

Esecuzione Immobiliare	N. 118/2024
Giudice	Dr.ssa Paola SALMASO
Creditore procedente	
Parte eseguita	

Esperto Stimatore
FEDERICA geom. FANTONI
email. f.fantoni.geom@gmail.com
PEC federica.fantoni@geopec.it
cell. 347/4431383

Avv. Tommaso Nicoli
Salita Fontana Del Ferro, 24 – 37139 Verona (VR)
Tel. 045/8034666
Email tommasonicoli@avvocatonicoli.it
PEC tommasonicoli@pec.it

Geom. Federica Fantoni - Studio in Via Albere n°80/C
37138 – VERONA
P.IVA 0327899 023 3 C.F. FNT FRC 80P42 L781 S
e-mail federica.fantoni@geopec.it - cell. 347/4431383

A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO	6
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	6
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	7
A.3.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 3	8
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	9
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....	9
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO 1	10
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA MILONE N. 21	10
D.1.1.	Proprietà	10
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici	11
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	11
D.1.3.	Descrizione dei beni immobili - LOTTO 1	12
D.1.3.1.	Contesto	12
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e dell'accessorio	13
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze	25
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	25
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	25
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	27
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	28
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	29
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	29
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	29
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	30
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	30
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	30
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	31
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	31
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	31
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	31
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	32
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	32
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	32
D.1.13.1.	Consistenza.....	32
D.1.13.2.	Criteri di stima	32

Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. TOMMASO NICOLI

D.1.13.3. Stima.....	35
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	35
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	36
D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA MILONI N.21	37
D.2.1. Proprietà	37
D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	37
D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	37
D.2.3. Descrizione dei beni immobili - LOTTO 2.....	38
D.2.3.1. Contesto	38
D.2.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato.....	39
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze	48
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	49
D.2.4 Situazione urbanistica della zona	49
D.2.5 Situazione catastale dell'immobile	52
D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile	52
D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile.....	53
D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	53
D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	54
D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici	54
D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	54
D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	54
D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	55
D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile ...	55
D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	56
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	56
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	56
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	56
D.2.13. Valutazione del lotto.....	56
D.2.13.1. Consistenza.....	56
D.2.13.2. Criteri di stima	56
D.2.13.3. Stima.....	59
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	59
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	60
D.3. LOTTO 3 – IMMOBILI (terreni) IN PEScantina VIA MILONE.....	61
D.3.1. Proprietà	61
D.3.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	61
D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita (lotto 3).....	61

Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. TOMMASO NICOLI

D.3.3. Descrizione dei beni immobili - LOTTO 3.....	63
D.3.3.1. Contesto.....	63
D.3.3.2. Descrizione delle unità immobiliari.....	63
D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica.....	66
D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	66
D.3.4 Situazione urbanistica della zona.....	67
D.3.5 Situazione catastale dell'immobile.....	67
D.3.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	67
D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile.....	67
D.3.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	67
D.3.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	68
D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	68
D.3.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	68
D.3.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	69
D.3.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	69
D.3.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	70
D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	70
D.3.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	70
D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	70
D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	70
D.3.13. Valutazione del lotto.....	70
D.3.13.1. Consistenza.....	70
D.3.13.2. Criteri di stima.....	70
D.3.13.3. Stima.....	72
D.3.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	73
D.3.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	74
E. allegati generali (comuni a tutti i lotti).....	75
E.1 Titolo di provenienza dei beni immobili pignorati;.....	75
E.2 Certificato contestuale di residenza, di stato civile e stato famiglia.....	75
E.3 Estratto di mappa Wegis;.....	75
E.4 Ispezioni ipotecarie aggiornate;.....	75
E.5 Titoli Abilitativi Comune di Pescantina (VR);.....	75
E.6 Stralcio Zona Urbanistica in Pescantina (VR);.....	75
E.7 comunicazione Agenzia delle Entrate;.....	75
E.8 comunicazione Cancelleria Famiglia Tribunale di Verona (sentenza);.....	75
E. 9 Dati comparabili Stimatrix, OMI, locandine pubblicitarie;.....	75

F. allegati per singoli lotti (da ripetere per ciascun lotto)	75
F.1. Lotto 1 – Immobile in PESCANTINA VIA MILONE	75
F.1.1 Planimetrie catastali;	75
F.1.2 visure catastali presso Agenzia delle Entrate di Verona;	75
F.1.3 documentazione fotografica;	75
F.2. Lotto 2 – Immobile in PESCANTINA VIA MILONE	75
F.2.1 Planimetria catastale;	75
F.2.2 visure catastali presso Agenzia delle Entrate di Verona;	75
F.2.3 documentazione fotografica;	75
F.3. Lotto 3 – Terreni in PESCANTINA VIA MILONE	75
F.3.1 visure catastali presso Agenzia delle Entrate di Verona;	75
F.3.2 C.D.U. Pescantina (VR);	75
F.3.3 Stralcio mappa;	75
F.3.4 visura ipo- catastale a nome dell'Esecutata;	75
F.3.5 documentazione Genio Civile;	75
F.3.6 dati per stima terreni;	75
F. 3.7 documentazione fotografica;	75

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 118/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Proprietà in ditta a [REDACTED]
Tipologia immobile	Appartamento (e cantina) piano terra, primo ed interrato ed autorimessa al piano interrato
Ubicazione	Pescantina (VR), Loc. Crocetta - Via Milone n° 21
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Pescantina (VR), Foglio 7 mappale n° 718 sub. 1 graffato al mappale n° 37 sub. 7 e mappale n° 37 sub. 6 e b.c.n.c. mappale 718 sub. 2 (ai sub. 6 e 7)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 152.000,00
Stato di occupazione	Abitata dall'Esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 6.600,00 (oltre accessori di Legge) (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.600,00 (oltre accessori di Legge) (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	//
NOTE	

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	L.RGE 118/2024
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Proprietà in ditta a [REDACTED]
Tipologia immobile	Appartamento al piano primo e deposito
Ubicazione	Pescantina (VR), Loc. Crocetta - Via Milone n° 21
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Pescantina (VR), Foglio 7 mappale n° 37 sub. 8 e mappale n° 722 sub. 3
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 145.000,00
Stato di occupazione	Comodato gratuito a favore di Sig.ra [REDACTED] per il solo sub. 8) Deposito abbandonato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 6.600,00 (oltre accessori di Legge) (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (oltre accessori di Legge) (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	//
NOTE	

A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 118/2024
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Proprietà in ditta a [REDACTED]
Tipologia immobile	Terreni
Ubicazione	Pescantina (VR), Loc. Crocetta – sulla Via Milone
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Pescantina (VR),
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 245.000,00
Stato di occupazione	libero
Irregolarità edilizie	
Irregolarità catastali	
Esistenza di formalità non cancellabili	//
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 allo 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

La scrivente sottolinea che la procedura n° 118/2024 è stata riunita dal Giudice alla procedura n° 293/2023 la quale a sua volta è stata unita la procedura n° 121/2024.

In data 01/10/2024 è stata depositata la nota di trascrizione relativa all'accettazione tacita in merito ai terreni oggetto di pignoramento.

A seguito del recupero degli atti di provenienza e ai documenti prodotti da parte del Creditore Procedente sono a confermare che i beni immobili oggetto di pignoramento risultano in ditta all'Esecutata [REDACTED] a piena proprietà.

C. DIVISIONI IN LOTTI

Considerando che il "concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso", la scrivente ritiene di determinare due lotti distinti considerando la loro destinazione d'uso, la loro posizione, i loro autonomi ingressi, le utenze esistenti e valutando i costi minimi per l'esecuzione in loco di tale conformazione.

N.B. = si precisa che per poter rendere reale la suddivisione in lotti si dovrà tamponare la porta che collega l'appartamento piano terra al vano scale in modo da avere accessi distinti ed autonomi.

Inoltre, da informazioni ricevute dall'Esecutata e da quanto visionato durante il sopralluogo l'utenza luce e acqua risultano già divise, mentre il gas risulta unico, si dovrà separare l'utenza gas già predisposto.

I costi di spesa sono stimabili in circa € 8.000,00 (costituzione parete, allacciamento gas in due utenze e pratica) oltre IVA da detrarre a metà (lotto 1 e lotto 2).



In merito ai terreni oggetto di pignoramento la scrivente ritiene di costituire un ulteriore lotto identificandolo con il n° 3 – costituito solamente da beni immobili terreni.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA MILONE N. 21

D.1.1. Proprietà

Si precisa che gli atti di provenienza dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano essere i seguenti:

- Atto di donazione a favore dell'Esecutata [REDACTED] (piena proprietà) a firma del Notaio Faenza in Verona in data 12/01/1987 trascritto in data 30/01/1987 RG. 2811 RP. 2231 per la sola u.i. censita al catasto fabbricati mappale n° 722 sub. 3 foglio 7 e terreno di pertinenza;
- Atto di divisione a favore dell'Esecutata [REDACTED] a firma del Notaio Cavarzere di Bussolengo (VR) in data 12/07/2002 trascritto in data 25/07/2002 RG. 30791 e RP. 21200 per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Si precisa che all'interno dell'atto di divisione vengono evidenziate diverse clausole per realizzare la divisione (installazione di inferriata; trasformazione di porta in finestre; servitù fognatura; servitù di veduta ecc...).

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

A seguito delle richieste effettuate alla P.A. del Comune di Pescantina (VR) è stato rilasciato il seguente documento:

- Comunicazione di stato libero a nome della sig.ra [REDACTED]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dai dati espressi nell'atto di pignoramento e conseguentemente riportati nella nota di trascrizione i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare vengono identificati come segue:

(catasto fabbricati)

- Foglio 7 mappale n° 718 sub. 1 graffato con il mappale n° 37 sub. 7 categ. A/2 cl. 3 vani 7 piano interrato, terra e primo;
- Foglio 7 mappale 37 sub. 6 categ. C/6 cl. 4 mq. 26 piano interrato;
- Foglio 7 mappale 718 sub. 2 categ. A – b.c.n.c. piano interrato e terra a favore dei sub. 6 e 7.

Pertanto si conferma che i dati catastali risultavano coerenti con i dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione (logicamente anche in merito all'integrazione di documentazione per la riunione delle procedure esecutive).

Il lotto dove si trovano i beni immobili appena citati è situato in Pescantina (VR) Via Milone n°21 come indicato graficamente dal bollino giallo.



Al catasto Terreni, come illustrato sull'estratto di mappa Wegis in Pescantina (VR) al foglio n°7 mappali 722-37 e 718 si rileva che l'intero lotto confina a Nord con la strada pubblica, ad Est con la strada Via Milone, a Sud con i mappali n° 815 e 814 e ad Ovest i mappali n° 36 e 814.

Le planimetrie catastali recuperata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona sono state redatta in data 24/04/2008 prot. VR0162512 a firma dell'Arch. Fabrizio Quagini (sub. 7) e in data 25/03/2008 prot. VR0115889 medesimo tecnico.

D.1.3. Descrizione dei beni immobili - LOTTO 1

D.1.3.1. Contesto

Il lotto n° 1 riguarda un'unità immobiliare abitativa la quale si sviluppa al piano interrato (cantina), piano terra e piano primo con scala interna di collegamento. Inoltre al piano interrato si sviluppa un'autorimessa raggiungibile sia dalla scala interna (all'appartamento cui sopra) che dallo scivolo carraio percorrendo il b.c.n.c. mappale 718 sub. 2.

Il b.c.n.c. indicato anche nella nota di trascrizione è riferito graficamente e in loco dalla striscia di area che dalla quota terra raggiunge il livello interrato.



Il contesto abitativo edificato in Pescantina (VR) ad un raggio di 2000 metri si trovano diversi servizi quali centro commerciale, spazi all'aperto, farmacia e scuole.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un appartamento facente parte della palazzina principale all'interno della corte; l'unità immobiliare si sviluppa al piano terra, primo e piano interrato. L'accesso avviene dalla strada Via Milone n°21 superando l'accesso carraio elettrico e attraversando la corte esclusiva.



La palazzina risulta in buono stato manutentivo e il contesto risulta recintato e ben curato.

Come indicato in planimetria catastale la distribuzione interna dell'u.i. risulta essere la seguente:

- Piano terra si sviluppa il soggiorno, la cucina, un bagno completo di sanitari, una camera, un w.c., una scala interna che collega al piano soprastante, ed un'ulteriore scala che collega il piano interrato per raggiungere la cantina e l'autorimessa; il tutto contornato da una corte esclusiva prospetto principale, e un'area censita come b.c.n.c. che nella realtà è porzione di corte finita a ciottoli e scivolo di rampa pavimentato.
- Piano primo si ha una camera ed un w.c. e la scala interna di collegamento;
- Piano interrato si ha un vano cantina ed un vano ove è stato ricavato un w.c. dotato di water e lavabo.

Da sopralluogo eseguito si è potuto osservare le seguenti caratteristiche tecniche, costruttive come segue:

- porte interne tamburate e alcune sono scorrevoli;
- finitura ad intonaco civile con tinteggiatura e con finitura a spatolato/spugnato per solo alcune pareti;
- presenza di termosifoni / arredi;
- posa di pavimenti in grès con posa obliqua e non;

presenza di soffitto con travi in legno;

- presenza di impianto di condizionatore;
- scala interna rivestita in pietra;
- presenza di video citofono;
- impianto allarme funzionante, ma non collaudato;
- impianto elettrico funzionante ma non collaudato;
- impianto acqua sanitaria funzionante, ma non collaudato;
- impianto di riscaldamento funzionante, ma non collaudato;

- infissi in pvc + vetro bianchi;
- oscuretti in legno che necessitano di manutenzione e/o sostituzione;
- rivestimento in cucina e nel bagno;
- presenza di sanitari standard completo di doccia (piano terra);
- porta della cantina in legno + vetro;
- finestre bocche di lupo in legno e vetro;
- presenza di termovettore Riello;
- citofono;

- bagno con w.c. e lavabo;
- sottoscala aperto;

Durante il sopralluogo si è potuto constatare la presenza di infiltrazioni e umidità di risalita in cantina (piano interrato) e nel vano cucina piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

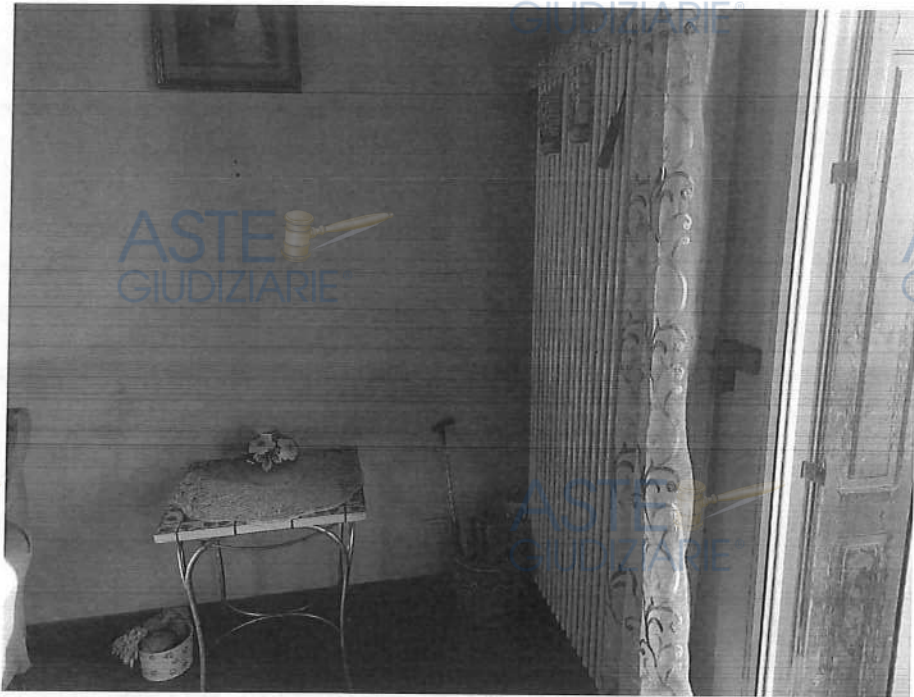
Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024
Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. TOMMASO NICOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

16 / 75

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

ASTE
GIUDIZIARIE®







Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024
Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. TOMMASO NICOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024
Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. TOMMASO NICOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

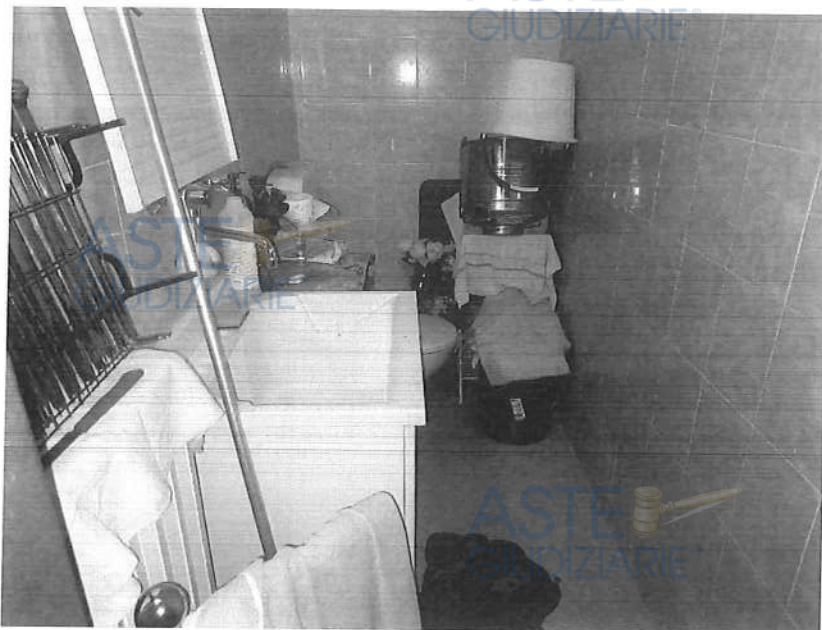
20 / 75

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024
Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. TOMMASO NICOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

21 / 75

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Data: 11/07/2024 - n. T185061 - Richiedente: ENTFRC80P42L7815

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Dichiarazione protocollo n. VR0162512 del 24/04/2008 Planimetria di u.d.a. in Comune di Pescantina Via Milone oiv. 21	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: 7 Foglio: 7 Partinella: 37 Subalterno: 7	Compilata da: Quaglini Fabrizio Iscritto all'albo: Architetti Prov. Verona N. 1249

Piano Interrato 	Piano Terra
Piano Primo 	

Ultima planimetria in atti
 Data: 11/07/2024 - n. T185061 - Richiedente: ENTFRC80P42L7815
 (scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297))

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0115889 del 25/03/2008

Pianimetria di u.i.g. in Comune di Pescantina

Via Milone

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 37

Subalterno: 6

Compilato da:

Quegini Fabrizio

Iscritto all'albo:

Architetti

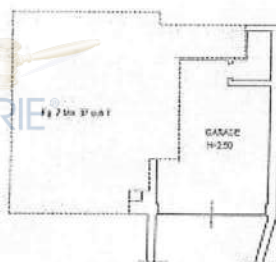
Prov. Verona

N. 1249

Schema n. 1

Scala 1:200

Piano Interrato



1/2024 - Comune di PESCARA ANTICA (P. 43) - Foglio 7 - Particella 37 - Subalterno 6

Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. TOMMASO NICOLI



L'unità immobiliare censita come autorimessa riguarda l'area coperta posta al piano interrato, priva di basculante.

L'accesso all'autorimessa può avvenire dalle scale interne - appartamento sub. 7 mappale 37 - oppure dalla corte attraversando l'area assegnata sempre al medesimo appartamento.

Il vano risulta pavimentato con presenza di impianto elettrico, porta REI e dal vano si accede alla cantina dell'u.i. sub. 7 (precedentemente descritta).

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

In merito al lotto 1 il b.c.n.c. identificato con il mappale 718 sub. 2 risulta essere comune ai sub. 6 e 7 (appartamento ed autorimessa) e lo stesso è stato indicato nell'atto di pignoramento.

Trattasi di una porzione di area cortiliva che permette il raggiungimento dell'autorimessa (vedasi la planimetria catastale mn. 37 sub. 7).

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

Per accedere all'u.i. abitativa e all'autorimessa bisogna accedere dal cancello carraio e raggiungere la palazzina.

Per giungere alla casa bisogna superare la corte esclusiva identificata con il mappale n°718 sub. 1.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Presso il Comune di Pescantina (VR) la zona urbanistica dove insiste il complesso edilizio oggetto di perizia risulta insistere su area agricola e fa parte del centro abitato D.Lgs. 285/1992 – salvo diversa interpretazione da parte della P.A..

A seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi l'area non risulta vincolata (dal 2020).



LEGENDA



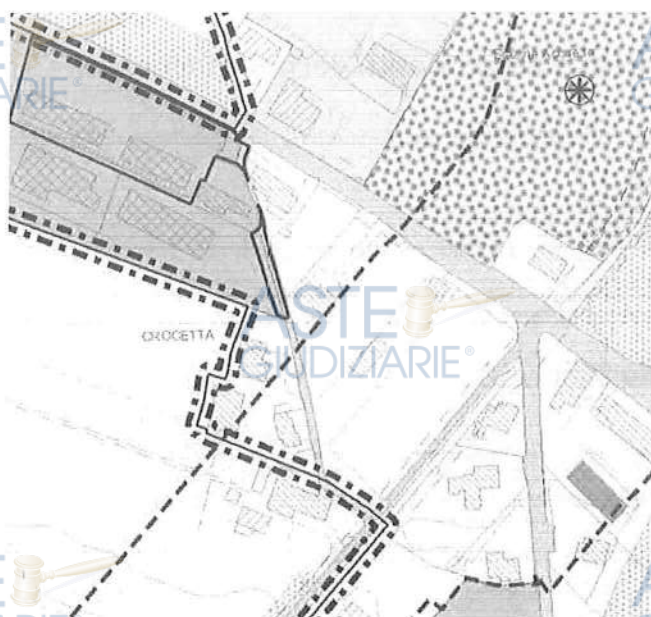
Limite amministrativo del comune



Centro abitato D.Lgs. n°285/1992



Centro urbano art. 3, co. 1, lett. m) L.R. n°50/2012



LEGENDA

DISPOSIZIONI GENERALI



Limite amministrativo del comune



Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.



Idrografia



Viabilità



Centri storici



Corti rurali



Il tessuto storico (A)

DISCIPLINA DEL SUOLO

Il sistema insediativo

- Piano interrato (cantina) è stata indicata una tramezza nel sottoscala mentre nella realtà è tutta aperta;
- Piano interrato (cantina) presenza reale di due bocche di lupo, invece graficamente è stata indicata solamente una;
- Piano terra graficamente è stata rappresentata una finestra in cucina, nella realtà è una porta-finestra;
- Il w.c. indicato allo stato di fatto risulta essere un ripostiglio con predisposizione allacciamenti per un eventuale bagno.

Essendo delle modifiche interne si ritiene di non eseguire attualmente l'aggiornamento, ma attendere prima la sistemazione della pratica edilizia.

In merito all'autorimessa si rileva che la planimetria catastale risulta conforme con lo stato reale dei luoghi.

A seguito di quanto sopra esposto si ritiene che si dovrà eseguire un aggiornamento catastale completo di elaborati planimetrici a seguito di pratica edilizia.

Eventuali spese per aggiornamento docfa:

- spese € 100,00;
- onorari € 1.500,00

Complessivi € 1.600,00 oltre IVA e accessori di Legge

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di formale richiesta eseguita presso la P.A. nello specifico Settore Edilizia Comune di Pescantina (VR) sono state reperite e consegnate alla scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Certificato di Agibilità 84/2008 datato 12/09/2008 in al fabbricato ad uso civile abitazione mn. 37 sub. 7 e 8;
- D.I.A. n° 45/2007 presentata in data 03/04/2007 ristrutturazione di annesso rustico in zona agricola (tavola grafica + relazione paesaggistica);
- D.I.A. in variante n° 92/2006 presentata il 11/08/2006 e relativa tavola grafica;

Permesso di costruire 107/2003 rilasciato in data 05/08/2004 e relative tavole grafiche;

- D.I.A. in variante n° 107/2005 presentata il 04/08/2005 tavole unica.

A seguito di sopralluogo la scrivente ha potuto rilevare quanto segue:

- Piano interrato (cantina) è stata indicata una tramezza nel sottoscala mentre nella realtà è tutta aperta;
- Piano interrato (cantina) presenza reale di due bocche di lupo, invece graficamente è stata indicata solamente una;

A seguito delle difformità edilizie rilevate, previa autorizzazione dal Comune competente e da colloquio con il Tecnico, si dovrà presentare una S.C.I.A./Permesso di Costruire in Sanatoria indicando tutto quanto sopradescritto.

Costi da affrontare per una S.C.I.A. - salvo diversa interpretazione dalla P.A. - sono i seguenti:

- Diritti di segreteria € 500,00;
- Sanzione amministrativa per opere non autorizzate € 1.500,00;
- Onorari Tecnico professionista abilitato € 4.000,00 oltre Iva e accessori di Legge;
- Applicazione del 10 % sul totale per varie ed eventuali.

Complessivi € 6.600,00 oltre IVA e accessori di Legge.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

A seguito di indicazioni ricevute dal Custode e da sopralluogo eseguito la scrivente può confermare che al momento del sopralluogo il lotto 1 risulta occupato da parte eseguita costituendo abitazione principale della sig.ra

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

In merito a tale capitolo la scrivente conferma che non ci sono contratti di locazione in vigore.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Laura Rolando (Venezia) e da visure ipo-catastali eseguite in via telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- Iscrizione in data 12/02/2007 n. 6965/1663 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] – importo totale € 270.000,00 durata 15 anni;
- Trascrizione in data 09/10/2023 n° 40573/30253 pignoramento immobiliare a favore di ORGANA SPV SRL contro [REDACTED]
- Trascrizione in data 26/04/2024 n° 12621/16635 pignoramento immobiliare contro [REDACTED]
- Trascrizione in data 03/05/2024 n° 13199/17392 pignoramento immobiliare contro [REDACTED]
- Trascrizione a favore del 19/09/2024 n° 28007/37139 accettazione tacita di eredità;
- Trascrizione a favore del 19/09/2024 n° 28009/37441 accettazione tacita di eredità.

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Laura Rolando (Venezia) da visure ipo-catastali eseguite in via telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024
Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. TOMMASO NICOLI

- a seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito **NEGATIVO** in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado;
- NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.
- NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile.

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Da ricerca urbanistica non si è rilevato l'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattandosi di un edificio di poche u.i. e in un contesto privato non risulta la presenza di un Amministratore condominiale e pertanto gli oneri condominiali vengono concordati e divisi in contraddittorio tra i proprietari.

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

L'immobile oggetto di stima e nello specifico il lotto 1 non risulta essere un immobile strumentale non essendo rilevato alcun esercizio di attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Da ricerche svolte e dalla documentazione edilizia inviataci dalla P.A. in Pescantina (VR) si deduce che le u.i. facenti parte del lotto 1 non sono state costruite in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattandosi di u.i. facenti parte di un contesto abitativo in corte, la scrivente in termini di vendita forzata ritiene possibile la suddivisione in due lotti in modo da favorirne la vendita.

Tale ragionamento tecnico è dato dal fatto che i lotti risultano avere ingressi autonomi, e che con costi limitati si riesce a dividere l'utenza relativamente al gas.

Essendo la proprietà per la quota intera intestata all'Esecutata la scrivente ritiene di non eseguire alcun progetto divisionale, ma solo di sostenere tecnicamente la scelta di separare in due lotti - soluzione realizzabile in loco.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

D.1.13.2. Criteri di stima

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli de-quibus, sono stati per quanto possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da volumi, vani e analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento al valore di mercato all'attualità.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. TOMMASO NICOLI

Intrinseci, come l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo e di conservazione, la destinazione, la conformazione planivolumetrica, l'estetica;

- Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione e i servizi.

Sono state adeguatamente considerate le seguenti caratteristiche funzionali, secondo la più aggiornata dottrina estimativa:

Funzioni positive primarie, a basso impatto ambientale quali fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, gas, telefonica;

Funzioni positive secondarie, quali scuole, giardini, linee di trasporti pubblici, uffici pubblici, posto di PS;

Funzioni positive terziarie, quali negozi e supermercati, impianti sportivi, cinema e teatri, circoli e ritrovi.

Per contro:

Funzioni negative ad alto e medio impatto ambientale, primarie: tralicci, elettrici, depuratori, cimiteri;

Funzioni negative secondarie (nella fattispecie assenti) binari ferroviari, aeroporti, ospedali, carceri;

Funzioni negative terziarie (nella fattispecie assenti) discoteche, stadio, industrie.

Il più probabile valore di mercato viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Premesso che in campo estimativo si parla dei due soli metodi sintetico ed analitico, e che la differenza tra i due procedimenti consiste nel parametro preminente scelto per la comparazione, poiché è oggettivo come la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dal confronto dell'immobile da valutare con altri che vengono giudicati simili, nel caso de-quo si è ritenuto di esprimere la prima tipologia di valutazione.

Con la stima sintetica si è quindi inteso determinare il valore di mercato dell'u. i., adottando quale parametro di confronto le dimensioni dell'edificio: metro cubo, metro quadro, vano.

È detta sintetica proprio perché sintetizza nel costo relativo all'unità dimensionale le specifiche differenze di valore.

Si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di prezzo e valore, intendendo nel primo la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e in quest' ultimo, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza all' incontro tra domanda ed offerta.

Ovviamente è condizione essenziale che sussista realmente un mercato disponibile ad interessarsi al tipo di cespite in esame, cosa, questa, non sempre realizzabile stante il presupposto per il quale si abbia suscettività di produzione di reddito per la categoria del bene, cosa, ad esempio, che ordinariamente non potrebbe realizzarsi per un terreno di allargamento stradale, per un terreno o un fabbricato inaccessibile o a destinazione speciale ecc., mentre sicuramente si realizza seppur con incertezze ed oscillazioni per un appartamento di carattere residenziale come quello de quo.

Si desume quindi indiscutibilmente che i beni immobili in esame siano parte della categoria dei beni economici soggetti ad interesse di mercato in quanto:

- esiste una potenziale presenza di soggetti che possono ragionevolmente trovare localizzazione in beni immobili quali quello considerato;
- esista la nozione che il bene immobile considerato è adatto a soddisfare il bisogno abitativo richiesto (rientra cioè nella categoria delle situazioni immobiliari che possano appagare le necessità di residenza senza alcun vincolo);
- esiste una scelta di tipologie analoghe a quella del bene immobile considerato, essendovene altri, nel mercato, disponibili.

Il fabbricato corrisponde ovviamente a tutte e tre le condizioni (ambito privato, esigenza residenziale, sede).

Sulla base della conoscenza del valore, pertanto, sarà possibile determinare il prezzo che potrebbe derivare in ordine alla vendita forzata.

In merito alla stima da eseguire, in base alle potenzialità economiche delle u.i. costituite le stesse sono valutabili a corpo e non a misura, assunte le superfici riscontrate come semplice parametro di riscontro, nello stato di fatto in cui si trova, liberi da persone e cose, tenuto correttamente conto dell'appetibilità e potenzialità delle u.i. come segue:

(catasto fabbricati)

- Foglio 7 mappale n° 718 sub. 1 graffato con il mappale n° 37 sub. 7 categ. A/2 cl. 3 vani 7 piano interrato, terra e primo;
- Foglio 7 mappale 37 sub. 6 categ. C/6 cl. 4 mq. 26 piano interrato;
- Foglio 7 mappale 718 sub. 2 categ. A – b.c.n.c. piano interrato e terra a favore dei sub. 6 e 7.

Complessivi € 195.000,00.

Si ribadisce come la suddetta somma sia intesa a corpo in riferimento alle condizioni tecnico economiche dei beni immobili de quibus e della destinazione dei vani specifici.

Le superfici catastali dichiarata in visura ed accertate dall'Agenzia delle Entrate di Verona dichiarano che l'u.i. sia 130 mq. catastali mentre l'autorimessa 26 mq. catastali.

Nella stima si è tenuto conto anche dell'area esterna di proprietà adibita a giardino.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A seguito della determinazione del più probabile valore di stima relativamente ai beni immobili facenti parte del lotto 1 che si ribadiscono come segue:

(catasto fabbricati)

- Foglio 7 mappale n° 718 sub. 1 graffato con il mappale n° 37 sub. 7 categ. A/2 cl. 3 vani 7 piano interrato, terra e primo;
- Foglio 7 mappale 37 sub. 6 categ. C/6 cl. 4 mq. 26 piano interrato;

- Foglio 7 mappale 718 sub. 2 categ. A – b.c.n.c. piano interrato e terra a favore dei sub. 6 e 7.

Valore complessivo pari ad € 195.000,00.

Dalla cifra determinata si dovranno detrarre le seguenti spese:

- riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto prevista dall'art. 2922 cc. - in questo caso specifico si ritiene di applicare una riduzione pari al 15% pari a € 29.250,00;
- spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in € 6.600,00 (oltre accessori di Legge);
- spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in € 1.600,00 (oltre accessori di Legge);
- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da chiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;
- verifica impianti esistenti funzionanti € 1.500,00;
- redazione APE € 500,00;
- spese per realizzare due lotti distinti € 4.000,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 151.550,00

Valore arrotondato in € 152.000,00.

D.2.1. Proprietà

Si precisa che gli atti di provenienza dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano essere i seguenti:

- Atto di donazione a favore dell'Esecutato ██████████ (piena proprietà) a firma del Notaio Faenza in Verona in data 12/01/1987 trascritto in data 30/01/1987 RG. 2811 RP. 2231 per la sola u.i. censita al catasto fabbricati mappale n° 722 sub. 3 foglio 7 e terreno di pertinenza;
- Atto di divisione a favore dell'Esecutato ██████████ firma del Notaio Cavarzere di Bussolengo (VR) in data 12/07/2002 trascritto in data 25/07/2002 RG. 30791 e RP. 21200 per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

A seguito delle richieste effettuate alla P.A. del Comune di Pescantina (VR) è stato rilasciato il seguente documento:

- Comunicazione di stato libero a nome della sig.ra ██████████

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dai dati espressi nell'atto di pignoramento e conseguentemente riportati nella nota di trascrizione i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare vengono identificati come segue:

(catasto fabbricati)

- Foglio 7 mappale n° 37 sub. 8 categ. A/2 cl. 3 vani 6,5 piano terra, primo e secondo;
- Foglio 7 mappale n° 722 sub. 3 categ. C/2 cl. 2 mq. 37 piano terra.

Pertanto si conferma che i dati catastali risultavano coerenti con i dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione (logicamente anche in merito all'integrazione di documentazione per la riunione delle procedure esecutive).

Il lotto dove si trovano i beni immobili appena citati è situato in Pescantina (VR) Via Milone n°21 come indicato graficamente dal bollino giallo.



Al catasto Terreni, come illustrato sull'estratto di mappa Wegis in Pescantina (VR) al foglio n°7 mappali 722-37 e 718 si rileva che l'intero lotto confina a Nord con la strada pubblica, ad Est con la strada Via Milone, a Sud con i mappali n° 815 e 814 e ad Ovest i mappali n° 36 e 814.

Le planimetrie catastali recuperata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona sono state redatta in data 24/04/2008 prot. VR0162512 a firma dell'Arch. Fabrizio Quagini (sub. 8); in merito alla planimetria mn. 722 sub. 3 non è presente in archivio catastale.

D.2.3. Descrizione dei beni immobili - LOTTO 2

D.2.3.1. Contesto

Il lotto n° 2 riguarda un'unità immobiliare abitativa la quale si sviluppa al piano piano terra, piano primo e piano secondo con accesso da scala condominiale e poi da scala interna di collegamento esclusiva.

Il contesto abitativo edificato in Pescantina (VR) ad un raggio di 2000 metri si trovano diversi servizi quali centro commerciale, spazi all'aperto, farmacia e scuole.



D.2.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato



Trattasi di un appartamento facente parte della palazzina principale all'interno della corte; l'u.i. si sviluppa al piano terra, primo e piano interrato.

L'accesso principale avviene dalla strada Via Milone n°21 superando l'accesso carraio elettrico e attraversando la corte esclusiva; un ulteriore accesso carraio e pedonale avviene da una strada laterale.

La palazzina risulta in buono stato manutentivo e il contesto risulta recintato e ben curato.

Come indicato in planimetria catastale la distribuzione dell'u.i. abitativa risulta essere la seguente:

piano terra: ingresso alla palazzina con raggiungimento della scala interna condominiale;

piano primo: ingresso, cucina, bagno, soggiorno, due balconi e scala interna;

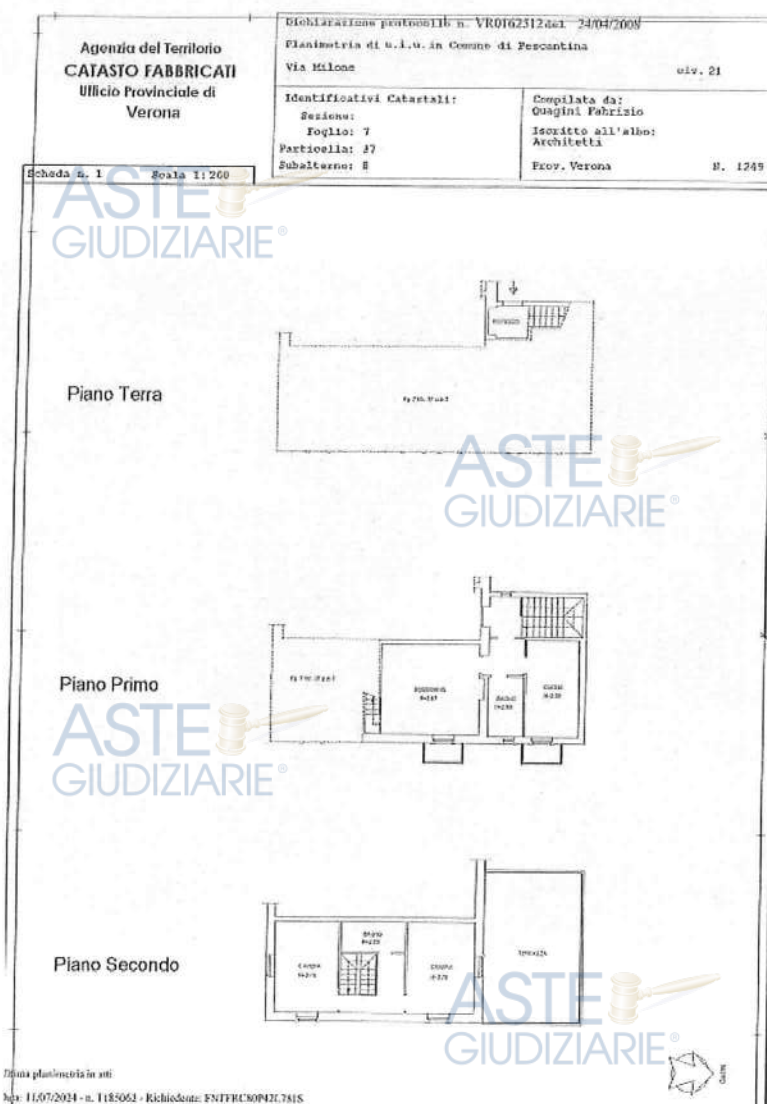
piano secondo: due camere, un bagno ed una terrazza.

Da sopralluogo eseguito e dalla documentazione fotografica prodotta si rilevano le seguenti caratteristiche tecniche dell'appartamento:

- porte interne tamburate e alcune sono scorrevoli;
- finitura ad intonaco civile con tinteggiatura e con finitura a spatolato/spugnato per solo alcune pareti;
- presenza di termosifoni / arredi;
- posa di pavimenti in grès e/o simil cotto;
- presenza di soffitto con travi in legno;
- presenza di impianto di condizionatore;
- scala interna rivestita in pietra;
- presenza di video citofono;
- impianto elettrico funzionante ma non collaudato;
- impianto acqua sanitaria funzionante, ma non collaudato;
- impianto di riscaldamento funzionante, ma non collaudato;
- infissi in pvc + vetro bianchi;
- oscuretti in legno che necessitano di manutenzione e/o sostituzione;

- presenza di sanitari standard completo di doccia (piano primo) e di vasca (piano secondo);
- terrazzo pavimentato con parapetto in ferro;
- presenza di impianto di irrigazione (terrazza).

Dalla ricognizione esterna si è potuto accertare che il muro esterno verso nord (altezza circa 3.00 metri colore giallo) – oggetto di intervento con realizzazione di probabile cappotto – sta subendo delle alterazioni di temperatura con la presenza di sgretolamento dovuto all'umidità.







Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024

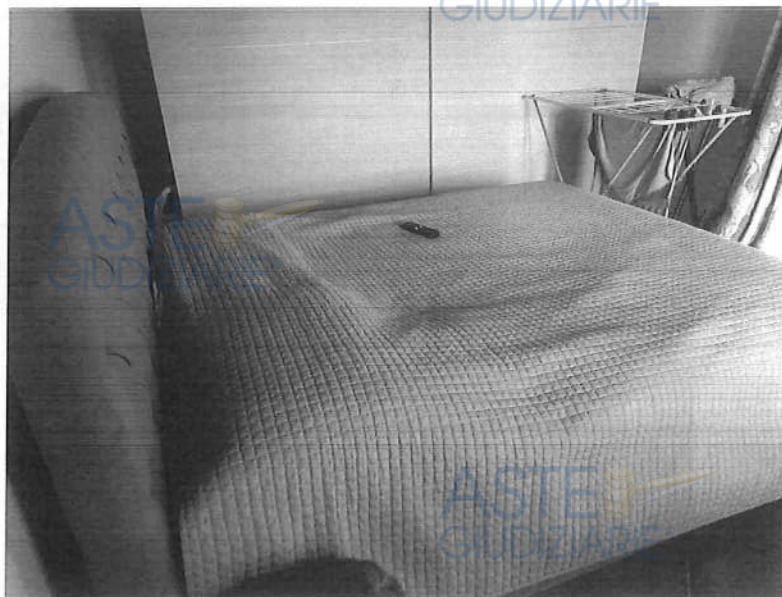
Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. TOMMASO NICOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024
Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. TOMMASO NICOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

44 / 75

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



Mappale n° 722 sub. 3 – porzione di annesso rustico -



Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024
Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. TOMMASO NICOLI







Trattasi di una porzione di magazzino che si sviluppa al piano terra; l'intero stabile risulta essere un corpo autonomo; ubicato sul retro dell'edificio residenziale principale.

L'accesso avviene dalla strada secondaria superando l'accesso carrajo e pedonale.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta carente sotto ogni profilo e abbandonato.

Nel 2007 era stata presentata presso la P.A. la pratica edilizia (D.I.A.) per la ristrutturazione dell'intero corpo, che da sopralluogo, risulta mai eseguita.

Le caratteristiche tecniche della porzione di magazzino sono pavimento in battuto di cemento, assenza di ogni impianto, assenza di goni infisso esterno, tramezza divisoria in blocchi di calcestruzzo, muratura principale in cemento e copertura in lastre di cemento e amianto.

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

In merito al lotto 2 il b.c.n.c identificato con il mappale 722 sub. 6 (corte interna) risulta essere comune ma non viene specificata a favore di quali subalterni; lo stesso NON risulta indicato nell'atto di pignoramento.

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

Per accedere all'u.i. abitativa e al magazzino bisogna accedere dal cancello pedonale / carraio (lato strada secondaria) e attraversare il sub. 6 mappale n° 722 (corte interna).

Poi per raggiungere il piano primo dell'u.i. si deve accedere all'ingresso del vano scala indicato in planimetria catastale.

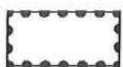
D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Presso il Comune di Pescantina (VR) la zona urbanistica dove insiste il complesso edilizio oggetto di perizia risulta insistere su area agricola e fa parte del centro abitato D.Lgs. 285/1992 – salvo diversa interpretazione da parte della P.A..

A seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi l'area non risulta vincolata (dal 2020).



LEGENDA



Limite amministrativo del comune



Centro abitato D.Lgs. n°285/1992



Centro urbano art. 3, co. 1, lett. m) L.R. n°50/2012



LEGENDA

DISPOSIZIONI GENERALI



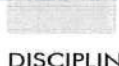
Limite amministrativo del comune



Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.



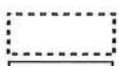
Idrografia



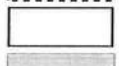
Viabilità

DISCIPLINA DEL SUOLO

Il sistema insediativo



Centri storici



Corti rurali



Il tessuto storico (A)

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

In visura catastale i beni immobili facenti parte del lotto 2 - oggetto di pignoramento risultano correttamente in ditta alla sig.ra [REDACTED] per l'intera proprietà dei beni immobili in conformità con quanto risulta dalle visure ipotecarie catastali e dagli Atti di donazione e di divisione.

In merito alla correttezza grafica della planimetria catastale a confronto con lo stato di fatto dei luoghi la scrivente ha potuto accertare che in atti la planimetria dell'abitazione è presente, mentre la planimetria della porzione di magazzino non è presente.

Si consiglia di eseguire una ricerca approfondita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona e nel caso presentare una nuova planimetria.

In merito alla planimetria abitativa risulta quanto segue:

- Presenza di velux posizionato in bagno piano sottotetto.

Si consiglia di eseguire l'aggiornamento catastale solo dopo aver sistemato la pratica edilizia presso la P.A.

Eventuali spese per aggiornamento docfa:

- spese € 100,00;
- onorari € 1.500,00

Complessivi € 1.500,00 oltre IVA e accessori di Legge.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di formale richiesta eseguita presso la P.A. nello specifico Settore Edilizia Comune di Pescantina (VR) sono state reperite e consegnate alla scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Certificato di Agibilità 84/2008 datato 12/09/2008 in al fabbricato ad uso civile abitazione mn. 37 sub. 7 e 8;
- D.I.A. n° 45/2007 presentata in data 03/04/2007 ristrutturazione di annesso rustico in zona agricola (tavola grafica + relazione paesaggistica);
- D.I.A. in variante n° 92/2006 presentata il 11/08/2006 e relativa tavola grafica;

• Permesso di costruire 107/2003 rilasciato in data 05/08/2004 e relative tavole grafiche;

- D.I.A. in variante n° 107/2005 presentata il 04/08/2005 tavole unica.

A seguito di sopralluogo la scrivente ha potuto rilevare quanto segue:

- Presenza di velux posizionato in bagno piano sottotetto;
- Spostamento parete del bagno verso la scala interna.

A seguito delle difformità edilizie rilevate, previa autorizzazione dal Comune competente e da colloquio con il Tecnico, si dovrà presentare una S.C.I.A./Permesso di Costruire in Sanatoria indicando tutto sopradescritto.

Costi da affrontare per una S.C.I.A. – salvo diversa interpretazione dalla P.A. – sono i seguenti:

- Diritti di segreteria € 500,00;
- Sanzione amministrativa per opere non autorizzate € 1.500,00;
- Onorari Tecnico professionista abilitato € 4.000,00 oltre Iva e accessori di Legge;
- Applicazione del 10 % sul totale per varie ed eventuali.

Complessivi € 6.600,00 oltre IVA e accessori di Legge.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

A seguito di indicazioni ricevute dal Custode e da sopralluogo eseguito la scrivente può confermare che al momento del sopralluogo l'u.i. abitativa facente parte del lotto 2 risulta occupato da [REDACTED] con contratto di comodato gratuito di immobile a tempo indeterminato.

Invece per quanto riguarda il deposito lo stesso risulta in stato di abbandono.

Si sottolinea che all'interno del contratto è stato erroneamente riportato il mappale 37 sub. 7.

Da ricerche l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che risulta un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Verona 2 in data 24/07/2009 al n°

9040 serie 3 il quale risulta risolto in data 01/09/2023 con successiva stipula di un contratto di comodato registrato 10/10/2023 n°001700 serie 3x.

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

La scrivente a seguito delle risultanze ricevute ed espresse dall'Agenzia delle Entrate in vista della presenza di contratto di comodato gratuito conferma che il titolo di detenzione NON è opponibile al creditore procedente.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Laura Rolando (Venezia) e da visure ipo-catastali eseguite in via telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- Iscrizione in data 12/02/2007 n. 6965/1663 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] importo totale € 270.000,00 durata 15 anni;
- Trascrizione in data 09/10/2023 n° 40573/30253 pignoramento immobiliare a favore di ORGANA SPV SRL contro [REDACTED]
- Trascrizione in data 26/04/2024 n° 12621/16635 pignoramento immobiliare contro [REDACTED]
- Trascrizione in data 03/05/2024 n° 13199/17392 pignoramento immobiliare contro [REDACTED]
- Trascrizione a favore del 19/09/2024 n° 28007/37139 accettazione tacita di eredità;
- Trascrizione a favore del 19/09/2024 n° 28009/37441 accettazione tacita di eredità.

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale

l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/98 e da visure ipo-catastali eseguite in via telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- a seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado;
- NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;
- NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.
- NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile.

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Da ricerca urbanistica non si è rilevato l'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattandosi di un edificio di poche u.i. e in un contesto privato non risulta esserci un Amministratore condominiale.

D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile oggetto di stima e nello specifico il lotto 2 non risulta essere un immobile strumentale non essendo rilevato alcun esercizio di attività d'impresa.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Da ricerche svolte e dalla documentazione edilizia inviataci dalla P.A. in Pescantina (VR) si deduce che le u.i. facenti parte del lotto 1 non sono state costruite in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattandosi di un contesto con più corpi di fabbrica, la scrivente in termini di vendita forzata ritiene possibile la suddivisione in due lotti in modo da favorire la vendita.

Tale ragionamento è dato dal fatto che i lotti risultano avere ingressi autonomi, e che con costi limitati si riesce a dividere l'utenza relativamente al gas.

Essendo la proprietà per la quota intera intestata all'Esecutata la scrivente ritiene di non eseguire alcun progetto divisionale, ma solo di sostenere tecnicamente la scelta di dividere in tre lotti per una soluzione reale.

D.2.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.2.13.1. Consistenza**D.2.13.2. Criteri di stima**

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli de-quibus, sono stati per quanto

possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da volumi, vani e analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento al valore di mercato all'attualità.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- Intrinseci, come l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo e di conservazione, la destinazione, la conformazione planivolumetrica, l'estetica;
- Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione e i servizi.

Sono state adeguatamente considerate le seguenti caratteristiche funzionali, secondo la più aggiornata dottrina estimativa:

Funzioni positive primarie, a basso impatto ambientale quali fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, gas, telefonica;

Funzioni positive secondarie, quali scuole, giardini, linee di trasporti pubblici, uffici pubblici, posto di PS;

Funzioni positive terziarie, quali negozi e supermercati, impianti sportivi, cinema e teatri, circoli e ritrovi.

Per contro:

Funzioni negative ad alto e medio impatto ambientale, primarie: tralicci, elettrici, depuratori, cimiteri;

Funzioni negative secondarie (nella fattispecie assenti) binari ferroviari, aeroporti, ospedali, carceri;

Funzioni negative terziarie (nella fattispecie assenti) discoteche, stadio, industrie.

Il più probabile valore di mercato viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Premesso che in campo estimativo si parla dei due soli metodi sintetico ed analitico, e che la differenza tra i due procedimenti consiste nel parametro preminente scelto per la comparazione, poiché è oggettivo come la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dal confronto dell'immobile da valutare

Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. TOMMASO NICOLI

con altri che vengono giudicati simili, nel caso de-quo si è ritenuto di esprimere la prima tipologia di valutazione.

Con la stima sintetica si è quindi inteso determinare il valore di mercato dell'u. i., adottando quale parametro di confronto le dimensioni dell'edificio: metro cubo, metro quadro, vano.

È detta sintetica proprio perché sintetizza nel costo relativo all'unità dimensionale le specifiche differenze di valore.

Si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di prezzo e valore, intendendo nel primo la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e in quest'ultimo, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza all'incontro tra domanda ed offerta.

Ovviamente è condizione essenziale che sussista realmente un mercato disponibile ad interessarsi al tipo di cespite in esame, cosa, questa, non sempre realizzabile stante il presupposto per il quale si abbia suscettività di produzione di reddito per la categoria del bene, cosa, ad esempio, che ordinariamente non potrebbe realizzarsi per un terreno di allargamento stradale, per un terreno o un fabbricato inaccessibile o a destinazione speciale ecc., mentre sicuramente si realizza seppur con incertezze ed oscillazioni per un appartamento di carattere residenziale come quello de-quo.

Si desume quindi indiscutibilmente che i beni immobili in esame siano parte della categoria dei beni economici soggetti ad interesse di mercato in quanto:

- esiste una potenziale presenza di soggetti che possono ragionevolmente trovare localizzazione in beni immobili quali quello considerato;
- esista la nozione che il bene immobile considerato è adatto a soddisfare il bisogno abitativo richiesto (rientra cioè nella categoria delle situazioni immobiliari che possano appagare le necessità di residenza senza alcun vincolo);
- esiste una scelta di tipologie analoghe a quella del bene immobile considerato, essendovene altri, nel mercato, disponibili.

Il fabbricato corrisponde ovviamente a tutte e tre le condizioni (ambito privato, esigenza residenziale, sede).

Sulla base della conoscenza del valore, pertanto, sarà possibile determinare il prezzo che potrebbe derivare in ordine alla vendita forzata.

D.2.13.3. Stima

In merito alla stima da eseguire, in base alle potenzialità economiche delle u.i. costituite le stesse sono valutabili a corpo e non a misura, assunte le superfici riscontrate come semplice parametro di riscontro, nello stato di fatto in cui si trova, liberi da persone e cose, tenuto correttamente conto dell'appetibilità e potenzialità delle u.i. come segue:

(catasto fabbricati)

- Foglio 7 mappale n° 37 sub. 8 categ. A/2 cl. 3 vani 6,5 piano terra, primo e secondo;
- Foglio 7 mappale n° 722 sub. 3 categ. C/2 cl. 2 mq. 37 piano terra.

Complessivi € 187.050,00.

Si ribadisce come la suddetta somma sia intesa a corpo e quindi arrotondata ad € 187.000,00 con riferimento alle condizioni tecnico economiche dei beni immobili de quibus e della destinazione dei vani specifici.

Le superfici catastali dichiarata in visura ed accertate dall'Agenzia delle Entrate di Verona dichiarano che l'u.i. sia 127 mq. catastali mentre la porzione di magazzino 37 mq. catastali.

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A seguito della determinazione del più probabile valore di stima relativamente ai subalterni

(catasto fabbricati)

- Foglio 7 mappale n° 37 sub. 8 categ. A/2 cl. 3 vani 6,5 piano terra, primo e secondo;
- Foglio 7 mappale n° 722 sub. 3 categ. C/2 cl. 2 mq. 37 piano terra.

Valore complessivo pari ad € 187.000,00.

Dalla cifra determinata si dovranno detrarre le seguenti spese:

- riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto prevista dall'art. 2922 cc. - in questo caso specifico si ritiene di applicare una riduzione pari al 15% pari a € 28.050,00.;
- spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in € 6.600,00 (oltre accessori di Legge);
- spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in € 1.500,00 (oltre accessori di Legge);
- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da chiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;
- verifica impianti esistenti funzionanti € 1.500,00;
- redazione APE € 500,00;
- spese per la realizzazione dei due lotti € 4.000,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 144.850,00

Valore arrotondato in € 145.000,00.

D.3. LOTTO 3 – IMMOBILI (terreni) IN PESCANTINA VIA MILONE**D.3.1. Proprietà**

Si precisa che gli atti di provenienza dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano essere i seguenti:

- Atto di donazione a favore dell'Esecutata [REDACTED] (piena proprietà) a firma del Notaio Faenza in Verona in data 12/01/1987 trascritto in data 30/01/1987 RG. 2811 RP. 2231 per la sola u.i. censita al catasto fabbricati mappale n° 722 sub. 3 foglio 7 e terreno di pertinenza;
- Atto di divisione a favore dell'Esecutata [REDACTED] a firma del Notaio Cavarzere di Bussolengo (VR) in data 12/07/2002 trascritto in data 25/07/2002 RG. 30791 e RP. 21200 per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Si precisa che all'interno dell'atto di divisione vengono evidenziate diverse clausole per realizzare la divisione (installazione di inferriata; trasformazione di porta in finestre; servitù fognatura; servitù di veduta ecc...).

D.3.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

A seguito delle richieste effettuate alla P.A. del Comune di Pescantina (VR) è stato rilasciato il seguente documento:

comunicazione di stato libero a nome della sig.ra [REDACTED]

D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita (lotto 3)

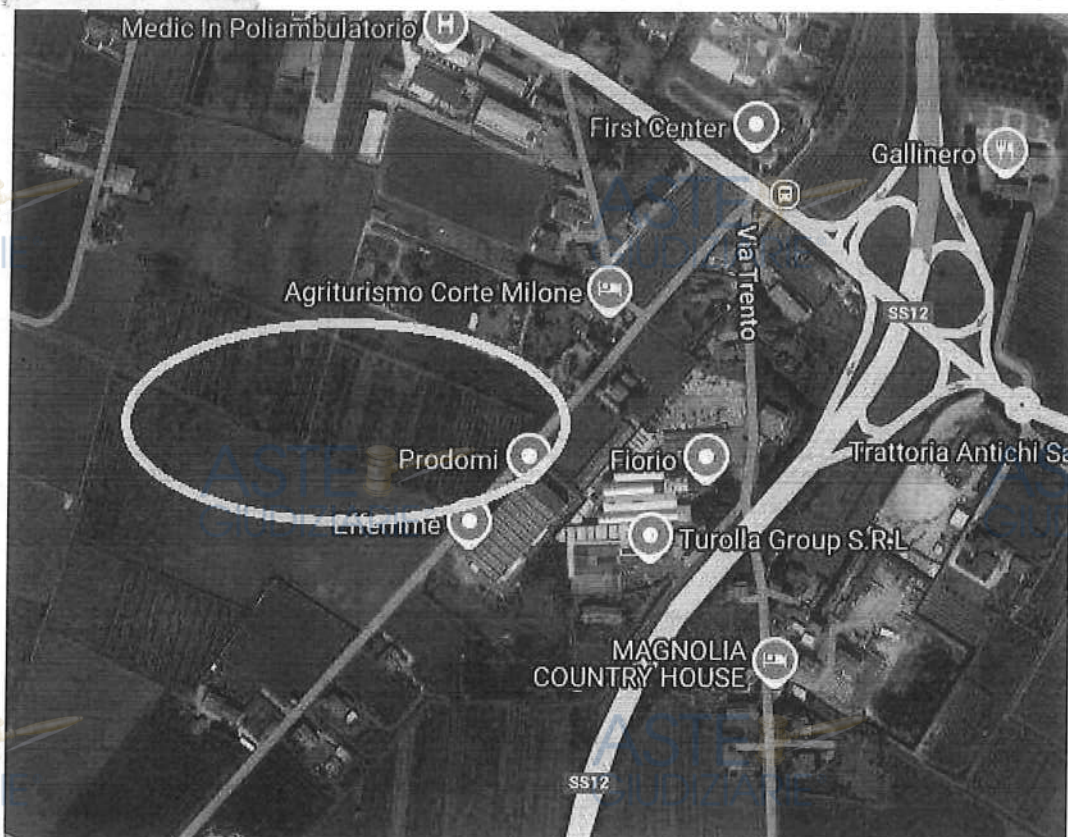
Dai dati espressi nell'atto di pignoramento e conseguentemente riportati nella nota di trascrizione i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare vengono identificati come segue:

(catasto terreni) Comune di Pescantina (VR)

- Foglio 7 mappale n° 248 prato cl.2 superficie 10.647 mq.;
- Foglio 7 mappale n° 701 frutt.irrig. cl. 2 superficie 6.795 mq.;
- Foglio 7 mappale n° 711 frutt.irrig. cl. 2 superficie 11.047mq.;
- Foglio 7 mappale n° 714 frutt.irrig. cl. 2 superficie 2.020 mq.;
- Foglio 7 mappale n° 716 frutt.irrig. cl. 2 superficie 3 mq.

Pertanto si conferma che i dati catastali risultavano coerenti con i dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione

Il lotto n°3 dove si trovano i beni immobili appena citati è situato in Pescantina (VR) con accesso da Via Milone come indicato graficamente dal bollino giallo.

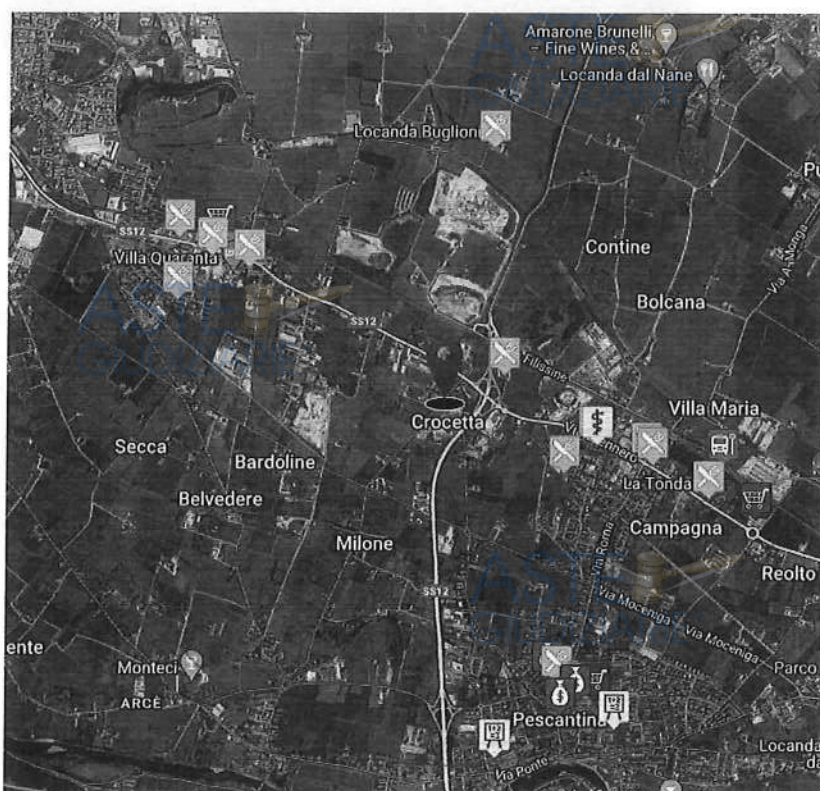


Al catasto Terreni, come illustrato sull'estratto di mappa Wegis in Pescantina (VR) al foglio n°7 si rileva che l'intero lotto n°3 confina a Nord con i mappali n° 29-30-31-32-34-816, ad Est con i mappali n° 713-715 e 712, a Sud con i mappali n° 717-703-702-706-708 e ad Ovest i mappali n° 90-179 e 257.

D.3.3.1. Contesto

Il lotto n°3 comprende dei terreni a destinazione agricola distribuiti omogeneamente costituendo una forma irregolare complessiva presso il Comune di Pescantina (VR) con accesso dalla strada Via Milone.

Il contesto ove si trovano i terreni in Pescantina (VR) ad un raggio di 2000 metri dal centro mappa si trovano diversi servizi quali centro commerciale, spazi all'aperto, farmacia e scuole.

**D.3.3.2. Descrizione delle unità immobiliari**

Trattasi di lotti di terreno pianeggiante Il lotto n°3 comprende dei terreni distribuiti omogeneamente costituendo una forma irregolare complessiva presso il Comune di Pescantina (VR) con accesso dalla strada Via Milone.

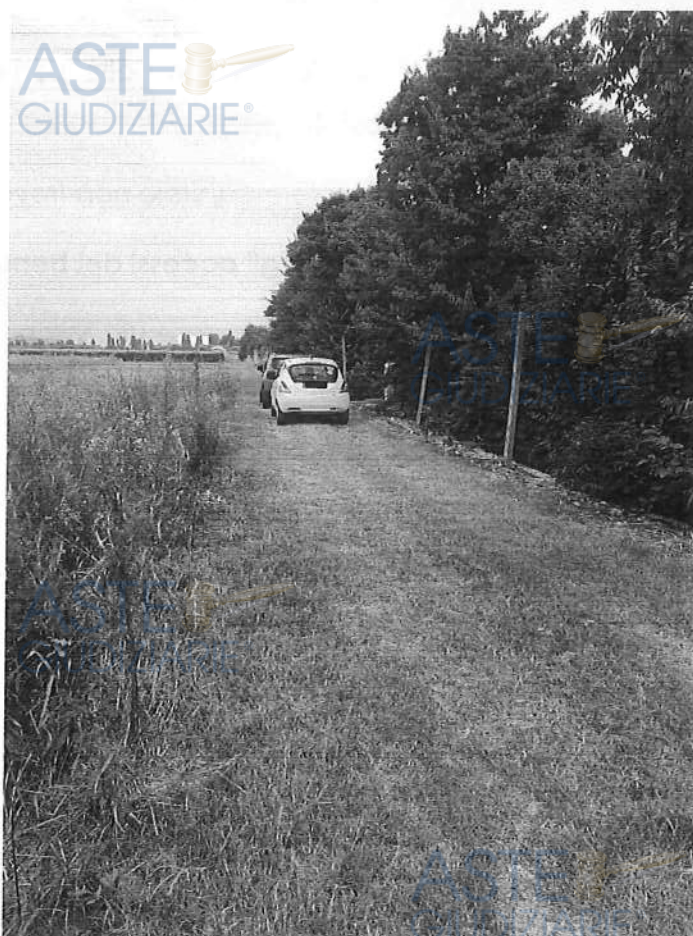
A seguito della ricognizione esterna si è visto che i terreni oggetto di pignoramento edilizio hanno una giacitura pianeggiante.



L'accesso agli appezzamenti avviene da Via Milone percorrendo uno stradello di terzi (godimento servitù di passo e carraio) evidenziata in giallo nell'estratto di mappa Wegis.



I terreni del lotto n°3 risultano in parte recintati (solo verso Nord); in termini di irrigazione l'Esecutata ha fatto presente che godono dell'acqua di pozzo di pubblica utilità.



La scrivente ha provveduto a richiedere al Genio Civile eventuale denuncia ed è emerso un documento a nome di [REDACTED] in merito al terreno n°41 (vetusto mappale che ha dato origine a diversi terreni compreso quelli oggetto di pignoramento immobiliare).

Pertanto si è effettuato l'accesso agli atti per ricevere copia dello stesso.

La scrivente si impegna non appena sarà il possesso del documento di depositarlo presso il Tribunale di Verona.

Da colloquio con il funzionario del Genio Civile è emerso che il costo per l'irrigazione può essere preventivato in € 50,00/anno.

Per quanto riguarda la somma di € 800,00 in capo a [REDACTED] l'ente ha comunicato che non chiedono le somme retroattive.

Si sottolinea che si era chiesto alla sig.ra Esecutata copia di eventuale documentazione che ad oggi non è mai pervenuta.

D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattandosi di appezzamenti di terreni tale capitolo non trova riscontro.

D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Per accedere ai lotti di terreno si deve percorrere Via Milone (VR) in Pescantina e attraversare uno stradello agricolo costituito da diversi mappali in proprietà di terzi.

Su tale stradello grava una servitù di passo e carraio a favore dei fondi limitrofi.

La servitù sopracitata viene richiamata all'interno dell'Atto di divisione a favore dell'Esecutata [REDACTED] a firma del Notaio Cavarzere di Bussolengo (VR) in data 12/07/2002 trascritto in data 25/07/2002 RG. 30791 e RP. 21200 così riportato:

" viene costituita una servitù di passo pedonale e carraio della larghezza di metri lineari cinque al terreno mapp. n° 248 – 711 – 714 – 701 – 716 assegnato alla Signora [REDACTED].



D.3.4 Situazione urbanistica della zona

Essendo i beni immobili facente parte del lotto n°3 dei terreni si è provveduto alla richiesta formale presso la P.A. di ricevere il Certificato di Destinazione Urbanistica per comprendere in quale zona sono situati.

Il C.D.U. n°36/2024 rilasciato certifica che l'area comprendente i mappali n° 248 – 701 – 711 – 714 e 716 ricade nel Tessuto Agricolo periurbano (A1) disciplinato dall'art. 35 – 38 delle NTO, nella fascia di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/20045; per i dettagli si allega il documento completo.

D.3.5 Situazione catastale dell'immobile

In visura catastale i beni immobili facenti parte del lotto 3 - oggetto di pignoramento risultano correttamente in ditta alla sig.ra [REDACTED] per l'intera proprietà dei beni immobili in conformità con quanto risulta dalle visure ipotecarie catastali e dagli Atti di donazione e di divisione.

D.3.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattandosi di appezzamenti di terreni tale capitolo non trova riscontro.

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.3.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

A seguito di indicazioni ricevute dal Custode e da sopralluogo eseguito la scrivente può confermare che al momento del sopralluogo il lotto n°3 risulta curato e con piante da frutto attive anche se non trattate.

I terreni - come da indicazioni ricevute dall'Esecutata - risultano liberi, salvo diversa documentazione dall'Agenzia delle Entrate di Verona (richiesta effettuata - appena si otterrà la risposta si depositerà la stessa).

D.3.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

In merito a tale capitolo la scrivente conferma come da indicazioni ricevute dall'Esecutata - che non ci sono contratti di locazione in vigore, salvo diversa documentazione dall'Agenzia delle Entrate di Verona (richiesta effettuata - appena si otterrà la risposta si depositerà la stessa).

D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.3.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Laura Rolando (Venezia) e da visure ipo-catastali eseguite in via telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- Iscrizione in data 12/02/2007 n. 6965/1663 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] importo totale € 270.000,00 durata 15 anni;
- Trascrizione in data 09/10/2023 n° 40573/30253 pignoramento immobiliare a favore di ORGANA SPV SRL contro [REDACTED]
- Trascrizione in data 26/04/2024 n° 12621/16635 pignoramento immobiliare contro [REDACTED]
- Trascrizione in data 03/05/2024 n° 13199/17392 pignoramento immobiliare contro [REDACTED]
- Trascrizione a favore del 19/09/2024 n° 28007/37139 accettazione tacita di eredità;

- Trascrizione a favore del 19/09/2024 n° 28009/37441 accettazione tacita di eredità.

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

D.3.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Laura Rolando (Venezia) da visure ipo-catastali eseguite in via telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- a seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado;
- NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.
- NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile.

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

D.3.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

D.3.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Trattandosi di appezzamenti di terreni tale capitolo non trova riscontro.

D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattandosi di appezzamenti di terreni tale capitolo non trova riscontro.

D.3.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile oggetto di stima e nello specifico il lotto 3 non risulta essere un immobile strumentale non essendo rilevato alcun esercizio di attività d'impresa.

D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Trattandosi di appezzamenti di terreni tale capitolo non trova riscontro.

D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattandosi di u.i. facenti parte di un contesto abitativo in corte e di alcuni terreni localizzati a circa qualche metro dalla corte, la scrivente in termini di vendita forzosamente ritiene possibile la suddivisione in tre lotti in modo da favorire la vendita.

Tale ragionamento tecnico è dato dal fatto che i lotti (1 e 2) risultano avere ingressi autonomi, e che con costi limitati si riesce a dividere l'utenza relativamente al gas.

Essendo la proprietà per la quota intera intestata all'Esecutata la scrivente ritiene di non eseguire alcun progetto divisionale, ma solo di sostenere tecnicamente la scelta di separare in tre lotti - soluzione realizzabile in natura.

D.3.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.3.13.1. Consistenza**D.3.13.2. Criteri di stima**

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli de-quibus, sono stati per quanto

Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. TOMMASO NICOLI

possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento al valore di mercato all'attualità ed i valori agricoli medi della zona.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- Intrinseci, come l'esposizione, lo stato, la coltura, la conformazione planivolumetrica;
- Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale.

Il più probabile valore di mercato viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Premesso che in campo estimativo si parla dei due soli metodi sintetico ed analitico, e che la differenza tra i due procedimenti consiste nel parametro preminente scelto per la comparazione, poiché è oggettivo come la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dal confronto dell'immobile da valutare con altri che vengono giudicati simili, nel caso de-quo si è ritenuto di esprimere la prima tipologia di valutazione.

Con la stima sintetica si è quindi inteso determinare il valore di mercato dell'u. i., adottando quale parametro di confronto le dimensioni del terreno; ettaro, mq.

È detta sintetica proprio perché sintetizza nel costo relativo all'unità dimensionale le specifiche differenze di valore.

Si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di prezzo e valore, intendendo nel primo la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e in quest' ultimo, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza all' incontro tra domanda ed offerta.

Ovviamente è condizione essenziale che sussista realmente un mercato disponibile ad interessarsi al tipo di cespite in esame, cosa, questa, non sempre realizzabile stante il presupposto per il quale si abbia suscettività di produzione di reddito per la categoria del bene, cosa, ad esempio, che ordinariamente non

potrebbe realizzarsi per un terreno di allargamento stradale, per un terreno o un fabbricato inaccessibile o a destinazione speciale ecc., mentre sicuramente si realizza seppur con incertezze ed oscillazioni per un appezzamento (lotto 3) composto da più terreni come quello de-quo.

Si desume quindi indiscutibilmente che i beni immobili in esame siano parte della categoria dei beni economici soggetti ad interesse di mercato in quanto:

- esiste una potenziale presenza di soggetti che possono ragionevolmente trovare localizzazione in beni immobili quali quello considerato;

- esista la nozione che i beni immobili considerato è adatto a soddisfare il bisogno agricolo richiesto (rientra cioè nella categoria delle situazioni immobiliari che possano appagare le necessità di residenza senza alcun vincolo);

- esiste una scelta di tipologie analoghe a quella dei beni immobili considerati, essendovene altri, nel mercato, disponibili.

Sulla base della conoscenza del valore, pertanto, sarà possibile determinare il prezzo che potrebbe derivare in ordine alla vendita forzata.

Il parametro su cui si basa la stima è rappresentato dal valore unitario ad ettaro di superficie.

Inoltre in merito alle peculiarità delle caratteristiche riconoscibili del fondo agricolo e tenuto conto dell'appetibilità e delle potenzialità agricola degli stessi si è potuto effettuare dei ragionamenti tecnici in termine di più probabile valore di mercato considerando sia i Valori Agricoli medi (annualità 2021) che l'andamento reale del mercato immobiliare finalizzato alla vendita forzata.

D.3.13.3. Stima

In merito alla stima da eseguire, in base alle potenzialità economiche delle u.i. costituite le stesse sono valutabili a corpo e non a misura, assunte le superfici riscontrate come semplice parametro di riscontro, nello stato di fatto in cui si trova, liberi da persone e cose, tenuto correttamente conto dell'appetibilità e potenzialità delle u.i. come segue:

(catasto terreni) - Pescantina (VR)

- Foglio 7 mappale n° 248 prato cl.2 superficie 10.647 mq.;

- Foglio 7 mappale n° 701 frutt.irrig. cl. 2 superficie 6.795 mq.;

- Foglio 7 mappale n° 711 frutt.irrig. cl. 2 superficie 11.047mq.;

- Foglio 7 mappale n° 714 frutt.irrig. cl. 2 superficie 2.020 mq.;

- Foglio 7 mappale n° 716 frutt.irrig. cl. 2 superficie 3 mq.

Complessivi € 273.248,43 arrotondabile in € 270.000,00.

Si ribadisce come la suddetta somma sia intesa a corpo in riferimento alle condizioni tecnico economiche dei beni immobili de quibus e della coltura dei beni immobili.

La superficie catastale complessiva del lotto 3 dichiarata in visura ed accertate dall'Agenzia delle Entrate di Verona è pari a mq. 30.512 circa.

D.3.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima



A seguito della determinazione del più probabile valore di stima relativamente ai beni immobili facenti parte del lotto 1 che si ribadiscono come segue:

(catasto terreni) - in Pescantina (VR)

- Foglio 7 mappale n° 248 prato cl.2 superficie 10.647 mq.;

- Foglio 7 mappale n° 701 frutt.irrig. cl. 2 superficie 6.795 mq.;

- Foglio 7 mappale n° 711 frutt.irrig. cl. 2 superficie 11.047mq.;

- Foglio 7 mappale n° 714 frutt.irrig. cl. 2 superficie 2.020 mq.;

- Foglio 7 mappale n° 716 frutt.irrig. cl. 2 superficie 3 mq.

Valore complessivo pari ad € 270.000,00.

Tribunale di Verona E.I. n. 118/2024

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. TOMMASO NICOLI

Dalla cifra determinata si dovranno detrarre le seguenti spese:

- riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti prevista dall'art. 2922 cc. - in questo caso specifico si ritiene di applicare una riduzione pari al 10 % pari a € 27.000,00.

D.3.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 243.000,00

Valore arrotondato in € 245.000,00

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, 04 novembre 2024

Il Perito Estimatore

Geom. Federica Fantoni

E. allegati generali (comuni a tutti i lotti)

- E.1 Titolo di provenienza dei beni immobili pignorati;
- E.2 Certificato contestuale di residenza, di stato civile e stato famiglia
- E.3 Estratto di mappa Wegis;
- E.4 Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- E.5 Titoli Abilitativi Comune di Pescantina (VR);
- E.6 Stralcio Zona Urbanistica in Pescantina (VR);
- E.7 comunicazione Agenzia delle Entrate;
- E.8 comunicazione Cancelleria Famiglia Tribunale di Verona (sentenza);
- E. 9 Dati comparabili Stimatrix, OMI, locandine pubblicitarie;

F. allegati per singoli lotti (da ripetere per ciascun lotto)

F.1. Lotto 1 – Immobile in PESCANTINA VIA MILONE

- F.1.1 Planimetrie catastali;
- F.1.2 visure catastali presso Agenzia delle Entrate di Verona;
- F.1.3 documentazione fotografica;

F.2. Lotto 2 – Immobile in PESCANTINA VIA MILONE

- F.2.1 Planimetria catastale;
- F.2.2 visure catastali presso Agenzia delle Entrate di Verona;
- F.2.3 documentazione fotografica;

F.3. Lotto 3 – Terreni in PESCANTINA VIA MILONE

- F.3.1 visure catastali presso Agenzia delle Entrate di Verona;
- F.3.2 C.D.U. Pescantina (VR);
- F.3.3 Stralcio mappa;
- F.3.4 visura ipo- catastale a nome dell'Esecutata;
- F.3.5 documentazione Genio Civile;
- F.3.6 dati per stima terreni;
- F. 3.7 documentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®