

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

**Esecuzione Immobiliare**

**Giudice**

**Creditore procedente**

**Creditore intervenuto**

**Parte eseguita**

**n. 277/2023 R.G.E.**

**Dott.ssa Paola Salmaso**

██

██

██

██



Esperto Stimatore  
ING. GIOVANNI MONTRESOR  
Via Fama 11 – 37121 Verona  
[giovanni.montresor@momaassociati.it](mailto:giovanni.montresor@momaassociati.it) – [giovanni.montresor@ingpec.eu](mailto:giovanni.montresor@ingpec.eu)  
cell. 3358257505 – ufficio 0458012652

Custode Giudiziario  
AVV. OLIVIA DOMENICONI  
Via del Carrista 3 – 37122 Verona  
[avv.domeniconi@libero.it](mailto:avv.domeniconi@libero.it) – [avvolviadomeniconi@ordineavvocativrpec.it](mailto:avvolviadomeniconi@ordineavvocativrpec.it)  
Studio 0458003482

**GIOVANNI MONTRESOR**  
INGEGNERE

ST.: 37121 VERONA VIA FAMA 11 - TEL. 045/8012652 -  
AB.: 37121 VERONA VIA ORTI MANARA, 7 TEL. 045/592929  
C. F. MNT GNN 55L04 L781V  
e-mail: giovanni.montresor@momaassociati.it



## INDICE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
D.1.	LOTTO UNICO.....	5
D.1.1.	Proprietà.....	5
D.1.1.1.	– Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	6
D.1.2.	– Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	7
D.1.2.a.	– Analisi storica catastale.....	8
D.1.2.b.	– Localizzazione e confini.....	8
D.1.3.	– Descrizione dei beni.....	8
D.1.3.1.	– Contesto.....	8
D.1.3.2.	– Descrizione dell’unità immobiliare e del fabbricato.....	9
D.1.3.3.	– Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	30
D.1.3.4.	– Individuazione degli accessi dei beni immobili.....	30
D.1.4.	– Situazione urbanistica della zona.....	30
D.1.5.	– Situazione catastale dell’immobile.....	31
D.1.6.	– Situazione edilizia dell’immobile.....	31
D.1.7.1.	– Stato di occupazione dell’immobile ed identificazione degli occupanti.....	33
D.1.7.2.	– Opponibilità o inopponibilità dello stato d’occupazione dell’immobile.....	33
D.1.8.	– Vincoli e oneri giuridici.....	33
D.1.8.1.	– Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	33
D.1.8.2.	– Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente.....	34
D.1.8.3.	– Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	34
D.1.8.4.	– Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull’immobile.....	34
D.1.9.	– Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	35
D.1.10.	– Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	35
D.1.11.	– Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	35
D.1.12.	– Separazione in natura e progetto divisionale.....	35
D.1.13.	– Valutazione del lotto.....	35
D.1.13.1.	– Consistenza.....	35
D.1.13.2.	– Criteri di stima.....	36
D.1.13.3.	– Stima.....	36
D.1.13.4.	– Adeguamenti e correzioni della stima.....	36
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	37
E.1.	– Titoli di provenienza del bene (n.2).....	37
E.2.	– Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio.....	37
E.3.	– Certificato storico di residenza dell’esecutato.....	37
E.4.a.	– Certificato di Stato di famiglia storico.....	37
E.4.b.	– Certificato di Stato di famiglia attuale.....	37
E.5.	– Estratto per riassunto dell’atto di nascita dell’esecutata.....	37
E.6.a.	– Estratto di mappa.....	37



E.6.b – N. 2 planimetrie catastali .....	37
E.6.c – Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati .....	37
E.7.a – visura catastale sintetica per soggetto .....	37
E.7.b – N. 2 visure storiche per immobile.....	37
E.8. – Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	37
E.9. – Stralcio Piano degli Interventi vigente con estratto Norme Tecniche Operative .....	37
E.10 – Titoli abilitativi e certificato di agibilità.....	37
E.11.a – Dichiarazioni di conformità impianto elettrico e impianto idrotermosanitario + attestato di certificazione energetica .....	37
E.11.b – Certificato di collaudo statico .....	37
E.12. – Fotografie degli interni .....	37
E.13 – Fotografie degli esterni.....	37
E.14 – Estratto banca dati quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate -2° semestre 2023 .....	37



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	R.G.E. 277/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia Immobile	Porzione di villa bifamiliare con autorimessa Superficie commerciale mq 236,00
Ubicazione	Ronco all'Adige – Via Quadrelli 30/N
Dati catastali	Catasto Fabbricati Comune di Ronco all'Adige Foglio 18, Mapp. 2158, sub 1 e sub 2
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 208.500,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutata e dai 3 figli
Irregolarità edilizie	Modeste difformità tra progetto e stato di fatto
Irregolarità catastali	Modeste differenze tra planimetrie e stato di fatto
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione urbanistica per piano attuativo
NOTE	

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

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

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



## **B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

L'esecutata risulta titolare della piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della vendita esecutiva, in forza di atto di compravendita del 10/03/2011, n. di Repertorio 131346/25531 del Notaio dott. Beniamino Itri, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 25/03/2011 al n. 6727 Registro particolare e n. 11097 Registro generale.

## **C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Lo scrivente perito estimatore ha formato un lotto unico, ritenendo che i beni oggetto di pignoramento per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e segnatamente per la tipologia e la consistenza commerciale non siano comodamente divisibili.

## **D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

### **D.1. LOTTO UNICO**

#### **D.1.1. Proprietà**

Come già riportato al precedente punto B) l'esecutata ha acquisito la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento con atto di compravendita del 10/03/2011, n. di Repertorio 131346/25531 del Notaio Beniamino Itri di Lonigo (Vicenza), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25/03/2011, Registro Generale n. 11097 e Registro Particolare n. 6727.

Il venditore dei beni era la [REDACTED] titolare del Permesso di Costruire in base al quale è stato realizzato l'immobile, che aveva a sua volta acquisito il lotto di terreno sul quale insistono le unità oggetto di pignoramento (unitamente ad altri due lotti estranei alla presente procedura) con atto notarile pubblico di compravendita sempre del Notaio dott. Beniamini Itri di Lonigo del 18/06/2007, repertorio n. 123532, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 29/06/2007 al n. 18478, dal precedente proprietario [REDACTED]

Quest'ultimo, ante ventennio, era già proprietario dell'area in forza di atto notarile di compravendita del Notaio dott. Nicodemo Zordan del 26/11/1992, repert. 105273, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 17/12/1992 al n.



24588.

Dal punto di vista del regime patrimoniale, al momento dell'atto di compravendita del 10/03/2011 l'esecutata risultava essere nubile, mentre al momento della notifica dell'atto di pignoramento risultava sempre di stato libero in quanto il matrimonio contratto in data 09/09/2017 risulta essere stato sciolto con accordo in data 13/11/2021.

Per maggiori dettagli su quanto sopra vedasi successivo paragrafo.

#### **D.1.1.1. – Ricerche presso gli uffici anagrafici**

Sono stati acquisiti dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Ronco all'Adige e sono allegati al presente elaborato peritale i seguenti documenti:

- Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, dal quale risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio nel Comune di Veronella con il [REDACTED] [REDACTED] in data 9 settembre 2017, con regime patrimoniale di separazione dei beni. Nel medesimo certificato viene altresì annotato che con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Ronco all'Adige in data 13/02/2021, come da atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto Ufficio di Stato Civile al n. 8, parte 2, serie C anno 2021 e come confermato con dichiarazioni in atto pure iscritto nei predetti registri al n. 22, parte 2, serie C anno 2021, i coniugi [REDACTED] [REDACTED] di cui al matrimonio sopra citato si sono separati. Con ulteriore accordo in data 13/11/2021 concluso sempre innanzi all'Ufficiale di Stato Civile (n. 51, pag. 2 S.C.) e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri (n. 62, pag. 2 S.C.) è stato sciolto il matrimonio controscritto.
- Certificato storico di residenza, dal quale risulta che l'esecutata è residente nel Comune di Ronco all'Adige dal 22/09/2010, proveniente dal Comune di Caldiero, con residenza attuale in via Quadrelli 30 /N;
- Certificato di Stato di famiglia, dal quale risulta che all'indirizzo di via Quadrelli 30/N di Ronco all'Adige risulta iscritta la seguente famiglia:
  - o [REDACTED]
  - o [REDACTED]
  - o [REDACTED]
  - o [REDACTED]
- Certificato di Stato di famiglia storico, dal quale risulta che alla data del 03/11/2010 la



famiglia era composta dai soggetti elencati al punto precedente, nonché dal [REDACTED]

Dall'ufficio Servizi Demografici del Comune di San Bonifacio (VR) si è invece acquisito il seguente documento:

- Estratto per riassunto dell'atto di nascita dell'esecutata, che riporta come annotazioni quanto già precedentemente descritto in ordine al matrimonio contratto nel 2017 e successivamente sciolto nel 2021.

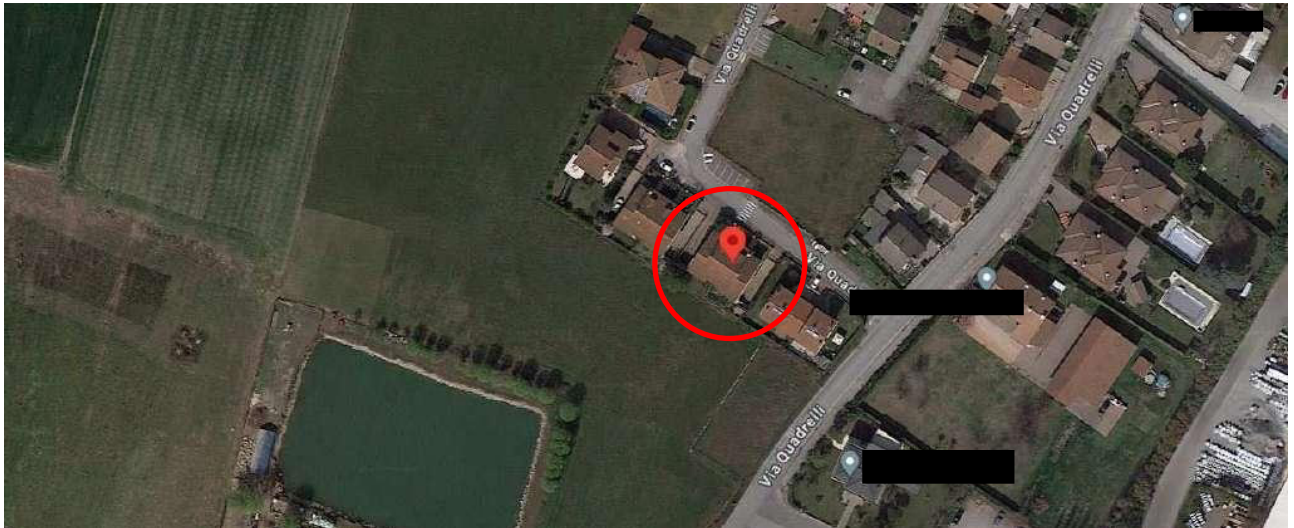
#### D.1.2. – Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni (lotto unico) oggetto di vendita sono così censiti al N.C.E.U. del Comune di Ronco all'Adige:

- a) Foglio 18, particella 2158, sub 1; categoria A/2; classe 2; consistenza 7,0 vani; superficie catastale totale e superficie catastale totale escluse aree scoperte 173 mq; rendita €433,82; via Quadrelli n. 30/N; Piani S1-T-1;
- b) Foglio 18, particella 2158, sub 2; categoria C/6; classe 1; consistenza mq 46 - superficie catastale totale mq 60 - rendita €57,02; via Quadrelli n. 30/N; Piano S1.

Entrambe le unità sono intestate alla [REDACTED]

[REDACTED] in piena proprietà (1000/1000)



I dati sopra indicati risultano congruenti con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



### **D.1.2.a. – Analisi storica catastale**

Dall'esame della visita storica per immobile, eseguita per entrambe le unità immobiliari precedentemente indicate, allegata al presente elaborato, emerge che le stesse sono state costituite catastalmente in data 01/09/2009 e che da tale data entrambe le unità non sono state oggetto di variazioni catastali di rilievo, essendo tali variazioni limitate all'inserimento in visura dei dati di superficie, avvenuto in data 09/11/2015.

Per completezza si riporta che i beni in oggetto erano intestati dal 01/09/2009 sino al 10/03/2011 alla ditta [REDACTED] e dal 10/03/2011 ad oggi alla [REDACTED] sempre per la piena proprietà.

### **D.1.2.b – Localizzazione e confini**

Le unità oggetto di pignoramento sono ubicate nell'ambito di un quartiere a destinazione residenziale, localizzato nel capoluogo di Ronco all'Adige a sud del centro del paese, a circa 700/800 mt dal Municipio. Il lotto su cui è edificata l'unità residenziale con sottostante autorimessa prospetta a Nord su via Quadrelli, ad ovest è adiacente ad analoga unità immobiliare simmetrica a quella oggetto di esecuzione, ad est confina con altro lotto edificato, mentre a Sud confina con un ampio terreno edificabile attualmente ineditato.

### **D.1.3 – Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1 – Contesto**

Il Comune di Ronco all'Adige conta circa 6.000 abitanti, distribuiti in particolare nel capoluogo comunale e nelle frazioni di Albaro, Canton, Scardevara e Tombazosana, nonché in numerosi nuclei rurali sparsi nell'ampio territorio comunale, localizzato nella pianura a Sud/Est di Verona, dal quale dista circa 30 km.

Il territorio comunale è attraversato in direzione Est/Ovest dalla strada provinciale n. 19 rispettivamente da una parte in direzione di Albaredo (attraverso il ponte sull'Adige) e dall'altra verso Verona, attraverso i comuni di Zevio e di San Giovanni Lupatoto; verso Sud le comunicazioni stradali sono meno agevoli, con percorsi alquanto articolati e di modesta sezione, mentre verso Nord, attraverso un ulteriore ponte sull'Adige, si perviene in direzione di Belfiore con agevoli collegamenti, tramite la strada Porcillana, verso i caselli dell'Autostrada A4 di Verona Est e/o di Soave/San Bonifacio.

L'unità residenziale con autorimessa oggetto di pignoramento è ubicata nella zona Sud del





capoluogo comunale a circa 700/800 mt dal Municipio, in un quartiere residenziale di abbastanza recente sviluppo. Il capoluogo comunale ha una buona dotazione di attrezzature di pubblico servizio quali scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, Casa di Riposo gestita da religiose, chiesa Parrocchiale, Biblioteca comunale e Centro Civico, campi sportivi e Palazzetto dello Sport, quasi tutti localizzati lungo la strada provinciale che attraversa il centro del paese e/o in vie adiacenti.

Presenti altresì l'Ufficio Postale, diverse agenzie bancarie, farmacia, un supermercato e un discreto numero di esercizi pubblici e piccoli negozi di prossimità

Da segnalare infine la presenza nel territorio comunale di numerose attività artigianali e industriali, ricordando tra queste ultime la Camini Wierer spa (nella frazione di Canton) e la Pluvitec-Matco, localizzata proprio in via Quadrelli.

L'economia del paese è comunque prevalentemente legata all'agricoltura, non senza segnalare che in passato il Comune di Ronco all'Adige era caratterizzato dalla presenza di numerose cave per l'estrazione dell'argilla e di altrettante importanti fornaci per la produzione di laterizi, ormai quasi del tutto scomparse.

Il quartiere residenziale di più diretto interesse per il presente elaborato peritale, è attestato su via Quadrelli e su strade di lottizzazione abbastanza larghe, dotate di marciapiede su entrambi i lati (anche se non sempre in perfetto stato manutentivo); non si evidenziano particolari problemi di traffico né di parcheggio, anche per la presenza di alcuni piccoli parcheggi pubblici.

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

L'unità principale oggetto di pignoramento (mapp 2158 sub1) è un'abitazione di tipo civile che si sviluppa su tre livelli e si configura come porzione di un edificio bifamiliare costituito da 2 unità uguali e simmetriche, la seconda delle quali di altra proprietà e non oggetto della presente procedura esecutiva.

L'autorimessa (mapp. 2158 sub 2) occupa una porzione del piano semiinterrato sottostante all'alloggio.

L'unità residenziale sub 1 è così costituita:

a) Piano rialzato:

- Ampia zona giorno con soggiorno e cucina con superficie utile interna di mq 38,50;
- 3 camere da letto, rispettivamente di mq 16,80, 10,80 e 10,24;
- 2 bagni, di mq 6,30 e mq 3,88;



- Corridoio/disimpegno di mq 6,60;
- Vano scala con superficie in pianta di 7,35.

La superficie utile totale del piano rialzato è pari a 100,47. La superficie commerciale del piano rialzato, comprensiva di muri esterni, dei divisori interni e della metà del muro comune con l'unità adiacente di altra proprietà è pari a mq. 120, 60.

b) Piano seminterrato:

- Taverna di mq 42;
- Bagno/lavanderia mq 6,80;
- Vano scale mq 9,90

La superficie utile del piano seminterrato è pari a mq 58,7, mentre quella commerciale è pari a mq 68,75.

c) Piano sottotetto:

trattasi di piano indicato nell'ultimo progetto approvato come sottotetto non abitabile, anche se al momento del sopralluogo utilizzato in parte come camera, guardaroba, ripostiglio, ecc, con un vano cieco in corrispondenza della sottostante cucina; inoltre un vano indicato in progetto come ripostiglio è a tutti gli effetti un ampio bagno.

Complessivamente la superficie utile può essere quantificata in mq 83,50 pur con alcune zone di altezza inferiore a mt. 1,50; la superficie commerciale è pari a circa mq 97,15.

L'unità sub 2 è un'autorimessa accessibile dalla rampa esterna di circa 46,20 mq utili, con una porzione separata da una parete in cartongesso a formare un ripostiglio per biciclette, lavatrice e altro; è direttamente collegata dall'interno con il vano scala dell'unità residenziale sub 1, tramite una porta REI.

La superficie commerciale si può quantificare in mq 52 circa.

Le altezze interne da progetto sono di mt. 2,70 al piano rialzato e di mt. 2,40 al piano seminterrato, mentre il piano sottotetto, non considerato abitabile da progetto, e caratterizzato da copertura a 2 falde con linea di colmo disassata, ha altezze variabili da un minimo di mt. 0,60 con altezza interna in corrispondenza del colmo di circa 2,70; è anche presente un abbaino, in corrispondenza della zona del sottotetto sovrastante il soggiorno. Si evidenzia che tutti i dati metrici precedentemente riportati sono stati desunti dall'ultimo progetto autorizzato (di cui si tratterà in successivo capitolo), con controlli eseguiti a campione per alcune misure, ma non con un rilievo puntuale per tutti i singoli locali.



La struttura dell'edificio è costituita da muri controterra al piano seminterrato in cls, travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento e copertura con struttura lignea, murature perimetrali portanti in laterizio.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche al piano seminterrato e al piano rialzato, mentre nel piano sottotetto sono in parquet a listoni; i bagni sono rivestiti con piastrelle ceramiche con decori di diverse altezze, così come alcune porzioni della cucina.

All'esterno i paramenti murari sono intonacati, con forometrie con contorni in pietra e battiscopa su tutto il perimetro in piastrelle posate in orizzontale, fatta salva una parete della facciata principale caratterizzata da un rivestimento in pietra. Pure rivestiti in pietra i muretti di recinzione verso strada, con soprastante cancellata in profili metallici.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con portoncino di ingresso a specchiature in vetro, mentre le porte interne sono tutte in legno, cieche, salvo la porta REI al piano seminterrato che separa l'autorimessa dalla parte residenziale.

La scala interna a doppia rampa che collega i tre livelli ha gradini rivestiti in pietra con battiscopa.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas di rete di marca IMMERGAS, ubicata nel bagno/lavanderia del piano seminterrato, con distribuzione apparentemente a pavimento al piano rialzato, mentre al piano seminterrato e nel sottotetto sono presenti radiatori e elementi termoarredo.

I bagni al piano rialzato e al piano seminterrato sono entrambi dotati di lavello, bidet, wc e doccia, mentre quello al piano sottotetto ha la vasca in luogo della doccia.

La fognatura è collegata alla rete comunale.

Le condizioni generali sono buone, con elementi di finitura di buona qualità, fatto salvo che al piano seminterrato si evidenziano in più punti problemi legati ad umidità di risalita, con diffuse porzioni di intonaco e tinteggiatura ammalorate (vedasi foto allegate).

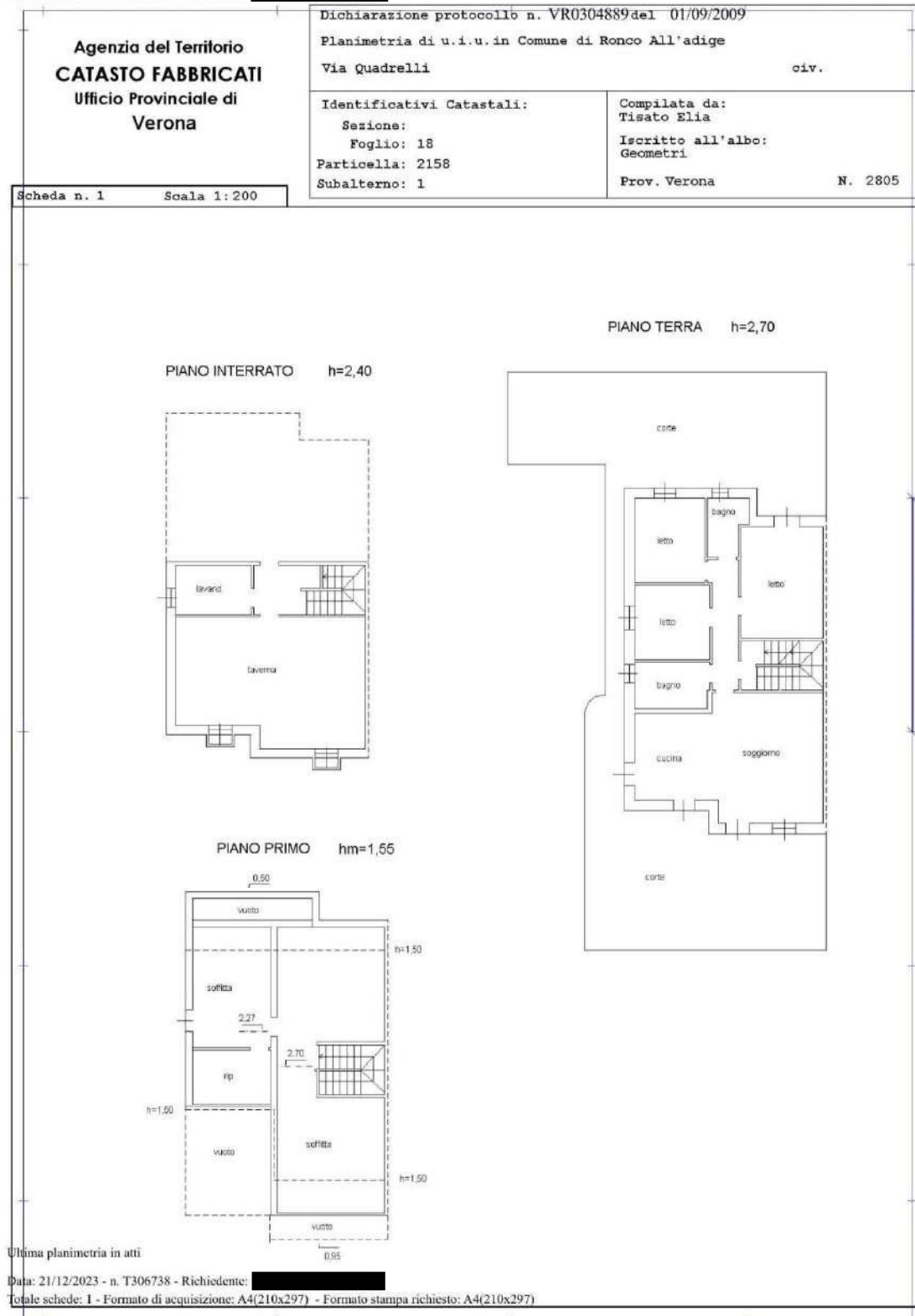
È parte integrante delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva un'area scoperta attorno all'edificio, costituita da 2 aree a verde, localizzate una a nord verso via Quadrelli ed una sul retro, configurate a giardino con alcune alberature non di alto fusto ed alcuni percorsi pavimentati, e da un'area occupata dalla rampa di accesso all'autorimessa con spazi pavimentati sia a livello strada che antistanti l'autorimessa a livello del seminterrato; una scala esterna con gradini con pedata in pietra collega il piano campagna con il livello seminterrato.

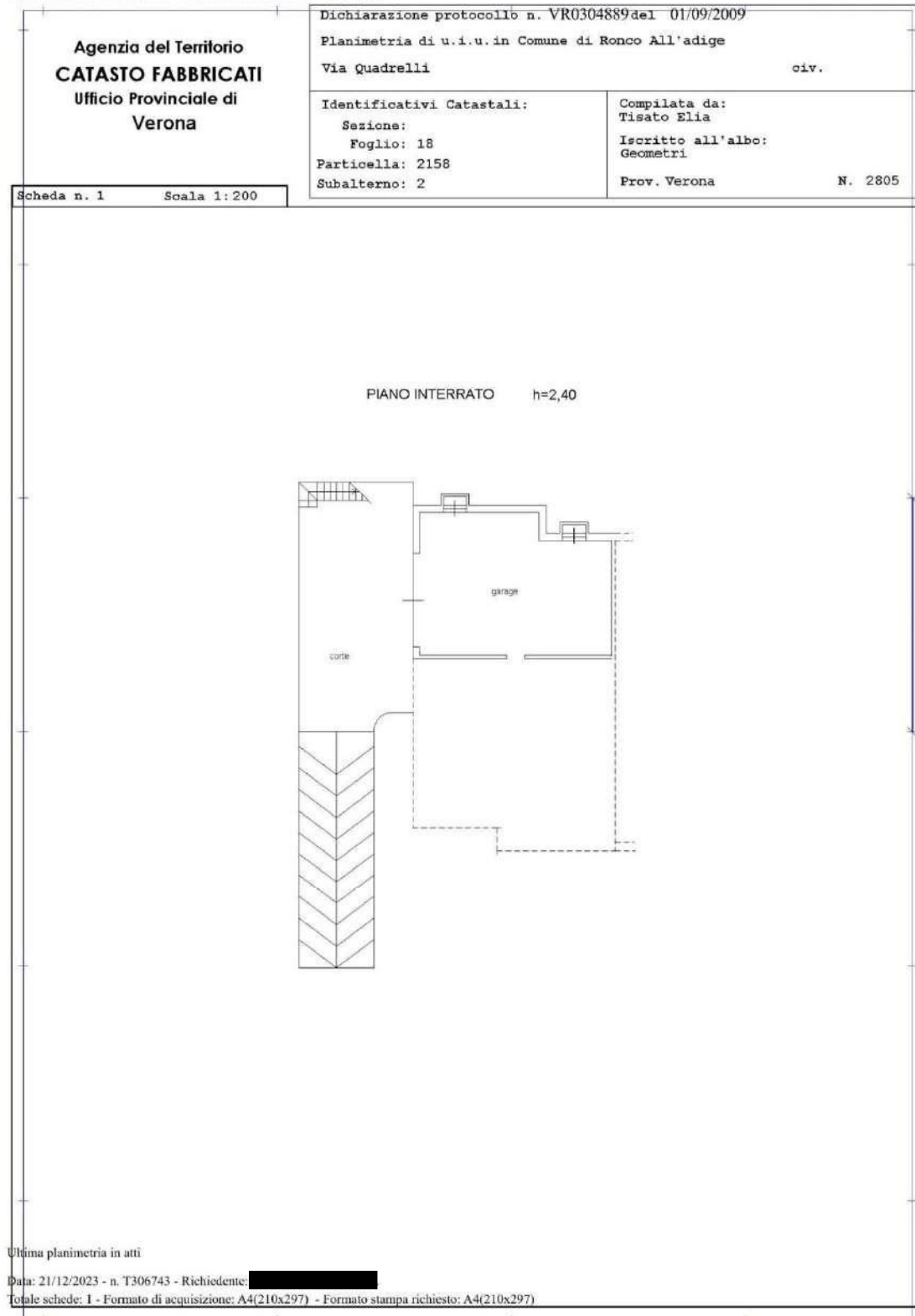


L'edificio in oggetto è stato realizzato sulla base di un primo Permesso di Costruire (n. 30 del 9 ottobre 2007), riguardante peraltro 3 complessi edilizi in 3 lotti contermini, con inizio lavori in data 22/10/07 e agibilità parziale rilasciata per il solo fabbricato oggetto della procedura in data 12/07/2010.

L'edificio è dotato di attestato di certificazione energetica, rilasciata in data 11/05/2011, con classificazione in classe Dgl (vedasi allegato).









Bagno p. rialzato



Camera p. rialzato



Ripostiglio (bagno in progetto) p. rialzato





Camera 1



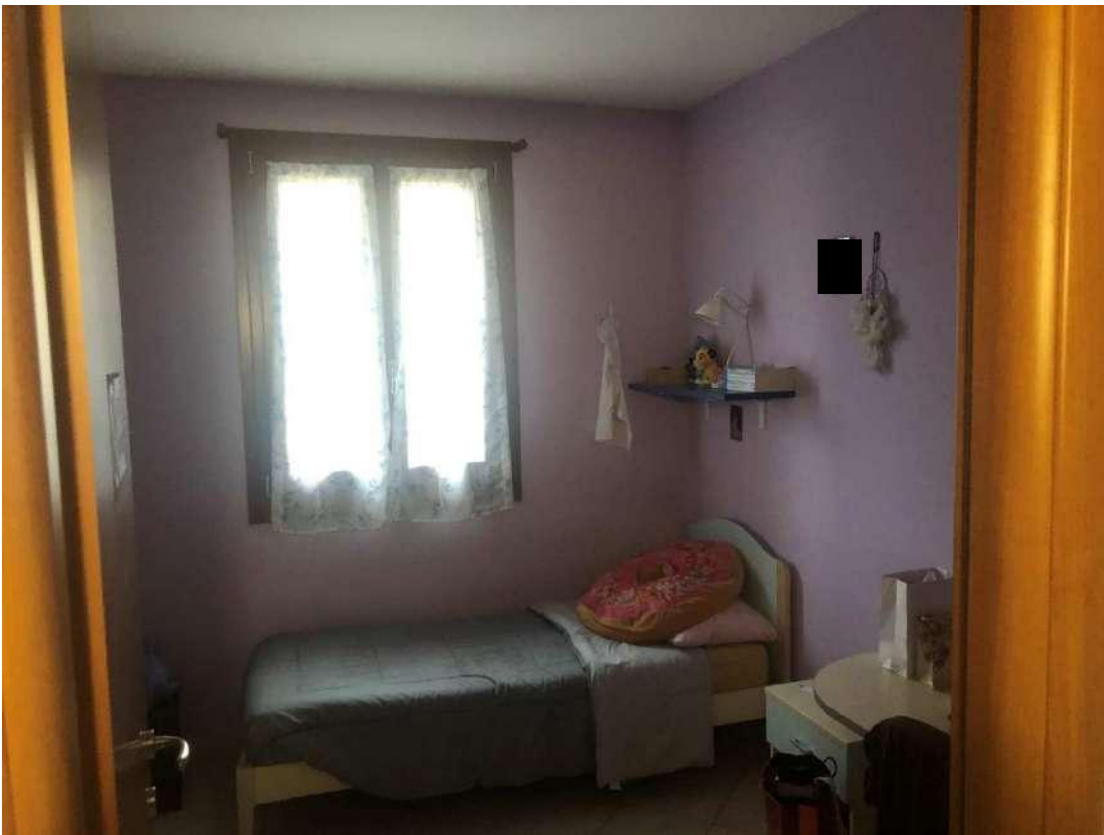
Camera 1







Camera 2



Camera 3





Soggiorno



Soggiorno





Cucina



Sottotetto

Tribunale di Verona E.I. n. 277/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor  
Custode: avv. Olivia Domeniconi







Sottotetto



Bagno sottotetto

Tribunale di Verona E.I. n. 277/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor  
Custode: avv. Olivia Domeniconi





Bagno Sottotetto



Bagno sottotetto

Tribunale di Verona E.I. n. 277/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor  
Custode: avv. Olivia Domeniconi





Disimpegno sottotetto



Sottotetto

Tribunale di Verona E.I. n. 277/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor  
Custode: avv. Olivia Domeniconi





Sottotetto



Bagno p. seminterrato



Disimpegno seminterrato







Sottoscala p. seminterrato



Taverna p. seminterrato

Tribunale di Verona E.I. n. 277/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor  
Custode: avv. Olivia Domeniconi







Taverna p. seminterrato



Taverna p. seminterrato

Tribunale di Verona E.I. n. 277/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor  
Custode: avv. Olivia Domeniconi





Taverna p. seminterrato



Taverna p. seminterrato

Tribunale di Verona E.I. n. 277/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor  
Custode: avv. Olivia Domeniconi





Ripostiglio/deposito p. seminterrato



Autorimessa p.seminterrato

Tribunale di Verona E.I. n. 277/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor  
Custode: avv. Olivia Domeniconi







Autorimessa



Accesso autorimessa





A



B

Tribunale di Verona E.I. n. 277/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor  
Custode: avv. Olivia Domeniconi







C

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

In beni in questione non fanno parte di un condominio. Le aree scoperte descritte nel precedente capitolo sono identificate sempre al Fg. 18, mapp. 2158, la zona della rampa dell'autorimessa come sub 2 pertinenza dell'autorimessa, mentre le 2 aree scoperte al piano terra a giardino come sub 1, pertinenza della medesima unità residenziale. (Vedasi elaborato planimetrico allegato).

#### **D.1.3.4. – Individuazione degli accessi dei beni immobili**

Sia l'accesso pedonale che quello carrabile avvengono direttamente da via Quadrelli, come ben visibile dalle foto allegate.

#### **D.1.4. – Situazione urbanistica della zona**

Nel P.A.T. – Piano di Assetto del Territorio definitivamente approvato con D.G.R. n. 463 del 19/04/2011, il lotto in oggetto era classificato come “Area di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale” nella Carta delle Trasformabilità.

Nel P.I. – Piano degli Interventi vigente, approvato con D.C.C. n. 36 del 22/12/2020, l'area in

---

Tribunale di Verona E.I. n. 277/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor  
Custode: avv. Olivia Domeniconi



questione è classificata come ZTO Bb/24a - Zona di attuale urbanizzazione residenziale, ricompresa in un più ampio ambito di lottizzazione convenzionato, derivante dal preesistente P.R.G.. Dal punto di vista normativo (vedasi art. 33 delle Norme Tecniche Operative), l'edificazione in tale zona deve seguire gli indici e le prescrizioni del piano attuativo già approvato o, se più favorevoli, quelle della ZTO Bb.

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

È attestata la conformità tra l'intestazione catastale degli immobili e quella risultante dalle visure ipotecarie. Vanno invece evidenziate alcune modeste difformità interne tra le planimetrie catastali e quanto rilevato in sede di sopralluogo che, più precisamente consistono in:

- Al piano interrato l'autorimessa (sub2) risulta suddivisa in 2 vani, tramite parete in cartongesso non intonacata e tinteggiata, piuttosto precaria, l'uno utilizzato per vera e propria autorimessa, l'altro come ripostiglio e deposito bici; inoltre il vano indicato in planimetria come lavanderia è attrezzato completamente come bagno,; inoltre è stata aggiunta una spalla in muratura a parziale delimitazione della cucina della taverna, non presente in planimetria
- Al piano terra il secondo bagno prospiciente la facciata a sud è in realtà utilizzato come ripostiglio, pur rivestito alle pareti ma privo di tutti i sanitari;
- Al piano sottotetto, in luogo del ripostiglio è stato realizzato un ulteriore bagno, completo di sanitari, mentre una parte indicata come soffitta è di fatto utilizzata come camera da letto; infine, nella porzione di sottotetto verso sud è stata realizzata un'articolata paretina in cartongesso a delimitazione di una zona a ripostiglio/guardaroba.

Quanto sopra esposto dovrà essere oggetto di progetto di sanatoria e di successivo aggiornamento delle due planimetrie catastali.

I costi della sanatoria sono presumibilmente riconducibili a E. 516 per ciascuna unità immobiliare (tot. € 1.032) oltre alle spese tecniche per la pratica edilizia e per quella catastale, ipotizzabili in circa 2.500 €.

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

Si premette che il lotto di terreno e il fabbricato oggetto della presente procedura erano ricompresi in un più ampio ambito edificabile soggetto a piano urbanistico attuativo, poi



realizzato per successivi stralci, con atto di convenzione edilizia stipulato tra l'allora proprietario dei terreni e il Comune di Ronco all'Adige in data 28 gennaio 2004, n. 54327 di repertorio del Notaio Domenico Fauci di Verona, trascritto in data 9 febbraio 2004 ai numeri 5023/3050; successivamente alla stipula della convenzione venne rilasciato il Permesso di Costruire n. 14 del 18 febbraio 2004 e il permesso di Costruire n. 19 (n. 4184/03 di Protocollo), sempre in data 18 febbraio 2004, quest'ultimo relativo alle sole opere di urbanizzazione.

I dati sopracitati sono stati desunti dall'atto di compravendita del 18/06/2007 (già citato al punto D.1.1. della presente perizia) tra il venditore [REDACTED]

Dall'accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Ronco all'Adige, si è ottenuta copia dei seguenti atti amministrativi, relativi alla realizzazione delle due unità edilizie (mapp. 2158 sub 1 e sub 2) in oggetto, che vengono allegati al presente elaborato peritale:

- a) Permesso di Costruire n. 30/2007, rilasciato in data 9 ottobre 2007, prot. 8247/13538, relativo alla costruzione di 3 edifici residenziali, costituiti da una villetta bifamiliare denominata A, una villetta bifamiliare denominata B e una villetta singola denominata C, da realizzarsi sui lotti 8 e 9 del Piano di Recupero [REDACTED] l'edificio di interesse della procedura corrisponde a metà porzione del fabbricato A, da realizzare sul lotto n.8.
- b) Permesso di Costruire n. 37/2010, rilasciato in data 1 luglio 2010, prot. 7571/8397, relativo a progetto di variante per modifiche prospettiche ed interne del solo edificio bifamiliare A. tale atto è pertanto l'ultimo P.d.C. rilasciato per il fabbricato oggetto della procedura esecutiva ed è pertanto il riferimento per le successive considerazioni sulla conformità edilizia.
- c) Certificato di agibilità parziale, rilasciato in data 12 luglio 2010, prot. 8772/8830; trattasi di agibilità parziale in quanto riferita ai soli mappali censiti al Fg. 18, mappale 2158 sub 1 e 2, (quelli oggetto della presente procedura) e non all'intero fabbricato A.

Tutti gli atti di cui ai precedenti punti a), b), c) sono stati rilasciati alla ditta committente [REDACTED]

Sono stati inoltre reperiti e vengono allegati i seguenti documenti:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Attestato di certificazione energetica, peraltro scaduto e da rinnovare, in quanto emesso in data 11/05/2011, cioè da oltre 10 anni;





- Certificato di collaudo statico (relativo a tutti i 3 fabbricati del permesso di costruire originario).
- Relazione tecnica di progetto per la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico, relativa al fabbricato A.

Le unità oggetto della procedura risultano pertanto conformi dal punto di vista urbanistico, mentre per quanto concerne la conformità edilizia si richiama quanto già esposto al precedente capitolo D.1.5. in relazione alle sia pur modeste difformità interne tra stato di fatto rilevato nel sopralluogo e l'ultimo progetto assentito e la conseguente necessità di un progetto in sanatoria con i relativi costi presumibili.

Per completezza di informazione si fa presente che il piano sottotetto da progetto è definito non abitabile in quanto non risulta avere le altezze medie richieste dal Comune di Ronco per locali abitabili (2,70 mt per locali ad abitazione e 2,40 mt per locali accessori), né il Comune di Ronco, ad oggi, ha recepito in senso meno restrittivo la Legge Regionale del Veneto n. 51 del 23/12/2019, "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi", che ammette altezze utili medie inferiori (2,40 per il locali abitabili e 2,20 per locali a servizi quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni).

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

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

Alla data del sopralluogo eseguito (27 dicembre 2023) l'immobile risultava occupato dall'esecutata [REDACTED] componenti la famiglia come attestato dal Certificato di Stato di famiglia allegato.

L'immobile costituisce abitazione principale della parte esecutata.

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

Non risultano elementi opponibili al creditore procedente.

#### **D.1.8. – Vincoli e oneri giuridici**

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

Sugli immobili oggetto di procedura gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- a) Iscrizione di ipoteca volontaria n. 11098 Registro generale e n. 2234 Registro particolare, del 25/03/2011, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per € 400.000, di cui € 200.00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di anni 25, come da atto



notarile pubblico a rogito notaio Beniamino Itri di Lonigo in data 10/03/2011, repertorio n. 131347/25532.

- b) Iscrizione di ipoteca della riscossione n. 23628 Registro generale e n. 3759 Registro particolare del 13/06/2018, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per € 145.296,18 di cui €72.648,09 per capitale, derivante da ruolo e avvisi di addebito esecutivo, Pubblico Ufficiale [REDACTED] in data 12/06/2018 repertorio 2013/12218.

Riguardo la presente ipoteca appena elencata, si evidenzia che il Ricorso per Intervento presentato al Tribunale di Verona datato 17/10/2023 per conto della [REDACTED] [REDACTED] – Responsabile Produzione Regionale – Procedure cautelari e immobiliari – Direzione Regionale Veneto, domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle [REDACTED] [REDACTED] si interviene nella procedura esecutiva per l'importo di € 91.797,60, importo per € 75.639,70 (comprensivo di capitale , mora , aggi e spese) garantito dall'ipoteca sopraindicata del 13/06/2018 e per € 16.157,90 non garantito da ipoteca (come da elenco cartelle inserite in intervento), fatti salvi interessi di mora maturandi, compensi , diritti e spese da precisarsi in corso di giudizio.

- c) Trascrizione atto di pignoramento immobiliare n. 38926 Registro generale n. 29063 Registro particolare, datato 08/08/2023, presentato e trascritto in data 29/09/2023, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Verona, rep. 5651.

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

Rimarrà a carico dell'acquirente il rispetto di tutti i contenuti, compresi patti e condizioni, riportati nell'atto di convenzione edilizia già citato nel precedente capitolo D.1.6., stipulato tra l'allora proprietario dei terreni [REDACTED] e il Comune di Ronco all'Adige in data 28 gennaio 2004, n. 54327 di rep. Notaio Domenico Fauci di Verona, trascritto in data 09/02/2004 ai numeri 5023/3050 e registrato in data 16/02/2004 al n. 793 Privati.

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

Non risulta nulla a riguardo di quanto in titolo.

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

Non sussistono diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di vincolo storico – culturale, né di quelli derivanti ex art. 9 del D.lgs. 122/2005.





Infine si evidenzia che non si ritiene di valorizzare autonomamente le superfici scoperte, destinate a giardino e rampa e spazio di manovra per accesso all'autorimessa, considerandole come valore aggiunto nella valorizzazione del prezzo unitario attribuito al fabbricato.

#### **D.1.13.2. – Criteri di stima**

Si adotta il criterio di stima sintetico comparativo assumendo come parametro mercantile i valori di compravendite a metro quadro lordo per immobili a destinazione residenziale similari nel territorio comunale di Ronco all'Adige, tenuto conto della tipologia e delle condizioni generali del compendio, avendo utilizzato come riferimento i dati dell'OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativi al 2° semestre 2023, nonché altri dati desunti da pubblicazioni e siti del mercato immobiliare e da informazioni raccolte direttamente presso agenzie immobiliari operanti in zona.

#### **D.1.13.3. – Stima**

Alla luce di quanto precedentemente esposto, il valore complessivo del lotto unico costituito dal mappale 2158 sub 1 e sub 2 viene così determinato:

mq. 236,00 x €/mq 900 = **€ 212.400,00**

(diconsi €uro duecentododicimilaquattrocento).

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

Tenuto conto di quanto espresso ai capitoli D.1.5. e D.1.6. , dal valore sopraindicato vanno detratti i seguenti costi:

- Per sanatoria € 516x2:	€ 1032,00
- Per spese tecniche per pratica edilizia per sanatorie e per successivo adeguamento catastale	€ 2.500,00
- Per spese tecniche per rinnovo attestato certificazione energetica:	€ 350,00
Totale:	<u>€ 3.882,00</u>

Ottenendo di conseguenza:

€212.400,00 - € 3.882,00 = € 208.518,00

Arrotondate in **€ 208.500,00**



Infine, avendo appurato dalla consultazione dei siti immobiliari che in questo periodo vi è un elevato numero di immobili residenziali offerti in vendita nel territorio di Ronco all'Adige, sia di recente o prossima costruzione, sia più datati, si ritiene di suggerire prudenzialmente l'opportunità di applicare una riduzione di almeno del 10% sul valore sopra esposto per individuare l'importo da porre a base d'asta.

Verona, 23 marzo 2024

Il CTU

Ing. Giovanni Montresor

## **E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. – Titoli di provenienza del bene (n.2)**
- E.2. – Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio**
- E.3. – Certificato storico di residenza dell'esecutato**
- E.4.a – Certificato di Stato di famiglia storico**
- E.4.b – Certificato di Stato di famiglia attuale**
- E.5 – Estratto per riassunto dell'atto di nascita dell'esecutata**
- E.6.a – Estratto di mappa**
- E.6.b – N. 2 planimetrie catastali**
- E.6.c – Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati**
- E.7.a – visura catastale sintetica per soggetto**
- E.7.b – N. 2 visure storiche per immobile**
- E.8. – Ispezioni ipotecarie aggiornate**
- E.9. – Stralcio Piano degli Interventi vigente con estratto Norme Tecniche Operative**
- E.10 – Titoli abilitativi e certificato di agibilità**
- E.11.a – Dichiarazioni di conformità impianto elettrico e impianto idrotermosanitario + attestato di certificazione energetica**
- E.11.b – Certificato di collaudo statico**
- E.12. – Fotografie degli interni**
- E.13 – Fotografie degli esterni**
- E.14 – Estratto banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate -2° semestre 2023**

