



TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTI DA 1 A 2

13/2023

**Dott. Paola Salmaso**

**Creditore procedente**

**GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.**

**Parte esecutata**

Esperto Stimatore

ARCH. FRANCESCA PIANTAVIGNA [francesca.piantavigna@unares.com](mailto:francesca.piantavigna@unares.com) - 045 596835

Custode Giudiziario

I.V.G. DI VERONA - [info@ivgverona.it](mailto:info@ivgverona.it) - 045 4851352



**Francesca Plantavigna**  
**ARCHITETTO**

Via San Rocchetta, 13  
37121 Verona  
C.F. PNTFNC74C55L781H

P. IVA 03172440236

[www.unares.com](http://www.unares.com)

[francesca.plantavigna@unares.com](mailto:francesca.plantavigna@unares.com)  
[francesca.plantavigna@archiworldpec.it](mailto:francesca.plantavigna@archiworldpec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

<b>A</b>	<b>SHEDS SINTETICHE DI RIEPILOGO.....</b>	<b>4</b>
A.1	scheda sintetica lotto 1.....	4
A.2	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2.....	5
<b>B</b>	<b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....</b>	<b>7</b>
<b>C</b>	<b>DIVISIONI IN LOTTI.....</b>	<b>10</b>
<b>D</b>	<b>DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI .....</b>	<b>12</b>
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VICOLO OSPEDALE 12 A, Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR).....	12
D.1.1	Proprietà .....	12
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	13
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	17
D.1.3	Descrizione dei beni.....	23
D.1.3.1	Contesto .....	23
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	25
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	43
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	43
D.1.4	Situazione urbanistica della zona .....	44
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile .....	45
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile .....	45
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	47
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	47
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	47
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici .....	47
D.1.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	47
D.1.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	49
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	50
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	50
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	50
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	50
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	50
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale .....	50
D.1.13	Valutazione del lotto .....	51
D.1.13.1	Consistenza .....	51
D.1.13.1	Criteri di stima .....	54
D.1.13.2	Stima .....	56
D.1.13.3	Adeguamenti e correzioni della stima .....	64
D.1.13.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	64
D.2	LOTTO 2 – FABBRICATI E TERRENI AGRICOLI SITI IN BUTTAPIETRA (VR).....	66
D.2.1	Proprietà .....	66
D.2.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	68
D.2.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	73
D.2.3	Descrizione dei beni.....	84
D.2.3.1	Contesto .....	84
D.2.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	85
D.2.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	107
D.2.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	108
D.2.4	Situazione urbanistica della zona .....	111
D.2.5	Situazione catastale dell'immobile .....	115
D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile .....	118
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	124
D.2.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	124
D.2.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	125
D.2.8	Vincoli ed oneri giuridici .....	126
D.2.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	126
D.2.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	127
D.2.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	129
D.2.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	129
D.2.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	129

Tribunale di Verona E.f. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



## A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 13/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	1/2 piena proprietà per l'immobile foglio 9, particella 1506, sub. 1 e 1/2 piena proprietà per l'immobile foglio 9, particella 1506, sub. 2
Tipologia Immobile	Appartamento piano terra e primo Sup. commerciale mq 90 T Appartamento piano terra e primo Sup. commerciale mq 89
Ubicazione	San Giovanni Lupatoto (VR), vicolo Ospedale 12 A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto, foglio 9, particella 1506, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita Euro 352,48. Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto, foglio 9, particella 1506, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 89 mq, rendita Euro 298,25.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 70.725,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	-



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

## A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 13/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	1/1 piena proprietà per gli immobili foglio 9, particella 514, sub. 5 – 6 – 9 ½ piena proprietà per l'immobile foglio 9 part. 437 e i terreni foglio 9 particelle 72 -78 - 568 - 569
Tipologia immobile	Abitazione foglio 9, particella 514, sub. 5 Sup. commerciale 119 mq Deposito foglio 9, particella 514, sub. 6 Sup. commerciale 35 mq Deposito foglio 9, particella 514, sub. 9 Sup. commerciale 29 mq Deposito foglio 9, particella 437 Sup. commerciale 117 mq Terreni agricoli Superficie catastale 24.462 mq.
Ubicazione	Comune di Buttapietra (VR), via Alpone.
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 119 mq, rendita Euro 355,06 Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 41,83 Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 36,26 Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 437, categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, superficie catastale 96 mq, rendita Euro 193,36 Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 72, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 9.457 mq, reddito dominicale euro 185,11, reddito agrario euro 105,01 Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 78, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 4.176 mq, reddito dominicale euro 83,68, reddito agrario euro 46,37 Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 568, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 499 mq, reddito dominicale euro 6,19, reddito agrario euro 3,61 Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 569, porz AA, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2.040 mq, reddito dominicale euro 25,29, reddito agrario euro 14,75; porz AB,

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



**VALORE DI STIMA al netto  
delle decurtazioni**

qualità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 8.290 mq, reddito dominicale euro 57,80, reddito agrario euro 40,67

€ 124.050,00

**Stato di occupazione**

Per quanto riguarda i beni immobili foglio 9, particella 514, sub. 5 – 6 – 9 e foglio 9 part. 437:

al momento del sopralluogo risultavano utilizzati dalla ditta esecutata e dalla sua famiglia.

Per quanto riguarda i terreni agricoli foglio 9 particelle 72 -78 – 568 - 569:

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 n.203". Contratto registrato a Legnago al n. 350 serie 3T in data 05/02/2018.

Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Apparentemente il contratto non ha canone congruo.

Dante causa: Sig.ra Gelmina Piccoli;

Beni in affitto a:

Canone di affitto: 2.075 Euro annui;

Durata contratto: dal 15/01/2018 al 10/11/2027.

Il contratto include oltre ai beni oggetto di pignoramento anche l'area contraddistinta al Catasto Terreni Comune di Buttapietra Foglio 9 particella 438 di ha 0.04.96 RD € 6,15.

Presenti

Costi di regolarizzazione € 10.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)

Presenti

Costi di regolarizzazione € 5.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)

**Esistenza di formalità non cancellabili**

NO

**NOTE**



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona





I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

## B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

### Lotto 1

Costituisce oggetto di vendita 1/2 di piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto, **foglio 9, particella 1506, sub. 1**, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita Euro 352,48.

Intestato a:

1		Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
2		Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
3		Usufrutto 1/2 coniuge usufruttuario per 1/2

4	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
5	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
6	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto 1/2 coniuge usufruttuario per 1/2

Nota: si segnala che da quanto comunicato del Comune di San Giovanni Lupatoto i [REDACTED] risultano essere deceduti.

Costituisce oggetto di vendita 1/2 di piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto, **foglio 9, particella 1506, sub. 2**, categoria A/4, classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie catastale 89 mq, rendita Euro 298,25.

Intestato a:

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
4	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni

Tribunale di Verona E.l. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmago

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

5	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
---	------------	------------	---

**Lotto 2**

Costituisce oggetto di vendita 1/1 piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 119 mq, rendita Euro 355,06, deposito al piano interrato distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 6**, categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 41,83 e deposito al piano primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 9**, categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 36,26.

Intestati a:

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con G [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Costituisce oggetto di vendita 1/2 piena proprietà di deposito al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 437**, categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, superficie catastale 96 mq, rendita Euro 193,36, terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 72**, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 9.457 mq, reddito dominicale euro 185,11, reddito agrario euro 105,01, terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 78**, qualità ORTO IRRIG,

Tribunale di Verona E.l. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmago

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



classe U, superficie catastale 4.176 mq, reddito dominicale euro 83,68, reddito agrario euro 46,37, terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 568**, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 499 mq, reddito dominicale euro 6,19, reddito agrario euro 3,61, terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 569, porz AA**, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2.040 mq, reddito dominicale euro 25,29, reddito agrario euro 14,75; **porz AB**, qualità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 8.290 mq, reddito dominicale euro 57,80, reddito agrario euro 40,67.

Intestati a:

1			Proprietà 1/2
2			Proprietà 1/2

### C DIVISIONI IN LOTTI

La scrivente ha preceduto a dividere i beni oggetto di esecuzione in due differenti lotti. La scelta è stata definita in funzione e di diverse ragioni, tra cui la geografia dei beni intesa come collocazione in comuni diversi.

Lotto 1 – Costituito da quota di ½ di beni siti nel Comune di San Giovanni Lupatoto (VR).

Le abitazioni si trovano entrambe in stato manutentivo scarso e abbisognano di interventi per renderle fruibili inoltre condividono un'area esterna di ingresso/cortile ed un terrazzo al piano primo che risultano rappresentanti in entrambe le planimetrie catastali senza essere provvisti di un proprio identificativo catastale anche se di fatto rappresentano dei beni comuni.

Tutti i beni sono liberi da persone.

La scrivente ritiene che i beni rivestano maggiore appetibilità se alienati tutti insieme in virtù di quanto sopra esposto tuttavia risulterebbe possibile provvedere alla separazione degli stessi previo frazionamento catastale dell'unità e costituzione di beni comuni non censibili.

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmago

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



È stata delineata anche una possibile divisione dei beni.

Lotto 2 – Costituito da quota di 1/1 e di 1/2 di immobili e terreni agricoli siti nel Comune di Buttapietra (VR).

Il Lotto 2 è costituito da beni immobili e terreni agricoli siti nel Comune di Buttapietra (VR). In particolare, quota di 1/1 di piena proprietà dei beni contraddistinti ai punti da 2.a a 2.c e quota di ½ di piena proprietà dei beni contraddistinti dai punti da 2.d a 2.h.

I beni da 2.a a 2.d, fabbricati, risultano utilizzati direttamente dalla ditta esecutata e dalla sua famiglia.

I beni terreni agricoli, da 2.e a 2.h, interessati da un contratto di locazione per la coltivazione degli stessi che include anche un'area non pignorata. Il contratto risulta essere apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Il canone locativo apparentemente risulta congruo.

La scrivente ritiene che i beni rivestano maggiore appetibilità se alienati tutti insieme, inoltre, la scrivente non ritiene conveniente un frazionamento del lotto data la promiscuità di accessi ai vari beni e la necessità, nei casi di separazione di trascrivere una serie di servitù necessarie per l'accesso alle varie unità, per esempio, attraverso il mappale 437.

È stata delineata anche una possibile divisione dei beni.



## D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VICOLO OSPEDALE 12 A, COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR)

#### D.1.1 Proprietà

##### Per quanto riguarda il bene 1.a abitazione

[REDACTED], la quota pari a 1/4 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) Foglio 9 Particella 479 Subalterno 1 ora SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) Foglio 9 Particella 1506 Subalterno 1 è pervenuta per atto di compravendita del 01/12/1987 Repertorio numero 9900/933 Notaio LUCIO LOMBARDI Sede ISOLA DELLA SCALA trascritto il 18/12/1987 nn. 30815/21930 da potere [REDACTED]  
[REDACTED] | [REDACTED]

Nota: si segnala che da quanto comunicato del Comune di San Giovanni Lupatoto i [REDACTED] risultano essere deceduti.

Vedasi i certificati di morte allegati. Apparentemente non risulta trascritta successione e accettazione di eredità.

Si segnala inoltre che alla anagrafe è riportato [REDACTED] mentre a livello ipotecario ed in atto di provenienza Giuseppina.

##### Per quanto riguarda il bene 1.b abitazione

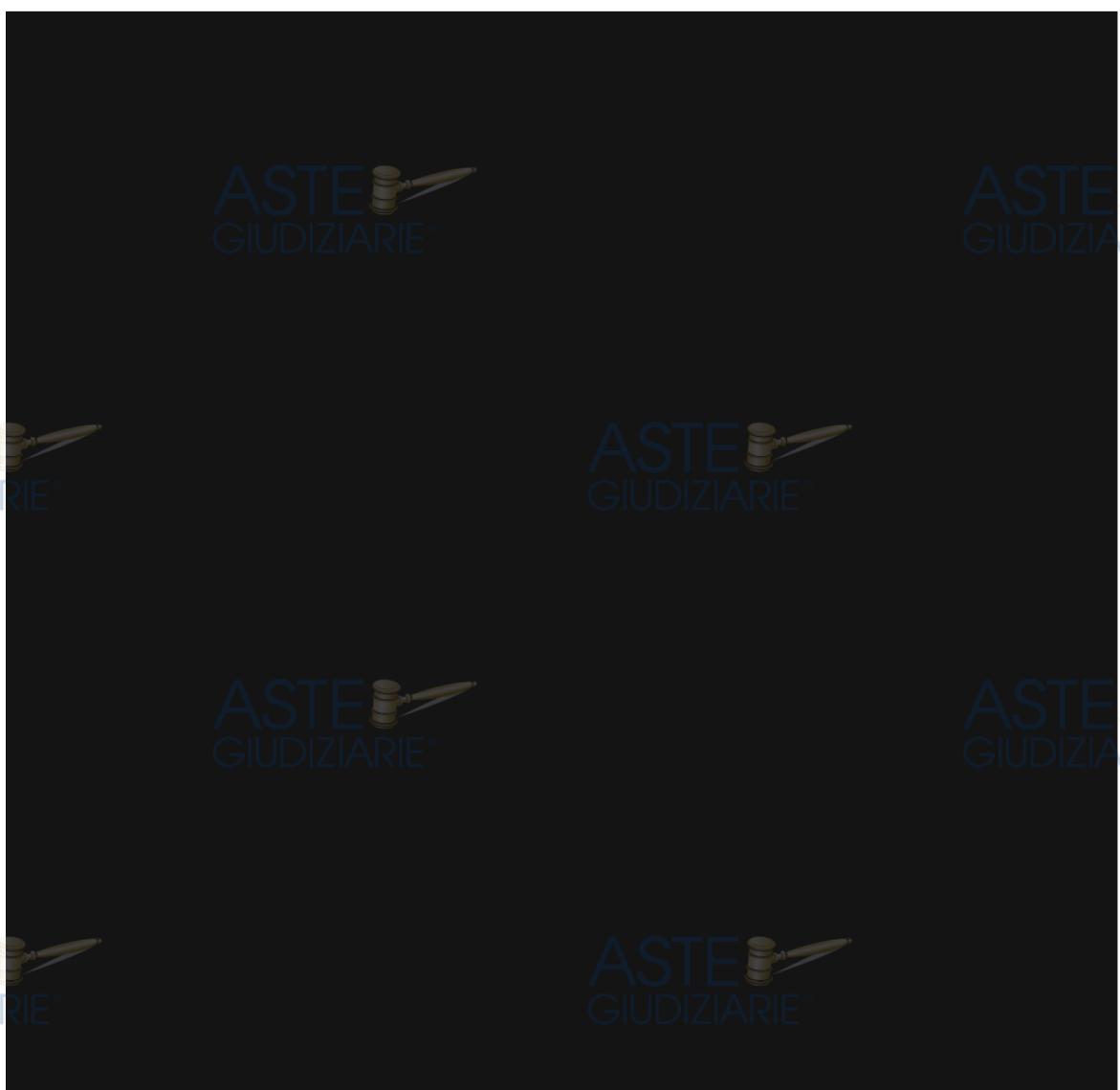
[REDACTED] la quota pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) Foglio 9 Particella 479 Subalterno 2 ora SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) Foglio 9 Particella 1506 Subalterno 2 è pervenuta per atto di compravendita del 01/12/1987 Repertorio numero 9900/933 Notaio LUCIO LOMBARDI Sede ISOLA DELLA SCALA trascritto il 18/12/1987 nn. 30814/21929 da potere di [REDACTED].

**D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio**

Si riporta in seguito quanto indicato nei certificati rilasciati dal Comune di Buttapietra e di San Giovanni Lupatoto (All. E.2 - E.3 - E.4).

Da documentazione reperita la ditta esecutata al momento della notifica dell'atto di pignoramento e al momento dell'acquisto del diritto risultava coniugata.

In estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risulta specificato il regime patrimoniale. In atto di compravendita del 01/12/1987 Repertorio numero 9900/933 Notaio LUCIO LOMBARDI Sede ISOLA DELLA SCALA trascritto il 18/12/1987 nn. 30814/21929 viene riportato che essi sono coniugati in comunione legale.





Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## D.1.2 Identificazione catastale del beni oggetto della vendita.

1/2 piena proprietà di:

1.a: Abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto, **foglio 9, particella 1506, sub. 1**, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita Euro 352,48.

Intestato a:

1		Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
2		Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
3		Usufrutto 1/2 coniuge usufruttuario per 1/2
4		Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
5		Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
6		Usufrutto 1/2 coniuge usufruttuario per 1/2

Nota: si segnala che il comune di nascita [REDACTED] in visura risulta errato sul mn 1506/1 San Giovanni Lupatoto invece di Buttapietra il che comporta

l'assenza del CF in visura, mentre l'ipotecaria risulta corretta.

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

1/2 piena proprietà di:

**1.b:** Abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto, **foglio 9, particella 1506, sub. 2**, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 89 mq, rendita Euro 298,25.

Intestato a:

1	Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
4	Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni
5	Proprietà 1/2 coniuge prop.in regime di comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

Tribunale di Verona E.l. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmago

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

## Ricostruzione delle variazioni catastali

### **1.a Abitazione sub. 1**

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, categoria A/5, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita L. 495.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/09/1987

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, sub. 1.

ARIAZIONE del 18/09/1987 in atti dal 01/01/1994 AMPLIAMENTO CON FORMAZIONE DI NUOVE UNITÀ IMMOBILIARI E RISTRUTTURAZIONE TOTALE (n. 1738/1987)

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/09/1987

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 0,40.

VARIAZIONE del 18/09/1987 in atti dal 08/11/1999 CLASSAMENTO IN DATA 5-11-99 (n. 1738.1/1987)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 436,41 L. 845.000.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 352,48 L. 682.500.

VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/2012

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 352,48.

VARIAZIONE del 28/09/2012 Pratica n. VR0290805 in atti dal 28/09/2012 VRU-

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/08/2013

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 352,48.

VARIAZIONE TOponomastICA del 22/08/2013 Pratica n. VR0298472 in atti dal 22/08/2013 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 177098.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2013

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione Foglio 9 Particella 1506, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 352,48.

Variazione del 28/10/2013 Pratica n. VR0360026 in atti dal 28/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 209571.1/2013)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione Foglio 9 Particella 1506, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita euro 352,48.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.b Abitazione sub. 2**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, categoria A/5, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita L. 495.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/09/1987

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, sub. 2.

VARIAZIONE del 18/09/1987 in atti dal 01/01/1994 AMPLIAMENTO CON FORMAZIONE DI NUOVE UNITÀ IMMOBILIARI E RISTRUTTURAZIONE TOTALE (n. 1738/1987)

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/09/1987

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 0,34 L. 660.

VARIAZIONE del 18/09/1987 in atti dal 08/11/1999 CLASSAMENTO IN DATA 5-11-99 (n. 1738.1/1987)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 369,27 L. 715.000.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 298,25 L. 577.500.

VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/2012

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 298,25.

VARIAZIONE del 28/09/2012 Pratica n. VR0290807 in atti dal 28/09/2012 VRU-BONIFICA PIANI (n. 41983.1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/08/2013

Comune di San Giovanni Lupatoto sezione urbana A Foglio 15 Particella 479, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 298,25.

VARIAZIONE TOponomastica del 22/08/2013 Pratica n. VR0298473 in atti dal 22/08/2013 VARIAZIONE DI TOponomastica RICHIESTA DAL COMUNE (n. 177099.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2013

Comune di San Giovanni Lupatoto Foglio 9 Particella 1506, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 298,25.

Variazione del 28/10/2013 Pratica n. VR0360026 in atti dal 28/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 209572.1/2013)



Unità immobiliare dal 09/11/2015



Comune di San Giovanni Lupatoto Foglio 9 Particella 1506, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 89 mq, rendita euro 298,25.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Tribunale di Verona E.l. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmago

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

22 / 148



Firmato Da: PIANTAVIGNA FRANCESCA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sedia#: 5af1b5148c00390ad8c218db0e1



L'immobile è localizzato in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), accesso pedonale e carraio da vicolo Ospedale N° 12 A.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato:

mappale 512, vicolo Ospedale, 1663, 1486, 4111 1482.

### D.1.3 Descrizione dei beni

#### D.1.3.1 Contesto

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di San Giovanni Lupatoto, composto da due piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via vicolo Ospedale, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona centrale con buona presenza di servizi.

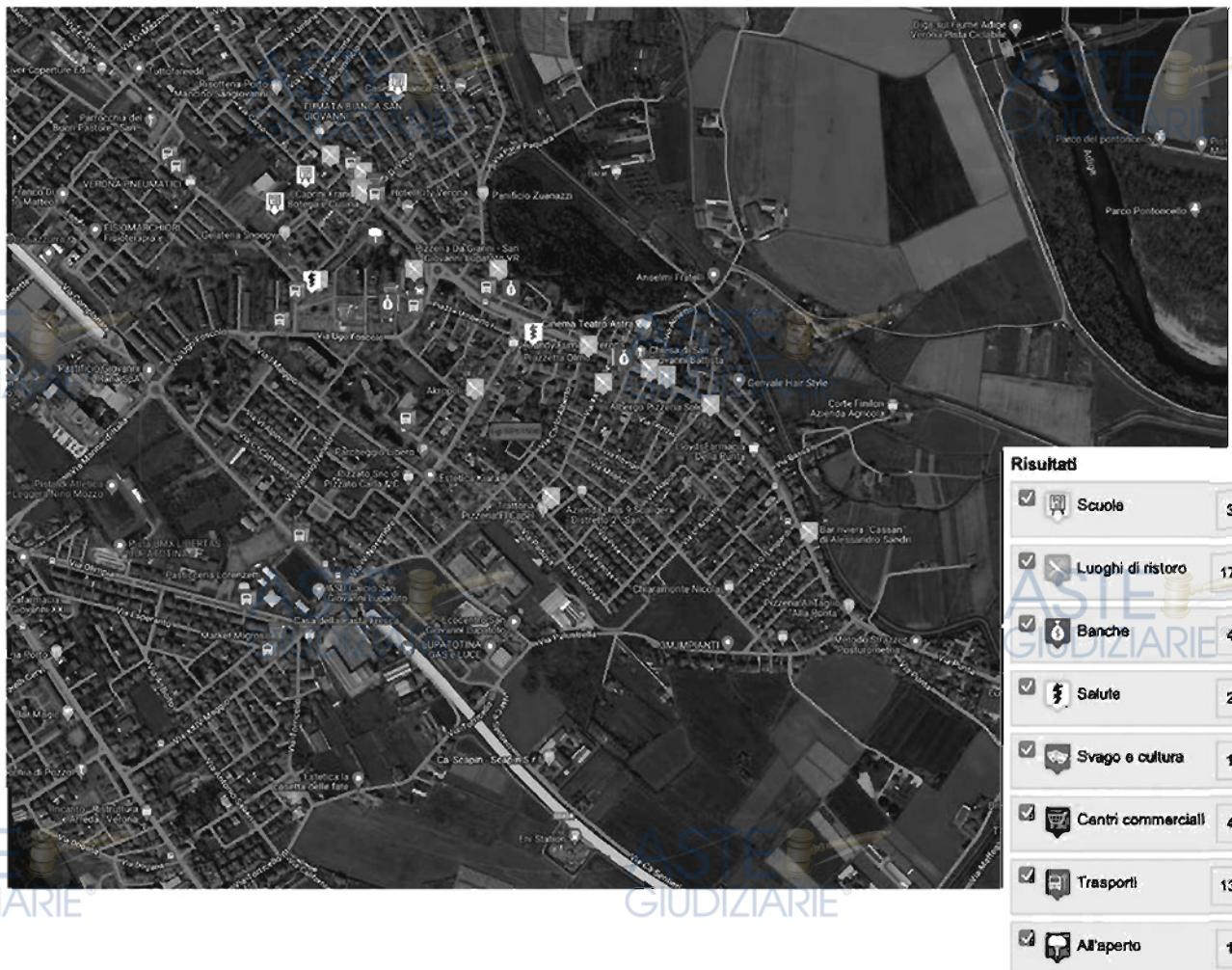
Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 10 km; Aeroporto di Verona a circa 15 km; ingresso autostrada A4 - MI-VE - Raccordo



Autostradale Verona Sud a circa 10 km.



Nono sono apparentemente disponibili servizi nel raggio di circa 1km dal bene oggetto di esecuzione:



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato****1.a - Abitazione sub. 1**

1/2 di piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto, foglio 9, particella 1506, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita Euro 352,48.

L'unità è composta da soggiorno, sala da pranzo, lavanderia, cucina e due ripostigli al piano terra e due camere e bagno al piano primo.

Consistenza commerciale complessiva circa 90 mq.

**1.b - Abitazione sub. 2**

1/2 di piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto, foglio 9, particella 1506, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 89 mq, rendita Euro 298,25.

L'unità è composta da soggiorno, camera, ripostiglio, bagno e antibagno lavanderia al piano terra e due camere e bagno al piano primo.

Consistenza commerciale complessiva circa 89 mq.

L'edificio risulta apparentemente edificato anteriormente al 1967. L'abitazione identificata al punto 1.a sub 1 è stata oggetto di successive modifiche e sistemazioni probabilmente risalenti agli anni 80/90 mentre l'abitazione identificata al punto 1.b sub. 2 risulta ancora allo stato manutentivo originario.

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo e le utenze risultavano staccate.

**Caratteristiche dei beni****Caratteristiche strutturali**

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mattoni	Sufficienti
Solai	Legno	Sufficienti

Tribunale di Verona E.l. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmago

Espresso Silmatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Copertura	Legno con manto di copertura in coppi	Sufficienti
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Sufficienti
Scala interna	Struttura mista con rivestimento in marmo	Sufficienti



### Caratteristiche edilizie e costruttive

#### 1.a – Abitazione sub. 1

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: avvolgibili in pvc	Sufficienti
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Sufficienti
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: alluminio e vetro	Sufficienti
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Sufficienti
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica	Sufficienti
Rivestimenti	Materiale: ceramica Ubicazione: bagno e cucina	Sufficienti
Arredi sanitari	Vasca, lavabo, bidet, water.	Sufficienti

Implanti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Non presente		
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmago

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma Terminali: radiatori in ghisa	Non verificabile	Non reperita
Ascensore	Non presente		
Allarme volumetrico	Non presente		
Allarme	Non presente		
Domotica	Non presente		
TV / TV sat.	Presente	Non verificabile	Non reperita

### 1.b – Abitazione sub. 2

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: avvolgibili in pvc	Scarse
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno e vetro	Scarse
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: alluminio e vetro Tipologia: a bascula Materiale: metallo	Scarse
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Scarse
Pavimentazione interna	Materiale: graniglia e tavolato in legno al piano primo	Scarse

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Rivestimenti	Materiale: ceramica Ubicazione: bagno	Scarse
Arredi sanitari	Vasca, lavabo, bidet, water.	Scarse

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Non presente		
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: boiler per acqua calda	Non verificabile	Non reperita
Ascensore	Non presente		
Allarme volumetrico	Non presente		
Allarme	Non presente		
Domotica	Non presente		

L'edificio risulta apparentemente edificato anteriormente al 1967. L'abitazione identificata al punto 1.a sub 1 è stata oggetto di successive modifiche e sistemazioni probabilmente risalenti agli anni 80/90 mentre l'abitazione identificata al punto 1.b sub. 2 risulta ancora allo stato manutentivo originario.

Al momento del sopralluogo il funzionamento degli impianti non è stato verificabile

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



in quanto le utenze risultavano scollegate. La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Fotografie degli esterni****FOTO 1 - Fronte est, vicolo Ospedale****FOTO 2 - Fronte est, vicolo Ospedale**

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Espresso stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

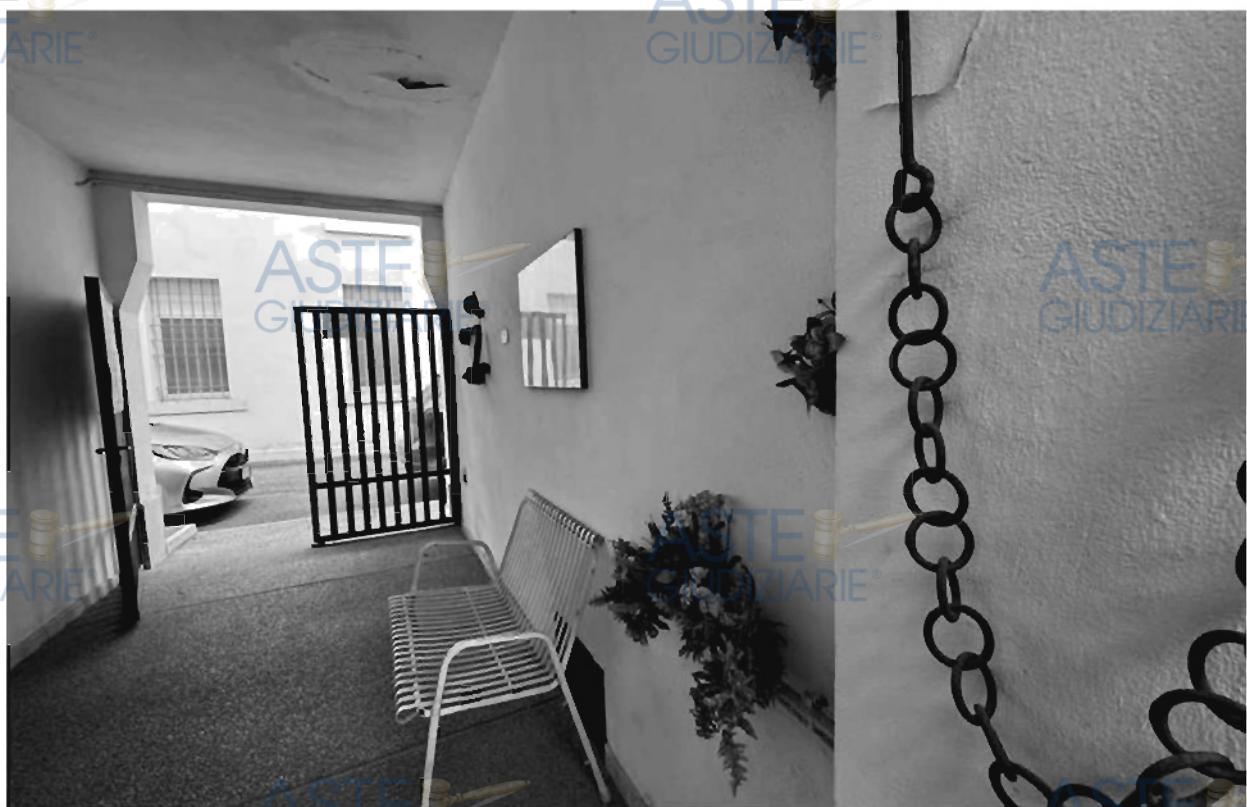


FOTO 3 - Ingresso da vicolo Ospedale

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO 4 - Cortile interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO 5 - Terrazzo

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PIANTAVIGNA FRANCESCA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f61b5148c00390act8c211edbb0e1f

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO 6 - Terrazzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO 7 - Fronte est su cortile interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO 8 - Terrazzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO 9 - Fronte sud su cortile interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO 10 - Ingresso da vicolo Ospedale

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®





FOTO 1 - Camera piano terra sub. 2



FOTO 2 - Soggiorno uso autorimessa piano terra sub. 2



FOTO 3 - Ingresso sub. 2



FOTO 4 - Bagno sub. 2

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona





FOTO 5 - Lavanderia sub. 2



FOTO 6 - Ripostiglio sub. 2



FOTO 7 - Camera piano primo sub. 2



FOTO 8 - Camera piano primo sub. 2

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



FOTO 9 - Pranzo piano terra sub. 1



FOTO 10 - Bagno piano primo sub. 2



FOTO 11 - Soggiorno piano terra sub. 1

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO 12 - Ripostiglio piano terra sub. 1



FOTO 13 - Lavanderia piano terra sub. 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO 14 - Cucina piano terra sub. 1



FOTO 15 - Ripostiglio piano terra sub. 1

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIANTAVIGNA FRANCESCA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fb1b5148c00390ad48c211edbb0e1f



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

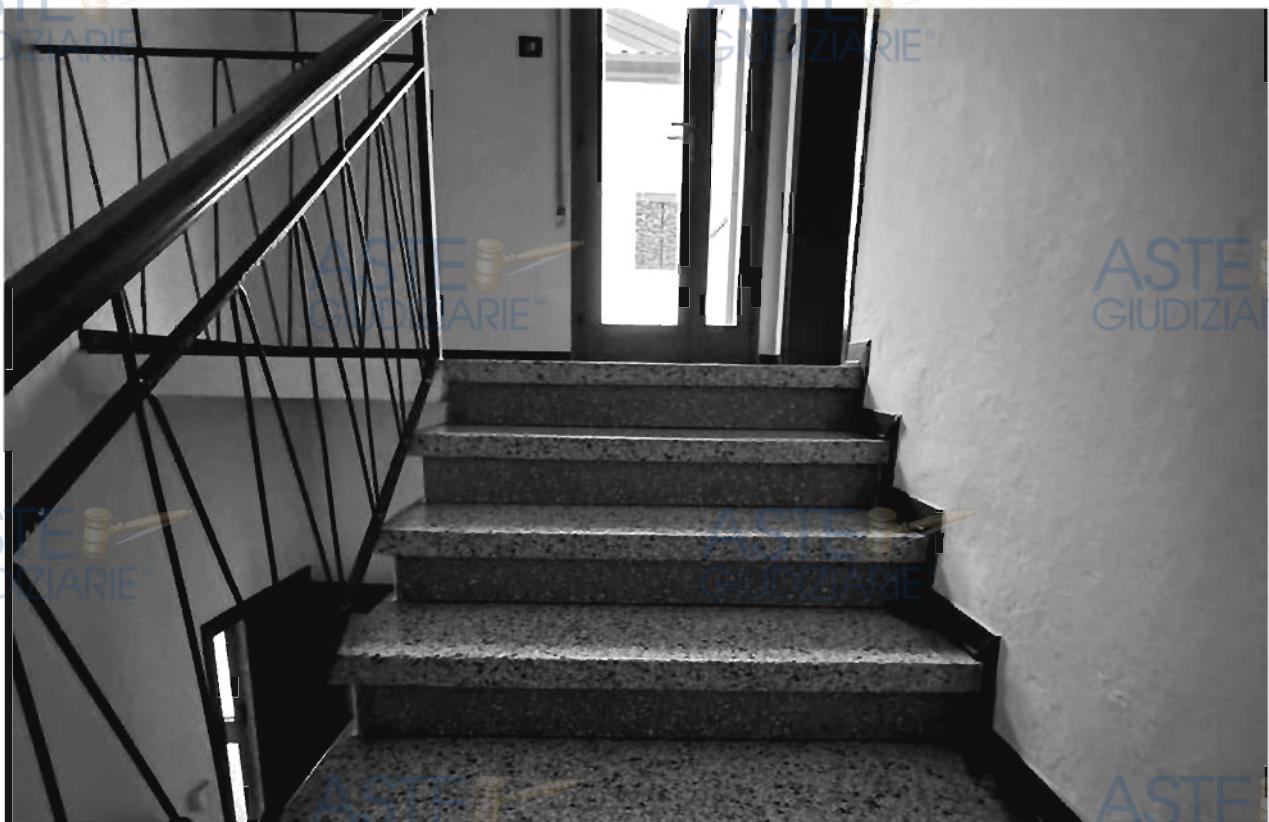


FOTO 16 - Scala interna sub. 1

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

FOTO 17 - Ingresso piano terra sub. 1



FOTO 18 - Bagno piano primo sub. 1

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PIANTAVIGNA FRANCESCA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fb1b5148c00390ad48c211edbb01f

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO 19 - Camera piano primo sub. 1



FOTO 20 - Camera piano primo sub. 1

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## Planimetrie catastali



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Espresso stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



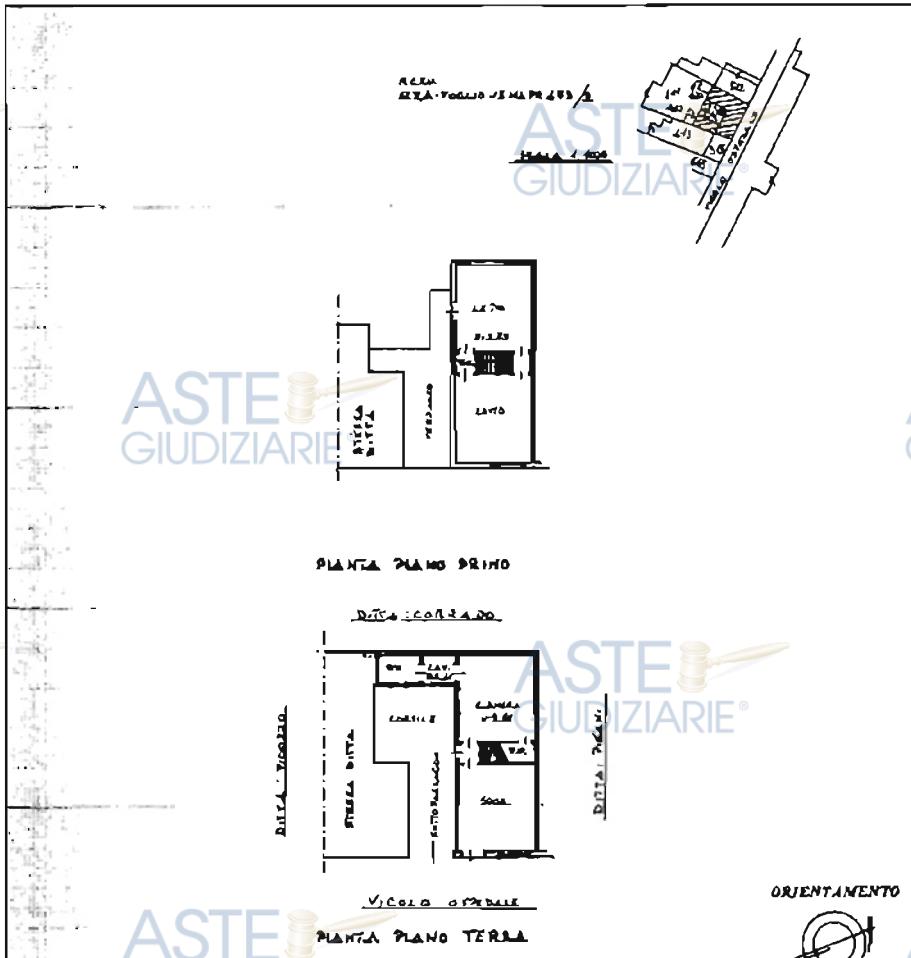
Data presentazione: 18/09/1987 - Data: 11/12/2023 - D. T370621 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esistito di VERONA.

All

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Energetico di VELONA.



ISTITUTO DEI FABBRICATI - Situazione al 11/12/2023 - Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTI (PV) - Foglio 9 - Particella 1306 - Subalterno 2 >

### Uso de planimétrica en artes

Data presentazione: 18/09/1987 - Data: 11/12/2023 - n. T370621 - Richiedente TNNSLV75L48L781T

Tribunale di Modena, E.L. n. 13/2023, P. 5

**Tribunale di Verona E.I. n. 13**  
**Giudiceo SANT'ANGELO Salmone**

Gludice: Dott. Paola Salmaso  
Esperto stimatore: arch. Francesca Biantavigna

Espresso stimatore: archi.  
Gustavo A. V. G. di Varenna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



#### D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Costituiscono beni in vendita nel Lotto 1 1/2 piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto, foglio 9, particella 1506, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita Euro 352,48 e abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto, foglio 9, particella 1506, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 89 mq, rendita Euro 298,25.

Non è presente condominio.

L'edificio bifamiliare prevede la condivisione tra le due unità di un cortile esterno al piano terra, da dove avviene anche l'accesso ai beni e di un terrazzo al primo piano. Queste aree risultano attualmente rappresentate su entrambe le planimetrie catastali e non risultano frazionate né accatastate come beni comuni.

#### D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via con transito nel cortile esterno comune alle due unità attualmente non frazionato e rappresentato nelle planimetrie di entrambi i subalterni.



## D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di San Giovanni Lupatoto in ZTO B – Area urbana di completamento edilizio.

Art. 53



ZTO B Area urbana di completamento edilizio  
(gli *Insediamenti a cortina continua* sono  
Individuati sulle Tavv. 3 scala 1:2000)

Art. 14



Vincolo Sismico  
Zona 3 OPCM 3519 / 2006 e smi  
(conadente con l'intero territorio comunale)



**D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

CRITICITÀ: BASSA

**1.a - Abitazione sub. 1**

A livello catastale non sono state rinvenute difformità.

**1.b - Abitazione sub. 2**

La stanza posta ad est del piano terra risulta identificata come soggiorno ma veniva invece utilizzata come autorimessa con la variazione delle aperture sulla via Vico Ospedale ed il posizionamento di un portone basculante.

Costi previsti per la regolarizzazione: 1.000,00 €

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.

**D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile****Conformità impianti**

Al momento del sopralluogo il funzionamento degli impianti non è stato verificabile in quanto le utenze risultavano scollegate. La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

**Pratiche edilizie**

- Licenza di costruzione n. 96/62 del 28/05/1962 per "sistematizzazione e sopraelevazione di fabbricato preesistente".
- Certificato di abitabilità del 20/10/1962 n. 96/62.
- Concessione per l'esecuzione di opere prot. N. 3486/88 Registro costruzioni n. 126/88 AM/cs del 09/05/1988 per "mutamento di destinazione d'uso e modifica prospettica di un fabbricato".

- Concessione edilizia in sanatoria con domanda di condono presentata in data 20/06/1987 prot. N. 15651/87 – 15143 n. Reg. Condono 1415/86 rilasciata in data 31/05/1997
- o D.I.A. prot. N. 9234 del 15/04/1995 per "opere interne al fabbricato".

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

#### Conformità urbanistico edilizia

L'edificio risulta rappresentato in parte nelle mappe catastali di impianto di Verona e Provincia, le quali sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890.



Una porzione dell'immobile, visibile nella pratica edilizia del 1962, primo elaborato grafico riscontrato dal Comune, non è rappresentata al catasto d'impianto e non risulta quindi possibile datarne l'edificazione.

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. F.1.4) e dallo stato di fatto emergono lievi difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

CRITICITÀ: BASSA

#### 1.a - Abitazione sub. 1

Con Dia del 15/04/1995 risultava dichiarata la demolizione della parete divisoria al piano terra tra zona pranzo e soggiorno. Al momento del sopralluogo è stata ancora rilevata la presenza di tale parte. Lo stato di luoghi risulta coerente con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria del 1987.

#### 1.b - Abitazione sub. 2

A livello catastale non sono state rinvenute difformità.

### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

#### **D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Al momento del sopralluogo entrambe le unità risultavano libere da persone ed in parte occupate da arredi ed oggetti vari.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (All. E.11).

#### **D.1.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

Nessuna.

### **D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici**

#### **D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### Iscrizioni

Ipoteca giudiziale ISCRIZIONE NN. 2751/409 del 28/01/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 27/12/2020 Numero di repertorio 4026 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA a favore di CEREABANCA1897 CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Sede CREA (VR) Codice fiscale

Tribunale di Verona E.f. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

00326500238 (Domicilio ipotecario eletto AVV. MARCO BERTASO VERONA V.LE NINO BIXIO), [REDACTED]

[REDACTED] . Capitale €

91.830,86 Totale € 110.000,00.

Grava su Buttapietra Foglio 9 Particella 514 Sub. 5 Particella 514 Sub. 6 Particella 514 Sub. 9, Buttapietra Foglio 9 Particella 437, Buttapietra Foglio 9 Particella 568 Particella 569 Particella 72 Particella 78, San Giovanni Lupatoto Foglio 9 Particella 1506 Sub. 1 Particella 1506 Sub. 2.

Ipoteca giudiziale ISCRIZIONE NN. 19601/2973 del 06/05/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/04/2021 Numero di repertorio 4279/2020 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA. A favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI Sede MILANO Codice fiscale 09722490969 (Domicilio ipotecario eletto AVV. MASSIMO CALDANA VERONA VIA SAN MAMASO N.), contro [REDACTED]

[REDACTED] . Capitale € 198.377,72 Totale € 200.000,00.

Grava su Buttapietra Foglio 9 Particella 514 Sub. 5 Particella 514 Sub. 6 Particella 514 Sub. 9, Buttapietra Foglio 9 Particella 437, Buttapietra Foglio 9 Particella 568 Particella 569 Particella 72 Particella 78, San Giovanni Lupatoto Foglio 9 Particella 1506 Sub. 2 Particella 1506 Sub. 1

### Pignoramenti

Pignoramento Immobiliare: TRASCRIZIONE NN. 3108/2297 del 31/01/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/12/2022 Numero di repertorio 8394/2022 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede VERONA/ A favore di AURELIA SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 15502861006 (Richiedente: AVV. MASSIMO CALDANA CODICE FISCALE CLD MSM 58L13 L781 Y VERONA VIA SAN MAMASO N. 4), contro [REDACTED]

Tribunale di Verona E.f. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Grava su Buttapietra Foglio 9 Particella 514 Sub. 5 Particella 514 Sub. 6 Particella 514 Sub. 9, Buttapietra Foglio 9 Particella 437, Buttapietra Foglio 9 Particella 568 Particella 569 Particella 72 Particella 78, San Giovanni Lupatoto Foglio 9 Particella 1506 Sub. 2 Particella 1506 Sub. 1.

**Altre trascrizioni**

Nessuna.

**Altre limitazioni d'uso**

Nessuna.



**D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

**Altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 11/12/2023 effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti esecutati da cui non emergono altre formalità oltre a

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



**D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

**D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

**D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Amministratore condominiale: non presente.

**D.1.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con atto di compravendita del 01/12/1987 Repertorio numero 9900/933 Notaio LUCIO LOMBARDI Sede ISOLA DELLA SCALA trascritto il 18/12/1987 nn. 30815/21930 e con conseguente riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

**D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizia convenzionata.

**D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Il Lotto 1 è costituito da quota di ½ ciascuna di due abitazioni site nel Comune di San Giovanni Lupatoto (VR).

Le abitazioni si trovano entrambe in stato manutentivo scarso e abbisognano di interventi per renderle fruibili inoltre condividono un'area esterna di ingresso/cortile ed un terrazzo al piano primo che risultano rappresentanti in entrambe le planimetrie catastali senza essere provvisti di un proprio identificativo catastale anche se di fatto rappresentano dei beni comuni.

Tutti i beni sono liberi da persone.

La scrivente ritiene che i beni rivestano maggiore appetibilità se alienati tutti insieme in virtù di quanto sopra esposto tuttavia risulterebbe possibile provvedere

alla separazione degli stessi previo frazionamento catastale dell'unità e costituzione di beni comuni non censibili (Stima costo sistemazione catastale: 1.000,00 €).

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderato	Valore diritto ½
1.a	Abitazione	90	860,33	77.430,17	<b>38.715,08</b>
1.b	Abitazione	89	860,33	76.569,83	<b>38.284,92</b>

La scrivente ritiene che il valore attribuibile a ciascuna delle due unità possa ritenersi equivalente.

#### D.1.13 Valutazione del lotto

##### D.1.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
1.a	Abitazione	90
1.b	Abitazione	89

##### 1.a – Abitazione sub. 1

Consistenza commerciale complessiva di circa 90 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie linda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano terra	46,32	1	46,32
Ripostigli piano terra H 1,30	10,20	0	-
Piano primo	43,91	1	43,91
<b>Totali</b>	<b>100,42</b>		<b>90,23</b>

Tribunale di Verona E.l. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paolo Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

**Total arrotondato****100,00****90,00**

N.B.: Per superficie linda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

<b>Tipo vano</b>	<b>Altezza interna (m)</b>	<b>Superficie netta (m<sup>2</sup>)</b>
Piano terra		
Pranzo	H 2,65	12,47
Soggiorno	H 2,65	12,31
Disimpegno	-	2,15
Ripostiglio 1	H 1,30	2,52
Ripostiglio 2	-	5,25
Lavanderia	-	4,33
Cucina	H 2,50	4,76
Piano primo		
Camera 1	H 2,75	12,60
Camera 2	H 2,75	12,43
Bagno	H 2,50	2,55
Vano scala	-	9,80

### 1.b - Abitazione sub. 2

Consistenza commerciale complessiva di circa 89 m<sup>2</sup>.

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie linda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
--------------------	---	---------------------	---

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Piano terra	48,06	1	48,06
Piano primo	40,87	1	40,87
<b>Totale</b>	<b>88,93</b>		<b>88,93</b>
<b>Totale arrotondato</b>	<b>89,00</b>		<b>89,00</b>

N.B.: Per superficie linda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m <sup>2</sup> )
Piano terra		
Ingresso	-	0,86
Soggiorno	H 2,65	16,08
Camera	H 2,65	15,37
Ripostiglio	-	1,61
Lavanderia	H 2,44	2,05
Bagno	H 2,44	2,70
Piano primo		
Camera	H 2,75	15,71
Camera	H 2,75	15,15
Bagno	-	0,85
Vano scala	-	2,36

Tribunale di Verona E.l. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmago

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

### D.1.13.1 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di San Giovanni Lutatoto. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Stimatrix City.

L'area esterna e il terrazzo al piano primo costituendo zona di passaggio, si considera ricompresa nel valore dell'immobile anche se non risulta conteggiata



Comparabili compravendite**Comparabile A – Appartamento con cantina sito in Via IV Novembre n. 44a,  
Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)**

COMPARABLE		A					
Comune		San Giovanni Lupatoto (VR)	Indirizzo	Via Quattro Novembre n. 44/a			
Appartamento posto al piano primo di 4,5 vani catastali e pertinenziale cantina al piano scantinato di circa mq. 22.							
Iniziata in data anteriore al primo settembre 1967							
Pratiche edilizie	DIA n. 03SD/020, prot. 15117, del 27 maggio 2003						
	Certificato di agibilità prot. n. 29144 del 15 ottobre 2003						
	CILA in sanatoria tramite SUAP prot. REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0490347 del 27 ottobre 2022						
Consistenze	Superficie commerciale appartamento 76 mq						
	Superficie commerciale cantina 25 mq						
Dati Catastali	Foglio 9 - mappale 955 - sub. 28 (ex sub. 26), p. 1, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 76, totale escluse aree scoperte mq. 71, r.c.e. 371,85						
	Foglio 9 - mappale 955 - sub. 29 (ex sub. 26), p. 51, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 22, superficie catastale mq. 25, r.c.e. 21,59.						
Informazioni atto	Atto del notaio Ludovica Piro del 07/12/2022, repertorio n. 4413, raccolto n. 3485						
Superficie commerciale (mq)	82,25	Compravendita (€)	124.500,00 €	Parametro €/mq	1.513,68 €		

**Comparabile B – Appartamento sito In Piazza Umberto I n. 101/f, Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)**

COMPARABLE	B							
Comune	San Giovanni Lupatoto (VR)	Indirizzo	Piazza Umberto I n. 101/f					
								
Intera piena proprietà delle seguenti unità facenti parte del fabbricato residenziale sito in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Piazza Umberto I n. 101/f: due unità ad uso abitativo								
<b>Pratiche edilizie</b>	Licenza edilizia n. 43/63 rilasciata dal Comune di San Giovanni Lupatoto in data 1 marzo 1963							
	In data 20 luglio 2023 è stata presentata SUAP Protocollo REP-PROV-VR/VR-SUPRO/0359229, Codice Pratica 2NNGCR24P07B152U-20072023-0941							
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento	208 mq						
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 9 mappate n. 1976 sub 2 Piano 1 Cat. A/3 Cl. 3 vani 5 R.C.E. 413,17							
	Foglio 9 mappate n. 1976 sub 3 Piano 2 Cat. A/3 Cl. 3 vani 5 R.C.E. 413,17.							
<b>Informazioni atto</b>	Atto del notaio Laura Curzel del 31/10/2023, repertorio n. 51908, raccolta n. 17721							
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	208	<b>Compravendita (€)</b>	210.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	1.009,62 €			

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Comparabile C – Abitazione con autorimessa sito in Via Adige n.19, Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)**

COMPARABLE	C							
Comune	San Giovanni Lupatoto (VR)	Indirizzo	Via Adige n.19					
<b>Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), Via Adige n.19: abitazione con accessori ripostiglio e garage</b>								
<b>Pratiche edilizie</b>	Costruito anteriormente al primo settembre 1967 In data 16 aprile 1997 il Comune di San Giovanni Lupatoto ha rilasciato la concessione in sanatoria Prot. n. 7875 - 30529/10514, Pratica n. 334/94 Reg. Condoni							
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento		215 mq	Superficie commerciale autorimessa				
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 9 mappale n. 583 sub 2 Piona T-1 Cat. A/4 Cl. 3 vani 6,5 R.C.E. 352,48;							
	Foglio 9 mappale n. 583 sub 3 Piona T Cat. C/6 Cl. 3 mq. 15 R.C.E. 38,73.							
	Foglio 9 mappale n. 583 sub 1 Piona T-1 Cat. A/4 Cl. 3 vani 5,5 R.C.E. 298,25;							
	Foglio 9 mappale n. 583 sub 4 Piona T Cat. C/6 Cl. 3 mq. 13 R.C.E. 33,57.							
<b>Informazioni atto</b>	Atto del notaio Lauro Curzel del 24/10/2022, repertorio n. 51126, raccolta n. 17191							
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	229	<b>Compravendita (€)</b>	180.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	786,03 €			

Tribunale di Verona E.I. n 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Planavigna

Custode: I.V.G. di Verona

### Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. F.1.7).

### Procedimento

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

### Caratteristiche

- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;

- **Autorimessa (AUTO):** sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato.

Unità di misura: mq;

- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=sciarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono – Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato



originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

3 – sufficiente - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

2 - mediocre - Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle

parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Comune di San Giovanni Lupatoto, Via Quattro Novembre n. 44/a	Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Piazza Umberto I n. 101/1	Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), Via Adige n.19		
data atto: 07/12/2022	data atto: 31/10/2023	data atto: 24/10/2022		data valutazione: Gennaio 2024
anno costruz./agibilità: ante 1967/2003	anno costruz./agibilità: ante 1967/2023	anno costruz./agibilità: ante 1967		
Prezzo di mercato PRZ (€) 124.500,00	210.000,00	180.000,00		
Superficie principale S1 (mq) 82,25	208	215		179
Autorimesse AUT (mq) 0	0	28		0
Stato di manutenzione dell'abbattuta SMF (n) 2	2	1		2
Stato di manutenzione defunti immobiliare STM (n) 3	2	1		1
Superficie commerciale SUP (mq) 82,25	208,00	229,00		179,00

#### Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiarie

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1)  $[\Sigma\sigma] = 1,00$

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * \Sigma\sigma / SUP$$

$$pA(S1) = 124.500,00 * 1,00 / 82,25 = 1.513,68 €/mq$$

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

$$pB(S1) = 210.000,00 * 1,00 / 208 = 1.009,62 \text{ €/mq}$$

$$pC(S1) = 180.000,00 * 1,00 / 229 = 786,03 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.513,68 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 786,03 €/mq

Analisi dei prezzi marginali

#### **Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)**

$$[i(AUT)] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(AUT) = 786,03 * 0,50 = 393,01 \text{ €/mq}$$

$$pB(AUT) = 786,03 * 0,50 = 393,01 \text{ €/mq}$$

$$pC(AUT) = 786,03 * 0,50 = 393,01 \text{ €/mq}$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(SMF)$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 1 (scarso) a 2 (mediocre) si sono stimati € 10.000

#### **Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(STM)$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 1 (scarso) a 2 (mediocre) si sono stimati € 25.000

Da 1 (sciarso) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 50.000

#### Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Contratto Unità B	Unità C
Prezzo medio dei contratti	1.513,68	1.009,62	786,03
Superficie principale S1 (mq)	786,03	786,03	786,03
Autarimessa AUT (mq)	393,01	393,01	393,01
Stato di manutenzione dell'abblicato STF (n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00

#### Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	124.500,00	210.000,00	180.000,00
S1 (mq)	76.048,03	-22.794,76	-28.296,94
AUT (mq)	0,00	0,00	-11.004,37
STF (n)	0,00	0,00	10.000,00
STM (n)	-50.000,00	-25.000,00	0,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>150.548,03</b>	<b>162.205,24</b>	<b>150.698,69</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(162.205,24 - 150.548,03) * 100] / 150.548,03 = 7,74 \% < 10\%.$$

#### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(162.205,24 + 150.548,03 + 150.698,69) / 3 = 154.483,99$

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 154.000,00 €, pari a circa 860,33 €/mq.

#### D.1.13.3 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/2
1.a	Abitazione	90	860,33	77.430,17	38.715,08
1.b	Abitazione	89	860,33	76.569,83	38.284,92
<b>Totale 1.a + 1.b</b>				<b>154.000,00</b>	<b>77.000,00</b>

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

#### Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **1.000 Euro**.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **11.550,00 Euro (valore diritto 1/2)** (circa 64,52 €/mq) - adeguamento del 10 %.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

#### D.1.13.4 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 1.a + 1.b per la quota di proprietà di 1/2 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 70.725,00**.

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





verificare il bene sotto ogni profilo.



Verona, 23/02/2024



Il C.T.U.  
Francesca Piantavigna  
Architetto



Francesca Piantavigna



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: PIANTAVIGNA FRANCESCA Emisso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f6f1b5148c00390ad48c211edbb0e1f

## D.2 LOTTO 2 – FABBRICATI E TERRENI AGRICOLI SITI IN BUTTAPIETRA (VR)

## D.2.1 Proprietà

Per quanto riguarda i beni da 2.a a 2.c

A [REDACTED], la quota pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Buttapietra Foglio 9 Particella 514 Sub. 1 Particella 514 Sub. 2 Particella 514 Sub. 3 Particella 514 Sub. 4 Particella 77 Sub. 2, Buttapietra Foglio 9 Particella 17 Particella 18 Particella 19 Particella 44 Particella 514 è pervenuta per atto di permuta del 17/09/2010 Numero di repertorio 82539/20910 Notaio LOMBARDI LUCIO Sede ISOLA DELLA SCALA (VR) trascritto il 23/09/2010 nn. 37414/22871 da potere [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

A [REDACTED], la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno degli immobili originari degli attuali Buttapietra Foglio 9 Particella 514 Sub. 5 Particella 514 Sub. 6 Particella 514 Sub. 9 è pervenuta per atto di compravendita del 12/05/1980 Numero di repertorio 43632 Notaio CESARE PELOSO Sede VERONA trascritto il 10/06/1980 m. 14171/10462 da potere [REDACTED]  
[REDACTED]

NOTA: non risulta possibile ricostruire l'esatta corrispondenza dei beni tra quanto indicato in atto di provenienza e quanto riportato in certificazione notarile e nell'attuale catasto.

Per quanto riguarda i beni da 2.d a 2.h

- A [REDACTED], la quota pari a 1/2 di nuda proprietà ciascuno, [REDACTED], la quota dell'intero in usufrutto degli immobili Buttapietra Foglio 9 Particella 437, Buttapietra Foglio 8 Particella 450, Buttapietra Foglio 9 Particella 101 Particella 437 Particella 438 Particella 487 Particella 72 Particella 78 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]  
[REDACTED]

deceduto il 18/03/2014 registrata il 26/09/2014 al Numero di repertorio 2015/9990 VERONA 2, trascritta il 29/10/2014 ai NN. 34518/23979 devoluta per legge e successivo RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 23/09/2018.

Risulta trascritta in data 15/04/2014 ai nn. 11762/8243 accettazione espressa di eredità di BOGONI ANGELO Nato il 04/06/1927 a MONTEFORTE D'ALPONE (VR) Codice fiscale BGNNGL27H04F508K, da parte degli eredi

nascente da atto Notaio Lombardi Lucio Sede ISOLA DELLA SCALA (VR) del 11/04/2014.

Al sig. Bogoni Angelo i terreni erano pervenuti:

In parte giusto atto di divisione in Notar Zordan Nicodemo del 24/09/1970 registrato a Soave il 01/10/1970 al n. 1359 vol. 108 e trascritto il 05/10/1970 ai nn. 18272/14109, da comproprietà con

In parte giusto atto di vendita in Notar Anzi Carlo del 16/03/1957 trascritto il 01/04/1957 ai nn. 4424/3382, ;

NOTA: le indicazioni di trascrizione riportate per il suddetto atto risultano definite in certificazione notarile. Da documento reperito dalla scrivente in Agenzia delle Entrate si evince esclusivamente trascritto nel 1957 RP 3382.

In parte per successione in morte di , deceduto il 19/07/1956 (den.69 vol.870 dell'Ufficio del Registro di Verona) trascritto il 08/02/1957 ai nn. 1971/1480;

In parte giusto atto di vendita in Notar Beghini Walter del 09/11/1954 trascritto il 08/12/1954 ai nn. 12868/10355, da potere ;

In parte giusto atto di cessione di quota Notar Anzi Carlo del 23/11/1959 trascritto il 14/12/1959 ai nn. 15787/12418, da potere ;

Ed in parte giusto atto di vendita in Notar Zamboni Lino del 08/11/1948

Non è possibile ricostruire la continuità tra l'identificazione dei beni presenti nei suddetti atti e gli attuali identificativi catastali, in quanto la scrivente non è riuscita a reperire planimetrie storica e le stesse non risultano indicate agli atti.

#### **D.2.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio**

Si riporta in seguito quanto indicato nei certificati rilasciati dal Comune di Buttapietra e di San Giovanni Lupatoto (All. E.2 - E.3 - E.4).

Da documentazione reperita la ditta esecutata al momento della notifica dell'atto di pignoramento e al momento dell'acquisto del diritto risultava coniugata.

In estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risulta specificato il regime patrimoniale. In atto di compravendita del 01/12/1987 Repertorio numero 9900/933 Notaio LUCIO LOMBARDI Sede ISOLA DELLA SCALA trascritto il 18/12/1987 nn. 30814/21929 viene riportato che essi sono coniugati in comunione legale.





Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Espresso stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Espresso stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.

1/1 plena proprietà di:

**2.a:** Abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 119 mq, rendita Euro 355,06.

**2.b:** Deposito al piano interrato distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 6**, categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 41,83.

**2.c:** Deposito al piano primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 9**, categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 36,26.

Intestati a:

1	Proprietà 1/2 in regime di comune dei beni [REDACTED]
2	Proprietà 1/2 in regime di comune dei beni [REDACTED]

Nota: l'indicazione "intestati" sulla visura catastale sembra non corretta.

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

1/2 plena proprietà di:

**2.d:** Deposito al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 437**, categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, superficie catastale 96 mq, rendita Euro 193,36.

**2.e:** Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 72**, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 9.457 mq, reddito

dominicae euro 185,11, reddito agrario euro 105,01.

**2.f:** Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 78**, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 4.176 mq, reddito dominicae euro 83,68, reddito agrario euro 46,37.

**2.g:** Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 568**, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 499 mq, reddito dominicae euro 6,19, reddito agrario euro 3,61.

**2.h:** Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 569, porz AA**, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2.040 mq, reddito dominicae euro 25,29, reddito agrario euro 14,75; **porz AB**, qualità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 8.290 mq, reddito dominicae euro 57,80, reddito agrario euro 40,67.

Intestati a:

1	Proprietà 1/2
2	Proprietà 1/2

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

#### Ricostruzione delle variazioni catastali

##### **2.a Abitazione foglio 9, particella 514, sub. 5**

##### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2015

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 355,06

VARIAZIONE del 15/06/2015 Pratica n. VR0097747 in atti dal 15/06/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 32633.1/2015)

##### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 5, categoria A/2, classe 2,

Tribunale di Verona E.f. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

consistenza 5,5 vani, superficie catastale 119 mq, rendita Euro 355,06.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità immobiliare dal 15/06/2016

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 119 mq, rendita Euro 355,06.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2016 Pratica n. VR0107207 in atti dal 15/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39597.1/2016)

**2.b Deposito foglio 9, particella 514, sub. 6**

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2015

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, rendita Euro 41,83.

VARIAZIONE del 15/06/2015 Pratica n. VR0097747 in atti dal 15/06/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 32633.1/2015)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 41,83.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità immobiliare dal 15/06/2016

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 41,83.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2016 Pratica n. VR0107207 in atti dal 15/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39597.1/2016)

**2.c Deposito foglio 9, particella 514, sub. 9**

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2015

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 7, categoria C/2, classe 2, consistenza 52 mq, rendita Euro 72,51.

VARIAZIONE del 15/06/2015 Pratica n. VR0097747 in atti dal 15/06/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 32633.1/2015)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 7, categoria C/2, classe 2, consistenza 52 mq, superficie catastale 64, rendita Euro 72,51.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/06/2016

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 7, categoria C/2, classe 2, consistenza 52 mq, superficie catastale 64, rendita Euro 72,51.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2016 Pratica n. VR0107207 in atti dal 15/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39597.1/2016)

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/2018

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 36,26.

DIVISIONE del 01/02/2018 Pratica n. VR0016999 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE (n. 7148.1/2018)

Unità immobiliare dal 02/02/2019

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 36,26.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2019 Pratica n. VR0013579 in atti dal 02/02/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2826.1/2019)

**2.d Deposito foglio 9, particella 437**

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/1999

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 437, categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, rendita L. 374.400.

COSTITUZIONE del 14/12/1999 in atti dal 14/12/1999 (n. D03114.1/1999)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2000

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 437, categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, rendita Euro 193,36 L. 374.400.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2000 Pratica n. 331697 in atti dal 14/12/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16118.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2012

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 437, categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, rendita Euro 193,36.

VARIAZIONE del 09/11/2012 Pratica n. VR0340230 in atti dal 09/11/2012  
INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 59449.1/2012)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 437, categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, superficie catastale 96 mq, rendita Euro 193,36.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## **2.e Terreno foglio 9, particella 72**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 72, qualità SEM IRR ARB, classe 1, superficie catastale 9.457 mq, reddito dominicale euro 99,64 L. 192.923, reddito agrario euro 61,05 L. 118.213.

Impianto meccanografico del 01/01/1975

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2003

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 72, qualità FRUTT IRRIG, classe 2, superficie catastale 9.457 mq, reddito dominicale euro 143,59, reddito agrario euro 95,24.

TABELLA DI VARIAZIONE del 19/09/2003 Pratica n. 290904 in atti dal 19/09/2003 (n. 65.1/1990)

Unità immobiliare dal 04/12/2018

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 72, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 9.457 mq, reddito dominicale euro 185,11, reddito agrario euro 105,01.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2018 Pratica n. VR0167047 in atti dal 04/12/2018  
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 10090.1/2018)

## **2.f Terreno foglio 9, particella 78**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 78, qualità SEM IRR ARB, classe 1,

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



superficie catastale 4.176 mq, reddito dominicale euro 45,94 L. 88.949, reddito agrario euro 26,96 L. 52.200

Impianto meccanografico del 01/01/1975

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2003

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 78, qualità SEM IRR ARB, classe 2, superficie catastale 4.176 mq, reddito dominicale euro 65,35, reddito agrario euro 42,06

TABELLA DI VARIAZIONE del 19/09/2003 Pratica n. 290964 in atti dal 19/09/2003 (n. 65.1.1/1990)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2018

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 78, porz AA, qualità FRUTT IRRIG, classe 2, superficie 465 mq, reddito dominicale euro 7,28 reddito agrario euro 4,68, porz AB, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 3.711 mq, reddito dominicale euro 74,36, reddito agrario euro 41,21.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2018 Pratica n. VR0167050 in atti dal 04/12/2018

TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 10093.1/2018)

Unità immobiliare dal 19/11/2020

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 78, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 4.176 mq, reddito dominicale euro 83,68, reddito agrario euro 46,37

TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2020 Pratica n. VR0156218 in atti dal 19/11/2020

TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6840.1/2020)

**2.g Terreno foglio 9, particella 568**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 21, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 14.250 mq, reddito dominicale L. 342.000, reddito agrario L. 199.500.

Impianto meccanografico del 01/01/1975

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/10/1990

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 21, qualità VIGNETO, classe 1, superficie

catastale 13.749 mq, reddito dominicale L. 326.976, reddito agrario L. 192.486.

**FRAZIONAMENTO** in atti dal 18/10/1990 (n. 78780)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/1990**

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 152, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 13.367 mq, reddito dominicale L. 320.808, reddito agrario L. 187.138.

**FRAZIONAMENTO** in atti dal 18/10/1990 (n. 365682)

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/09/1999**

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 152, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 13.272 mq, reddito dominicale L. 318.528, reddito agrario L. 185.808.

**FRAZIONAMENTO** del 09/09/1999 in atti dal 09/09/1999 ATTO IN DEROGA (n. 4842.1/1999)

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/11/1999**

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 436, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 12.050 mq, reddito dominicale euro 149,36 L. 289.200, reddito agrario euro 87,13 L. 168.700.

**FRAZIONAMENTO** del 02/11/1999 in atti dal 03/11/1999 (n. 6775.1/1999)

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/10/2004**

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 487, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 10.829 mq, reddito dominicale euro 134,23, reddito agrario euro 78,30.

**FRAZIONAMENTO** del 14/10/2004 Pratica n. VR0202325 in atti dal 14/10/2004 (n. 202325.1/2004)

**Unità immobiliare dal 08/06/2015**

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 568, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 499 mq, reddito dominicale euro 6,19, reddito agrario euro 3,61

**FRAZIONAMENTO** del 08/06/2015 Pratica n. VR0093438 in atti dal 08/06/2015

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

**2.h Terreno foglio 9, particella 569, porz AA, porz AB**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 21, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 14.250 mq, reddito dominicale L. 342.000, reddito agrario L. 199.500.

Impianto meccanografico del 01/01/1975

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/10/1990

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 21, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 13.749 mq, reddito dominicale L. 329.976, reddito agrario L. 192.486.

FRAZIONAMENTO in atti dal 18/10/1990 (n. 78780)

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/1990

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 152, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 13.367 mq, reddito dominicale L. 320.808, reddito agrario L. 187.138.

FRAZIONAMENTO in atti dal 18/10/1990 (n. 365682)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/09/1999

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 152, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 13.272 mq, reddito dominicale L. 318.528, reddito agrario L. 185.808.

FRAZIONAMENTO del 09/09/1999 in atti dal 09/09/1999 ATTO IN DEROGA (n. 4842.1/1999)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/11/1999

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 436, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 12.050 mq, reddito dominicale euro 149,36 L. 289.200, reddito agrario euro 87,13 L. 168.700.

FRAZIONAMENTO del 02/11/1999 in atti dal 03/11/1999 (n. 6775.1/1999)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/10/2004

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 487, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 10.829 mq, reddito dominicale euro 134,23, reddito agrario

FRAZIONAMENTO del 14/10/2004 Pratica n. VR0202325 in atti dal 14/10/2004 (n. 202325.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/06/2015

Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 569, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 10.330 mq, reddito dominicale euro 128,04, reddito agrario euro 74,69.

FRAZIONAMENTO del 08/06/2015 Pratica n. VR0093438 in atti dal 08/06/2015 presentato il 08/06/2015 (n. 93438.1/2015)

Unità immobiliare dal 04/12/2018

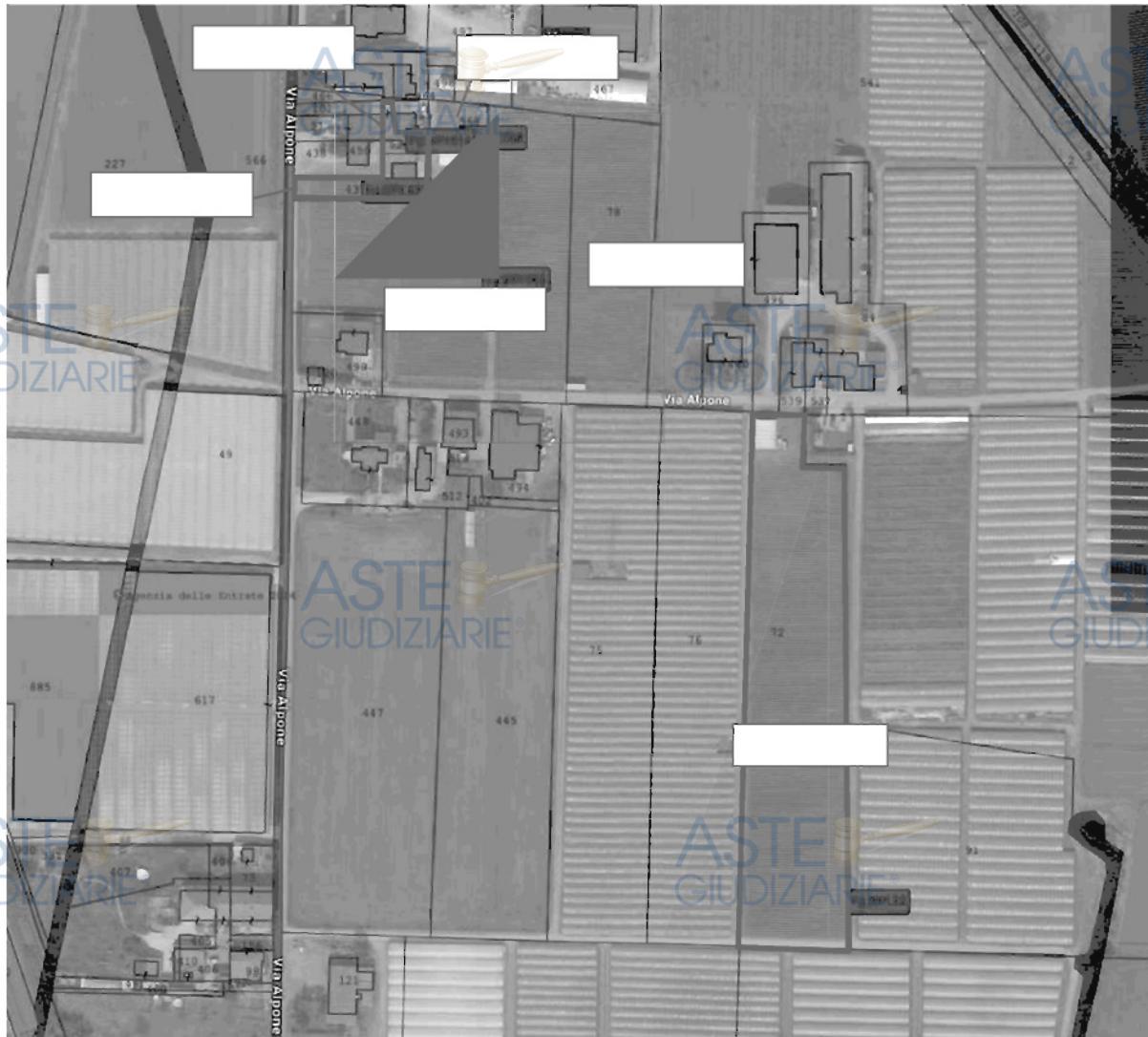
Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 569, porz AA, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2.040 mq, reddito dominicale euro 25,29, reddito agrario euro 14,75; porz AB, qualità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 8.290 mq, reddito dominicale euro 57,80, reddito agrario euro 40,67.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2018 Pratica n. VR0167060 in atti dal 04/12/2018

TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 10102.1/2018)



I terreni sono localizzati in Comune di Buttapietra (VR), accesso pedonale e carraio ai beni avviene da via Alpone, strada pubblica.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ai beni.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero bene:

2.a-b-c – Abitazione e depositi particella 514

Mappali 77, 515, 568, 569, 437, 438, 21, 101, 466.

2.d - Deposito particella 437

via Alpone, mappali 438, 514, 569.



2.e - Terreno particella 72

via Alpone, mappali 541, 539, 537, 92, 91, 389, 551, 76, 440.



2.f - Terreno particella 78

Mappali 467, 541, 75, via Alpone, mappali 569.



2.g - Terreno particella 568

Mappali 498, 497, 569, 514, 515, 464.



2.h - Terreno particella 569

Mappali 437, 514, 568, 497, 467, 78, via Alpone, mappale 499, via Alpone.



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmago

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



## D.2.3 Descrizione del beni

### D.2.3.1 Contesto

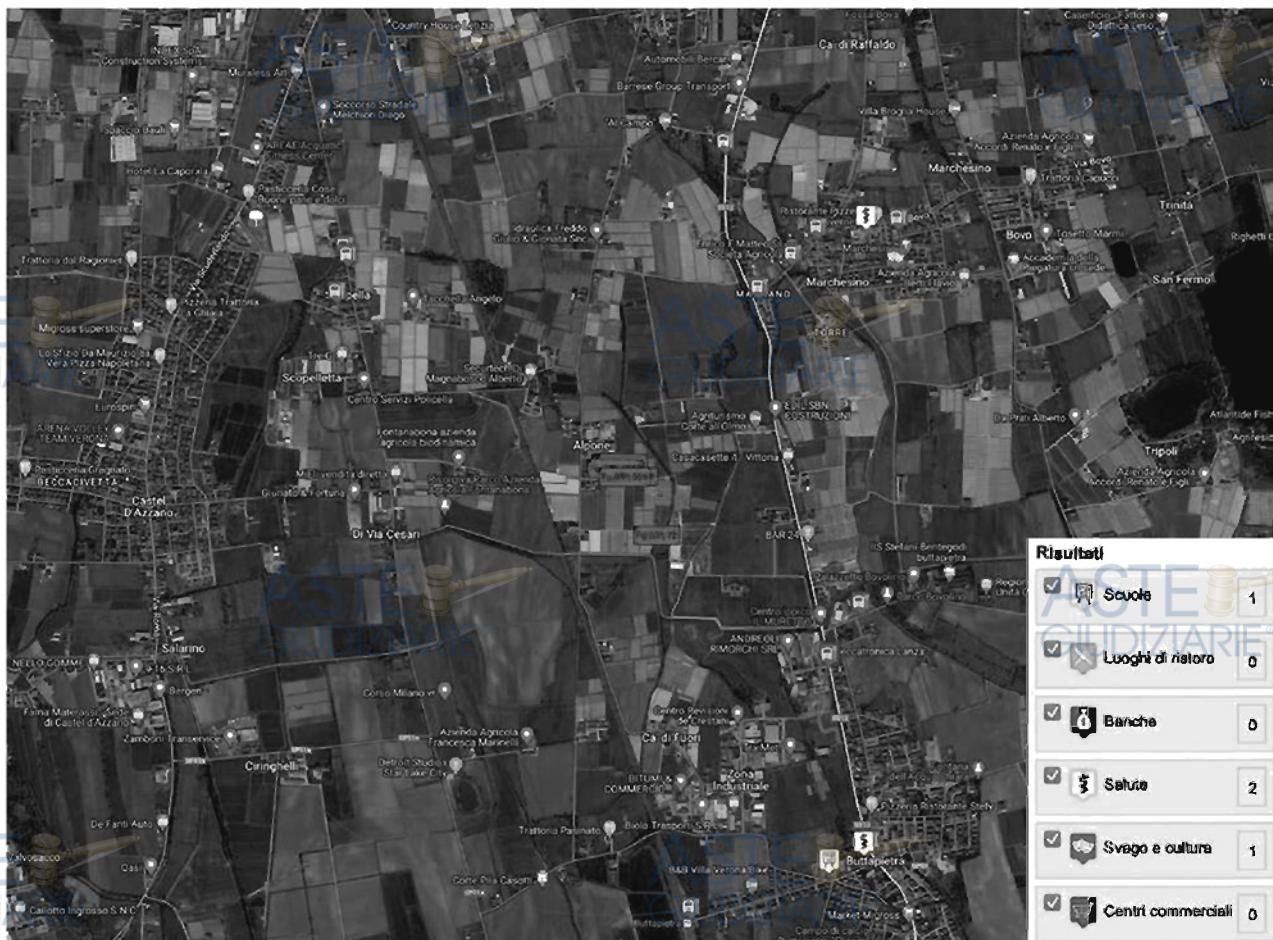
Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite da fabbricati in parte ad uso deposito ed in parte ad uso residenziale e terreni agricoli coltivati siti nel Comune di Buttapietra (VR), in frazione Alpone.

L'accesso pedonale e carraio ai beni avviene da via Alpone, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona periferica con scarsa presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 18 km; stazione locale dei treni (Buttapietra) a circa 3 km; Aeroporto di Verona a circa 13 km; ingresso autostrada A4 - MI - VE - Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 8 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 2 km dal bene oggetto di esecuzione:



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

**D.2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato****2.a - Abitazione foglio 9, particella 514, sub. 5**

1/1 di piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 119 mq, rendita Euro 355,06.

L'appartamento è composto al piano terra da cucina/pranzo, ingresso, disimpegno, camera, bagno ed al piano primo da camera e bagno.

**La porzione di bene al piano primo non è risultata accessibile, non è stato quindi possibile verificarne la conformità e lo stato manutentivo.**

Consistenza commerciale complessiva circa 119 mq.

**2.b - Deposito foglio 9, particella 514, sub. 6**

1/1 di piena proprietà di deposito al piano interrato distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 6**, categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 41,83.

Consistenza commerciale complessiva circa 35 mq.

**2.c - Deposito foglio 9, particella 514, sub. 9**

1/1 di piena proprietà di deposito al piano primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 9**, categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 36,26.

Consistenza commerciale complessiva circa 29 mq.

**Lo spazio non è risultato accessibile, non è stato quindi possibile verificarne la conformità e lo stato manutentivo.**

Il compendio immobiliare di cui fanno parte tra altre le unità oggetto di esecuzione risulta edificato probabilmente intorno agli anni 60 ed in seguito mai ristrutturato interamente ma oggetto di puntuali riparazioni. In generale le condizioni manutentive dei beni sono mediocri.

**2.d - Deposito foglio 9, particella 437**

1/2 di piena proprietà di deposito al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 437**, categoria C/2, classe

3, consistenza 117 mq, superficie catastale 96 mq, rendita Euro 193,36.

Consistenza commerciale complessiva circa 117 mq.

Il deposito risulta realizzato nella seconda metà degli anni 90. Lo stato manutentivo dello stesso è conforme alla sua epoca costruttiva.

½ piena proprietà di terreni agricoli siti nel Comune di Buttapietra (VR).

**Superficie catastale di 24.462 mq.**

Terreni con orografia piana, di forma regolare, non recintati. I terreni risultano coltivati.

Da CDU del Comune di Buttapietra i terreni in analisi ricadono in zona territorio agricolo.

#### **2.e - Terreno foglio 9, particella 72**

1/2 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 72, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 9.457 mq, reddito dominicale euro 185,11, reddito agrario euro 105,01.

#### **2.f - Terreno foglio 9, particella 78**

1/2 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 78, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 4.176 mq, reddito dominicale euro 83,68, reddito agrario euro 46,37.

#### **2.g - Terreno foglio 9, particella 568**

1/2 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 568, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 499 mq, reddito dominicale euro 6,19, reddito agrario euro 3,61.

#### **2.h - Terreno foglio 9, particella 569, porz AA, porz AB**

1/2 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 569, porz AA, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2.040 mq, reddito dominicale euro 25,29, reddito agrario euro 14,75; porz AB, qualità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 8.290 mq, reddito dominicale euro 57,80, reddito agrario euro 40,67.

Caratteristiche dei beni2.a-b-c – Abitazione e depositi particella 514

Le caratteristiche riportate si riferiscono alle porzioni di immobile che sono risultate visibili.

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Scarse
Solai	Latero cemento	Scarse
Copertura	Latero cemento con pannelli coibentati	Scarse
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Scarse

Caratteristiche edilizie e costruttive

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: pvc Protezione: tende	Discrete
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Scarse
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno e coibetato	Scarse
Pareti interne	Materiale: parte intonacate e tinteggiate e parte rivestite con pannelli coibentati	Discrete
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica	Scarse
Rivestimenti	Ubicazione: bagno; Materiale: ceramica	Scarse
Arredi sanitari	Doccia, lavabo, water.	Scarse

Tribunale di Verona E.f. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Implanti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Presente	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Tipologia: fossa biologica	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Termico	Terminali: stufette elettriche	Non verificabile	Non reperita
Ascensore	Non presente		

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

#### 2.d - Deposito foglio 9, particella 437

##### **Caratteristiche strutturali**

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Cemento	Discrete
Solai	Latero cemento	Discrete
Copertura	Latero cemento	Discrete
Facciate	Cemento	Discrete

##### **Caratteristiche edilizie e costruttive**

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: metallo	Discrete

Portone esterno d'ingresso	Tipologia: scorrevole Materiale: ferro e vetro	Scarse
Pareti interne	Materiale: cemento a vista	Discrete
Pavimentazione interna	Materiale: battuto in semento	Discrete

Implanti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.



FOTO 1 - Fronte sud-ovest, deposito part. 437



FOTO 2 - Accesso fronte ovest da via Alpone

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



FOTO 3 - Part. 569



FOTO 4 - Fronte sud-est, deposito part. 437



FOTO 5 - Tettoia part. 437

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



FOTO 6 - Part. 569 e 568



FOTO 7 - Fronte ovest partecilla 514



FOTO 8 - Fronte sud part. 514 sub. 5

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



FOTO 9 - Fronte est



FOTO 10 - Fronte nord fabbricati part. 514

Tribunale di Verona E.f. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmago

Espero stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

FOTO 11 - Part. 569



FOTO 12 - Fronte ovest



FOTO 13 - Part. 72



FOTO 14 - Part. 72



FOTO 15 - Part. 569 e 78

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piancavigna

Custode: I.V.G. di Verona



FOTO 1 - Deposito part. 437



FOTO 2 - Deposito part. 437



FOTO 3 - Deposito part. 437



FOTO 4 - Deposito part. 437

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



FOTO 5 - Bagno part. 514 sub. 6



FOTO 6 - Disbrigo part. 514 sub. 6



FOTO 7 - Porzione non autorizzata ingresso part. 514 sub. 5 piano terra



FOTO 8 - Cucina/pranzo part. 514 sub. 5 piano terra





FOTO 9 - Camera part. 514 sub. 5 piano terra



FOTO 10 - Bagno part. 514 sub. 5 piano terra



FOTO 11 - Ingresso part. 514 sub. 5 piano terra

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## Planimetrie catastali

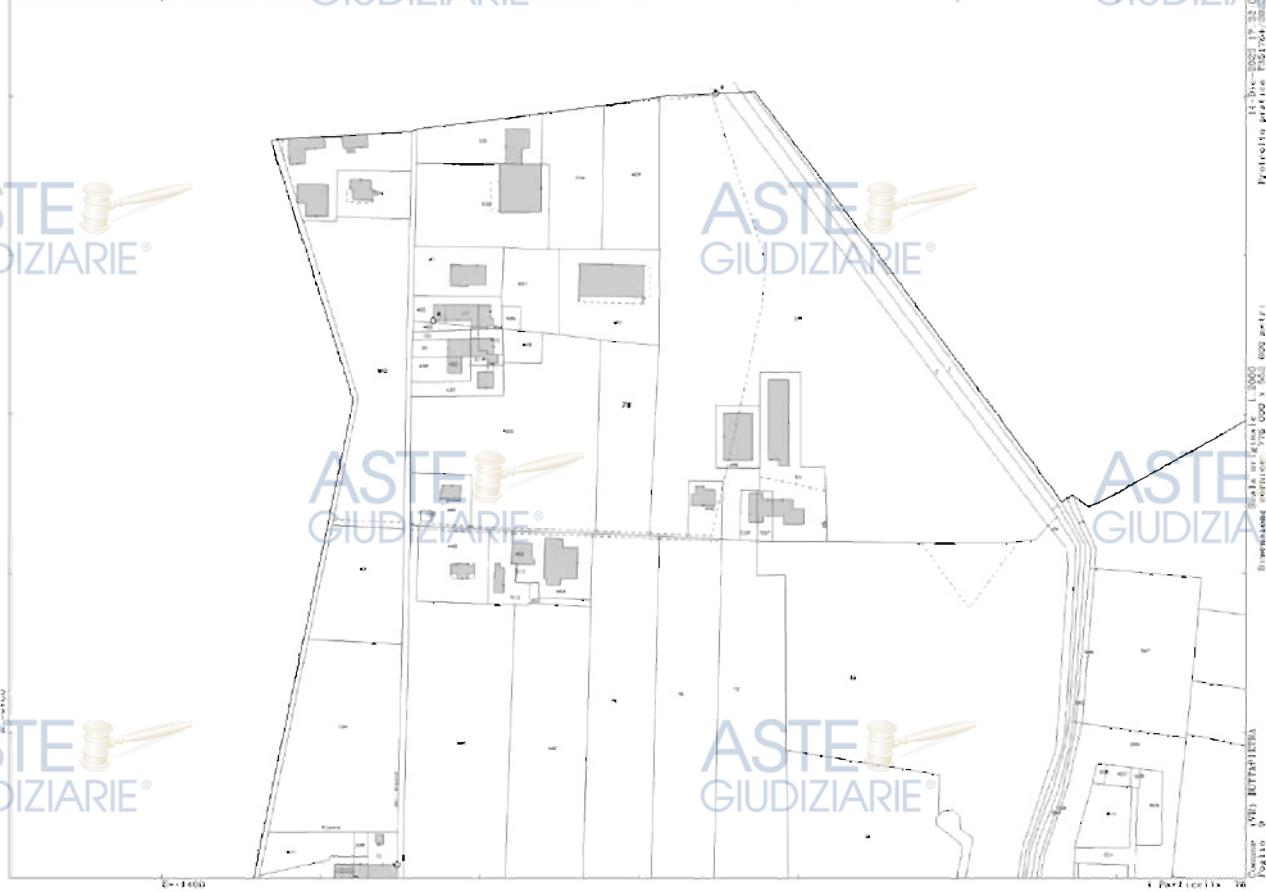


Si segnala che da portale di Agenzia delle Entrate per la particella 437 è disponibile solo una planimetria parziale, durante le operazioni di accesso agli atti è stata reperita una planimetria completa riportata in sotto che non risulta però provvista di barra informativa ma di timbro e firma del tecnico.

Direzione Provinciale di Verona - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore: MARTINI DANIELE

Si è verificato il 10/09/2010

Particolare



Firmato Da: PIANTAVIGNA FRANCESCA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Scheda: 5f61b5148c000390ad6e2180b0de16



Tribunale di Verona - E.I. n. 13/2003 R.E.  
Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna  
Custode: I.V.G. di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





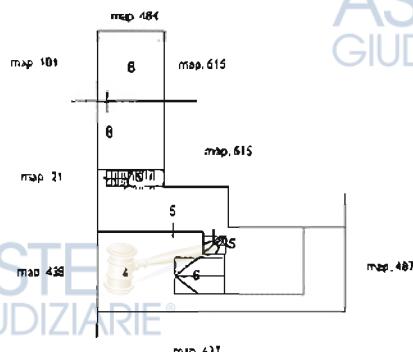
Data: 11/12/2023 - n. T346244 - Richiedente: Telematico

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Trevisan Daniele	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 1917

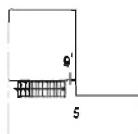
**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Verona

Comune di Buttapietra	Protocollo n. VR0016999 del 02/02/2018
Sezione: Foglio: 9	Particella: 514
Dimostrazione grafica dei subaltri	Scala 1 : 500

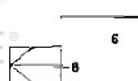
ASSE GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Elaborato Planimetrico - Catastro dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2023 - Comune di BUTTAPIETRA (B304) - < Foglio 9 Particella 514 >



Ultima planimetria in att

Data: 11/12/2023 - n. T346244 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Pianavigna

Custode: I.V.G. di Verona

ASSE GIUDIZIARIE® Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Direzione Provinciale di Verona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/12/2023  
Ora: 17:23:58  
Numero Pratica: T346246  
Pag: 1 - Fine

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BUTTAPIETRA		9	514		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	via alpone					BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 5 E 6 CORTE COMUNE
5	via alpone		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via alpone		S1			LOCALE DI DEPOSITO
7						SOPPRESSO
8	via alpone		T			DEPOSITO CON CORTE ESCLUSIVA
9	via alpone		1			DISBRIGO CON WC

Visura telematica

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Data: 11/12/2023 - n. T370623 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0097747a del 15/06/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Buttapietra

Via Alpone

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 514  
Subalterno: 5

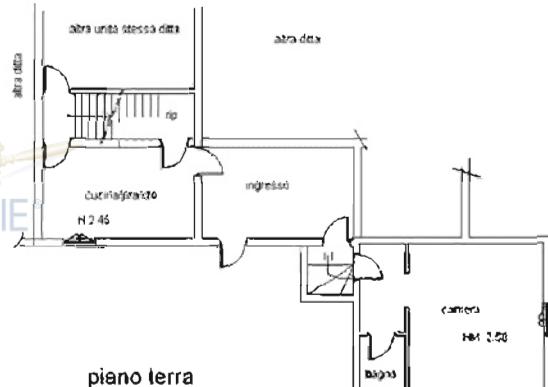
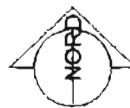
Compilata da:  
Castellani Luca

Iscritto all'albo:  
Geometri

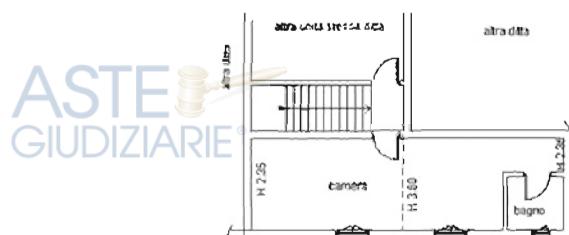
Prov. Verona

N. 1840

Scheda n. 1 Soala 1: 200



piano terra



piano primo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2023 - Comune di BUTTAPIETRA(B304) - c Foglio 9 - Particella 514 - Subalterno 5 >  
VIA ALPONE Piano T-1



Ultima planimetria in atti

Data: 11/12/2023 - n. T370623 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Data: 11/12/2023 - n. T370626 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Verona

Scheda n. 1 Soglia 1: 200

Dichiarazione protocollo n. VR0016999 del 02/02/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Buttapietra

Via Alpone

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 514  
Subaltero: 9

Compilata da:  
Trevisan Daniele

Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Verona

N. 1917

N. 1917



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2023 - Comune di BUTTAPIETRA(B304) < Foglio 9 - Particella 514 - Subaltero 9 >  
VIA ALPONE n. SNC Piano 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**PIANO PRIMO**



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Vista planimetrica in att

Data: 11/12/2023 - n. T370626 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

(tutte schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297))

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



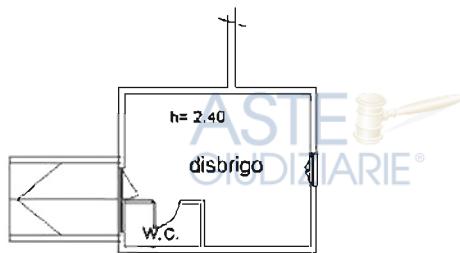


Data: 11/12/2023 - n. T370625 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. VR0097747 del 15/06/2015	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Buttapietra	
Via Alpone civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 9 Particella: 514 Subalterno: 6	Compilata da: Castellani Luca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona
N. 1840	



piano primo sottostrada



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2023 - Comune di BUTTAPIETRA(B304) - < Foglio 9 - Particella 514 - Subalterno 6 >

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2023 - Comune di BUTTAPIETRA(B304) - < Foglio 9 - Particella 514 - Subalterno 6 >



Ultima planimetria in atti

Data: 11/12/2023 - n. T370625 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



OD AN 'CEUM

LINE  
400

MINISTERO DELLE INFRAZIONI  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI

CATASMO EDILIZIO URBANO (ADM 13-4-1939, n. 652)

Biandolino di cui in Comune di ~~Biandolino~~ <sup>Biandolino</sup> (VR) via <sup>Alpense</sup>

DRAFT

Dati presentazione: 14/12/1999 - Data: 11/12/2023 - n. T370951 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T  
Totale chiede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.L. n. 13/2023 B.E.

Giudice: Ratti, Paola Salmaso

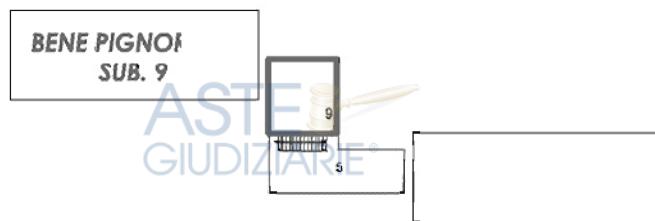
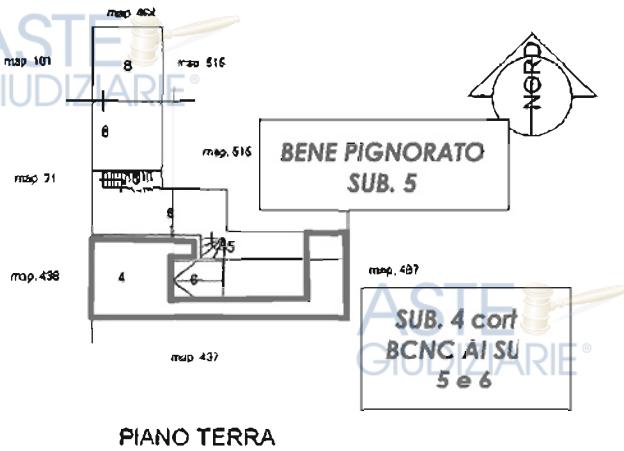
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Espresso stimatore di eventi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**D.2.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle peritenze con specifica  
indicazione degli identificativi catastali**



Beni condominiali comuni a tutti i subaltemi desunti da elaborato planimetrico.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub 4 –  
bene comune non censibile ai sub 5 e 6 corte comune.

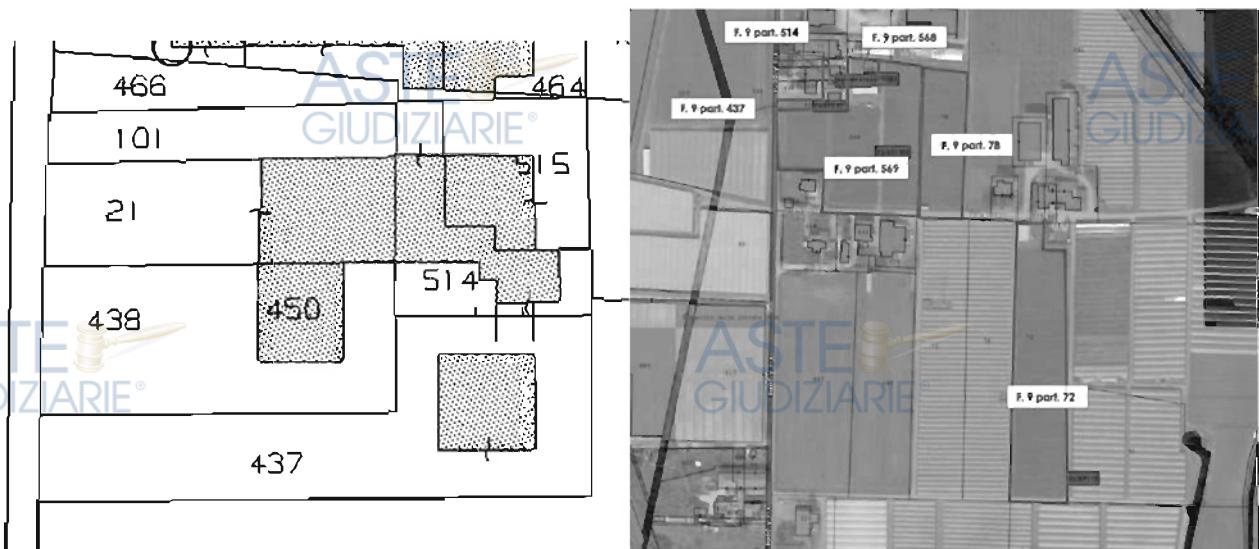
I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione  
dell'atto di pignoramento.

#### D.2.3.4 Individuazione dell'accesso a degli accessi del bene immobile

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Il compendio immobiliare in area agricola di cui fanno parte tra altre le unità oggetto di esecuzione contraddistinte alla particella 514 risulta edificato probabilmente intorno agli anni 60 ed in seguito frazionato in più unità con assegnazioni a diversi soggetti. Le aree esterne ad oggi risultano ancora collegate ed in buona parte senza recinzioni.

Sono state eseguite dalla scrivente ispezioni ipotecarie telematiche sui mappali 515, 514, 438, 437 e 101 al Catasto terreni e fabbricati per individuare la presenza di eventuali servitù di passo trascritte non riscontrandone alcuna oltre quelle inserite negli atti di provenienza allegati.



##### 2.a - Abitazione foglio 9, particella 514, sub. 5

L'accesso ai suddetti beni avviene dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 437 e attraverso il bene comune identificato al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub 4 – bene comune non censibile ai sub 5 e 6 corte comune.

La porzione di bene al piano primo attualmente non risulta accessibile in quanto non è stato possibile accedere al vano scala sito al piano terra in quanto la porta risultava chiusa e da quanto riferito, il vano scala, risulta utilizzato da altra

2.b - Deposito foglio 9, particella 514, sub. 6

L'accesso ai suddetti beni avviene dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 437 e attraverso il bene comune identificato al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub 4 – bene comune non censibile ai sub 5 e 6 corte comune. Apparentemente non risultano presenti servitù di passo.

2.c - Deposito foglio 9, particella 514, sub. 9

L'accesso ai suddetti beni avviene dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 437. Apparentemente non risultano presenti servitù di passo.

Il bene attualmente non risulta accessibile in quanto non è stato possibile accedere al vano scala sito al piano terra del sub. 5 in quanto la porta risultava chiusa e da quanto riferito, il vano scala, risulta utilizzato da altra proprietà.

2.d - Deposito foglio 9, particella 437

L'accesso ai suddetti beni avviene sia direttamente dalla pubblica via, via Alpone.

2.e - Terreno foglio 9, particella 72

L'accesso ai suddetti beni avviene direttamente dalla via asfaltata posta a nord dell'area o dalla via battuta posta a sud, da quanto comunicato dal Comune di Buttapietra strade private accessibili direttamente da via Alpone. Apparentemente non risultano presenti servitù di passo.

2.f - Terreno foglio 9, particella 78

L'accesso ai suddetti beni avviene dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 437 e 569. Apparentemente non risultano presenti servitù di passo.

2.g - Terreno foglio 9, particella 568

L'accesso ai suddetti beni avviene dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 437, 514 e 569. Apparentemente non risultano presenti servitù di passo.

2.h - Terreno foglio 9, particella 569, porz AA, porz AB

L'accesso ai suddetti beni avviene direttamente dalla via asfaltata posta a sud dell'area, da quanto comunicato dal Comune di Buttapietra strada privata



accessibile direttamente da via Alpone oppure dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 437. Apparentemente non risultano presenti servitù di passo.



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



110 / 148

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## D.2.4. Situazione urbanistica della zona

Si riporta in seguito compia del CDU rilasciato in data 14/12/2023 prot. n. 13667/2023.



**COMUNE DI BUTTAPIETRA**  
**Provincia di Verona**  
Piazza 4 Novembre 1 · CAP 37160  
**UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA**  
C.F. 800251N0235 - P.IVA 01361440231 - Tel. 0456660477

Marca da bollo  
Esente ai sensi del  
DPR 26/10/1972, N.  
642, allegato 8, art.  
16

Prot. n. 13667/2023

Buttapietra, 14/12/2023

Oggetto: Certificato di Destinazione Urbanistica, Art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

### IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Vista la richiesta dell'Arch. Francesca Piantavigna, residente in Via N. Ormanetto n. 32/A, CAP 37139 Verona (VR), Prot. 13048 del 29/11/2023, in qualità di CTU in esecuzione immobiliare 13/2023 Tribunale di Verona, Intesa ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno sito in Comune di Buttapietra e catastalmente distinto alla Sezione Unica, Foglio 9, Mappali n. 72, 78, 568, 569 e 437.

Visto che, il Comune di Buttapietra è dotato di PRC costituito da:

- PAT approvato nelle Conferenze di Servizi in data 06.10.2016 e in data 07.11.2016, ratificate con DPP n. 164 del 18.11.2016;
- PAT Variante n. 1 "adeguamento alla LR 14/2017 – DGR 668/2018", finalizzata al contenimento del consumo di suolo, adottata con DCC n. 37 del 28.09.2020 e approvata con DCC n. 23 del 07.06.2021;
- Primo Piano degli Interventi "allineamento PAT/PRG con recepimento accordi pubblico-privato art. 6 LR 11/2004 e modifiche cartografiche/normative di interesse comunale", adottato con DCC n. 36 del 28.09.2020 e approvato con DCC n. 22 del 07.06.2021;
- Piano degli Interventi - Variante n. 1 - "Registro comunale elettronico dei crediti edilizi - RECRED - art. 17 c. 5 lett. e) LR 11/2004 - art. 4 c. 8 LR 14/2019", adottata con delibera C.C. n. 54 del 15/11/2021 e approvata con delibera C.C. n. 2 del 21/02/2022;
- Piano degli Interventi - Variante n. 2 - "Adeguamento NTO al REC e al PAT", adottata con delibera C.C. n. 55 del 15/11/2021 e approvata con delibera C.C. n. 3 del 21/02/2022;
- Piano degli Interventi - Variante n. 3 - "Rimodulazione Manifestazione di Interesse n. 68 - Ditta Antico Molino Rosso Srl", adottata con delibera C.C. n. 4 del 21/02/2022, approvata con delibera C.C. n. 41 del 29/09/2022;

### CERTIFICA

che il terreno censito nel Catasto Terreni nel Comune censuario di Buttapietra, alla Sezione Unica, Foglio 9, Mappali n. 72, 78, 568, 569 e 437, (come da planimetrie catastali indicate all'istanza), nel vigente Primo Piano degli Interventi Comunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 28.09.2020 ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 22 del 07.06.2021 s.m.i., è ricompreso come segue:

#### FOGLIO 9

Mappali n. 72 - 78

Ricadenti in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI;  
Ricadenti in "Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema", art. n. 57 delle NTO del PI;  
Ricadenti in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI;  
Ricadenti in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI;

Mappale n. 568

Ricadente in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema", art. n. 57 delle NTO del PI;  
Ricadente parzialmente in "Elettrodotti/Fasce di rispetto – DPCM 08/07/2003", art. n. 39 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI;



## COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza IV Novembre, 1 - CAP 37060

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

C.F. 80025180235 - P.IVA 01361440231 - Tel. 0456660477

Mappall n. 569 - 437

Ricadenti in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema", art. n. 57 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in "Viabilità D.Lgs 285/1992/Fascia di rispetto", art. n. 36 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in "Percorsi pedonali e ciclo-pedonali", art. n. 95 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in "Elettrodotti/Fasce di rispetto - DPCM 08/07/2003", art. n. 39 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in "Paleoalvei", art. n. 49 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI;

Le principali norme tecniche di attuazione relative a tali zone urbanistiche sono a retro riportate.

Con Deliberazione di C.C. n. 49 del 21/12/2015 è stato adottato il P.A.T., ratificato con Deliberazione n. 164 del 18/11/2016, del Presidente della Provincia di Verona.

L'area nel P.A.T. corrispondente alla Sezione Unica, Foglio 9, Mappall n. 72, 78, 568, 569 e 437, ricade nelle seguenti aree:

### Tavola 1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

L'area di cui al mappale sopracitato ricade parzialmente in:

"Elettrodotti - LR 27/1993", Art. 7.6 delle NT del PAT;

Il P.A.T. precisa, inoltre, che l'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 ai sensi O.P.C.M. 3519/2006 e che è compreso all'interno del Piano d'Area PIANURE E VALLI GRANDI VERONESI, (Artt. 6, 7, 12, 13, 21, 23, 26, 27, 28, 30, 31 Piano d'Area), approvato con D.C.R. n. 108 del 02/08/2012.

### Tavola 2 - Carta delle Invarianti

L'area di cui al mappale sopracitato ricade parzialmente in:

"Paleoalvei", Art. 10.4 delle NT del PAT;

### Tavola 3 - Carta delle Fragilità

L'area di cui al mappale sopracitato ricade in:

"Terreni buoni con ridotta soggiacenza della falda freatica" - Tipologia di condizione 2, Art. 12 delle NT del PAT;

### Tavola 4 - Carta della Trasformabilità

L'area di cui al mappale sopracitato ricade in:

"Aree di connessione naturalistica (buffer zone)", Art. 19 delle NT del PAT;

e parzialmente in "Percorsi ciclopipedonali di progetto", Art. 39 delle NT del PAT;

Come Ambito Territoriale Omogeneo, l'area ricade nell'"ATO A 1.3 - Occidentale", Art. 50.3 delle NT del PAT;

Per quanto riguarda gli estratti di mappa e relative norme tecniche di attuazione, relative al P.A.T. e al P.I. sono consultabili sul sito internet del Comune di Buttapietra: <http://www.comune.buttapietra.vr.it/>, sezione "Amministrazione Trasparente", "Pianificazione e Governo del Territorio", "P.A.T." e "P.I.".

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai trovat gestori di pubblici servizi.

IL RESPONSABILE DI AREA  
Edilizia Privata e Urbanistica  
Arch. Alessandra Pravato  
firmato digitalmente

Tribunale di Verona E I n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza IV Novembre, 1 - CAP 37060

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

C.F. 80025180235 - P.IVA 01361440231 - Tel. 0456660477



ASTE  
GIUDIZIARIE®

### ESTRATTO P.I.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

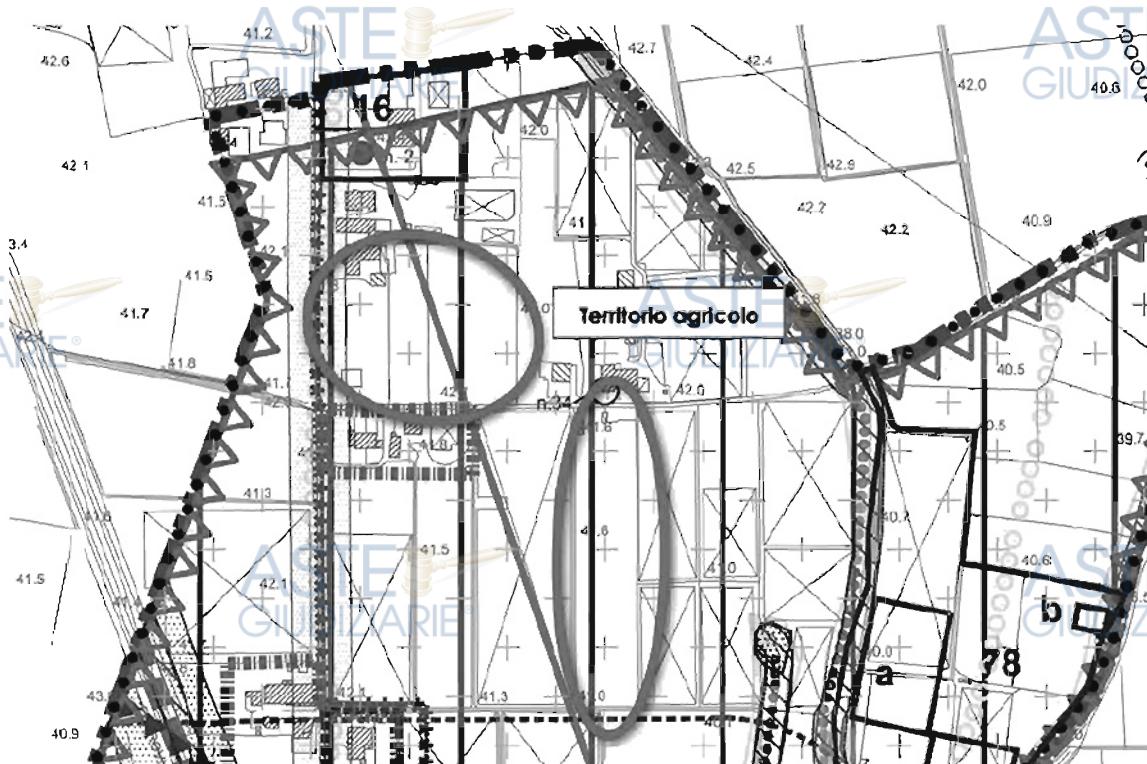
Custode: I.V.G. di Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Buttapietra in Zona agricola.

	Territorio agricolo	Art. 58
	Aree di connessione naturalistica	Art. 54
	Ambiti prioritari per la protezione del suolo	Art. 57
	Ambiti di nequilibrio dell'ecosistema	Art. 57
	Vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006 - Zona 3	Art. 27
	Piano d'area Quadrante Europa	Art. 28
	Piano d'area Pianure e Valli Grandi Veronesi	Art. 29
	Elettrodotti / Fasce di rispetto - D.P.C.M. 08/07/2003	Art. 39
	Percorsi pedonali e ciclo-pedonali	Art. 95
	Viabilità D.Lgs. 285/1992 / Fasce di rispetto	Art. 36
	Strade Statali (TIPO B)	
	Strade Provinciali (TIPO C)	
	Strade Locali (TIPO F)	
	Palecalvei	Art. 49



COMUNE DI BUTTAPIETRA - PI  
Tavola 1



**D.2.5. Situazione catastale dell'immobile**

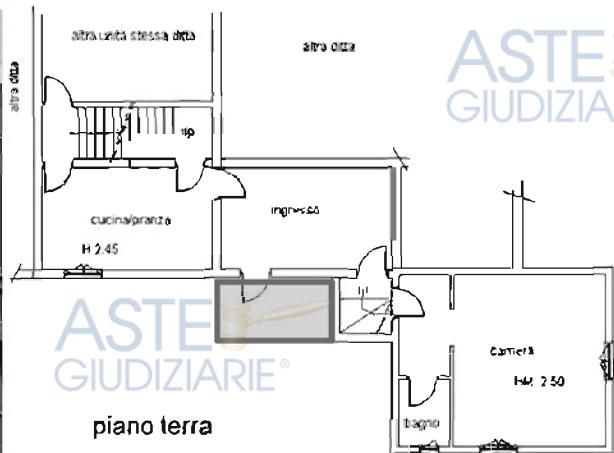
Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

**CRITICITÀ: BASSA**

**2.a - Abitazione particella 514, sub. 5**

Al momento del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità di distribuzione interna consistenti nel tamponamento di alcune porte in prossimità della scala interna che consentiva l'accesso al piano primo rendendolo quindi non accessibile ed ispezionabile. Inoltre, sono state demolite due piccole tramezze poste nella camera al piano terra.

In prossimità dell'ingresso è presente un corpo di fabbrica realizzato con pannelli sandwich non rappresentato in planimetria.



**La porzione di bene al piano primo non è risultata accessibile, non è stato quindi possibile verificare la conformità.**

**2.b - Deposito particella 514, sub. 6**

A livello catastale non sono state rinvenute difformità.

**2.c - Deposito particella 514, sub. 9**

**Lo spazio non è risultato accessibile, non è stato quindi possibile verificare la conformità.**

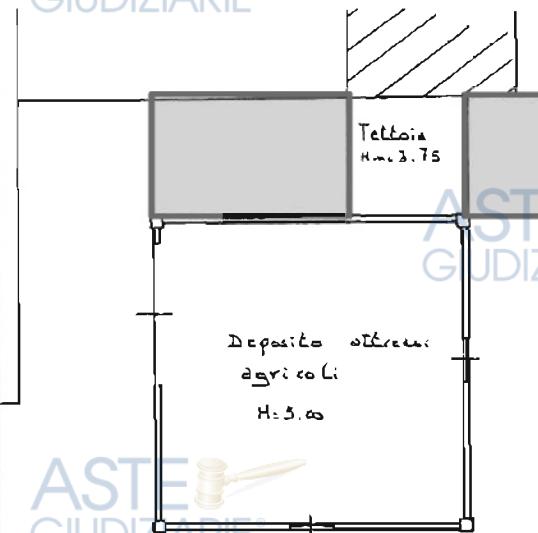
**2.d - Deposito particella 437**

Le aperture sui fronti sud ed est sono disposte diversamente rispetto a quanto

rappresentato in planimetria catastale. In particolare, sul fronte sud non sono presenti porte ma soltanto una finestra, mentre l'apertura posta sul fronte est si trova in posizione più a sud rispetto a quanto rappresentato e presenta una apertura maggiore, inoltre sul fronte est è presente un fabbricato in lamiera addossato al capannone non rappresentato in planimetria.

Anche alla luce di quanto depositato a livello edilizio in seguito esposto le si ritiene che vi sia stato un errore grafico consistente nell'aver rappresentato le finestre presenti con la grafica comunemente in uso per le porte.

Infine, la tettoia posta a nord ha una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato.

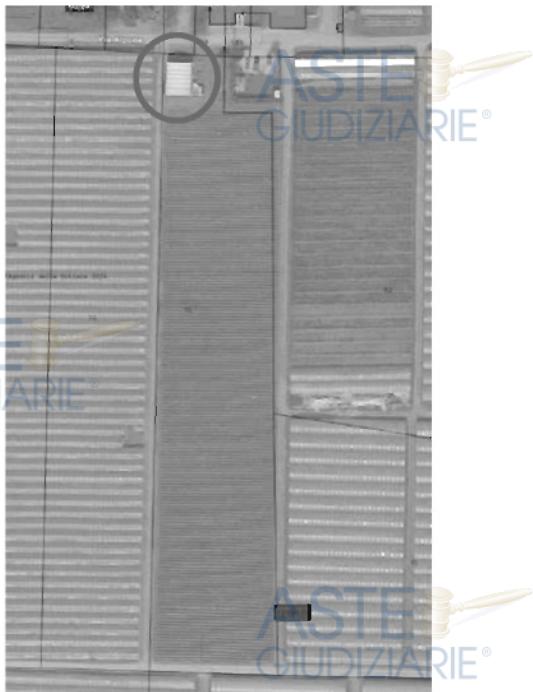


Il deposito presenta un'altezza minima di 6,27 m e massima di 7,28 m e non 5 m come indicato in planimetria.



2.e - Terreno particella 72

Nella zona nord del terreno è presente un capannone in lamiera e plastica non rappresentato a livello catastale.

2.f - Terreno particella 78

A livello catastale non sono state rinvenute difformità.

2.g - Terreno particella 568

Parte dell'area risulta occupata da un capannone in lamiera e plastica non rappresentato a livello catastale. Vedasi immagine al punto 2.h.

2.h - Terreno particella 569

Parte dell'area a nord risulta occupata da un capannone in lamiera e plastica non rappresentato a livello catastale.





Costi previsti per la regolarizzazione: 5.000,00 €

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.

#### D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

##### Conformità impianti

Al momento del sopralluogo il funzionamento degli impianti, ove presenti, non è stato verificabile in quanto le utenze risultavano scollegate. La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

##### Pratiche edilizie

- Licenza di costruzione n. 7/69 n. 832 di prot. del 17/03/1969 per "costruzione di un rustico".

Non risulta possibile ricostruire la corrispondenza tra i fabbricati oggetto

di perizia allo stato attuale e quelli rappresentati nelle tavole di progetto  
allegate alla pratica.

- Licenza di costruzione n. 16/70 n. 1569 di prot. del 25/06/1970 per "costruzione fabbricato".

Non risulta possibile ricostruire la corrispondenza tra i fabbricati oggetto  
di perizia allo stato attuale e quelli rappresentati nelle tavole di progetto  
allegate alla pratica.

- Licenza di costruzione n. 34/74 n. 2258 di prot. del 09/10/1974 per "la  
costruzione di nuovo fabbricato".

La pratica non è provvista di elaborati grafici. Si allega comunicazione  
del comune.

- Licenza di costruzione n. 7/77 n. 3176 di prot. del 17/02/1977 per "variante  
a nuovo fabbricato".

Non risulta possibile ricostruire la corrispondenza tra i fabbricati oggetto  
di perizia e quelli rappresentati nelle tavole di progetto allegate alla  
pratica.

- Licenza di costruzione n. 39/77 n. 640 di prot. del 28/04/1977 per "la  
costruzione di nuovo fabbricato".

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.  
1/80 Reg. costruz. Edil. N. 255 di Prot. del 03/01/1980 per "la costruzione di  
un fabbricato rurale ad uso civile abitazione".

Apparentemente la pratica edilizia non riguarda direttamente i beni  
oggetto di perizia ma il fabbricato limitrofo, facente parte dello stesso  
contesto di corte ma non oggetto di esecuzione.

- PerMESSO di abitabilità n. 10/79 del 12/08/1982 per "la costruzione del  
fabbricato di civile abitazione".

La pratica non presenta allegati. Non è quindi possibile avere certezza  
che riguardi i beni oggetto di perizia.

- PerMESSO di abitabilità n. 1783 del 09/09/1982 per "la costruzione del  
fabbricato uso abitazione".

La pratica non presenta allegati. Non è quindi possibile avere certezza che riguardi i beni oggetto di perizia.

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 58/83 Reg. costruz. Edil. N. 883 di Prot. Prat. Edil. 26/83 del 21/07/1983 per "la costruzione di una tettoia a copertura di una terrazza".  
La pratica non presenta allegati. Non è quindi possibile risalire alla natura dell'intervento né avere certezza che riguardi i beni oggetto di perizia.
- Concessione edilizia n. 56/96 pratica edilizia n. 39/96 protocollo n. 1634 del 10/09/1996 per "costruzione di una tettoia e di un ricovero attrezzi agricoli".
- Concessione edilizia n. 17/97 pratica edilizia n. 21/97 protocollo n. 1150 del 09/04/1997 per "variante alla concessione edilizia n. 56/96 per la costruzione di una tettoia e di un ricovero attrezzi agricoli".
- Permesso di agibilità n. 9721/99 prot. 9721 PE n. 21/97 "Relativo alla costruzione di una tettoia e di un ricovero attrezzi agricoli di cui alle conc.ed. n° 56/96 del 10.09.1996 e n° 17/97 del 9.04.1997" del 30/12/1999.

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

### Conformità urbanistico edilizia

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. F.2.5) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

Il compendio immobiliare in area agricola di cui fanno parte tra altre le unità oggetto di esecuzione contraddistinte alla particella 514 risulta edificato probabilmente intorno agli anni 60 ed in seguito frazionato in più unità con assegnazioni a diversi soggetti. Le aree esterne ad oggi risultano ancora collegate ed in buona parte senza recinzioni. La ricerca eseguita presso i pubblici uffici ha

riscontrato la presenza di diverse pratiche intestate alla ditta esecutata ed ai suoi predecessori tuttavia, essendo lo sviluppo avvenuto in un arco temporale ampio ed essendo la qualità grafica e dei dettagli delle pratiche degli anni 60-70 bassa non è possibile per la scrivente risalire alla piena corrispondenza tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto e lo stato attuale.

Il compendio di edifici non risulta rappresentato nelle mappe catastali di impianto di Verona e Provincia, le quali sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890.



**Apparentemente da quanto visibile nelle tavole di progetto depositate il compendio è stato edificato a partire dal 1967.**

2.a - Abitazione particella 514, sub. 5

**La porzione di bene al piano primo attualmente non risulta accessibile in quanto non è stato possibile accedere al vano scala sito al piano terra in quanto la porta**

**risultava chiusa e da quanto riferito durante il sopralluogo, il vano scala, risulta utilizzato da altra proprietà.**

Il volume contenente camera e bagno al piano terra risulta edificato apparentemente con la Licenza di costruzione n. 39/77 n. 640 di prot. del 28/04/1977. Non state riscontrate alcune difformità di destinazione in quanto la licenza prevedeva l'edificazione di un deposito e di distribuzione interna consistenti nella realizzazione di un bagno e nel differente posizionamento delle finestre. Inoltre, è stata rilevata un'altezza interna H min 2,12 – H max 2,57 mentre nella pratica edilizia vengono indicati come altezza massima 2 m.

**Per quanto riguarda le altre porzioni del bene non risulta possibile ricostruire la corrispondenza dei volumi tra quanto visionato e quanto rappresentato nelle tavole progettuali.**

#### **2.b - Deposito particella 514, sub. 6**

Il volume risulta edificato apparentemente con la Licenza di costruzione n. 39/77 n. 640 di prot. del 28/04/1977. Non state riscontrate alcune difformità di distribuzione interna consistenti nella realizzazione di un bagno e nel posizionamento nella finestra sul lato est invece che su quello sud.

#### **2.c - Deposito particella 514, sub. 9**

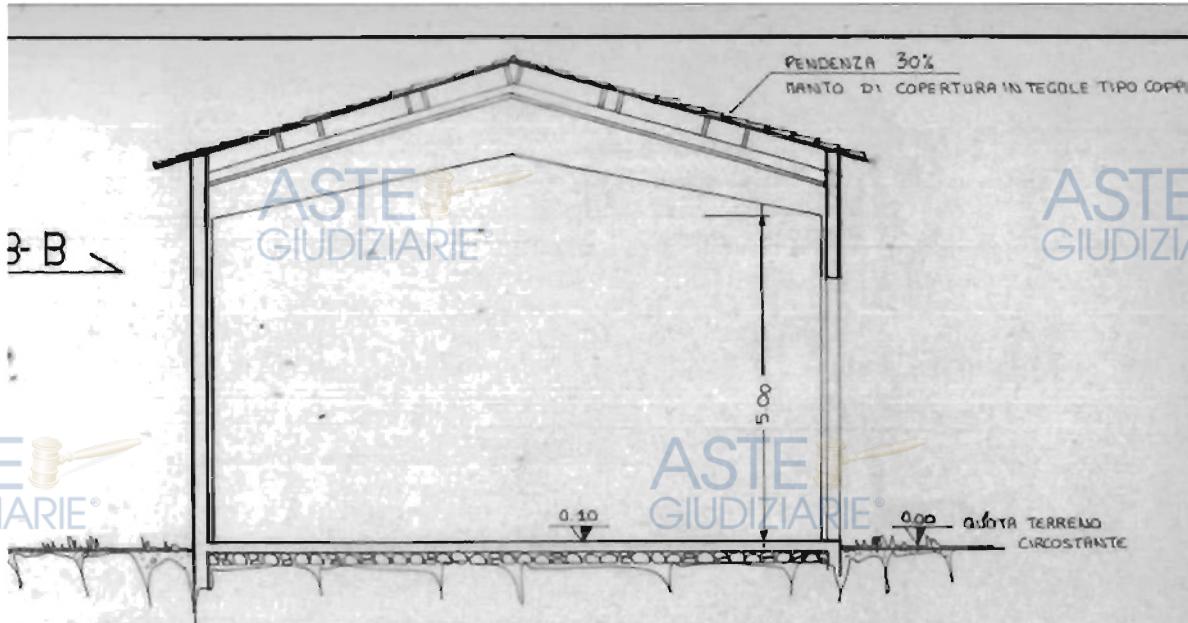
**Il bene attualmente non risulta accessibile in quanto non è stato possibile accedere al vano scala sito al piano terra del sub. 5 In quanto la porta risultava chiusa e da quanto riferito durante il sopralluogo, il vano scala, risulta utilizzato da altra proprietà.**

**Non risulta possibile ricostruire la corrispondenza dei volumi tra quanto visionato e quanto rappresentato nelle tavole progettuali.**

#### **2.d - Deposito particella 437**

Sul fronte est si trova un portone non rappresentato negli elaborati grafici progettuali, inoltre sempre sul fronte est è presente un fabbricato in lamiera addossato al capannone non rappresentato in planimetria. Infine, la tettoia posta a nord ha una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato.

Il deposito presenta un'altezza minima di 6,27 m e massima di 7,28 m negli



#### 2.e - Terreno particella 72

Nella zona nord del terreno è presente un capannone in lamiera e plastica apparentemente non dichiarato a livello edilizio.

#### 2.f - Terreno particella 78

Non sono state rinvenute difformità.

#### 2.g - Terreno particella 568

Parte dell'area risulta occupata da un capannone in lamiera e plastica apparentemente non dichiarato a livello edilizio. Da dialogo intercorsa con il Comune non sembrano sussistere i presupposti per la regolarizzazione della struttura ne per tipologia edilizia ne per il suo posizionamento in prossimità dell'infrastruttura per l'alta tensione.

#### 2.h - Terreno particella 569

Parte dell'area a nord risulta occupata da un capannone in lamiera e plastica apparentemente non dichiarato a livello edilizio. Da dialogo intercorsa con il Comune non sembrano sussistere i presupposti per la regolarizzazione della struttura ne per tipologia edilizia ne per il suo posizionamento in prossimità dell'infrastruttura per l'alta tensione.

Costi previsti per la regolarizzazione: 10.000,00 €

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

**D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile****D.2.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti****2.a - Abitazione foglio 9, particella 514, sub. 5**

La porzione di bene al piano primo attualmente non risulta accessibile in quanto non è stato possibile accedere al vano scala sito al piano terra del sub. 5 in quanto la porta risultava chiusa e da quanto riferito, il vano scala, risulta utilizzato da altra proprietà.

Al momento del sopralluogo l'unità risultava utilizzata dalla ditta esecutata.

All'interno dell'unità sono presenti elementi di arredo o oggetti di utilizzo quotidiano.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione relativi a questo bene.

**2.b - Deposito foglio 9, particella 514, sub. 6**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava utilizzata dalla ditta esecutata.

All'interno dell'unità sono presenti elementi di arredo o oggetti di utilizzo quotidiano.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione relativi a questo bene.

**2.c - Deposito foglio 9, particella 514, sub. 9**

Il bene attualmente non risulta accessibile in quanto non è stato possibile accedere al vano scala sito al piano terra del sub. 5 in quanto la porta risultava chiusa e da quanto riferito, il vano scala, risulta utilizzato da altra proprietà.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione relativi a questo bene.

**2.d - Deposito foglio 9, particella 437**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava utilizzata dalla ditta esecutata.

All'interno dell'unità sono presenti attrezzi agricoli e mezzi.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione relativi a questo bene.

## 2.e-f-g-h - Terreno foglio 9, particella 72-78-568-569

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano coltivati.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 n.203".

Contratto registrato a Legnago al n. 350 serie 3T in data 05/02/2018.

Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Dante causa: [REDACTED];

Beni in affitto a: [REDACTED];

Canone di affitto: 2.075 Euro annui;

Durata contratto: dal 15/01/2018 al 10/11/2027.

Il contratto include oltre ai beni oggetto di pignoramento anche l'area contraddistinta al Catasto Terreni Comune di Buttapietra Foglio 9 particella 438 di ha 0.04.96 RD € 6,15.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per i beni oggetto di analisi si ritiene di mercato un canone medio di affitto complessivo pari a circa 2.600 €/anno. Tale canone di locazione tiene conto della dimensione dei terreni in analisi, della diversa tipologia di coltivazione e della localizzazione.

Pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto, riparametrato sui terreni oggetto di esecuzione, pari a 2.033 €/anno è congruo, in quanto tale canone di affitto non è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=2.600 €/anno; 1/3=866 €/anno; canone inferiore di 1/3=1.733 €/anno).

Si rimanda alla ricerca di mercato allegata (Allegato F.2.8). Vedasi inoltre copia contratto di locazione e comunicazione Agenzia delle Entrate (Allegato E.11).

### D.2.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il contratto di locazione sopra esposto è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

## D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici

### D.2.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### Iscrizioni

Ipoteca giudiziale ISCRIZIONE NN. 2751/409 del 28/01/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 27/12/2020 Numero di repertorio 4026 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA A favore di CEREABANCA1897 CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Sede CREA (VR) Codice fiscale 00326500238 (Domicilio ipotecario eletto AVV. MARCO BERTASO VERONA V.LE NINO BIXIO), [REDACTED]

[REDACTED] Capitale € 91.830,86 Totale € 110.000,00.

Grava su Buttapietra Foglio 9 Particella 514 Sub. 5 Particella 514 Sub. 6 Particella 514 Sub. 9, Buttapietra Foglio 9 Particella 437, Buttapietra Foglio 9 Particella 568 Particella 569 Particella 72 Particella 78, San Giovanni Lupatoto Foglio 9 Particella 1506 Sub. 1 Particella 1506 Sub. 2.

Ipoteca giudiziale ISCRIZIONE NN. 19601/2973 del 06/05/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/04/2021 Numero di repertorio 4279/2020 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA. A favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI Sede MILANO Codice fiscale 09722490969 (Domicilio ipotecario eletto AVV. MASSIMO CALDANA VERONA VIA SAN MAMASO N.), contro [REDACTED]

[REDACTED] Y. Capitale € 198.377,72 Totale € 200.000,00.

Grava su Buttapietra Foglio 9 Particella 514 Sub. 5 Particella 514 Sub. 6 Particella 514 Sub. 9, Buttapietra Foglio 9 Particella 437, Buttapietra Foglio 9 Particella 568 Particella 569 Particella 72 Particella 78, San Giovanni Lupatoto Foglio 9 Particella 1506 Sub. 2 Particella 1506 Sub. 1

Pignoramenti

Pignoramento Immobiliare: TRASCRIZIONE NN. 3108/2297 del 31/01/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/12/2022 Numero di repertorio 8394/2022 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede VERONA/ A favore di AURELIA SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 15502861006 (Richiedente: AVV. MASSIMO CALDANA CODICE FISCALE CLD MSM 58L13 L781 Y VERONA VIA SAN MAMASO N. 4), contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

Grava su Buttapietra Foglio 9 Particella 514 Sub. 5 Particella 514 Sub. 6 Particella 514 Sub. 9, Buttapietra Foglio 9 Particella 437, Buttapietra Foglio 9 Particella 568 Particella 569 Particella 72 Particella 78, San Giovanni Lupatoto Foglio 9 Particella 1506 Sub. 2 Particella 1506 Sub. 1.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

**D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Si segnala che in atto di permuta del 17/09/2010 Numero di repertorio 82539/20910 Notaio LOMBARDI LUCIO Sede ISOLA DELLA SCALA (VR) trascritto il 23/09/2010 nn. 37414/22871 è riportato: "servitù esistenti per destinazione ed in particolare quella di passo a favore degli originari mappali nn. 77 sub. 2 e 12: del Fg. 9, da cui derivano i mappali nn. 77 subb. 2 e 5, m.n 514 e 515, ed a carico del m.n. 101 e quella di passo carico dell'originario m.n. 123 da cui derivano i predetti mappali ed a favore della proprietà di terzi, citate nell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Cesare Peloso di Verona in data 12 (dodici) maggio 1980 (milenovecentottanta) rep. n. 43632, trascritto presso l'Ufficio Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 10 (dieci) giugno 1980 (milenovecentottanta) al n. 14171 R.G. e n. 10462 R.P.".

In atto del notaio Cesare Peloso del 12/05/1980 rep. 43632 raccolta 6363 non è possibile comprendere quanto detto circa la servitù dalle note scritte in maniera manuale, tuttavia, si riporta quanto stampato nella nota di trascrizione del medesimo atto: "si confermavano le servitù esistenti per destinazione e in particolare quella di passo a favore degli immobili compravenduti sul mapp.no: 101, e quella di passo a carico degli immobili compravenduti sul mapp. no 123".

Non è tuttavia possibile comprendere per la scrivente, anche analizzando l'atto citato l'esatta natura della servitù, date le variazioni catastali intercorse fino all'attualità.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 11/12/2023 effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti esecutati da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

**D.2.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

**D.2.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

**D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Amministratore condominiale: non presente.

**D.2.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita****Per quanto riguarda i beni da 2.a a 2.c**

In atto di provenienza del 1980 è riportato: "La parte acquirente chiede i benefici fiscali di cui alla legge 6.8.1954 N. 604 e 26.5.1965 N.590, loro proroghe e modifiche, trovandosi nelle condizioni di legge per godere di quanto previsto dalle citate disposizioni". In atto di permuta del 2010 non è fatto espresso riferimento ad agevolazioni di qualsivoglia natura.

La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con atto di permuta del 17/09/2010 Numero di repertorio 82539/20910 Notaio LOMBARDI LUCIO Sede ISOLA DELLA SCALA (VR) trascritto il 23/09/2010 nn. 37414/22871 e con atto di compravendita del 12/05/1980 Numero di repertorio 43632 Notaio CESARE PELOSO Sede VERONA trascritto il 10/06/1980 m. 14171/10462.

**Per quanto riguarda i beni da 2.d a 2.h**

I beni sono in parte oggetto di locazione con "contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 n.203". Il deposito, contraddistinto al punto 2.d, conteneva attrezzature per lo svolgimento dell'attività agricola.

La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con successione, in morte di [REDACTED]  
[REDACTED] deceduto il 18/03/2014 registrata il 26/09/2014 al Numero di repertorio 2015/9990 VERONA 2, trascritta il 29/10/2014 ai NN. 34518/23979

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

devoluta per legge e successivo RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 23/09/2018.

#### D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizia convenzionata.

#### D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il Lotto 2 è costituito da beni immobili e terreni agricoli siti nel Comune di Buttapietra (VR). In particolare, quota di 1/1 di piena proprietà dei beni contraddistinti ai punti da 2.a a 2.c e quota di ½ di piena proprietà dei beni contraddistinti dai punti da 2.d a 2.h.

I beni da 2.a a 2.d, fabbricati, risultano utilizzati direttamente dalla ditta esecutata e dalla sua famiglia.

I beni terreni agricoli, da 2.e a 2.h, interessati da un contratto di locazione per la coltivazione degli stessi che include anche un'area non pignorata. Il contratto risulta essere apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Il canone locativo apparentemente risulta congruo.

La scrivente ritiene che i beni rivestano maggiore appetibilità se alienati tutti insieme, inoltre, la scrivente non ritiene conveniente un frazionamento del lotto data la promiscuità di accessi ai vari beni e la necessità, nei casi di separazione di trascrivere una serie di servitù necessarie per l'accesso alle varie unità, per esempio, attraverso il mappale 437.

Si avanza l'ipotesi di divisione dei beni non pignorati in piena proprietà evidenziando che in ogni caso sarebbero necessarie la trascrizione di alcune servitù per l'accesso ai beni.

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderato	Quota di 1/1 dei beni da 2.a a 2.c e per la quota di ½ dei beni da 2.d a 2.h	Quota di diritto
2.d	Deposito foglio 9, particella 437	117	€ 316,24	37.000,00 €	18.500,00 €	1/2
2.e	Terreno foglio 9, particella 72	9457	€ 6,46	61.082,74 €	30.541,37 €	1/2
2.f	Terreno foglio 9, particella 78	4176	€ 6,46	26.972,77 €	13.486,39 €	1/2
2.g	Terreno foglio 9, particella 568	499	€ 6,46	3.223,04 €	1.611,52 €	1/2
2.h	Terreno foglio 9, particella 569, porz AA, porz AB	10330	€ 6,46	66.721,45 €	33.360,72 €	1/2
					<b>79.000,00 €</b>	

Valore quota di diritto ½ dei beni considerato al punto 2.d (capannone)	18.500 €
Valore quota di diritto ½ dei beni considerati ai punti 2.e a 2.h (terreni agricoli)	79.000 €
<b>Differenza da compensare</b>	<b>60.500 €</b>

Nell'ipotesi di divisione è stato considerato il pieno valore dei beni valutati.

### D.2.13 Valutazione del lotto

#### D.2.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
2.a	Abitazione foglio 9, particella 514, sub. 5	119
2.b	Deposito foglio 9, particella 514, sub. 6	35
2.c	Deposito foglio 9, particella 514, sub. 9	29
2.d	Deposito foglio 9, particella 437	117

TrIBUNALE DI VERONA E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

2.e	Terreno foglio 9, particella 72	9.457
2.f	Terreno foglio 9, particella 78	4.176
2.g	Terreno foglio 9, particella 568	499
2.h	Terreno foglio 9, particella 569, porz AA, porz AB	10.330

## 2.a - Abitazione foglio 9, particella 514, sub. 5

La porzione di bene al piano primo non è risultata accessibile, non è stato quindi possibile verificarne la conformità ed effettuare un rilevo. Le informazioni riportate circa la superficie si riferiscono a quanto dedotto da planimetria catastale.

Consistenza commerciale complessiva di circa 119 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie londa (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento piano terra	82,08	1	82,08
Appartamento piano primo	37,38	1	37,38
<b>Totali</b>	<b>119,46</b>		<b>119,46</b>
<b>Totali arrotondato</b>	<b>119,00</b>		<b>119,00</b>

N.B.: Per superficie londa si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza Interna (m)	Superficie netta (m <sup>2</sup> )
Piano terra		

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmago

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Cucina-pranzo	H 2,45	14,76
Ingresso	H 2,45	14,62
Disimpegno	-	2,37
Camera	H min 2,12 – H max 2,57	26,79
Bagno	-	2,77
Vano scala e ripostiglio	-	7,12
Piano primo		
Camera	H min 2,35 – H max 3,60	27,03
Bagno	-	2,96

### 2.b - Deposito foglio 9, particella 514, sub. 6

Consistenza commerciale complessiva di circa 35 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie linda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Deposito	34,69	1	34,69
<b>Total</b>	<b>34,69</b>		<b>34,69</b>
<b>Total arrotondato</b>	<b>35,00</b>		<b>35,00</b>

N.B.: Per superficie linda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.



Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipi vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m <sup>2</sup> )
	Piano interrato	
Disbrigo	H 2,26	26,08
Bagno	-	3,23

**2.c - Deposito foglio 9, particella 514, sub. 9**

Lo spazio non è risultato accessibile, non è stato quindi possibile verificare la conformità. Le informazioni riportate circa la superficie si riferiscono a quanto dedotto da planimetria catastale.

Consistenza commerciale complessiva di circa 29 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie linda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Deposito	28,76	1	28,76
<b>Totali</b>	<b>28,76</b>		<b>28,76</b>
<b>Totali arrotondato</b>	<b>29,00</b>		<b>29,00</b>

N.B.: Per superficie linda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipi vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m <sup>2</sup> )
	Piano primo	
Disbrigo	H min 2,35 - H max 3,60	22,12
Bagno	-	3,11

**2.d - Deposito foglio 9, particella 437**Consistenza commerciale complessiva di circa 117 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie linda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Deposito	101,14	1	101,14
Tettoia	14,06	0,30	4,22
Corte esclusiva	584,85	0,02	11,70
<b>Totale</b>	<b>700,05</b>		<b>117,05</b>
<b>Totale arrotondato</b>	<b>700,00</b>		<b>117,00</b>

N.B.: Per superficie linda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m <sup>2</sup> )
Piano terra		
Deposito	H min 6,27 – H max 7,28	90,88
Tettoia	H 3,75	14,06

Nota: sono state conteggiate ai fini della valutazione esclusivamente le superfici autorizzate.

**2.e - Terreno foglio 9, particella 72**Consistenza commerciale complessiva di circa 9.457 m<sup>2</sup>.**2.f - Terreno foglio 9, particella 78**Consistenza commerciale complessiva di circa 4.176 m<sup>2</sup>.**2.g - Terreno foglio 9, particella 568**

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Espresso Silmatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Consistenza commerciale complessiva di circa 499 m<sup>2</sup>.

**2.h - Terreno foglio 9, particella 569, porz AA, porz AB**

Consistenza commerciale complessiva di circa 10.330 m<sup>2</sup>.

**D.2.13.2 Criteri di stima**

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

Date le differenti destinazioni d'uso dei beni costituenti il lotto 2 e la presenza di un contratto di locazione riguardante parte di essi la scrivente ha ritenuto corretto eseguire differenti valutazioni maggiormente coerenti con la natura dei beni ed il loro utilizzo.

Per quanto riguarda i beni da 3.a a 3.d, abitazione e depositi, considerando lo stato manutentivo dei beni e l'assenza di compravendite rinvenute per beni simili e comparabili la valutatrice ha ritenuto opportuno procedere alla definizione del valore di mercato mediante l'applicazione del metodo estimativo reddituale considerando quali comparabili anche immobili localizzati in zone limitrofe considerate appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Per quanto riguarda i beni da 3.e a 3.h terreni agricoli, considerando la natura dei beni da valutare, l'assenza di compravendite rinvenute per beni simili e comparabili e la scarsa presenza di terreni in vendita ed in locazione presenti in zone assimilabili appartenenti allo stesso segmento di mercato la valutatrice ha ritenuto opportuno procedere alla definizione del valore di mercato mediante l'applicazione del metodo estimativo reddituale considerando quali comparabili anche immobili localizzati in zone limitrofe considerate appartenenti allo stesso segmento di mercato e dati bibliografici reperiti mediante l'analisi del portale Crea – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria.

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

### Stima terreni agricoli

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando la media dei canoni di locazione ritenuti maggiormente pertinenti dalla scheda CREA Esempi di canoni annui di affitto nel 2022 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro).

	Canone annuo minimo	Canone annuo massimo
Orticole nel Polesine orientale	900	1.300

DATO IMMOBILIARE		2.A					
Comune	Castel d'Azzano (VR)						
Nel comune di Castel d'Azzano proponiamo un terreno agricolo attualmente ad uso seminativo di circa 21.000mq. il terreno è di facile accesso in quanto vicino alla strada principale.							
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/23834556/		Data annuncio	feb-24			
Superficie commerciale (mq)	21000	Prezzo richiesto (€)	110.000,00 €	Parametro €/mq			

DATO IMMOBILIARE		2.B					
Comune	San Giovanni Lupatoto (VR)						
RALDON di SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) vendesi terreno agricolo della superficie di mq 10.500 circa di forma regolare.							
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/28161092/		Data annuncio	sei-23			
Superficie commerciale (mq)	10500	Prezzo richiesto (€)	78.000,00 €	Parametro €/mq			

DATO IMMOBILIARE		2.C					
Comune	Buttapietra (VR)						
BUTTAPIETRA: Proponiamo in vendita terreno agricolo seminativo di 55.000 mq.							
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/105121065/?entryPoint=mop		Data annuncio	dic-23			
Superficie commerciale (mq)	55000	Prezzo richiesto (€)	430.000,00 €	Parametro €/mq			

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e

manutenzione, dell'ubicazione, della loro consistenza e della destinazione d'uso.

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando un canone di locazione desunto dall'analisi di mercato compiuta su terreni a destinazione agricola localizzati nel Comune di Buttapietra e nei comuni limitrofi.

Il valore medio €/mq/anno ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 0,11 €/mq/anno.

La scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/ anno pari a 0,11.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 1,54 % il valore complessivo dei beni secondo il metodo reddituale risulta pari a **168.870,20 €.**

Si riporta la valutazione a reddito.

I comparabili ed i dati immobiliari utilizzati al fine della valutazione sono visibili nelle schede presentate in precedenza nel presente elaborato.

Comparabile	Locazione		Superficie commerciale	Rapporto L/S Redditi medi
	€/mese	€/anno		
Orticole nel Polesine orientale - 2022 - Valore minimo		€ 900,00	10000,00	€ 0,09
Orticole nel Polesine orientale - 2022 - Valore massimo		€ 1.300,00	10000,00	€ 0,13
	€	€ 2.200,00	20000,00	€ 0,11

Comparabile	Vendita		Superficie commerciale	Rapporto V/S Prezzi medi
	€	mq		
Dato immobiliare 2.A	€ 110.000,00	21000,00	€ 5,24	
Dato immobiliare 2.B	€ 78.000,00	10500,00	€ 7,43	
Dato immobiliare 2.C	€ 430.000,00	55000,00	€ 7,82	
	€ 618.000,00	86500,00	€ 7,14	

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi	1,54%
--	-------

Superficie commerciale	Locazione	Rendimento	Valore di Mercato
mq	€/mese	€/anno	valore €
24462,00	€ 216,67	€ 2.600,00	1.54% € 168.870,20
	€/mq/mese	€/mq/anno	valore €/mq
	€ 0,01	€ 0,11	€ 6,90

### Riduzione valore terreni locati

Il compendio agricolo di terreni oggetto della presente perizia risulta locato con contratto d'affitto con durata residua 3,66 anni.

La tecnica ed i tassi applicati al fine di valutare l'incidenza del contratto d'affitto residuo sul valore del bene tengono conto del fatto che il bene per un eventuale acquirente riveste principalmente un interesse nell'utilizzo diretto e non in quanto investimento immobiliare.

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Espresso stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

La stima del valore dei terreni locati è stata prima condotta con il metodo reddituale con terreni liberi, che ricadono nello stesso segmento di mercato, e poi applicando una riduzione che tiene conto della durata residua della locazione, del canone di locazione effettivamente pagato e del canone di locazione di mercato.

Ai fini della decurtazione viene applicata la seguente formula:

$$V_l = \frac{\sum \bar{C} - \sum C_m}{(1+i)^n} + \frac{V(1+s)^n}{(1+i)^n}$$

dove:

$V_l$  è il valore dell'immobile locato;

$V$  è il valore di mercato dell'immobile libero;

$C$  è il canone lordo effettivamente corrisposto;

$C_m$  è il canone lordo di mercato;

$i$  è il saggio di sconto;

$s$  è il saggio di variazione annuale dei prezzi previsto nel tempo residuo della locazione;

$n$  è la durata residua della locazione, espressa in anni.

Tali dati sono riferiti alla data della stima.

Questa formula considera la finalità di utilizzo personale del bene da parte dell'acquirente, che ha la necessità, pertanto, di sostituire quello acquistato con uno analogo per la durata residua della locazione. Il saggio di sconto esprime la convenienza dell'investimento da parte dell'acquirente e può essere determinato da immobili comparabili ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Ai fini della decurtazione vengono utilizzati i seguenti dati:

$C = 2.033 \text{ €/annui}$  (come da contratto allegato ragguagliato in funzione delle superfici oggetto di pignoramento)

$C_m = 2.600 \text{ €/annui}$  (come da ricerca di mercato)

$i = 1,5 \%$

$s = 0\%$

$n = 3,66 \text{ anni.}$

Applicando la formula sopra descritta, il valore di mercato del terreno locato è pari a 158.055,43 €, arrotondato a **158.000 €**. Pertanto, la condizione di locazione comporta una riduzione del valore di mercato del bene pari a circa il 6%.

#### Stima fabbricati

Considerando la natura del bene da valutare e la discreta presenza di immobili commerciali e produttivi in vendita ed in locazione presenti in zone assimilabili la valutatrice ha ritenuto opportuno procedere alla definizione del valore di mercato mediante l'applicazione del metodo estimativo reddituale considerando quali comparabili anche immobili localizzati in zone limitrofe considerate appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando canoni di locazione desunti dall'analisi di mercato compiuta su immobili localizzati nel Comune di Buttapietra e limitrofi.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Vengono in seguito descritti i bene in offerta sul mercato utilizzati ai fini della stima.



## Dati Immobiliari offerte in affitto



### Dato Immobiliare 2.D – Magazzino sito in Comune di Castel d'Azzano (VR)

DATO IMMOBILIARE		2.D		
Comune	Castel d'Azzano (VR)			
Situato in zona strategica e di facile accesso, a 4,5 km dalla tangenziale e dal casello autostradale, porzione di capannone ideale come magazzino deposito facilmente raggiungibile in qualsiasi orario in base alle esigenze lavorative. L'immobile è posto al piano terreno con altezza interna di circa 4,30 metri e con possibilità di accesso anche a mezzi pesanti.				
Fonre	<a href="https://www.idealista.it/immobile/21822631/">https://www.idealista.it/immobile/21822631/</a>	Data annuncio		
Superficie commerciale (mq)	300	Prezzo richiesto (€)		
		700,00 €		
		Parametro €/mq		
		2,33 €		

### Dato Immobiliare 2.E – Magazzino sito in Comune di Erbè (VR)

DATO IMMOBILIARE		2.E		
Comune	Erbè (VR)			
Proponiamo in affitto capannone di Mq 330 di ottima fattura e ben tenuto con ufficio, bagno e soppalco di Mq 40. Possibilità di avere altri 330 Mq di capannone a fianco e possibilità di completare l'offerta immobiliare con ampio spazio esterno aggiuntivo.				
Fonre	<a href="https://www.idealista.it/immobile/29115608/">https://www.idealista.it/immobile/29115608/</a>	Data annuncio		
Superficie commerciale (mq)	330	Prezzo richiesto (€)		
		1.100,00 €		
		Parametro €/mq		
		3,33 €		



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## Dati Immobiliari offerte in vendita



### Dato Immobiliare 2.F – Abitazione sita in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)

DATO IMMOBILIARE		2.F							
Comune	San Giovanni Lupatoto (VR)								
SAN GIOVANNI LUPATOTO: A 5km dal paese offriamo casa singola con giardino e spazioso portico, completamente abitabile e già suddivisa in due unità abitativa, con la possibilità di ricavarne un'altra. Magazzino di 200mq circa.									
Fonte	<a href="https://www.idealista.it/immobile/26665447/">https://www.idealista.it/immobile/26665447/</a>		Data annuncio	dic-23					
Superficie commerciale (mq)	500	Prezzo richiesto (€)	250.000,00 €	Parametro €/mq	500,00 €				

### Dato Immobiliare 2.G – Magazzino sito in Comune di Nogarole Rocca (VR)

DATO IMMOBILIARE		2.G							
Comune	Nogarole Rocca (VR)								

A Bagnolo di Nogarole Rocca, in zona centrale, magazzino/laboratorio di circa 130 mq. dotato di buone altezze (5,30 metri) con annesso giardino/cortile di proprietà esclusiva.

Fonte	<a href="https://www.idealista.it/immobile/27301986/">https://www.idealista.it/immobile/27301986/</a>	Data annuncio	mag-23
Superficie commerciale (mq)	130	Prezzo richiesto (€)	42.000,00 €

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando un canone di locazione desunto dall'analisi di mercato compiuta su immobili a destinazione commerciale/terziaria e a destinazione produttiva o residenziale con caratteristiche simili ai beni oggetto di pignoramento localizzati nel Comune di Buttapietra e nei comuni limitrofi.

Il valore medio €/mq/mese ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 2,83 €/mq/mese.

Alla luce dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione, della consistenza dei beni in analisi, la scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/mese pari a circa 1,97 €/mq/mese per i beni identificati al punto 2.d.

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Alla luce dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione, della consistenza dei beni in analisi, la scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/mese pari a circa 2,32 €/mq/mese per i beni identificati ai punti da 2.a a 2.c.

Il reddito medio del compendio nel suo complesso risulta pertanto pari a circa 2.760,00 €/anno e 230 €/mese per i beni identificati al punto 2.d e circa 4.200,00 €/anno e 350 €/mese per i beni identificati ai punti da 2.a a 2.c. Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 7,40 % il valore del bene secondo il metodo reddituale risulta pari a 37.311,11€, arrotondato a 37.000 € per i beni identificati al punto 2.d e 56.777,78 €, arrotondati a 57.000,00 € per i beni identificati ai punti da 2.a a 2.c.

I comparabili utilizzati al fine della valutazione sono visibili nelle schede presentate ai paragrafi precedenti del presente elaborato.

Comparabile	Locazione		Superficie commerciale	Rapporto L/S Redditi medi	
	€/mese	€/anno		€/mq	€/mq/anno
Dato immobiliare 2.D	€ 700,00	€ 8.400,00	300,00	€ 28,00	2,33 €
Dato immobiliare 2.E	€ 1.100,00	€ 13.200,00	330,00	€ 40,00	3,33 €
	€ 1.800,00	€ 21.600,00	630,00	€ 34,29	

Comparabile	Vendita		Superficie commerciale	Rapporto V/S Prezzi medi	
	€	mq		€/mq	€/mq
Dato immobiliare 2.F	€ 250.000,00	500,00	€ 500,00		
Dato immobiliare 2.G	€ 42.000,00	130,00	€ 323,08		
	€ 292.000,00	630,00	€ 463,49		

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi	7,40%
--	-------

### Beni Identificati al punto 2.d

Superficie commerciale	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
	mq	€/mese	€/anno	
117,00	€ 230,00	€ 2.760,00	7,40%	€ 37.311,11
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 1,97	€ 23,59		€ 318,90

**Beni Identificati ai punti da 2.a a 2.c**

Superficie commerciale	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
mq	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
151,00	€ 350,00	€ 4.200,00	7,40%	€ 56.777,78
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 2,32	€ 27,81		€ 376,01

**D.2.13.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderato	Quota di 1/1 del beni da 2.a a 2.c e per la quota di ½ dei beni da 2.d a 2.h	Quota di diritto
2.a	Abitazione foglio 9, particella 514, sub. 5	119	€ 377,48	44.920,53 €	44.920,53 €	1/1
2.b	Deposito foglio 9, particella 514, sub. 6	35	€ 188,74	6.605,96 €	6.605,96 €	1/1
2.c	Deposito foglio 9, particella 514, sub. 9	29	€ 188,74	5.473,51 €	5.473,51 €	1/1
2.d	Deposito foglio 9, particella 437	117	€ 316,24	37.000,00 €	18.500,00 €	1/2
2.e	Terreno foglio 9, particella 72	9457	€ 6,46	61.082,74 €	30.541,37 €	1/2
2.f	Terreno foglio 9, particella 78	4176	€ 6,46	26.972,77 €	13.486,39 €	1/2
2.g	Terreno foglio 9, particella 568	499	€ 6,46	3.223,04 €	1.611,52 €	1/2
2.h	Terreno foglio 9, particella 569, porz AA, porz AB	10330	€ 6,46	66.721,45 €	33.360,72 €	1/2
<b>Totale 2.a + 2.b + 2.c + 2.d + 2.e + 2.f + 2.g + 2.h</b>				<b>252.000,00 €</b>	<b>124.050,00 €</b>	

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

Valore dell'immobile 2.a + 2.b + 2.c + 2.d + 2.e + 2.f + 2.g + 2.h per la quota di 1/1 dei beni da 2.a a 2.c e per la quota di ½ dei beni da 2.d a 2.h al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 124.050,00.

### Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **15.000,00 Euro.**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **15.450,00 Euro (valore diritto** quota di 1/1 dei beni da 2.a a 2.c e per la quota di ½ dei beni da 2.d a 2.h) - adeguamento del 10%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.



**D.2.13.4 Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile 2.a + 2.b + 2.c + 2.d + 2.e + 2.f + 2.g + 2.h per la quota di 1/1 dei beni da 2.a a 2.c e per la quota di ½ dei beni da 2.d a 2.h al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 124.050,00**.

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

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

Verona, 23/02/2024

Il C.T.U.  
Francesca Piantavigna  
Architetto



*Francesca Piantavigna*

**E ALLEGATI GENERALI**

**E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**

**E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO**

**E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**

**E.4 STATO DI FAMIGLIA**

**E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI  
DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**

**E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**

**E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**

**E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**

**E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**E.10 TITOLI ABILITATIVI**

**E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE,  
COMODATO, AFFITTO)**

**E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**

**E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**

**E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

**F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI**

**F.1 LOTTO 1 – IMMOBILI IN SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR)**

**F.1.1 Titolo di provenienza del bene**

**F.1.2 Planimetrie catastali;**

**F.1.3 Estratto storico del Catasto;**

**F.1.4 Titoli Abilitativi**

**F.1.5 Fotografie degli Interni**

**F.1.6 Fotografie degli esterni**

**F.1.7 Dati comparativi acquisiti e fonte**

**F.1.8 Documentazione aggiuntiva**

**F.2 LOTTO 2 – IMMOBILI E TERRENI IN BUTTAPIETRA (VR)**

**F.2.1 Titolo di provenienza del bene**

**F.2.2 Planimetrie catastali;**

**F.2.3 Estratto storico del Catasto;**

**F.2.4 Certificato di Destinazione Urbanistica**

**F.2.5 Titoli Abilitativi**

**F.2.6 Fotografie degli Interni**

**F.2.7 Fotografie degli esterni**

**F.2.8 Dati comparativi acquisiti e fonte**

**F.2.9 Documentazione aggiuntiva**