

# TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**UNICREDIT S.P.A.**

contro

N. Gen. Rep. 000439/16

Giudice Dott. Francesco Fontana

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Fabio Faoro  
iscritto all'Albo della provincia di Verona al n. 1553  
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona  
C.F. FRAFBA71T29L781X P. Iva 04147560231  
con studio in Verona – via Ponte Pignolo n. 2  
telefono: 045/6661602  
fax: 045/6661602  
email: [fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it](mailto:fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it)  
PEC: [archifaoro@archiworldpec.it](mailto:archifaoro@archiworldpec.it)



---

<b>Beni in Comune di Villa Bartolomea (Vr), via Lombardia n. 6 - LOTTO UNICO</b>	<b>2</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	2
3. STATO DI POSSESSO	2
3.1. Regime Patrimoniale	2
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	2
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	3
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	3
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	4
6.1. Attuali proprietari:	4
6.2. Precedenti proprietari:	4
7. PRATICHE EDILIZIE	4
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	5
8. DESCRIZIONE CORPI	5
8.1. Corpo A:	5
8.1.1. Caratteristiche descrittive	5
8.2. Corpo B:	7
8.2.1. Caratteristiche descrittive	7
8.3. Calcolo Superficie Commerciale	8
8.4. Destinazione urbanistica	8
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	8
9.1. Criterio di stima	8
9.2. Fonti d'informazione	9
9.3. Valutazione corpi	9
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	9
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	10
10. ALLEGATI - LOTTO UNICO:	11
11. RIEPILOGO - LOTTO UNICO	12

---

Giudice Dott. Francesco Fontana  
Perito: Arch. Fabio Faoro





---

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. a carico del sig. \_\_\_\_\_ a firma del Notaio dott. Sergio Macchi in data 20/06/2005 al n. 130613 di repertorio registrato a Verona in data 22/06/2005 al n. 25846 R.G. e n. 6068 R.P.

Importo ipoteca: € 130.000,00

Importo capitale: € 65.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di UNICREDIT s.p.a. contro il sig \_\_\_\_\_ a firma del Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2016 repertorio n. 5716 trascritto a Verona in data 08/07/2016 ai nn. 26421 R.G. n. 17182 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

L'immobile risulta oggetto di una pratica di condono edilizio risalente al 1986 la quale regolarizzava lo stato dei luoghi di allora. Tale pratica non ha eseguito l'intero iter autorizzativo, in quanto manca la quantificazione e il pagamento dell'oblazione. L'ufficio tecnico del comune di Villa Bartolomea ha comunicato che tale onere ammonta circa ad € 500,00. Tale importo andrà versato e regolarizzerà urbanisticamente l'immobile.

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

**NON CONFORME**

**Corpo A**

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati nella pratica di condono risulta non coincidente con lo stato dei luoghi. Da segnalare la rimozione della bussola d'ingresso e la trasformazione della porta di accesso in finestra, con conseguente apertura di una porta d'ingresso nuova nel locale cucina trasformato in disimpegno. La cucina è stata spostata ed installata nel locale soggiorno.

---

Giudice Dott. Francesco Fontana  
Perito: Arch. Fabio Faoro



---

Tali difformità possono essere regolarizzate tramite la presentazione di una CILA per opere già eseguite; il perito stima l'ammontare di tali oneri tra spese tecniche e diritti amministrativi per un importo complessivo di € 2.000,0

#### **CONFORME**

##### **Corpo B**

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati risulta coincidente con lo stato dei luoghi. Da segnalare solamente la presenza di un ripostiglio, non presente in pianta, nell'angolo nord/ovest creato con pareti in legno che andrà rimosso.

4.3.2. Conformità catastale:

#### **NON CONFORME**

##### **Corpo A**

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta non coincidente con lo stato dei luoghi. Tale difformità sarà regolarizzata a seguito della presentazione della pratica edilizia e delle opere descritte nei punti precedenti. Il perito stima una cifra complessiva per tale incombenza pari ad € 1.500,00.

#### **CONFORME**

##### **Corpo B**

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici catastali depositati risulta coincidente con lo stato dei luoghi. Da segnalare solamente la presenza di un ripostiglio, non presente in planimetria, nell'angolo nord/ovest creato con pareti in legno;

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Nessuna.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

#### **6.1. Attuali proprietari:**

In relazione all'atto di vendita del 20/06/2005 rep. 130612 racc. 17298 del notaio dott. Sergio Macchi trascritto a Verona il 22/06/2005 ai n. 25845 R.G. e 16716 R.P. il sig. \_\_\_\_\_

c.f. \_\_\_\_\_ per l'intera quota acquistava casa di civile abitazione divisa da cielo a terra composta da pranzo, soggiorno, cucina e bagno al piano terra, da due stanze da letto al piano primo ed attiguo locale ad uso garage con annesso scoperto di pertinenza sito in via Lombardia, 6 nel comune di Villa Bartolomea (Vr) dal sig \_\_\_\_\_

#### **6.2. Precedenti proprietari:**

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultavano di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ con atto in data 04/04/1942 n. di rep. 2581 notaio Salvatore Luigi, trascritto il 16/04/1942 con nota nn. 3053 R.G. e 1900 R.P.

### **7. PRATICHE EDILIZIE**

Ultimo e legittimante:

**CORPO A - B**

---

Giudice Dott. Francesco Fontana  
Perito: Arch. Fabio Faoro



- Domanda di sanatoria per abusi edilizi ( legge 28 febbraio 1985 ) presentata dal sig. data 22/03/1986 prot. n. 1975 con relazione ed elaborati grafici allegati;

#### 7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuno.

### 8. DESCRIZIONE CORPI

#### 8.1. Corpo A:

Piena proprietà per la quota di per la quota di 1/1 in capo e di casa di civile abitazione con annesso scoperto di pertinenza ad uso cortivo e terrazzo su copertura del garage siti nel Comune di Villa Bartolomea (Vr), via Lombardia, 6.

L'immobile è una porzione di fabbricato a cortina disposto su due piani con cortile interno e terrazzo, posizionato sulla copertura del garage; L'accesso al fabbricato avviene attraversando il garage di proprietà e un cortile interno, sul quale affacciano la porta d'ingresso ed alcuni ambienti. La porta apre su un piccolo locale che funge da ingresso e sul quale affacciano a sinistra il bagno, composto da lavabo, wc, bidet, doccia con box e scarichi per la lavatrice, e a destra il soggiorno. Superato quest'ultimo, mediante un'apertura, si accede alla cucina che ospita un piccolo ripostiglio e la scala in legno di accesso al piano superiore dove troviamo, distribuite da un piccolo pianerottolo, due camere da letto. Dal cortile d'ingresso, mediante una ripida scala in metallo, si può accedere al terrazzo di proprietà, parzialmente coperto con una struttura in metallo e legno, costruita con materiale di recupero, e sormontata da un'ondulina in vetro-resina. L'abitazione presenta finiture datate e di bassa qualità, il riscaldamento è autonomo e garantito da una caldaia a gas e la distribuzione avviene mediante radiatori in ghisa; i serramenti esterni sono di differenti materiali, in alluminio in legno con vetro-camera e scuri in legno al piano terra ed in legno con vetro singolo e scuri in legno al piano primo; i pavimenti e rivestimenti interni sono in ceramica ad eccezione delle camere da letto dove è posato un linoleum; le porte interne sono in laminato.

#### 8.1.1. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>colbentazione</i>
<i>Copertura</i>	legno	a falde	scarse	-
<i>Strutture verticali</i>	laterizio	mattoni	scarse	-
<i>Solai</i>	legno	travi con assito	scarse	

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>
<i>Infissi esterni p.t.</i>	legno	a battente, vetro-camera	scarse
<i>Infissi esterni p.1</i>	legno	a battente, vetro singolo	scarse
<i>Infissi interni</i>	laminato	a battente	scarse
<i>Manto di copertura</i>	laterizio	coppi	scarse
<i>Portoncino di ingresso</i>	metallo	porta metallica con inserti vetrati	scarse
<i>Muri interni</i>	laterizio	tramezze intonacate	scarse
<i>Pavimentazione piano terra</i>	ceramica	piastrelle	scarse

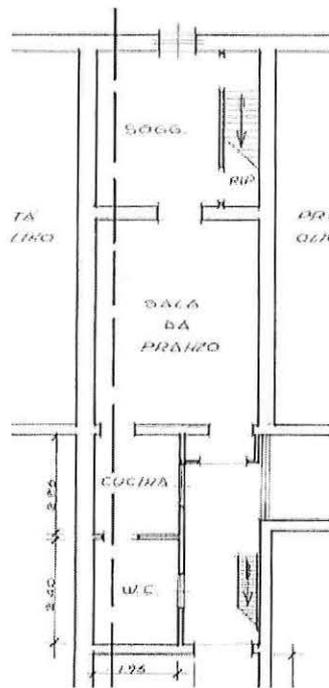
Giudice Dott. Francesco Fontana  
Perito: Arch. Fabio Faoro



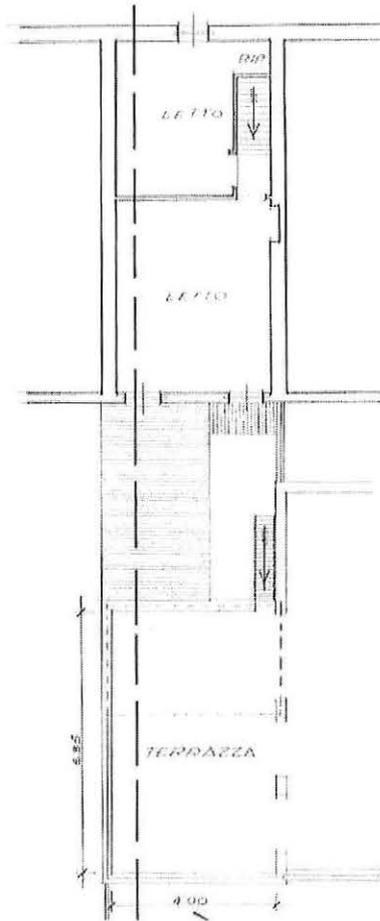
Pavimentazione piano primo	linoleum	materassino applicato a colla	scarse
Rivestimenti	ceramica	piastrelle	scarse

Impianti:

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
Antenna	rettilinea	da rete pubblica	scarse	-
Citofonico	-	-	-	-
Condizionamento	-	-	-	-
Gas	sottotraccia	da rete pubblica	scarse	-
Elettrico	sottotraccia, tensione 220V	da rete pubblica	scarse	-
Idrico	sottotraccia	da rete pubblica	scarse	-
Termico	autonomo con caldaia a gas e distribuzione mediante termosifoni	da rete pubblica	scarse	-
Telefonico	-	-	-	-
Allarme	-	-	-	-



ABITAZIONE - piano terra



ABITAZIONE - piano primo

Giudice Dott. Francesco Fontana  
Perito: Arch. Fabio Faoro



## 8.2. Corpo B:

Piena proprietà per la quota di per la quota di 1/1 in capo a ( ) di casa di civile abitazione con annesso scoperto di pertinenza ad uso cortivo e terrazzo su copertura del garage sito nel Comune di Villa Bartolomea (Vr), via Lombardia, 6.

L'unità è composta da una autorimessa, di altezza netta interna 2,53 m., identificata catastalmente con il subalterno 2. Questa è posta allo stesso livello dell'abitazione ed accessibile direttamente da via Lombardia mediante un portone a battente in ferro con inserti in vetro. Il pavimento è in piastre di granito lucido, le pareti sono intonacate e dipinte con colori accesi. All'interno, sul lato opposto all'ingresso è stato ricavato, mediante pareti in legno, un piccolo ripostiglio. Il garage funge inoltre da ingresso all'abitazione in quanto l'accesso al cortile interno avviene mediante una porta metallica che lo collega al vano garage. L'impianto elettrico è sotto traccia con punto luce centrale a soffitto. Il locale ha dimensioni interne di circa mt 3,70 x 6,20.

### 8.2.1. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

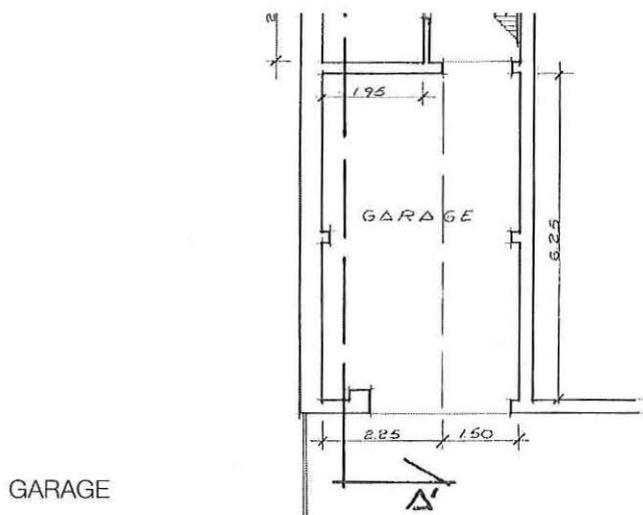
	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>colbentazione</i>
<i>Copertura</i>	latero-cemento	piana	scarse	assente
<i>Strutture verticali</i>	cemento	muratura c.a.	scarse	assente

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>
<i>Infissi esterni</i>	ferro	anta unica con inserti in vetro	scarse
<i>Ingresso</i>	ferro	doppia anta a battente con inserti in vetro	scarse

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Elettrico</i>	esterno, tensione 220V	da rete pubblica	scarse	-



Giudice Dott. Francesco Fontana  
Perito: Arch. Fabio Faoro



### 8.3. Calcolo Superficie Commerciale

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali"

#### 8.3.1. Corpo A

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Abitazione	mq	68,74	84,57	1	84,57
Terrazza	mq	24,83	27,19	0,25/0,10	6,47
Cortile	mq	8,16	9,07	0,1	0,91
<b>totale</b>	<b>mq.</b>	<b>101,73</b>	<b>120,83</b>		<b>91,95</b>

#### 8.3.2. Corpo B

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Garage	mq	23,47	26,30	0,50	13,15
<b>totale</b>	<b>mq.</b>	<b>23,47</b>	<b>26,30</b>		<b>13,15</b>

### 8.4. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica .

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e

Giudice Dott. Francesco Fontana  
Perito: Arch. Fabio Faoro



dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

### 9.2. Fonti d'informazione

Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate OMI, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di Villa Bartolomea e limitrofi.

N.B.: Per quanto concerne i valori di riferimento il perito considerato lo stato di conservazione dell'immobile ha deciso di prendere i valori minimi;

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
Borsino Immobiliare	559,00 €	816,00 €	559,00 €
OMI 2° sem. 2016 (Osservatorio mercato immobiliare) abit. econ - stato cons. normale	559,00 €	816,00 €	559,00 €
Agenzie Immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 4)	230,00 €	500,00 €	420,00 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA</b>			<b>512,67 €</b>

### 9.3. Valutazione corpi

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente mq	valore unitario €	valore complessivo €
A	Abitazione e accessori	91,95	512,67 €	47.140,01 €
B	Autorimessa	13,15	512,67 €	6.741,61 €
	<b>totale</b>	<b>105,10</b>		<b>53.881,62 €</b>
	<b>valore complessivo intero</b>			<b>53.881,62 €</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **€ 2.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 1.500,00**

Giudizio di comoda divisibilità:

**I corpi sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta.**

Giudice Dott. Francesco Fontana  
Perito: Arch. Fabio Faoro



---

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **CORPO A** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **47.140,01**

Valore **CORPO B** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **6.741,61**

Valore totale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: € **49.881,62**

Si arrotonda a: € 50.000,00

Verona, 7 marzo 2017

Il Tecnico

---

Giudice Dott. Francesco Fontana  
Perito: Arch. Fabio Faoro



---

**10. ALLEGATI - LOTTO UNICO:**

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
  - Comune di Villa Bartolomea - Elab. planimetrico, mappa e planimetrie Catasto Fabbricati;
3. Documentazione edilizia
  - Domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 presentata dal sig. in data 22/03/1986 prot. n. 1975 con relazione ed elaborati grafici allegati;
4. Documentazione urbanistica
  - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villa Bartolomea;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato di residenza rilasciato dal Comune di Villa Bartolomea;
7. Traduzione Atto di matrimonio del Tribunale di El Kelaa - Marocco;
8. Comunicazione assenza contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate;

---

Giudice Dott. Francesco Fontana  
Perito: Arch. Fabio Faoro



## 11. RIEPILOGO - LOTTO UNICO

### Ubicazione

Villa Bartolomea (Vr) via Lombardia, 6.

### Identificazione catastale

#### CORPO A

- N.C.E.U.: foglio 2 mappale 247 subalterno 1, categoria A/3, cl. 1, via Lombardia n. 6, piano T-1, vani 5, rendita catastale € 198,84;
- N.C.E.U.: foglio 2 mappale 247 subalterno 3, via Lombardia n. 6, bene comune non censibile ( corte ) comune ai su. 1 - 2;
- N.C.T. : foglio 2 mappale 247, Ha. 00.00.97 - Ente Urbano;

#### CORPO B

- N.C.E.U.: foglio 2 mappale 247 subalterno 2, categoria C/6, cl. 4, via Lombardia n. 6, piano T, metri quadrati 26, rendita catastale € 120,85;

### Intestazione

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ i residente a  
Villa Bartolomea (Vr), via Lombardia n. 6

### Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota di per la quota di 1/1 in capo a \_\_\_\_\_ di casa di civile abitazione composta da ingresso, soggiorno, pranzo/cucina e bagno al piano terra e da due stanze da letto al piano primo, attiguo locale ad uso garage con annesso scoperto di pertinenza ad uso cortivo e terrazzo su copertura del garage sito nel Comune di Villa Bartolomea (Vr), via Lombardia, 6.

L'appartamento si sviluppa su una superficie di circa 69 mq con terrazzo di circa 25 mq e autorimessa di circa 23 mq.

### Giudizio di comoda divisibilità

I corpi sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta.

### Prezzo a base d'asta

Valore TOTALE del lotto nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: € 50.000,00

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

Verona, 7 marzo 2017

Il Tecnico

Giudice Dott. Francesco Fontana  
Perito: Arch. Fabio Faoro

