

TRIBUNALE DI VERONA



INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA SUB 17

Esecuzione Immobiliare	40/2023 RG riunita alla 19/2024 RG
Creditore procedente	INTESA SAN PAOLO SPA
Debitore	e
C.T.U.	Ing. Luca Simoncini
Data giuramento	13/03/2023
Giudice	Dott. Attilio Burti

Luca Simoncini
INGEGNERE
Via San Rocchetto, 13
37121 Verona
C.F. SMNLCU75S19B296K
P. IVA 04050350232
www.unares.com
luca.simoncini@unares.com
luca.simoncini@ingpec.eu



1 PREMESSA

In data 04/06/2024 il delegato alla vendita "ricorre al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. affinché voglia decidere sulla opportunità di disporre un'integrazione peritale volta alla verifica della valutazione economica del compendio e della conformità urbanistico-edilizia e catastale in relazione all'immobile di cui al Foglio 22, part. 2452 sub. 17, emettendo ogni più utile provvedimento, anche di sospensione delle operazioni di vendita della presente procedura esecutiva".

Nel medesimo giorno il Giudice "all'esperto stimatore affinché proceda entro 60 giorni al supplemento di perizia; dopo di che atti al delegato".

In data 23/07/2024, il sottoscritto ing. Luca Simoncini, dato il prolungamento dei tempi di accesso agli uffici comunali richiedeva una proroga di 60 giorni per la consegna dell'elaborato di stima. Il Giudice ne concedeva 30 ed invitava il Comune a fornire la documentazione.

2 OGGETTO ANALISI

La presente integrazione riguarda area esterna piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, foglio 22, particella 2452, sub 17, categoria F/1, consistenza 72 mq.

Intestata a:

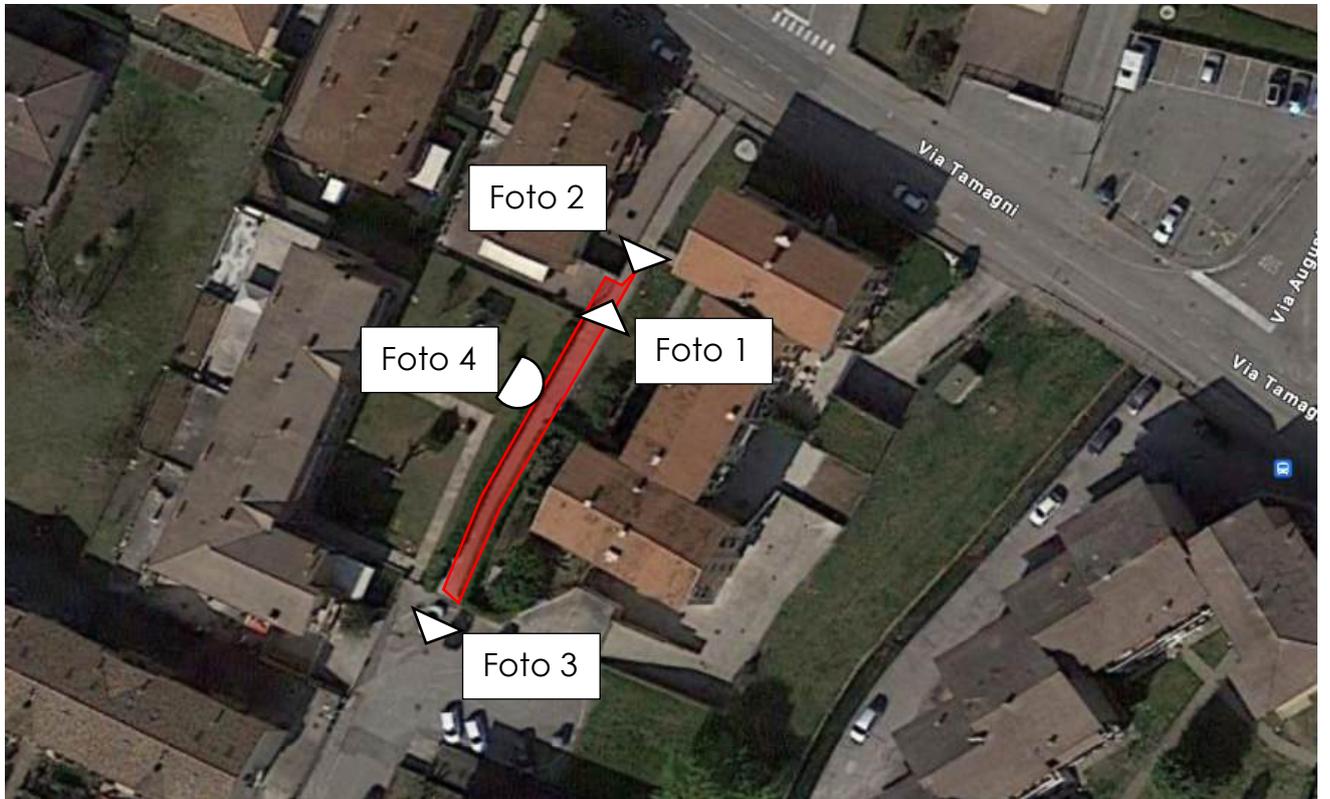
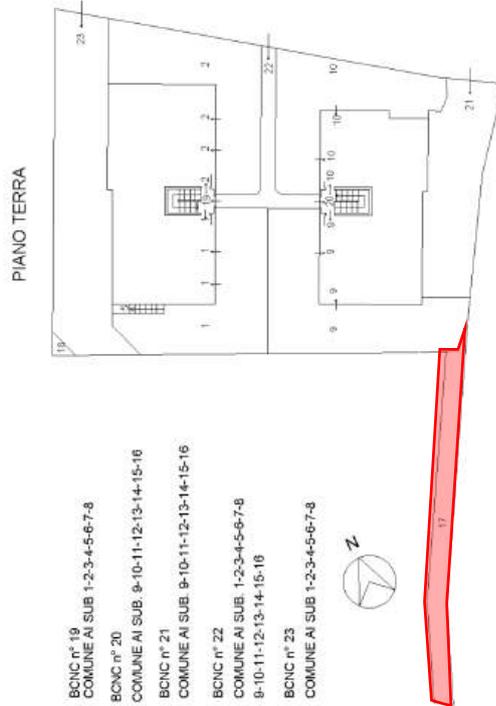
1	[REDACTED]	C.F.	Proprietà per ¼
2	[REDACTED]	C.F.	Proprietà per ¼
3	[REDACTED]	C.F. [REDACTED]	Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni
4	[REDACTED]	C.F. [REDACTED]	Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



3 LOCALIZZAZIONE AREA OGGETTO DI INTEGRAZIONE E FOTOGRAFIE



Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



UNARES



Foto 1



Foto 2

Giudice: Dott. Attilio Burfi

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini





Foto 3



Foto 4

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



4 RISULTATO DELL'ANALISI

La presente integrazione riguarda area esterna piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, foglio 22, particella 2452, sub 17, categoria F/1, consistenza 72 mq.

Intestata a:

1	nato a () il //	C.F.	Proprietà per ¼
2	nata a () il //	C.F.	Proprietà per ¼
3	nata a SAN () il //	C.F.	Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni
4	nato a () il //	C.F.	Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni

Lo scrivente evidenzia fin da subito che l'area NON presenta alcun valore economico positivo.

Come visibile da elaborato planimetrico riportato in precedenza e da documentazione fotografica, il bene oggetto di integrazione potrebbe consistere in una porzione di area esterna pavimentata uso vialetto che collega via Tamagni e via Zoppi, nel Comune di Monteforte d'Alpone.

Tale bene non è direttamente collegato agli altri beni oggetto di esecuzione ed è situato fuori dalla recinzione condominiale.

Da quanto appreso e visionata l'area non presenta chiusure ed è accessibile liberamente, tuttavia, non risulta di uso pubblico.

Sulla suddetta area pedonale sono presenti 3 accessi pedonali, uno di pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare facente parte del fabbricato identificato al mappale 2452 e due comuni alle unità facenti parte del mappale 2409.

Il percorso, di larghezza circa 2 metri, non è chiaramente identificato negli elaborati catastali in quanto il sub. 17 non è un collegamento da parte a parte tra le due strade.

Quindi solo una parte dello stesso è visibile in mappa.

Per accertare la corrispondenza univoca tra il sub.17 ed il vialetto pedonale e sistemare la documentazione catastale (mappa), risulterebbe necessario eseguire un rilievo topografico completo dell'area e degli edifici circostanti accedendo alle parti esterne di pertinenza dei

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



diversi condomini, al fine di collocare lo stesso nel contesto. Tale operazione può essere eseguita mediante l'impiego di strumentazione professionale previo preventivi raccolti.

A livello edilizio il bene oggetto di analisi è apparentemente visibile in alcune tavole di progetto depositate presso il Comune di Monteforte d'Alpone riguardanti la realizzazione dei condomini limitrofi alla stessa.

Con accesso agli atti presso il Comune sono state analizzate le pratiche in seguito indicate attestanti la realizzazione dei fabbricati limitrofi al bene oggetto di integrazione, la particella 2452, all'interno della quale si trovano gli altri beni oggetto di esecuzione, la particella 2409 e la particella 2359. In nessuno dei progetti consegnati dall'amministrazione e analizzati dallo scrivente l'area è riportata con corrispondenza univoca rispetto a quanto visionato in sede di sopralluogo.



Pratiche edilizie analizzate e allegare in stralcio:

Generali

- Estratto tav. 6 Piano di Lottizzazione ZTO C2 d/3 "Fra Dugali";
per quanto riguarda la particella 2452
- Estratto tavola 1 Permesso di costruire n. 03/00084 del 03/03/2004 prot. 2705 per "due edifici residenziali".
- Estratto tavola 1 Permesso di costruire in sanatoria n. 06/00069 del 20/12/2006 prot. 18553.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



per quanto riguarda la particella 2409

- Estratto tavola 3 Permesso di costruire in variante n. 02/00184 prot. 11718.
- Estratto titolo e tavola 1 e 4 concessione edilizia n. 00/00076 del prot. 2414.

per quanto riguarda la particella 2359

- Estratto titolo e tavola 1 concessione edilizia in variante n. 02/00012 prot. 10360.

È stato eseguito un sopralluogo i data 22 giugno 2024 del sub. 17 e un dialogo con il dirigente dell'ufficio tecnico. Arch. Leorato.

Da quanto emerso nel dialogo con l'arch. Leorato del Comune di Monteforte d'Alpone la regolarizzazione dell'area risulterebbe possibile mediante la presentazione di una sanatoria.

I costi stimati, in seguito detratti dal valore dei beni periziati, risulterebbero pari a circa € 3.000 + 1.000 € circa per regolarizzazione catastale

Risulterebbe necessario il coinvolgimento di tutti i condomini limitrofi al vialetto pedonale e delle parti che dovessero, in seguito ad analisi di rilievo effettuata, risultare interessate dalla proprietà del bene.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



Durante l'approfondimento effettuato presso il Comune e il Catasto è emerso che le aree censite alle particelle 2451 e 2453, situate lungo via Tamagni ed esterne al condominio dove è situato il bene oggetto di esecuzione, risultano ancora intestate allo sviluppatore dei beni oggetto di esecuzione, Edilcervia, in quanto, da quanto riferito in Comune era prevista la realizzazione di una pista ciclabile pubblica. **Il transito sull'area risulta necessario per accedere dalla pubblica via ai beni oggetto di perizia.** Sempre da quanto riferito dal dirigente comunale il Comune ad oggi non ha deciso di esercitare i diritti per l'eventuale cessione dell'area.

In stralcio di tavola consegnata relativo a Permesso di costruire n. 03/00084 del 03/03/2004 prot. 2705 per "due edifici residenziali" l'area riporta la dicitura "area di cessione per allargamento previsto strada comunale "Tamagni"". Da quanto emerso con colloquio presso i pubblici uffici non essendo questa disposizione citata anche nei titoli non riveste valore vincolante.



4.1 Stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1 per 1.a e 1.b - 1/2 per 1.c
1.a	Appartamento	92	1.302,52	119.831,93	119.831,93
1.b	Autorimessa	54	651,26	35.168,07	35.168,07
1.c	Area esterna sub. 17	-	0	0	0
Totale 1.a+1.b				155.000,00	155.000,00

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

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



4.2 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **14.200 Euro**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **15.500,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 130,00 €/mq) - adeguamento del 10%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

4.3 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile 1.a + 1.b per la quota di 1/1 e 1.c per la quota di ½ al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 125.300,00**

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

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

Verona, 30/08/2024

Il C.T.U.

Luca Simoncini

Ingegnere

Luca Simoncini


Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini

