

TRIBUNALE DI VERONA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 221/2020

* * * * *

Creditore procedente:

Guber Banca Spa

* * * * *

Debitori:

* * * * *

Giudice: dott. Angelo Franco

* * * * *

Relazione Tecnica di Stima

* * * * *

**Esperto del Giudice:
dott. Arch. Luca Bezzetto**

Data Giuramento: 12/01/2021

Data Udienza Monocratica: 08/06/2022

Indice

1) <i>Premessa.</i>	2
2) <i>Verifica completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.</i>	2
3) <i>Identificazione dei beni oggetto dell'esecuzione, titoli di provenienza e conformità alla descrizione del pignoramento.</i>	2
4) <i>Acquisizione della documentazione catastale ed edilizia.</i>	2
5) <i>Acquisizione della documentazione anagrafica degli esecutati: Stato Civile.</i>	3
6) <i>Conformità Catastale.</i>	3
7) <i>Conformità Edilizia.</i>	3
8) <i>Utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici, conformità Urbanistica.</i>	3
9) <i>Possesso, contratti di locazione, valutazione di congruità del canone.</i>	3
10) <i>Vincoli o oneri di natura condominiale.</i>	3
11) <i>Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, Vincoli.</i>	3
12) <i>Metodo di Stima, Analisi di mercato e ricerca dei valori di riferimento.</i>	4
13) <i>Valutazione di merito sulla divisibilità in lotti dei beni pignorati.</i>	4
14) <i>Descrizione del Lotto Unico.</i>	4
15) <i>Descrizione degli impianti.</i>	5
16) <i>Stima lotto Unico</i>	6
17) <i>Elaborati grafici dello stato di fatto.</i>	7
18) <i>Riepilogo Finale.</i>	8
19) <i>Elenco dei documenti allegati.</i>	9

1) Premessa.

Il sottoscritto dott. *Luca Bezzetto* Architetto, iscritto all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Verona al n. 1870 con studio in Legnago (VR), riceveva in data 11/01/2021 incarico dal dott. Angelo Franco Giudice dell'Esecuzione di redigere relazione quale Esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva n. 221/2020. In data 18/01/2021, a mezzo raccomandata, comunicavo ai debitori esecutati Sig. _____ e _____, la data di sopralluogo fissata per il giorno _____ presso l'immobile oggetto d'esecuzione; la stessa documentazione fu inviata a mezzo PEC ai legali di parte attiva (Allegato n° 6: *Ricevute delle comunicazione alle parti*). Il giorno _____ mi recai presso gli immobili oggetto di procedura e li trovai l'Avv. _____, Custode, e gli esecutati. L'accesso ai beni avveniva regolarmente all'orario indicato nella comunicazione alle parti, per mezzo della collaborazione degli esecutati, i quali mi permisero di accedervi. Le operazioni di sopralluogo iniziavano tramite il rilievo degli interni e degli esterni ed alla fine dell'ispezione elaboravo un verbale, con la descrizione dei particolari e dello stato generale dei luoghi; detto verbale fu sottoscritto dal Sig. _____ senza eccezione alcuna, il sig. _____, in quell'occasione, chiese di inserire la seguente dichiarazione: "L'unità immobiliare è inserita in un condominio di complessive 8 unità. L'amministratore di condominio non è mai stato nominato, un inquilino si occupa della divisione delle spese che in genere consiste in un fondo cassa di 20 €/ mese per appartamento a cui seguono conguagli, mentre per le pulizie c'è una turnazione tra inquilini". Il sottoscritto provvedeva quindi a scattare fotografie illustrative dello stato degli esterni e degli interni, non altrimenti descrivibile. Tale documentazione è riprodotta nell'Allegato 1: *Documentazione fotografica*.

2) Verifica completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

La documentazione prodotta da parte creditrice è completa ed in particolare è costituita da: Certificazione Notarile del 23/09/2020 del dott. Andrea Galleri (Notaio in Villa Carcina [BS]) e dalle allegate planimetrie catastali, elaborato planimetrico oltre ad estratto di mappa, Atto di Pignoramento Immobiliare, Nota di Trascrizione del *Verbale di pignoramento immobili* del 01/09/2020 (Registro Particolare n° 20398 Registro Generale n° 29052 – Agenzia delle Entrate D.P. Verona).

3) Identificazione dei beni oggetto dell'esecuzione, titoli di provenienza e conformità alla descrizione del pignoramento.

I beni oggetto d'esecuzione sono situati in Piazza del Popolo presso il Comune di Nogarole Rocca (VR): abitazione (Foglio 28 Mapp. 1053 sub. 2), garage (Mapp. 1053 Sub. 14). L'abitazione confina: a Nord con il Mapp. 559 e ad Est con il Sub. 3 del medesimo Mapp. 1053, a Sud con il Sub. 1 (stesso Mapp.) e ad Ovest con il Mapp. 784. Il garage confina con subalterni dello stesso mappale: a Nord con il Sub. 19, ad Est con i Sub. 12 e 13, a Sud ancora con Sub. 19 e ad Ovest con i Sub. 15 e 18. I manufatti sono intestati a _____, e _____,

_____ e _____, entrambi proprietari per la quota di 1/2. Gli esecutati acquisirono la proprietà degli immobili tramite la compravendita del 31/10/2006 (Rep. n°4076/3001), rogitata da Roberto Leso Notaio in Vigasio (VR), e Trascritta a Verona in data 08/11/2006 (Reg. Gen. 55601 e Reg. Part. 32172); la suddetta documentazione è contenuta nell'Allegato n° 2 *Titolo di provenienza*. Precedente proprietaria era la Società *Bon Marchè*, con sede in Castel d'Azzano (VR), che nel 2004 acquistò il terreno sui cui insistono i manufatti e realizzò il complesso immobiliare che li ospita. Ho potuto accertare che vi è corrispondenza tra le proprietà indicate nell'atto di pignoramento ed i beni effettivamente intestati agli esecutati, ciò ha consentito l'univoca identificazione dei manufatti.

4) Acquisizione della documentazione catastale ed edilizia.

La seguente documentazione è prodotta nell'Allegato 4 *Documentazione Catastale ed Edilizia*: estratto di mappa, planimetrie catastali, Elaborato Planimetrico, Certificato di Agibilità n° 5705/06, Permesso di Costruire n° 34/2004, D.I.A. n° 4374/2006 ed i relativi elaborati grafici disponibili presso il Comune di Nogarole Rocca.

5) *Acquisizione della documentazione anagrafica degli esecutati: Stato Civile.*

L'indagine presso l'anagrafe di Nogarole Rocca (VR) mi ha consentito di esperire che gli esecutati sono residenti in Via Monsignore Augusto De Mori n° 1 e sono tra loro coniugati, ma dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non si evince la forma giuridica dell'unione poiché il matrimonio è avvenuto in un altro comune - ovvero a Cellino San Marco (BR) il 03/07/1986; tuttavia nell'atto di provenienza gli esecutati dichiarano di essere in regime di comunione dei beni. (Allegato 3: *Documentazione Anagrafe*).

6) *Conformità Catastale.*

Per quello che concerne lo stato di fatto dell'abitazione (Fig. 28 Mapp. 1053 Sub.2 e la relativa area pertinenziale esclusiva) è sostanzialmente conforme a quanto rinvenibile nelle planimetrie catastali. Il garage (Fig. 28 Mapp. 1053 Sub.14) corrisponde allo stato descritto nella planimetria catastale.

7) *Conformità Edilizia.*

Gli immobili oggetto della presente procedura sono stati realizzati virtù del Permesso di Costruire n° 34/2004 e della successiva variante (D.I.A. n° 4374/2006), il compendio è stato dichiarato agibile con il relativo Certificato di Agibilità n° 5705/06; in sintesi gli immobili sono conformi ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Nogarole Rocca.

8) *Utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici, conformità Urbanistica.*

Nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente del Comune di Nogarole Rocca gli immobili ricadono in "Zona B: *Completamento Residenziale*" gli attuali usi sono conformi a quanto previsto nello strumento urbanistico. Tutto questo è riassunto nell'Allegato 5 "*Estratto degli strumenti urbanistici*".

9) *Possesso, contratti di locazione, valutazione di congruità del canone.*

Immobili sono occupati dagli esecutati, la verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate ha permesso di verificare che non risultano registrati contratti di affitto o locazione gravanti sulle proprietà in oggetto; l'attestazione dell'Agenzia dell'Entrate, prodotta in data 26/04/2021, è rinvenibile nell'Allegato n° 6: Attestato Agenzia delle Entrate.

10) *Vincoli o oneri di natura condominiale.*

Gli immobili oggetto di causa ricadono, di fatto, in un condominio anche se non è mai stato nominato un amministratore. Le spese relative alle utenze condivise sono ripartite in maniera equitativa tra i condomini, mentre le pulizie degli spazi comuni sono effettuate a turno dagli stessi; in tal senso, alla data della presente, non ho riscontrato pendenze a carico degli esecutati. L'importo annuo delle spese di gestione ordinaria è indicativamente pari a 240 € all'anno, al netto delle eventuali spese di pulizia che, come anzidetto, ad oggi avvengono per turnazione dei condomini.

11) *Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, Vincoli.*

Alla data del 08/03/2022 le iscrizioni e trascrizioni¹ relative agli immobili, effettuate anteriormente ai vent'anni dalla trascrizione del pignoramento, per gli Immobili oggetto di procedura sono le seguenti:

- Trascrizione del 09/11/2006 - Registro Part. 32172 Registro Gen. 55601, Notaio Roberto Leso in Vigasio Rep. 4076/3001 del 31/10/2006, "*Atto tra vivi - compravendita*" - con cui gli esecutati acquisiscono il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale;

- Iscrizione del 09/11/2006 - Registro Part. 14055 Registro Gen. 55602, Notaio Roberto Leso in Vigasio Rep. 4077/3002 del 31/10/2006, "*Ipoteca volontaria*" derivante da "*concessione a garanzia di mutuo fondiario*";

- Iscrizione del 27/11/2006 - Registro Part. 14927 Registro Gen. 59151, Notaio Roberto Leso in Vigasio Rep. 4125/3048 del 21/11/2006 "*Ipoteca volontaria*" derivante da "*concessione a garanzia di mutuo fondiario*";

¹ Come si può evincere da certificazione di parte attiva, poi verificata presso i registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Verona.

- Trascrizione del 01/09/2020 - Registro Part. 20398 Registro Gen. 29052, Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 3112 del 28/07/2020, “*Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili*”.

Il terreno su cui sorge il compendio, come si può evincere dalla Relazione Notarile Ipotecaria, fu acquistato il 24 Giugno 2004 dalla Società Bon Marchè, parte venditrice Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona, con “*Scrittura privata Autenticata*” Notaio Ciro Raiola di Verona Rep. Rep. 27061/7544 e Trascritta a Verona il 28/06/2004 ai n.ri 28447/16869; il terreno era allora descritto al Catasto Terreni al Foglio 28 e Mappale 557.

Sui compendi non risultano rilevabili vincoli di natura storico artistica, di asservimento o cessioni di capacità edificatoria, così come diritti demaniali o di servitù.

12) Metodo di Stima, Analisi di mercato e ricerca dei valori di riferimento.

La presente valutazione è tesa alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di procedura, così come stabilito dall'art. 568 C.P.C., il metodo adottato è quello della stima sintetica comparativa in base a parametri tecnici. La stima scaturisce da un valore di riferimento, ovvero il prezzo per €/mq desunto da una ricerca di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto, moltiplicato per i metri quadri commerciali equivalenti che costituiscono il compendio. Il metro quadro commerciale si riferisce alle superfici lorde opportunamente trattate con fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame; ciò consente di determinare, per le superfici pertinenti o anomale, un valore proporzionalmente omogeneo a quello delle superfici principali o ordinarie, definendo così la cosiddetta Superficie Commerciale Equivalente, nella cui determinazione si è applicato quanto l'estimo immobiliare corrente suggerisce e quanto raccomandato dall'Agenzia delle Entrate². Il valore di riferimento deriva da un'indagine di mercato sulle compravendite di immobili a destinazione abitativa effettuata presso: agenzie ed operatori immobiliari attivi nel Comune di Nogarole Rocca e limitrofi, comparati ai valori rinvenibili presso Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercatoimmobiliare.it, Requot.it, confrontati con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. La quotazione di singole unità immobiliari analoghe a quelle in oggetto nel Comune di Nogarole è sostanzialmente omogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono, tra loro, concordanti o non particolarmente lontani; la forbice che li descrive è compresa tra 865 €/mq ed i 1200 €/mq. In tal senso il prezzo medio rilevato è pari a 975 €/mq, inferiore del 50 % alla quotazione media regionale (1.950 €/mq) e sensibilmente più basso all'attuale quotazione media provinciale (1.900 €/mq). Nella determinazione dello specifico valore di riferimento sono stati tenuti in considerazione: le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, l'ubicazione, la tipologia, l'epoca di costruzione, la situazione urbanistica e lo stato di conservazione dei beni; in particolare i manufatti si presentano in buono stato di conservazione. In virtù di quanto sopra esposto si ritiene corretto assumere un valore di riferimento pari a: 950 €/mq.

13) Valutazione di merito sulla divisibilità in lotti dei beni pignorati.

Tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione e della conformazione dei beni, ho ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita; in quanto il compendio non è comodamente divisibile in natura.

14) Descrizione del Lotto Unico.

Il presente lotto è costituito da un'abitazione disposta su un unico livello posto al piano rialzato (Foglio 28 Mapp 1053 Sub 2, comprensiva dell'area pertinenziale di proprietà esclusiva), un garage posto al piano interrato (Foglio 28 Mapp 1053 Sub 14) e le quote indivise dei b.c.n.c. Sub.18 (vialetto ed ingresso) e 19 (rampa d'accesso ai garage).

Il compendio, ultimato nel 2006, si trova in una zona semi centrale della frazione di Bagnolo, è totalmente recintato e vi si accede tramite il vialetto privato che affaccia su Via Monsignor Augusto De Mori; gli immobili in oggetto fanno parte di uno stabile composto da 8 abitazioni e

² “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, Allegato al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate.

dai relativi garage. I servizi pubblici, quali esercizi commerciali scuole ed aree adibite a verde pubblico, non sono adiacenti; l'abitazione è prospiciente ad un campo da calcio.

L'abitazione, accatastata in Categoria A/2 e Classe 2, ha un'altezza interna pari a 270 cm ed una consistenza di 4 vani oltre a due balconi e ad un'area scoperta di proprietà esclusiva; si compone di: soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno; l'accesso all'abitazione avviene da un androne/corridoio che distribuisce anche le altre unità del compendio e, tramite una scala, permette di raggiungere i garage posti all'interrato.

Le strutture sono di tipo misto, costituite da pilastri e travi in calcestruzzo armato, partizioni esterne verticali in laterizio forato ed intonacato. Le partizioni esterne verticali sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con mattoni disposti a coltello, quest'ultime sono in ottimo stato di conservazione mentre quelle intonacate necessitano di manutenzione: presentano macchie e, in qualche punto, sfarinamenti e lacune; in generale abbisognano di una nuova tinteggiatura. Le pareti interne, intonacate con malta cementizia e tinteggiate, sono in ottimo stato di conservazione. Il pavimento è in gres porcellanato, appare in ottimo stato di conservazione. I serramenti interni sono in legno del tipo tamburato, il loro stato di conservazione è molto buono. I serramenti esterni sono in buono stato di conservazione, realizzati in legno con vetrocamera doppia, zanzariere ed tapparelle avvolgibili. Il Portoncino d'ingresso è del tipo blindato con rivestimento ligneo. L'area scoperta di proprietà esclusiva è quasi interamente pavimentata con piastrelle di cotto, è delimitata da una recinzione metallica e, per la parte prospiciente il campo da calcio, da pannelli prefabbricati in cemento. Il manufatto è complessivamente in buono stato di conservazione.

Il garage, accatastato in Categoria C/6 di Classe 3, è situato al piano interrato ed è raggiungibile tramite una scala interna che comunica con le unità abitative sovrastanti; le autovetture vi accedono da una rampa in cemento. È costituito da un unico ambiente dotato di impianto di illuminazione, di una porta metallica apparentemente del tipo REI 60 e di un basculante metallico a funzionamento manuale, la pavimentazione è in cemento liscio, le partizioni interne verticali sono in blocchi di cemento non intonacati; l'altezza interna è mediamente pari 218/220 cm. Lo stato di conservazione complessivo del Garage è buono.

<u>Lotto Unico: Tabella riassuntiva consistenze sotto unità immobiliari</u>			
Identificazione catastale	Destinazione	Superficie Netta	Stato Manutenzione
Mapp. 1053 Sub. 2 Piano Rialzato	Soggiorno e angolo cottura	26,3 mq	Buono
	Balcone	5,2 mq	Buono
	Camera	14,0 mq	Buono
	Bagno	4,5 mq	Buono
	Camera	11,7 mq	Buono
	Balcone	4,9 mq	Buono
	Area pertinenziale scoperta	80,2 mq	Buono
Mapp. 1053 Sub. 14 Piano Interrato	Garage	24,2 mq	Buono

15) Descrizione degli impianti.

L'impianto elettrico è coevo all'abitazione, realizzato interamente sottotraccia, è dotato di salvavita ed è apparentemente adeguato alle attuali disposizioni normative. L'impianto idraulico è funzionante ed alimentato da acquedotto pubblico. Il riscaldamento è assicurato da una caldaia murale a gas, posta su una parete esterna al soggiorno, la distribuzione ed i corpi riscaldanti sono interamente sottotraccia, l'impianto è di tipo a pavimento; il relativo libretto è riprodotto nell'Allegato 8 *Documentazione caldaia*. L'impianto di climatizzazione è assente, tuttavia esiste la predisposizione. Le dichiarazioni/certificazioni di conformità e di realizzazione alla regola dell'arte degli impianti sono rinvenibili nell'Allegato 4: *Documentazione Catastale ed Edilizia*". Lo smaltimento delle acque nere, avviene in fognatura pubblica; l'autorizzazione allo scarico è inclusa nella predetta *Documentazione Edilizia*. Lo scolo delle acque meteoriche avviene tramite

grondaie e pluviali con pozzetti di raccolta interrati. Il garage è dotato di impianto elettrico, apparentemente a norma.

16) Stima lotto Unico

Calcolo Superficie Commerciale Equivalente			
Destinazione Reale	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Abitazione (Mapp. 1053 sub. 2)	71,5 mq	1	71,5 mq
Balcone (Mapp. 1053 sub. 2)	5,2 mq	0,3	1,6 mq
Balcone (Mapp. 1053 sub. 2)	4,9 mq	0,3	1,5 mq
Corte scoperta di proprietà esclusiva (Mapp. 1053 sub. 2)	80,2 mq	0,10	8,0 mq
Garage. (Mapp. 1053 Sub.14)	26,2 mq	0,25	6,5 mq
		Totale	89,1 mq

Per cui è possibile stimare:

- Valore beni Lotto Unico: 89.1 mq x 950 €/mq = 84.645 €

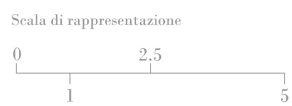
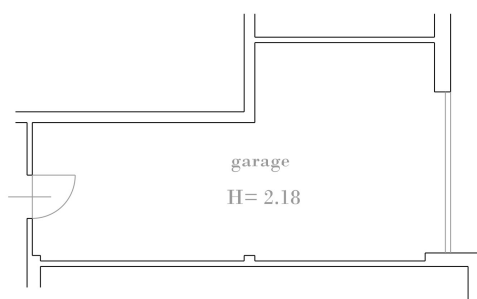
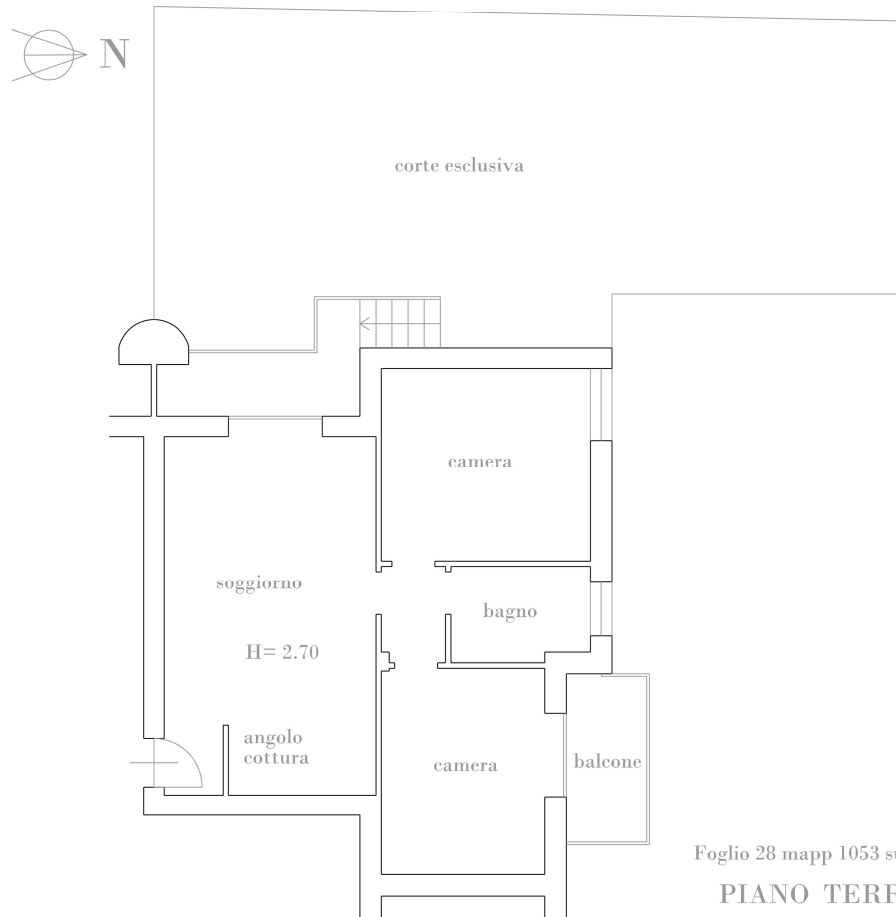
Adeguamenti e correzioni di stima:

- Riduzione di valore dell'8 % (di 84.645 €) per assenza di garanzia da vizi, per qualsiasi motivo non considerati, mancanza di qualità con particolare riferimento alla cattiva manutenzione delle superfici di sacrificio esterne, oneri di qualsiasi genere non rilevati al momento della stima, ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti da qualsiasi necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, vizi occulti o comunque altri vizi non evidenziabili nella perizia: 6.772 €

Valore stimato del lotto al netto delle decurtazioni 77.873 €

Valore arrotondato del Lotto 1: 77.900 €
(Euro settantasettemilanovecento/00)

17) Elaborati grafici dello stato di fatto.



Foglio 28 mapp 1053 sub 14
PIANO INTERRATO

18) Riepilogo Finale.

Lotto Unico .

Ubicazione: Via Monsignore Augusto De Mori n 1, Nogarole Rocca (VR).

Identificazione Catastale: C.F. Fg. 28 Mapp. 1053 Sub. 2 (Abitazione, Cat. A/2 – Cl. 2) con la relativa area pertinenziale, C.F. Fg. 28 Mapp. 1053 sub. 14 (Garage, Cat. C/6 di Cl. 3)

Descrizione sintetica: il compendio si compone di un'abitazione, una corte scoperta ed un garage; oltre alle relative pertinenze.

Intestatari: Sig. _____, residenti in Nogarole Rocca, per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

Stato di manutenzione: Buono.

Valore di stima del Lotto Unico per l'intera quota della proprietà dei beni, al netto delle decurtazioni dello stato di fatto in cui si trovano: 77.900 €.

Tanto lo scrivente Esperto espone in merito all'incarico ricevuto, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dal Magistrato.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della valutazione dei beni ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura, verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Legnago, 17/03/2022.

Con Osservanza,
L'esperto del Giudice
Dott. Arch. Luca Bezzetto

