE | Avv. Nicola Ottaviani

30



D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio oggetto della presente esecuzione non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica ed il costruttore privato non ha ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

In ragione della consistenza, della conformazione e della destinazione d'uso dei beni, il perito opta per la composizione di un unico lotto, ritenendo la divisione allo stato attuale non facilmente praticabile senza l'esecuzione di importanti opere edili e senza la creazione di svantaggiose promiscuità.

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

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale:

	DESTINAZIONE	SUP.
1	Abitazione PT	211,12
2	Pertinenze interne PT	29,24
3	Portico PT	43,90
4	Abitazione P1	109,23
5	Pertinenze interne P1	110,30
6	Balconi P1	6,50
7	Sottotetto P2	99,34
8	Cantine PS1	96,60
9	Cantine PS2	184,70
10	Autorimessa PT	45,60
11	Giardino	1760,00

D.1.13.2. Criteri di stima

In conformità all'art. 568 del c.p.c. lo scrivente al fine di individuare il più probabile "valore di mercato" del bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare tenuto conto: dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della consistenza e dello stato di conservazione, della conformità urbanistica ed edilizia (in estrema sintesi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene), ritiene di adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che prevede l'utilizzo di parametri quali il metro quadrato (lordo) e coefficienti (in diminuzione o aumento) che tengano conto delle caratteristiche del bene assoggettato a stima.

TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE | Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE | Avv. Nicola Ottaviani

31

Il valore di mercato (stima) determinato come sopra è da intendersi riferito alla data di valutazione e viene assunto come valore di riferimento ai fini della libera compravendita tra le parti; da ultimo si precisa che il valore poco più avanti determinato dallo scrivente tiene conto di informazioni assunte presso l'Agenzia Territoriale Competente, agenzie immobiliari che operano con carattere continuativo nel territorio che ricomprende l'immobile oggetto di stima e osservatori, introducendo quando necessario appositi correttivi (coefficienti in riduzione e/o aumento) che tengano conto della realtà effettiva da stimare.

D.1.13.3 Stima

Ai fini della corretta stima dei beni oggetto di esecuzione, a titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari OMI: S. Ambrogio di Valpolicella (VR) – porzioni a nord del territorio con densità scarsa

Ville e villini: min €/mq. 1.000 max €/mq. 1.450

Borsino immobiliare S. Ambrogio di Valpolicella (VR) – porzione nord del territorio comunale

Ville e villini: min €/mq. 897 max €/mq. 1.428

In conformità a quanto stabilito dalle linee guida del CSM (delibera 11/10/201) e da ABI (2018) con riferimento alle indicazioni di International Valuation Standards, si espone nel seguito quanto osservato e verificato in termini di atti di compravendita:

- atto di compravendita notaio Guido Cirilli repertorio n° 38568 del 13/05/2021 (immobile A/2 classe 4 vani 4,0 classe energetica G)
- atto di compravendita del notaio Caterina Sartori repertorio n° 490 del 20/07/2021 (immobile A/2 classe 2 vani 3,5 classe energetica D)

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 24 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat. A/2 – classe 2/4 – stato di conservazione buono) è pari a € 1535,55 per metro quadro. Non sono però reperibili atti di compravendita comparabili per immobili in categoria A/7 per i Fg. 9,15,18,32 del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ma i dati ricavati dalle pubblicazioni degli osservatori immobiliari citati, evidenziano chiaramente come i valori unitari medi delle costruzioni tipo ville e villini siano soltanto di poco superiori

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Nicola Ottaviani

32



a quelli delle civili abitazioni. Di conseguenza il perito ritiene che proporzionalmente i valori unitari delle comparabili per immobili in categoria A/7 (non reperibili), possano essere di poco superiori a quelli degli immobili in categoria A/2 (reperibili).

A margine di quanto sopra esposto, il perito estimatore, vista la particolarità del caso, in ragione delle informazioni raccolte, ma anche della scarsità di dati su immobili efficacemente comparabili a quello stimato in questa perizia, ritiene di dover specificare quanto segue, per meglio comprendere tutti i fattori che hanno influenzato la determinazione del valore di mercato del bene immobile oggetto di stima.

- Le dimensioni dell'immobile, composto di residenza e di tutti gli accessori, è davvero notevole, di conseguenza il valore unitario €/mq individuato per la stima deve tenere conto di questa condizione, che in termini generali porta ad un lieve ribassamento del valore unitario.
- La posizione isolata della contrada nella quale è collocato l'immobile, nonostante l'apprezzabile panoramicità, certamente va considerata come un fattore penalizzante del valore di mercato.
- La qualità costruttiva, le dotazioni d'impianto e l'alto livello delle finiture utilizzate per la costruzione, frutto evidente delle richieste del committente, difficilmente possono trovare un reale riscontro nei valori di mercato assegnati all'immobile, poiché l'alto costo di realizzazione di tali dotazioni e finiture non trova debito riscontro nel mercato di zona (costo di costruzione maggiore del valore del bene).
- La particolarità delle caratteristiche dell'immobile, al di là della dimensione, lo rendono unico e conformato sulla base di esigenze molto specifiche. Ciò rende la platea dei potenziali acquirenti molto ridotta.
- I costi di gestione dell'immobile, a quanto riportato dall'esecutato, sono estremamente elevati e questa condizione ha un effetto negativo sul calcolo del valore di mercato.
- Il fatto che i terreni limitrofi al Mapp. 280, di proprietà dell'esecutato, non siano stati inclusi nel pignoramento – si ricorda che su parte del Mapp. 59 è collocato l'impianto fotovoltaico (fuori uso) dell'edificio oggetto di stima – appare comunque una condizione piuttosto anomala, anche se non ha un particolare effetto negativo sulla stima.

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Nicola Ottaviani

33



Proprietà 1000/1000 di abitazione indipendente tipo villa, con pertinenze varie e terreno (C.F. Fg. 9 Mapp. 280 Sub 1 e 2), sita nel Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), in via case sparse Brentani snc.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 1.800,00 (milleottocento/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	DESTINAZIONE	SUP.	%	SUP. RAGGUAGLIATA
1	Abitazione PT	211,12	100%	211,12
2	Pertinenze interne PT	29,24	50%	14,62
3	Portico PT	43,90	30%	13,17
4	Abitazione P1	109,23	100%	109,23
5	Pertinenze interne P1	110,30	50%	55,15
6	Balconi P1	6,50	25%	1,63
7	Sottotetto P2	99,34	50%	49,67
8	Cantine PS1	96,60	25%	24,15
9	Cantine PS2	184,70	25%	46,18
10	Autorimessa PT	45,60	35%	15,96
11	Giardino	1760,00	5%	88,00
sup. totale ragguagliata				628,87
valore unitario €/mq.				€ 1.800,00
valore Lotto 2				€ 1.131.966,00

Per arrotondamento si stima un valore complessivo dell'immobile pari a € 1.130.000,00 (unmilionecentotrentamila/00 euro).

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili, difformi rispetto al progetto autorizzato, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi secondo il progetto approvato, eliminando il bagno realizzato nel guardaroba al P1 e inoltrare al Comune di Sant'Ambrogio una richiesta di autorizzazione in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica, per le opere esterne. Le operazioni elencate, assieme alla produzione della certificazione energetica dell'abitazione (APE), prudenzialmente rappresentano un onere accessorio stimabile in € 20.000,00 (ventimila/00 euro), inclusivo delle sanzioni amministrative.

TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 379/2023 R.I.
GIUDICE | Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE | Avv. Nicola Ottaviani

34

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore della quota di proprietà pari a 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni € 1.110.000,00 (unmilionecentodiecimila/00 euro).

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

Verona, 27/09/2024

il perito estimatore

Arch. Amedeo Margotto

