

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

***PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE***

*N° 217/2022*

**Venturi Gianluca**  
**geometra**

via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

**C.T.U. : geom. Gianluca Venturi**

**Giuramento telematico del : 26.10.2022**

**Udienza il : 08.11.2023 ore 10.10**

Promossa da:

██  
██

Contro:

██  
██  
██  
██

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SALMASO Paola**

***RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE***

La presente relazione è redatta dal sottoscritto geom. Gianluca Venturi, con studio in Verona, Via Albere, 80/C, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Verona al n°2963.

Nominato Esperto Estimatore con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Salmaso Paola dopo aver depositato giuramento telematico il 26.10.2022, ed assunto l'incarico di individuare e procedere alla stima dei

beni immobili di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] espone la seguente relazione peritale



## ***IDENTIFICAZIONE DI TUTTI I BENI IMMOBILI***

### ***Identificazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:***

La proprietà sita nel comune di Sant’Ambrogio di Valpolicella è composta da una villa singola disposta su due livelli più una torretta, con interrato e ampia corte.

N.C.E.U. del Comune di Sant’Ambrogio di Valpolicella, via Grola, 37:

Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 1 – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - T - 2 - cat. A/7 – cl. 3 – 11 vani – sup. cat. 267 mq - R.C. € 852,15 – abitazione;

Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 2 – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - T - 1 - cat. A/7 – cl. 3 – 7 vani – sup. cat. 159 mq - R.C. € 542,28 – abitazione;

Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 3 – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - cat. C/6 – cl. 2 – cons. 87 mq – sup. cat. 92 mq - R.C. € 229,15 – autorimessa;

**Venturi Gianluca**  
**geometra**

via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 4 – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - cat. C/6 – cl. 2 – cons. 71 mq – sup. cat. 78 mq - R.C. € 187.01 – autorimessa;

Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 5 – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - T - 1 - 1Bene comune non censibile ai sub. 1 e 2;

Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 6 – Case Sparse Grolette, SNC – piano: T - Bene comune non censibile ai sub. da 1 a 4;

Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 7 – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - Bene comune non censibile ai sub. 3 e 4;

Al N.C.T. il bene ricade nel foglio 18 mappale 2219 con qualità ente urbano.

***Intestazione catastale:***

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
- [REDACTED]  
[REDACTED]

***Provenienza dei beni secondo RR.II.***

Come da Certificazione Notarile depositata dal Legale di parte Creditore procedente il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è riconducibile all'atto di "donazione" rep. 93617 del 07/07/1997 rogato dal notaio Quaratino Vincenzo, trascritto a Verona il 25/07/1997 al n. 23522 R.G. e al n. 17060 R.P.

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Precedentemente la proprietà era pervenuta a [REDACTED] con atto di “dazione di pagamento” rep. 11643 del 06/03/1980 rogato dal notaio Paolucci Luciano, trascritto a Verona il 19/03/1980 al n. 6655 R.G. e 4998 R.P. Si precisa che in tale atto è citata una servitù di passo a favore del mapp. 1005 da esercitarsi sulla strada esistente e larga tre metri ad ovest e nord dei mappali n. 1003/1004 per collegare il fondo dominante con la strada provinciale. I mappali 1003 e 1004 sono stati successivamente frazionati per creare una strada di accesso dalla via principale. Si rileva infine un atto per “costituzione di servitù a confine” rep. 4687 del 09/02/2005 trascritto a Verona il 11/02/2005 al n. 5319 R.G. e al n. 3276 R.P. per consenso al confinante mapp. 1005 all’edificazione a meno di 5 metri dal confine Nord e Ovest. Tutti gli atti citati sono allegati alla presente.

### ***PIGNORAMENTO<sup>1</sup>***

Con atto di pignoramento trascritto a Verona il 12/08/2022 al n. R.G. 36540 e al n. 26602 R.P. veniva colpito il seguente bene immobile, in capo ai [REDACTED]

Il pignoramento riguarda la quota ed il diritto di cui godono gli esecutati di:

#### **QUOTA 500/1000 NUDA PROPRIETÀ [REDACTED]**

- Foglio 18; mappale 2219; sub. 1; p. S1,T,2; cat. A/7; cl. 3; 11 vani;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 2; p. S1, T, 1; cat. A/7; cl. 3;7 vani;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 3; p. S1; cat. C/6; cl. 2; 87 mq;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 4; p. S1; cat. C/6; cl. 2; 71 mq;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 5; benc;

<sup>1</sup> Si precisa che non è stato pignorato il sub. 8 area urbana di 45 mq che si pone a lato dello stradello di accesso alla proprietà (sub. 6); tale subalterno risulta intestato agli esecutati ed intercluso nel sub. 6 (corte comune).

- Foglio 18; mappale 2219; sub. 6; bcnc;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 7; bcnc;

**QUOTA 500/1000 NUDA PROPRIETÀ**

- Foglio 18; mappale 2219; sub. 1; p. S1,T,2; cat. A/7; cl. 3; 11 vani;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 2; p. S1, T, 1; cat. A/7; cl. 3;7 vani;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 3; p. S1; cat. C/6; cl. 2; 87 mq;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 4; p. S1; cat. C/6; cl. 2; 71 mq;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 5; bcnc;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 6; bcnc;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 7; bcnc;

**QUOTA 500/1000 USUFRUTTO**

- Foglio 18; mappale 2219; sub. 1; p. S1,T,2; cat. A/7; cl. 3; 11 vani;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 2; p. S1, T, 1; cat. A/7; cl. 3;7 vani;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 3; p. S1; cat. C/6; cl. 2; 87 mq;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 4; p. S1; cat. C/6; cl. 2; 71 mq;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 5; bcnc;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 6; bcnc;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 7; bcnc;

**QUOTA 500/1000 USUFRUTTO**

- Foglio 18; mappale 2219; sub. 1; p. S1,T,2; cat. A/7; cl. 3; 11 vani;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 2; p. S1, T, 1; cat. A/7; cl. 3;7 vani;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 3; p. S1; cat. C/6; cl. 2; 87 mq;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 4; p. S1; cat. C/6; cl. 2; 71 mq;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 5; bcnc;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 6; bcnc;
- Foglio 18; mappale 2219; sub. 7; bcnc;

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
 via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
 tel. 045.2077480  
 email: geometraventuri@gmail.com  
 PEC: gianluca.venturi@geopec.it

## ***PREDISPOSIZIONE DEL LOTTO UNICO***

### **Dati catastali identificativi del lotto:**

#### **LOTTO UNICO:**

N.C.E.U. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella:

**Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 1** – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - T - 2 - cat. A/7 – cl. 3 – 11 vani – sup. cat. 267 mq - R.C. € 852,15 – abitazione;

**Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 2** – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - T - 1 - cat. A/7 – cl. 3 – 7 vani – sup. cat. 159 mq - R.C. € 542,28 – abitazione;

**Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 3** – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - cat. C/6 – cl. 2 – cons. 87 mq – sup. cat. 92 mq - R.C. € 229,15 – autorimessa;

**Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 4** – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - cat. C/6 – cl. 2 – cons. 71 mq – sup. cat. 78 mq - R.C. € 187,01 – autorimessa;

**Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 5** – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - T - 1 - Bene comune non censibile ai sub. 1 e 2;

**Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 6** – Case Sparse Grolette, SNC – piano: T - Bene comune non censibile ai sub. da 1 a 4;

**Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 7** – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - Bene comune non censibile ai sub. 3 e 4.

Confini: come risulta dalla mappa catastale N.C.T. del fg. 18, mapp. 200, mapp. 1532, mapp. 1850, mapp. 1005, mapp. 2493, mapp. 2492 (via Grola), mapp. 1002, mapp. 1001, mapp. 262, mapp. 110, mapp. 113.

Nonostante l'immobile sia diviso in subalterni (due abitazioni con relativi posti auto) e che vi sia la predisposizione per i doppi allacciamenti, lo

**Venturi Gianluca**  
**geometra**

via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

scrivente ritiene prudentiale mantenere un lotto unico in funzione sia dei costi per il ripristino delle opere non regolari che saranno di seguito elencate, sia riguardo all'incertezza della promiscuità di certi impianti. Si precisa infine che la suddivisione catastale degli appartamenti non rispecchia il reale uso dell'immobile e che il progetto approvato in Comune prevedeva un'unica abitazione.

### ***DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA***

In data 01/12/2022, 16/02/2023 e 11/09/2023 lo scrivente ha eseguito i sopralluoghi presso i beni immobili oggetto di pignoramento. L'accesso è stato agevolato dalla presenza di due esecutati [REDACTED]

[REDACTED] meglio identificati nel certificato anagrafico allegato alla presente e dal Custode Giudiziario Avv. Ivaldi Enrica.

Trattasi di una villa singola disposta su due livelli fuori terra (più una piccola torretta al piano secondo) con accessori al piano interrato. Completa la proprietà un'ampia corte con vialetto di accesso, nella quale è presente una piscina (non autorizzata). L'immobile si trova in buono stato di conservazione coevo con l'epoca di costruzione risalente ai primi anni 2000 e presenta finiture di pregio dalle quali si evince che vi era stata una ricerca approfondita dei materiali. L'immobile concessionato come unica abitazione, catastalmente è stato diviso in due appartamenti con relative autorimesse e parti comuni. Sul posto, in merito agli impianti, sono presenti anche più allacci all'elettricità, acqua e gas, tuttavia, non avendo certezza dell'effettiva divisione impiantistica delle unità immobiliari, lo scrivente ha ritenuto prudentiale creare un unico lotto.

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

La descrizione dei beni e dei vari locali avverrà, sia seguendo l'attuale distribuzione dei locali piano per piano, che la subalternazione catastale; quest'ultima non è conforme allo stato dei luoghi in merito alla distribuzione interna e per l'assenza di alcune porzioni di immobile non accatastate al NCEU.

## **LOTTO UNICO**

Abitazione su due piani fuori terra con torretta al piano secondo, accessori al piano interrato e ampia corte.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Grola attraversando l'accesso carraio e pedonale identificato con il civico 37 e percorrendo il vialetto comune identificato con il sub. 6.

PIANO TERRA - Appartamento:



Il piano è suddiviso in più accessi dall'esterno, un soggiorno con pranzo, una cucina, un angolo cottura con pranzo, una camera, due ripostigli, una cabina armadio, due bagni (uno senza sanitari); completa il piano un vano scala comune (sub.5) con pedate in pietra anticata; presenza di un monta persone (al momento del sopralluogo non funzionante quindi inaccessibile) E due portici.

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Il piano presenta varie uscite nell'ampio giardino identificato come bene comune sub.6; presenza di un ulteriore scala di collegamento al piano primo posta nel locale pranzo 2.

Tutte le superfici murarie risultano intonacate (a mano per rendere antiquato l'aspetto delle pareti) e tinteggiate; presenza di soffitti con applicati dei travetti in legno. La pavimentazione è di diverse tipologie; troviamo dal gress, al cotto, al legno.

Il bagno 1 è al grezzo PRIVO DI sanitari; il bagno 2, di ampia superficie, presenta rivestimento in ceramica (tipo mosaico) e risulta completo di tutti i sanitari con vasca.

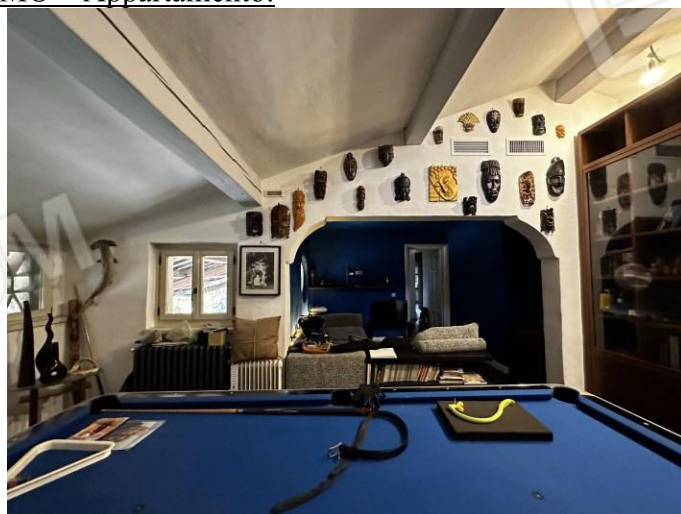
I portici risultano pavimentati in cotto.

I serramenti esterni sono in legno con vetro tipo vetro camera; presenza di ante d'oscuro in legno.

Le porte interne sono sia in legno cieche sia con specchiatura in vetro.

Rispetto allo stato concessionato lo scrivente ha rilevato modifiche alla distribuzione interna e prospettiche.

PIANO PRIMO – Appartamento:



**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Il piano è suddiviso in una camera ad uso salotto, una cabina armadio ad uso camera, un guardaroba ad uso cucina, una soffitta ad uso camera, che da collegamento ad un soppalco non autorizzato, due bagni, un ripostiglio e tre disimpegno. È presente, inoltre, un'ampia soffitta (nel progetto era prevista inaccessibile) che è stata suddivisa impropriamente in angolo cottura, pranzo/soggiorno, camera, bagno e altri due locali soffitte.

Anche per questo piano vi è la presenza del vano scale comune (sub. 5) con monta persone. Un'ulteriore scala collocata nella soffitta 1 permette di scendere al piano terra. Nel porticato 1 è presente un soppalco chiuso con vetrate ad uso soffitta da demolire completamente.

Tutte le superfici murarie risultano intonacate (a mano per rendere antiquato l'aspetto delle pareti) e tinteggiate; presenza di soffitti con finitura in legno e in parte intonacati. La pavimentazione è di diverse tipologie; troviamo dal gress, al cotto, al legno. A servizio del guardaroba ad uso cucina e della porzione di soffitta ad uso soggiorno/pranzo sono presenti due balconi pressoché al grezzo dei quali uno con scala di accesso al giardino del piano terra; tali opere non sono legittimate e pertanto opera da demolire.

Il bagno 3 presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è completo di tutti i sanitari con vasca e doccia.; il bagno 3 presenta pavimento in ceramica ed è completo di lavabo, wc e bidet e vasca. La soffitta 5 adibita a bagno presenta pavimento e rivestimento in ceramica ed è completo di tutti i sanitari con doccia.

I serramenti esterni sono in legno con vetro tipo vetro camera; presenza di ante d'oscuro in legno.

Le porte interne sono in legno di tipo "cieche".

**Venturi Gianluca**  
**geometra**

via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Rispetto allo stato concessionato lo scrivente ha rilevato delle modifiche alla distribuzione interna e prospettiche; come precedentemente riportato una soffitta risulta suddivisa in locali la cui destinazione d'uso attuale non risulta sanabile, pertanto andrà ripristinato l'uso a soffitta e sanate le tramezze, con possibilità di mantenere il bagno laddove l'altezza media sia 2.40 m; inoltre sono da demolire le due terrazze e i due soppalchi precedentemente citati e il tamponamento della porta di collegamento al soppalco interno.

PIANO SECONDO – Torretta (soffitta):



L'accesso alla soffitta avviene attraverso una botola.

Trattasi di un unico locale adibito a soffitta.

Le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate; presenza di macchie di umidità con ammaloramento dell'intonaco.

PIANO INTERRATO – Accessori e posti auto coperti:

Il piano è suddiviso in 6 cantine, una lavanderia, 3 disimpegni, 2 bagni (al grezzo), un antibagno e un ripostiglio. Sono presenti poi due posti auto coperti (sub. 3 e 4) collegati alla corsia di manovra comune (sub. 7) che comprende un tunnel che permette l'accesso al vialetto esterno di accesso comune (sub. 6).

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Anche per questo piano vi è la presenza del vano scale con monta persone (sub. 5).

Le superfici murarie risultano in parte intonacate e in parte al grezzo e tinteggiate; attorno al perimetro della zona cantina sono presenti due intercapedini che portano a due centrali termiche (da progetto ne era prevista una).

La pavimentazione è in gress ad accezione della cantina 5 che è in legno e della cantina 1 che è al grezzo (terreno).

I due bagni sono al grezzo senza sanitari; La lavanderia è completa di lavello e presenta la predisposizione per l'attacco della lavatrice.

I serramenti esterni sono in legno con vetro tipo vetro camera; presenza di avvolgibili in ante d'oscuro in legno.

Le porte interne sono in legno cieche.

Rispetto allo stato concessionato lo scrivente ha rilevato delle modifiche alla distribuzione interna.

#### CORTE ESTERNA:

Esternamente all'abitazione è presente un'ampia corte che è composta dal giardino e dal vialetto di accesso da via Grole. Il tutto per una superficie di circa 3.700 mq.

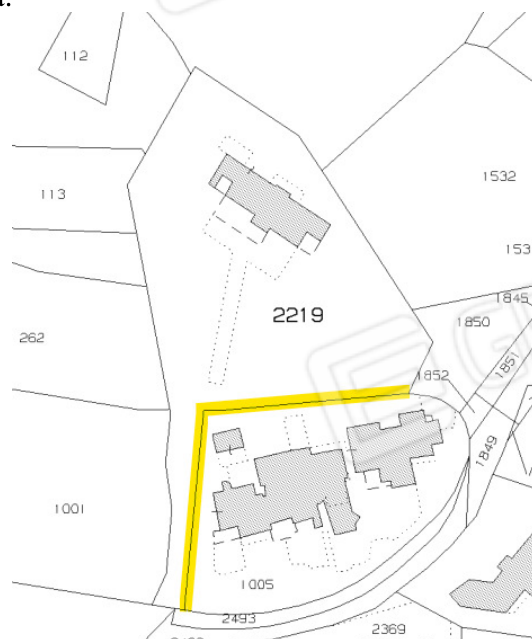
Il lotto risulta completamente delimitato, il giardino è inerbato e presenta anche alberi. Sul lato Nord/Ovest è presente una piscina parzialmente interrata che risulta non autorizzata e non sanabile; sono presenti altre difformità "estetiche" come la conformazione dei camminamenti e le scale di collegamento tra le diverse quote del lotto.

Il vialetto di accesso da via Grola (sub. 6) risulta cementato; In riferimento a tale stradello si evidenzia che da una verifica sommaria si è constatato che

**Venturi Gianluca**  
**geometra**

via Albere, 80/C - 37138 - Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

parte del confine verso il mappale 1005 di proprietà di terzi non risulta coevo con la mappa catastale. Il limite Ovest del sub. 8 non oggetto di pignoramento risulta più attinente allo stato dei luoghi. Vedasi porzione di mappa sottorappresentata.



Per i tratti evidenziati in giallo i confini attuali risultano da verificare con eventuale apposizione di nuovi termini, per confermare questa tesi sarà necessario incaricare un topografo che effettui una verifica dei confini.

Situazione e suddivisione catastale attuale:

L'immobile è stato suddiviso catastalmente in due appartamenti e due posti auto coperti più vari benc.

Il sub. 1 (appartamento) è suddiviso al piano terra in wc, soggiorno, pranzo, cucina, camera, ripostiglio, cabina armadio, bagno; al piano secondo la torretta (soffitta); al piano interrato due cantine, lavanderia, bagno e un disimpegno

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Il sub. 2 (appartamento) è suddiviso al piano terra in cucina; al piano primo in soffitta, lavanderia, guardaroba, bagno, ripostiglio, cabina armadio, bagno con antibagno, camera e un disimpegno; al piano interrato in cantina e ripostiglio.

Il sub. 3 e 4 sono due posti auto coperti.

Il sub. 5 è il vano scale comune con monta persone che collega i tre piani.

Il sub. 6 è la corte esterna comune;

Il sub. 7 è la corsia di manovra comune interrata;

Il sub 8 è un'area urbana non oggetto di pignoramento.

Le planimetrie catastali non sono conformi e non rappresentano l'attuale conformazione/utilizzo dell'immobile. Inoltre, non risultano accatastate la piscina (non sanabile) e la parte del piano primo - soffitta - suddivisa in varie stanze e accessibile dal vano scale comune (sub.5), non risultano individuati catastalmente inoltre l'androne d'ingresso al piano terra e i cunicoli del piano interrato.

Si precisa inoltre che analizzando la mappa catastale per uscire dalla proprietà e accedere a via Grole si attraversano delle piccole porzioni dei mappali 1002, 2492 e 2493 di proprietà di terzi.

*Caratteristiche edilizie:*

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da muratura portante in laterizio/pietra faccia vista e pilastri in cemento armato, il tutto isolato internamente. I solai interpiano sono presumibilmente in laterocemento, il solaio di copertura è in legno.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt con normali punti di utilizzo.

Le utenze quali acqua, luce e gas sono collegate alla rete urbana.

Il riscaldamento è in parte a termosifoni e in parte a pavimento; sono presenti degli impianti in una centrale termica che generano acqua calda sanitaria, altri impianti nell'altra centrale termica che generano acqua di riscaldamento, inoltre è presente una caldaia posta esternamente a servizio dell'angolo cottura 1, pranzo 2 e soffitta 1. È presente un impianto di condizionamento canalizzato; l'esecutato ha informato che non è funzionante.

Si precisa che nonostante il progetto prevedesse un'unica abitazione, la stessa è stata predisposta con più contatori dell'acqua, luce e gas. Tali impianti sono a servizio di varie porzioni dell'abitazione secondo l'uso attuale che gli esecutati ne fanno. Come detto precedentemente è presente un montepersona che al momento del sopralluogo non era funzionante e quindi inaccessibile; è stata recuperata una pratica presso il Comune per la richiesta di matricola ma poi abbandonata in quanto è stata depositata una dichiarazione dei proprietari ove era stato indicato che l'impianto non era stato installato.

Conformità edilizia:

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e lo stato concessionato, sono sanabili salvo diverse disposizioni e quantificazioni future della P.A. e di terzi enti, mediante presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria con perizia di idoneità statica e pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica per le opere esterne; il tutto previa demolizione della piscina con ripristino del terreno, dei terrazzi al grezzo con scala, della rimozione dei soppalchi (interno con tamponamento accesso) e sotto il portico 1 (compreso di tramezze vetrate). Si evidenzia che il comune è stato possibilista in merito alla sanabilità anche delle parti esterne soggette a vincolo paesaggistico (non oggetto di demolizione/rimozione); tuttavia, la soprintendenza non esprime pareri se non presentando opportuna pratica.

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Le planimetrie catastali non sono conformi e non rappresentano il reale stato dei luoghi.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti e comunque presenti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

### ***SITUAZIONE URBANISTICA ED AUTORIZZATA***

Da ricerche effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella come dal CDU allegato alla presente è stato appurato che il mappale di cui alla premessa ricade in zona classificata dal vigente P.R.G. come segue:

– foglio 18 mappale 2219 parte zona B 2 - Completamento o riutilizzo del patrimonio residenziale esistente, parte E 2 - Zone agricole.

Le suddette aree risultano invece vincolate come segue:

– foglio 18 mappale 2219 vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (D.M. 23/05/1957).

A seguito di formale accesso agli atti presso la P.A. Edilizia Privata la stessa ha prodotto le seguenti risultanze in merito ai titoli edilizi recuperati:

- C.E. n. 212 del 02/10/1997 per "*Fabbricato ad uso civile abitazione nel capoluogo*";
- C.E. n. 153 del 13/10/1998 per "*Recinzione delimitante un lotti di terreno sito nel capoluogo*";
- C.E. n. 11 del 22/01/2001 per "*Costruzione di un Fabbricato di civile abitazione*";

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

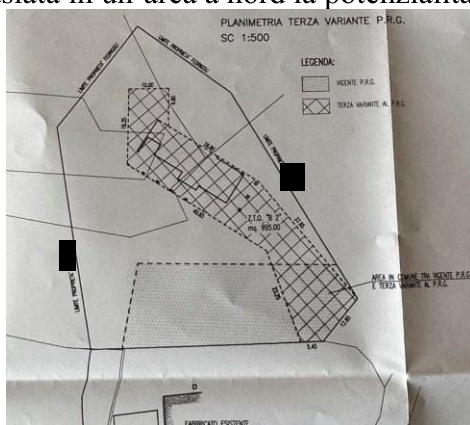


- C.E. n. 34 del 17/01/2003 in variante per “Costruzione di un fabbricato da adibirsi ad uso residenziale”;
- P.d.C. n. 224 del 28/12/2004 in variante per “2^ variante in C.O. alla C.E. n. 11/2001 e n. 34/2003 per la costruzione di un fabbricato da adibirsi a uso residenziale”;
- Richiesta certificato di agibilità prot. n. 2706 del 03/03/2005.

A seguito di presentazione di richiesta di Agibilità il Comune aveva chiesto integrazione; tale documentazione non è mai stata depositata pertanto la richiesta risulta inefficace.

A seguito di accesso agli atti presso il Genio Civile di Verona lo scrivente ha appurato la presenza di una prima pratica dei Cementi Armati e di una variante ma non è presente il collaudo statico.

Si precisa che con la concessione n. 212/1997 era stato previsto un posizionamento del fabbricato a sud del lotto in quanto unica zona edificabile. La costruzione, tuttavia, era stata iniziata a nord del lotto; a seguito della segnalazione dei vicini alla P.A. la stessa aveva emesso un’ordinanza di sospensione e demolizione dei lavori. Con delibera del consiglio comunale n.9 del 24/01/2000 è stata approvata la terza variante al P.R.G. per la “Traslazione di un’area edificabile sita nel capoluogo in via Grolette”. Con la variante è stata traslata in un’area a nord la potenzialità edificatoria.



**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
 via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
 tel. 045.2077480  
 email: geometraventuri@gmail.com  
 PEC: gianluca.venturi@geopec.it

### ***SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI***

L'immobile è attualmente abitato dagli esecutati meglio descritti nei certificati anagrafici allegati alla presente. A seguito di formale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate in merito all'eventuale presenza di eventuali contratti d'affitto o comodato d'uso lo scrivente ha ricevuto risposta negativa.

### ***DETERMINAZIONE DI STIMA***

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione di agevole accesso, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla dotazione impiantistica, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori, determinati anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona con riferimento anche al metodo MCA (Market Comparison Approach), si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo iniziale dell'anno 2023.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadrato", si è valutato l'incidenza dei beni comuni coperti e scoperti a servizio dei beni

**Venturi Gianluca**  
**geometra**

via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

oggetto di stima, dei quali vi è menzione nell'atto di provenienza allegato alla presente.

Lo scrivente, quindi, procede alla seguente valutazione:

LOTTO UNICO.

Piena proprietà del compendio immobiliare censito al mapp. 2219 del fg 18 sub. 1,2,3,4,5,6,7 (intero compendio ad eccezione del sub.8) Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella.

EDIFICIO (suddivisione per piano, non per subalterne)	mq (circa)	%	superficie raggugiata	superficie raggugiata	€/mq	€
Appartamento - PT	255	100	255,0	864,18	€ 1.650,00	€ 1.425.900,30
Appartamento - P1	125	100	125,0			
Soffitte - P1	116	50	58,0			
Soffitta - P2	18	25	4,5			
Portici - PT	82	30	24,6			
Balcone - P1	18	15	2,7			
Accessori - P.INT	265	50	132,5			
Posti auto - P.INT	176	35	61,6			
lcali tecnici, cavedi e corsia di manovra	271	25	67,8			
cortile e stradello di accesso	731,7	10	73,2			
cortile e stradello di accesso (eccedente la sup.cd	2968,35	2	59,4			

Valore arrotondato del Lotto UNICO: € 1.426.000,00.

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima; trattasi di importi stimati che potranno subire variazioni in base al professionista incaricato o diverse interpretazioni/normative future da parte della P.A.:

- L'assenza di garanzia sull'immobile, ovvero rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti compresa quantificato nel 25% pari a 356.500,00 €;
- Le opere edili per la demolizione della piscina con ripristino dell'andamento del terreno e demolizione delle altre superfetazioni (terrazze, soppalchi) e tamponamento di una porta di collegamento al soppalco è quantificato in 35.000,00 €;

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
 via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
 tel. 045.2077480  
 email: geometraventuri@gmail.com  
 PEC: gianluca.venturi@geopec.it

- La presentazione in Comune del titolo edilizio per la sanatoria per la diversa distribuzione interna ed esterna, completa di perizia di idoneità statica, accertamento di compatibilità paesaggistica, richiesta di nuovo certificato di agibilità completo di allegati richiesti è quantificato in € 14.000,00 compreso di tributi e di sanzioni amministrative salvo future diverse disposizioni e quantificazione della P.A. e di terzi enti;
- La verifica degli impianti esistenti è quantificata in € 3.000,00;
- La variazione catastale per l'aggiornamento della documentazione catastale è quantificata in € 2.000,00;
- La verifica dei confini da parte di un topografo con eventuale apposizione dei termini è quantificata in € 2.500,00;
- La redazione degli Attestati di Prestazione Energetica compresa la registrazione al portale della Regione Veneto Ve.Net. è quantificato in € 1.000,00;

Valore finale arrotondato del **Lotto UNICO : € 1.012.000,00.**

Il lotto non è divisibile secondo gli art. 470 e succ. c.p.c. come ampiamente giustificato nei paragrafi precedenti.

### ***VINCOLI ED ONERI GIURIDICI***

Come da Certificazione Notarile depositata dal Legale di parte procedente e da verifiche si riporta l'elenco delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni immobili descritti nella presente perizia:

#### **Trascrizioni:**

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 12/08/2022 al n. 36540 R.G. e n. 26602 R.P a favore di [REDACTED]

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

\_\_\_\_\_ sopra generalizzati ognuno per la propria quota di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

**Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria derivante da “Concessione a garanzia di mutuo fondiario” iscritta a Verona il 26/07/2006 al n. 37776 R.G. e al n. 9522 R.P. a favore di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la somma di € 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00) a garanzia di un capitale di € 700.000,00 (settecentomila/00) a carico di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ sopra generalizzati ognuno per la propria quota di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento;
- Ipoteca volontaria derivante da “Concessione a garanzia di mutuo fondiario” iscritta a Verona il 29/11/2007 al n. 55879 R.G. e al n. 14066 R.P. a favore di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la somma di € 1.000.000,00 (unmilione/00) a garanzia di un capitale di € 500.000,00 (cinquecentomila/00) a carico di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ sopra generalizzati ognuno per la propria quota di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento;
- Ipoteca giudiziale derivante da “Decreto ingiuntivo” iscritta a Verona il 16/01/2013 al n. 1902 R.G. e al n. 167 R.P. a favore di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la somma di 45.000,00 € (quarantacinquemila/00) a garanzia di un capitale di 36.559,50 € (trentaseimilacinquecentocinquantanove/50) di cui interessi 3.040,50 €

(tremilaquaranta/50) e spese 5.400,00 € (cinquemilaquattocento/00) a carico di [REDACTED] sopra generalizzato per la propria quota di proprietà dei sub. 1,2,3,4 oggetto di pignoramento.

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

### **RIEPILOGO LOTTO**

#### **Descrizione sintetica del bene**

Trattasi di villa su due piani fuori terra (più torretta) con accessori al piano interrato e ampia corte.

#### **Dati catastali attuali**

N.C.E.U. del Comune di Sant’Ambrogio di Valpolicella:

**Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 1** – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - T - 2 - cat. A/7 – cl. 3 – 11 vani – sup. cat. 267 mq - R.C. € 852,15 – abitazione;

**Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 2** – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - T - 1 - cat. A/7 – cl. 3 – 7 vani – sup. cat. 159 mq - R.C. € 542,28 – abitazione;

**Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 3** – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - cat. C/6 – cl. 2 – cons. 87 mq – sup. cat. 92 mq - R.C. € 229,15 – autorimessa;

**Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 5** – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - T - 1 - Bene comune non censibile ai sub. 1 e 2;

**Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 6** – Case Sparse Grolette, SNC – piano: T - Bene comune non censibile ai sub. da 1 a 4;

**Foglio 18 - mappale 2219 – sub. 7** – Case Sparse Grolette, SNC – piano: S1 - Bene comune non censibile ai sub. 3 e 4;

Nota bene: il sub. 8 intercluso nella proprietà non è stato pignorato.

### Intestazione catastale e quota di proprietà

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

### Valore del bene e quindi della quota di proprietà

**Lotto UNICO** costituito dall'immobile censito al Foglio 18 mappale 2219 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 NCEU del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella è di 1.012.000,00 (euro unmilionedocimila/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

- **Quota 500/1000 NUDA PROPRIETA': € 354.200,00**  
**(trecentomilatrecento/00)** [REDACTED]
- **Quota 500/1000 NUDA PROPRIETA': € 354.200,00**  
**(trecentomilatrecento /00)** [REDACTED]
- **Quota 500/1000 USUFRUTTO: € 202.400,00**  
**(centoquarantanovemilaseicento/00)** [REDACTED]
- **Quota 500/1000 USUFRUTTO: € 101.200,00**  
**(centoquarantanovemilaseicento/00)** [REDACTED]

Tanto il sottoscritto geometra Gianluca Venturi espone in esito all'incarico ricevuto precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante, precisando che la presente perizia è stata redatta conformemente e ai soli fini dei paragrafi nn°1, 2, 3, 4, 5, 6 dell'art. 173/bis del c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente il bene immobile sotto ogni profilo:

- A. Elaborato grafico con fotografie
- B. Documentazione catastale
- C. Documentazione ipotecaria
- D. Certificato di destinazione urbanistica
- E. Certificati anagrafici eseguiti
- F. Responso AdE
- G. Ultimi titoli di provenienza
- H. Ultimi titoli edilizi

Viene depositato in cancelleria.

Verona, \_\_\_\_\_

Il perito estimatore  
Geom. Gianluca Venturi

**Venturi Gianluca**  
**geometra**  
via Albere, 80/C – 37138 – Verona  
tel. 045.2077480  
email: geometraventuri@gmail.com  
PEC: gianluca.venturi@geopec.it