

# TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 205 / 2021 R.G.E.

*Promosso da:* **PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA**

*Contro:*



*Giudice:* Dott. ANGELO FRANCO

## ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato:* Arch. STEFANO MIOTTO

Iscritto all'Ordine degli Architetti provincia di Verona n. 1487  
C.F. MTT SFN 71B06 E512V P.Iva 04592110235

Studio: Via Marsala, 3 – 37045 Legnago (VR)  
Tel.: 0442/603001  
Cell: 348/8824611  
e-mail: stefano@architettomiotto.it  
PEC: stefano.miotto@pec.it

*Giuramento:* 27/01/2022

*Udienza:* 13/07/2022



INDICE:

A. Verifica completezza della documentazione ipocatastale	pag. 2
B. Indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento	pag. 2
1. Identificazione dei beni oggetto di perizia	pag. 2
2. Proprietà e stato di possesso	pag. 3
3. Ubicazione e contesto	pag. 3
4. Descrizione unità immobiliare	pag. 4
5. Situazione urbanistica	pag. 5
6. Conformità e regolarizzazione urbanistica	pag. 5
7. Accertamento di servitù e diritti	pag. 6
8. Accertamento dei vincoli ed oneri giuridici	pag. 6
9. Indicazioni di quote in caso di comproprietà	pag. 7
10. Valutazione	pag. 7
<b>Riepilogo LOTTO UNICO</b>	pag. 9

1

INTRODUZIONE:

La presente relazione è redatta dal sottoscritto Arch. Stefano Miotto, libero professionista con studio in Legnago (VR) Via Marsala, 3, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dopo aver presentato il giuramento di rito ed assunto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 10.02.2022 alla presenza dell'Avv. Roberto Padovani in qualità di custode giudiziario e di [REDACTED] quale esecutato.



## A - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale risulta idonea e priva di gravi mancanze.

## B – INDICAZIONE DEGLI ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Comune di Brentino Belluno (VR) - Catasto fabbricati

Foglio 27; Particella 673; Sub 2;  
Graffata con 675 sub 2;  
Cat. A/3; Classe 3; Consistenza 6 vani; Rendita cat. € 303,68  
per la quota di  $\frac{3}{4}$  [REDACTED]  
per la quota di  $\frac{1}{4}$  [REDACTED]

Foglio 27; Particella 673; Sub 4; Piano S1;  
Cat. C/6; Classe 4; 20 mq; Rendita cat. € 52,68  
per la quota di  $\frac{3}{4}$  [REDACTED]  
per la quota di  $\frac{1}{4}$  [REDACTED]

Foglio 27; Particella 672;  
Area Urbana; 115 mq  
per la quota di  $\frac{3}{4}$  [REDACTED]  
per la quota di  $\frac{1}{4}$  [REDACTED]

Vi è piena corrispondenza tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare ed i beni immobili oggetto della presente stima.

### 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA:

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito all'interno del territorio comunale di Brentino Belluno (VR) con annessi garage e cantina collocati al piano interrato e porzione di terreno ad uso esclusivo.

Valutate le caratteristiche dei beni, considerate le quote pignorate, si ritiene che gli stessi

NON siano divisibili, pertanto si è proceduto alla stima di **UN LOTTO UNICO**.

Indirizzo: Via Berto Barbarani, 6/A  
37020 – Brentino Belluno (VR)

Catasto Fabbricati: Foglio 27; Particella 673; Sub 2; graffate 675 Sub 2;  
Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico); Classe 3;  
Cons. 6 vani; Sup. catastale totale 95 mq;  
Sup.escl. aree scoperte 90 mq; Rendita € 303,68

Foglio 27; Particella 673; Sub 4;  
Categoria C/6 (Autorimessa); Classe 4;  
Cons. 20 mq; Sup. catastale totale 20 mq;  
Rendita € 52,68



Foglio 27; Particella 672;  
Categoria F/1 (area urbana) Consistenza 115 mq.

Intestazione catastale: per la quota di 750/1000  
[REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED])  
nato [REDACTED]

per la quota di 250/1000  
[REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED])  
nato [REDACTED]

3

*E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare:*

- Foglio 27; Particella 673; Sub 5; corte comune e rampa;
- Foglio 27; Particella 673; Sub 6; corte, centrale termica e scale.

## 2 – PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

La proprietà dei beni oggetto di questa perizia risultano essere intestati per la quota di  $\frac{3}{4}$  a [REDACTED] (per la quota di  $\frac{1}{2}$  con Atto di compravendita del 22.10.2004 notaio Noto Gabriele, n. 5578/3152 di rep e per la quota di  $\frac{1}{4}$  con Atto di successione del 13.03.2015 n. di rep. 151/9990 Notaio Verona 1, trascritta il 14.04.2015 ai nn. 12083/8148) e per la quota di  $\frac{1}{4}$  a [REDACTED] (per la quota di  $\frac{1}{4}$  con Atto di successione del 13.03.2015 n. di rep. 151/9990 Notaio Verona 1, trascritta il 14.04.2015 ai nn. 12083/8148).

Alla data del sopralluogo, effettuato il 10.02.2022, i beni oggetto di pignoramento risultano in evidente stato di abbandono e comunque non abitati dagli esecutati.

A seguito di una verifica presso l'Agenzia delle Entrate è stato riscontrato che non esistono contratti di affitto registrati che riguardano i beni oggetto di perizia.

## 3 – UBICAZIONE E CONTESTO

Il contesto urbano a cui i beni appartengono risulta facilmente accessibile grazie alla presenza di una discreta viabilità. L'unità si trova in Via Berto Barbarani, nel Comune di Brentino Belluno (VR). Questa zona è prevalentemente agricola. Il complesso edilizio sorge a sud del centro abitato del paese posto sul limite con l'ambito agricolo della zona. La piazza del paese dista circa 200 metri. La sede comunale di Brentino Belluno è distaccata presso la località Rivalta che dista circa 3 km, dove si possono trovare anche tutti i servizi di prima necessità (farmacie, negozi di alimentari, scuole ed uffici pubblici).



#### 4 – DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

I beni oggetto di questa procedura consistono in un appartamento con annessi cantina e garage facenti parte di un complesso edilizio sviluppato su tre piani (interrato, terra e primo), che comprende più unità residenziali. L'unità oggetto di perizia è posta al piano primo, vi si accede dal civico 6/A di Via Berto Barbarani salendo una scala esterna in uso comune con l'unità posta al piano terra dello stesso fabbricato. L'immobile è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. L'appartamento è dotato di due balconi, uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso da una delle due camere da letto. Ne completano il LOTTO UNICO, il garage e la cantina posti al piano interrato. Questi ambienti, oltre ad avere un accesso carraio rivolto verso la pubblica via, sono collegati direttamente con la scala esterna di uso comune alle due unità che collega con l'appartamento oggetto di perizia.

Le caratteristiche costruttive del LOTTO UNICO sono le seguenti:

Copertura: a falde con manto in tegole; Condizioni: medie;

Scale esterne: struttura in cemento con rivestimento in granito; Condizioni: medie;

Pareti esterne: laterizio con intonaco civile non tinteggiato; Condizioni: medie;

Pareti interne: tramezze in laterizio intonacate e tinteggiate per l'appartamento e cemento armato posto a vista per i locali interrati; Condizioni: medie;

Pavim. interni: piastrelle per l'appartamento e battuto di cemento per i locali interrati; Condizioni: medie;

Infissi ingresso: in legno non blindato per l'appartamento e basculante metallica per il garage; Condizioni: scarse;

Infissi esterni: in legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica; Condizioni: scarse;

Porte interne: in legno con specchiatura interna in vetro; condizioni: medie;

Imp. elettrico: risulta sottotraccia con sufficienti punti di utilizzo, è alimentato da fornitura in bassa tensione tramite contatore posto in apposito vano, quadro elettrico generale equipaggiato con interruttori differenziali (salvavita) e



magnetotermici, le prese e gli interruttori visionati sono in buone condizioni manutentive;

Imp. idrico: risulta completo con rete di distribuzione sottotraccia;

Imp. termico: risulta non allacciato ad alcuna rete di distribuzione del gas metano. In precedenza l'impianto esistente era dotato di opportuno serbatoio interrato e detenuto all'interno del sedime di terreno ad uso esclusivo. In sede di sopralluogo è stato riscontrato che il serbatoio è stato completamente rimosso. L'impiantistica rilevata internamente all'immobile risulta di tipo autonomo con tubazioni poste sottotraccia e corpi riscaldanti (radiatori) opportunamente dimensionati e distribuiti all'interno dei vari vani abitativi.

L'immobile si presenta in un evidente stato di abbandono, ciononostante lo stato di conservazione appare medio. Gli infissi esterni sono da rivedere. La tinteggiatura interna richiede una rinfrescata.

## **5 – SITUAZIONE URBANISTICA**

I beni in esame consistono in due subalterni (abitazione con ripostiglio e garage) che costituiscono un UNICO LOTTO nel Comune di Brentino Belluno (VR) all'interno dell'ATO (Ambito Territoriale Omogeneo) 1.6 - Zona B – Completamento edilizio. L'ambito è identificato come area di urbanizzazione consolidata in base all'art. 57 delle NTO (Norme Tecniche di Operative) dello stesso comune.

## **6 – CONFORMITA' E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brentino Belluno (VR) si attesta che sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardanti i beni oggetto di perizia:

- Concessione Edilizia n. 409/77 prot. 2504 del 20.01.1979;
- Concessione Edilizia Variante n. 409/77/4 prot. 635 del 04.04.1984;
- Concessione Edilizia Variante n. 409/77/5 del 07.11.1995;
- Agibilità n. 409/84 del 16.05.84.



Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo non corrisponde esattamente agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, sono state riscontrate alcune difformità che possono essere sanabili mediante presentazione di istanza volta ad ottenere il titolo in sanatoria.

Queste difformità sono di seguito descritte: al piano interrato le compartimentazioni rinvenute in sede di sopralluogo non sono giustamente rappresentate nei titoli autorizzativi.

Occorre anche aggiungere che il titolo autorizzativo n. 409/77/5 del 07.11.1995 concedeva l'esecuzione della recinzione della quale è stata realizzata solo una parte, il fronte est non risulta eseguita.

#### **7 – ACCERTAMENTO DI SERVITU' E DIRITTI**

Non sussistono provvedimenti di servitù attive o passive, diritti di abitazione o di usufrutto.

#### **8 – ACCERTAMENTO DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### Formalità nell'ultimo ventennio che saranno cancellate a cura e spese della procedura

- Trascrizione del 10.11.2004 ai nn. 49943 R.G. e 30063 R.P. che consiste in un atto di compravendita presso notaio Noto Gabriele Rep. 5578/3152 del 22.10.2004;
- Trascrizione del 30.11.2004 ai nn. 53186 R.G. e 32038 R.P. che consiste in un certificato di denunciata successione, atto per causa di morte presso Ufficio del Registro Rep. 748/2004 del 10.08.2004;
- Iscrizione del 05.07.2012 ai nn. 22997 R.G. e 3133 R.P. che consiste in una ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo presso notaio Noto Gabriele Rep. 15541/9205 del 22.06.2012
- Trascrizione del 14.04.2015 ai nn. 12083 R.G. e 8148 R.P. che consiste in un certificato di denunciata successione, atto per causa di morte presso Verona 1 Rep. 151/9990 del 13.03.2015;
- [REDACTED] Trascrizione del 07.06.2021 ai nn. 24758 R.G. e 17798 R.P. che consiste in un verbale di pignoramento in dipendenza di atto Ufficiale Giudiziario in data 17.04.2021 n. 1745 Cron.



Tribunale Civile di Verona, a favore di Red Sea SPV srl, contro [REDACTED]  
[REDACTED]

#### 9 – INDICAZIONI DI QUOTE IN CASO DI COMPROPRIETA'

Gli immobili oggetto di perizia sono di proprietà per la quota di  $\frac{3}{4}$  a [REDACTED]  
per la quota di  $\frac{1}{4}$  [REDACTED].

7

#### 10 – VALUTAZIONE

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione e la panoramicità. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente considerando il mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto e l'Ufficio Tecnico del Comune. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre vengono moltiplicate per il coefficiente di riduzione le seguenti superfici:

- Locali interrati: 0.50
- Balconi: 0.30



Lo scrivente quindi procede alla seguente valutazione:

LOTTO UNICO

	Sup. Reale	Coeff.	Sup. Equivalente	Quota Prop.	Totale	€/mq	€
<b>APPARTAMENTO piano primo</b>	78,30	1,00	78,30	1/1	115,97	€ 750,00	€ 86.977,50
<b>BALCONI piano primo</b>	13,40	0,30	4,02	1/1			
<b>CANTINA piano interrato</b>	24,30	0,50	12,15	1/1			
<b>GARAGE piano interrato</b>	20,00	0,50	10,00	1/1			
<b>GIARDINO ESCLUSIVO</b>	115,00	0,10	11,50	1/1			

Valore arrotondato del lotto unico: € 87.000,00

A tale valore bisogna sottrarre le seguenti voci:

Installazione di un nuovo serbatoio di GPL interrato all'interno della proprietà compreso di tutte le autorizzazioni e collaudi necessari si quantifica in € 3.000,00.

La presentazione di pratica edilizia per la diversa disposizione degli spazi interni redatta da un tecnico abilitato compreso di sanzione amministrativa e del rilascio del nuovo certificato di agibilità e della conseguente regolarizzazione catastale viene quantificata in € 3.500,00.

La verifica degli impianti esistenti con il rilascio della documentazione a corredo della caldaia viene quantificata in € 300,00.

Il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica con accreditamento al Ve. Net. viene quantificato in € 200,00.

**Valore finale del Lotto UNICO : € 80.000,00**

(ottantamila/00)



## RIEPILOGO LOTTO

Descrizione sintetica del bene: Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale con annessi garage e cantina posti al piano interrato e porzione di terreno esclusivo.

Indirizzo: Via Berto Barbarani, 6/A  
37020 – Brentino Belluno (VR)

Dati Catastali: Foglio 276; mappale 673; sub 2; Graffate 675 Sub 2  
Categoria A/3 (abitazione di tipo economico); classe 3;  
Cons. 6 vani; Sup. catastale tot 95 mq;  
Sup. escl. aree scoperte 90 mq; Rendita € 303,68

Foglio 27; Particella 673; Sub 4;  
Categoria C/6 (Autorimessa); Classe 4;  
Cons. 20 mq; Sup. catastale totale 20 mq;  
Rendita € 52,68

Foglio 27; Particella 672;  
Categoria F/1 (area urbana) Consistenza 115 mq.

Intestazione: per la quota di 750/1000  
[REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED])  
nato a [REDACTED]

per la quota di 250/1000  
[REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED])  
nato a [REDACTED]

*E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare:*

- Foglio 27; Particella 673; Sub 5; corte comune e rampa;
- Foglio 27; Particella 673; Sub 6; corte, centrale termica e scale.

Valore del bene: Lotto Unico € 80.000,00 (ottantamila/00).



Tanto il sottoscritto Arch. Stefano Miotto 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 a quanto prescritto nell'art. 173/bis del C.p.c.:

10

- A.1 Elaborato fotografico;
- A.2 Planimetrie Lotto Unico;
- A.3 Titoli autorizzativi;
- A.4 Documentazione catastale;
- A.5 Atto di provenienza

Verona, 10.05.2022

Il perito estimatore  
Arch. Stefano Miotto

