TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**283/2023**
Giudice	**Dott.ssa Paola Salmaso**
Creditore procedente	**BANCO BPM S.P.A.**
Parte esecutata	**Sig. [redacted]**

Esperto Stimatore

Arch. Davide Iembo - davideiembo@gmail.com - 045.6661602

Custode Giudiziario

Avv. Michele Fontana - m.fontana@sartoriefontana.it - 045.576818

SAGACEstudio
Davide Iembo architetto
via Ponte Pignolo, 2 - 37129 Verona
c.f. MBIDVD82A04L020W p.iva 04003800234
davideiembo@gmail.com - davide.iembo.ctu@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

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO 3

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 4

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO 4

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO 4

D.1. LOTTO UNICO 4

D.1.1. Proprietà 4

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio 6

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita 6

D.1.3. Descrizione dei beni 7

D.1.3.1. Contesto 7

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 7

D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 15

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 15

D.1.4. Situazione urbanistica della zona 15

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile 15

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile 16

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile 19

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti 19

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 19

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici 19

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 19

D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 21

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 21

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 21

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali 21

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita 21

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata 22

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale 22

D.1.13. Valutazione del lotto 22

D.1.13.1. Consistenza 23

D.1.13.2. Criteri di stima 23

D.1.13.3. Stima 24

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima 24

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni 24

E. ALLEGATI LOTTO UNICO 25

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

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 283/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Immobile ad uso Agriturismo con annessi ufficio e depositi ed area cortiva scoperta. Sup. commerciale mq. 836,34
Ubicazione	Pressana (VR), Via Crosare di Sotto, 50
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Pressana (VR), Foglio 20 mappale nº 213 subalterno 5 e Foglio 20 mappale nº 213 Ente Urbano
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 851.000,00
Stato di occupazione	Utilizzato dall'esecutato sig. [redacted] per lo svolgimento della propria attività di Agriturismo
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Istituire una servitù di passaggio pedonale e carraio sul mappale n.145 per poter accedere al compendio immobiliare. **Possibile mantenimento della classificazione catastale D/10 solo se in possesso degli idonei requisiti di ruralità in caso contrario si dovrà procedere con variazione di classificazione (vedi punti D.1.5 - D.1.10)**

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.

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestato al sig. [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] c.f. [redacted] di fabbricato ad uso attività agricole, nello specifico agriturismo, disposto su quattro livelli con annessi locali ad ufficio e deposito e cortile esterno ad uso esclusivo.

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Il pignoramento colpisce un fabbricato ad uso agriturismo con annessi locali ad uso ufficio e deposito con area scoperta esterna.

Si è ritenuto opportuno vendere il bene in un unico lotto in quanto il suo frazionamento non sarebbe sostenibile economicamente e renderebbe le eventuali parti frazionate meno appetibili a dispetto di una vendita unica.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Al sig. [redacted], per la quota di 1/1 di piena proprietà, gli immobili oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione catastale, sono cosi pervenuti:

_La quota parte di 1/12 per successione in morte del sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e deceduto in data 26/12/2001(denuncia del 25/06/2002 n. rep. 46/537 Ufficio del Registro Legnago) trascritta il 20/02/2003 ai nn. 7210/4633 la cui accettazione tacita è stata trascritta il 01/09/2011 ai nn. 33557/20786

_La quota parte di 8/12 di nuda proprietà e 3/12 di piena proprietà per atto di compravendita del 19/07/2006 n. rep. 16775/8488 a firma del Notaio Berlini Claudio trascritto in data 25/07/2006 ai nn 37367/21957 da potere dei sig.ri [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] per il

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

diritto di nuda proprietà per la quota di 8/12, [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/12, [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/12 e [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/12.

_La sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] risulta deceduta in data 28/11/2009 portando la riunione di usufrutto e nuda proprietà per la quota di 8/12 in capo al sig. [redacted]

Ai precedenti proprietari l'immobile oggetto di pignoramento era cosi pervenuto:

_Alla sig.ra [redacted] per la quota di 1/6 ed ai sig.ri [redacted] e [redacted] per la quota di 1/12 ciascuno per successione in morte del sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e deceduto in data 26/12/2001(denuncia del 25/06/2002 n. rep. 46/537 Ufficio del Registro Legnago) trascritta il 20/02/2003 ai nn. 7210/4633 la cui accettazione tacita è stata trascritta il 01/09/2011 ai nn. 33557/20786.

Ai sig.ri [redacted] e [redacted] il terreno al Fg. 20 mapp. 44 su cui sorge il fabbricato in oggetto era pervenuto:

_In parte per successione di [redacted] deceduto il 20/04/1956 (denunzia n. 108 vol 109) trascritta il 10/11/1956 ai nn. 13685/10608 regolata dal testamento pubblico con verbale del 17/05/1956 Notaio Mario Alberti trascritto il 11/06/1956 nn. 2706/5726;

_In parte per atto di accettazione tacita di eredità e cessione del 29/05/1965 notaio Mario Alberti di Legnago trascritto il 21/06/1965 nn 8418/6815;

_In parte per atto di cessione e divisione del 30/06/1980 Notaio Alberti Mario trascritto il 24/07/1980 nn 18487/13675;

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

Il sig. [redacted] risulta coniugato, in regime di separazione dei beni, all'atto di accettazione espressa di eredità dei beni in oggetto, trascritto in data 20/02/2003, all'atto di compravendita stipulato in data 19/07/2006 nonché alla data di notifica del pignoramento, effettuata in data 13/09/2023.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Il sig. [redacted] dal Certificato contestuale di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal Comune di Pressana(Vr), risulta residente in via [redacted]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Crosare di Sotto n. 50 nel Comune di Pressana (Vr). Confini: a Nord con il mappale 145, a Sud con il mappale 246, ad Est con la via Crosare di Sotto ed a Ovest con il mappale 45;

Attualmente i beni risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 20 mappale 213 sub. 5**, categoria D/10 - *Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*, piano T-1-2-3, via Crosare di Sotto, rendita catastale € 5.454,00;

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

- N.C.E.U.: **foglio 20 mappale 213**, natura EU, ENTE URBANO, cons. 16 are 43 centiare;

Il perito rileva che con soppressione del mappale n. 188 al foglio 20 avvenuta con Tipo Mappale del 22/12/2011 pratica n. VR0484661 l'Ente Urbano al foglio 20 mappale 213 ha variato la sua consistenza passando da 1.484 mq a 1643 mq.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Zona rurale a basso traffico collocata a sud/est del centro del comune di Pressana (Vr). I beni sono situati ai margini della frazione di Crosare che si colloca a circa metà strada tra il centro del comune di Pressana ed il centro storico di Montagnana (Pd).

Le zone limitrofe sono prevalentemente a destinazione agricola e residenziale.

Distanze: Sede Comune di Pressana a 3,00 Km; Centro di Montagnana a 6,00 Km;

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo al sig. [redacted] di fabbricato ad uso agriturismo con annessi locali ad uso ufficio e deposito con area scoperta esterna.

Ingresso e prospetto nord

Area esterna ed immobili

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

L'immobile principale, che originariamente era un convento e successivamente nel '800 è stato tramutato in casa padronale ad uso del fondo agricolo, presenta un'area pavimentata esterna, sul fronte principale.

La proprietà si compone da un'immobile padronale che si sviluppa su tre piani fuori terra più un quarto identificato con la torretta che si sviluppa sulla copertura sul prospetto ovest, e da una serie di locali, esterni all'abitazione, con funzione di ufficio e di depositi, anch'essi ben ristrutturati, che si sviluppano in lunghezza sul lato sud del lotto. La proprietà include inoltre un' area scoperta, in parte pavimentata, che si sviluppa in parte sul fronte principale ovest dell'immobile padronale e sul fronte nord degli annessi. L'intera proprietà si estende su una superficie lorda complessiva di circa 1.643,00 mq di cui 240,00 mq circa destinati al corpo principale, 160,00 mq circa per gli annessi e circa 1242,00 mq di area scoperta.

L'accesso all'area esterna di proprietà avviene per mezzo di un portone carraio dalla via Crosare di Sotto, posto sul mappale n. 145 e non oggetto pignoramento. Superato il portone si arriva alla grande area esterna che presenta, sulla sinistra una porzione pavimentata che contraddistingue l'ingresso alla casa padronale e frontalmente la schiera di locali accessori.

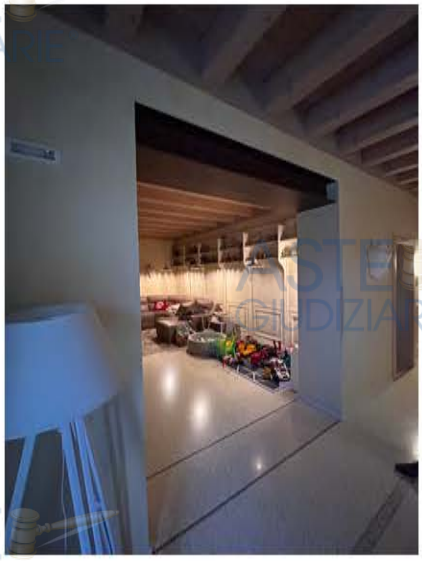
Prospetto su via Crosare di Sotto

Cancello d'ingresso

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

Edificio principale

Dalla zona esterna pavimentata si accede, mediante una porta a vetri, in un grande ambiente che si sviluppa per tutta la profondità dell'edificio e sul quale affacciano, da sinistra in senso orario, un grande soggiorno accessibile mediante un varco aperto, un bagno con antibagno riservato alla zona giorno, una stanza di grandi dimensioni con bagno interno finestrato, una seconda stanza con bagno, il vano scala che conduce ai piani superiori ed infine la grande cucina abitabile con un piccolo ripostiglio/dispensa e l'affaccio, mediante porte-finestre, sull'area pavimentata esterna.



Soggiorno

Cucina

Bagno camera tipo

Camera

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

Mediante il vano scala, superando le prime due rampe, si accede al piano primo. Anche qui, come al piano sottostante, abbiamo un grande ambiente centrale, con affaccio sulla corte esterna, che distribuisce ai lati della scala due camere speculari di grandi dimensioni entrambe con bagno interno cieco e zona soppalcata, che occupa parte del piano sottotetto, ed affaccia sulla stanza, e frontalmente abbiamo altre due camere con bagno, una delle quali ad uso monolocale perché presenta un angolo con predisposti gli attacchi per una piccola cucina. La parte est del grande disimpegno risulta compartimentata mediante una parete con porta per ricavare una grande lavanderia con lavella ed attacchi lavatrice.

Disimpegno centrale

Camera con soppalco

Bagno tipo

Camera monolocale

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

Proseguendo con le ultime due rampe di scala si sbarca in un piccolo pianerottolo, al piano secondo/sottotetto, che distribuisce sulla destra alcuni ambienti di servizio posti nel sottotetto, in parte privi di pavimento, e sulla sinistra un ultima camera che presenta una zona living con il bagno ed un caratteristico soppalco, dove è presente il letto, con scala di accesso in lamiera forata che si sviluppa all'interno della caratteristica torre, la vecchia "colombari". Sotto la scala di accesso al soppalco è presente una porta che conduce ad ulteriori ambienti, che si sviluppano nel sottotetto, attualmente privi di pavimentazione ed utilizzati come deposito di materiale.

Camera p. secondo

Vano sottotetto

L'edificio è dotato di serramenti esterni in legno con vetro-camera e scuri in legno bicolore verde. E' presente un sistema di riscaldamento in pompa di calore con distribuzione mediante ventil-convettori distribuiti nei vari ambienti.
I pavimenti sono in seminato veneziano per tutti gli ambiti del piano terra e in parquet a doghe di grandi dimensioni posate a correre per gli atri piani ad eccezione dei bagni e anti-bagni che sono dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica. I bagni sono dotati di lavabo con mobile, wc, bidet e doccia con box vetrato. Le porte sono in legno tinta chiara. I solai, sia interpiano che di copertura, sono a vista con travi in legno ed assito. I soppalchi all'interno

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

delle camere sono anch'essi in travi di legno con assito e presentano strutture portanti in ferro verniciato bianco con caratteristiche scale in lamiera forata sagomata.

Scala "tipo" soppalchi camere

Scala distributiva piani

Locali di pertinenza

La proprietà include inoltre una serie di locali di pertinenza dislocati in cortina sul confine sud del lotto e che affacciano sulla corte di proprietà. Il primo ambiente, ad uso ufficio per l'attività di agriturismo, presenta un pavimento in cotto, pareti intonacate e tetto a vista con travi in legno e tavelle in cotto. Presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto di allarme e ventila-convettore per il riscaldamento. I serramenti sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera.

Prospetto pertinenze

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

Proseguendo esternamente, a lato dell'ufficio, troviamo un deposito composto da due ambienti, uno dei quali soppalcato, anch'esso ristrutturato con pavimento in resina rossa e griglie di scolo, serramenti in legno, copertura con travi "uso fiume" ed assito in legno, pareti intonacate cola presenza di alcune porzioni a vista che lasciano a nudo l'antica muratura mista in mattoni e pietra.

Ufficio

Locale deposito

L'ultimo deposito, in continuità prospettica con il precedente, presenta un portone scorrevole sul prospetto ovest, non visibile dalla corte, che apre su un grande ambiente parzialmente soppalcato con copertura a grandi travi in legno ed assito, murature in mattoni in parte a vista ed in parte intonacate, con pavimento in battuto di cemento ed impianto elettrico a vista.

Locale deposito

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

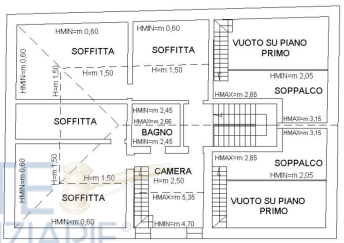
Giudizio di conservazione del bene: il bene si trova in ottime condizioni di conservazione e mantenimento con finiture di buona qualità. Anche gli annessi, caratterizzati dalle facciate in mattoni faccia vista, risultano nel complesso ben mantenuti.

PIANO TERRA
H=m 3,00

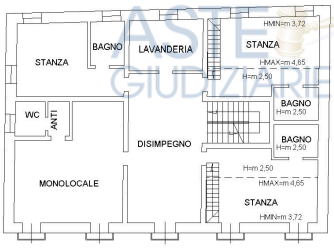
RIFERIM

PIANO SECONDO
H=m 2,50

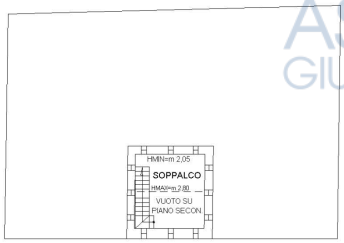
RIFERII



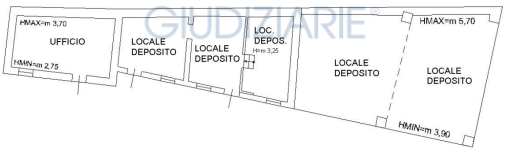
PIANO PRIMO
H=m 2,70



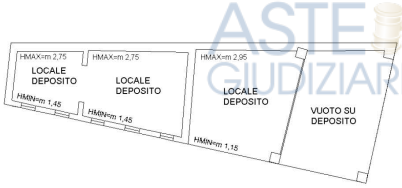
PIANO TERZO



PIANO TERRA
H=m 2,70



PIANO PRIMO



Foglio 20 mappale 213 subalterno 5

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

Nessuno;

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

L'accesso all'area esterna ed all'immobile avviene dalla dalla via Crosare di Sotto mediante un portone carraio ed un cancellato pedonale collocati sul mappale n. 145 non oggetto di perizia in quanto di altra proprietà. Varcato il portone si accede alla corte di proprietà sulla quale affacciano il fabbricato ad uso Agriturismo e le proprie pertinenze.

All'atto di trasferimento del bene si dovrà perciò provvedere ad istituire una servitù di passaggio carraio e pedonale sul mappale n. 145 per permettere l'accesso dalla pubblica via al bene oggetto di procedura.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Presana (Vr).

Le aree censite al NCT del Comune di Pressana (Vr), per effetto del vigente Piano degli Interventi sono classificate come segue:

_ C.T. Foglio 20 Mappali 213 - "Nuclei Rurali":

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi e nello specifico:

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

_al piano terra della residenza alcune aperture (verso cucina e sala) sono di dimensioni inferiori rispetto a quanto rilevato ed inoltre il setto che divide il disimpegno dall'ingresso non è presente;

_al piano secondo della residenza sottotetto non sono indicati i lucernari presenti in loco;

_nel locale deposito, affianco all'ufficio, la ripartizione interna non è presente e la porzione soppalcato risulta essere quella dove è collocato l'ingresso mentre la porzione verso il locale ufficio risulta a tutta altezza;

_nel locale deposito più grande sia le aperture a nord, verso la corte, che quella ad ovest risultano tamponate e su quest'ultima è stato ricavato un portone d'ingresso scorrevole;

Queste difformità andranno aggiornate successivamente alla presentazione delle pratiche edilizie descritte nel paragrafo seguente (D.1.6.).

Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono stimate in 1.500,00 €.

Si fa presente che l'attuale classificazione catastale D/10 - Fabbricati per attività agricole potrà essere mantenuta tale solamente nel caso in cui il futuro aggiudicatario sia in possesso degli idonei requisiti di ruralità. Se il futuro aggiudicatario non sarà in possesso degli idonei requisiti di ruralità dovrà, a suo carico, richiedere una variazione di classificazione catastale consona al futuro utilizzo dell'immobile.

Si precisa inoltre che l'immobile in oggetto, in assenza dei requisiti di ruralità del futuro aggiudicatario, potrà essere trasformato/destinato come attività ricettiva complementare (affitta camere/alloggio turistico) richiedendo la necessaria classificazione oppure come residenza privata.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato già prima dell' 800 come convento e successivamente trasformato in casa padronale con aggiunta

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

negli anni di una serie di annessi rustici attualmente disposti sul confine sud del lotto. Successivamente dagli anni 70 ad oggi risulta ristrutturato e variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pressana (Vr):

- **Concessione di Costruzione n. 2 prot. N. 20 del 08/02/1977** per trasformazione interna ed esterna con consolidamento del tetto di fabbricato per abitazione sito in [redacted] nel comune di [redacted] di proprietà dei sig.ri [redacted];
- **Concessione Edilizia in Sanatoria - Condono n. 245 prot. 4609/e del 13/11/1998** per la realizzazione e consolidamento del tetto e variante prospettica di un fabbricato esistente sito in via [redacted] nel comune di [redacted] di proprietà del sig. [redacted];
- **Permesso di Costruire n. 30/2010 prot. 7654 del 30/11/2010** per la ristrutturazione di un edificio per la realizzazione di un agriturismo ai sensi della L.R. 18/04/1997 n. 9 *"Nuova disciplina per l'esercizio dell'attività agrituristica"* siti in via [redacted] nel comune di [redacted] a nome del sig. [redacted] in qualità di legale rappresentante della [redacted];
- **Permesso di Costruire n. 12/2011 prot. 4139 del 06/07/2011** per variante in corso d'opera al **Permesso di Costruire n. 30/2010 prot. 7654 del 30/11/2010** per la ristrutturazione di un edificio per la realizzazione di un agriturismo ai sensi della L.R. 18/04/1997 n. 9 *"Nuova disciplina per l'esercizio dell'attività agrituristica"* siti in via [redacted] nel comune di [redacted] a nome del sig. [redacted] in qualità di legale rappresentante della S[redacted]
- **S.C.I.A. n. 12S/0001 prot. 532 del 26/01/2012** seconda variante in corso d'opera al **Permesso di Costruire n. 12/2011 prot. 4139 del 06/07/2011** per la ristrutturazione di un edificio per la realizzazione di un agriturismo ai sensi della L.R. 18/04/1997 n. 9 *"Nuova disciplina per l'esercizio dell'attività agrituristica"* siti in via [redacted] nel comune di [redacted] a nome

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

del sig. [redacted] in qualità di legale rappresentante della [redacted];

- **Certificato di Agibilità prot. 2400 del 27/04/2012** riferito al fabbricato ad uso agriturismo sito in via [redacted] nel comune di [redacted] di proprietà del sig. [redacted] in qualità di legale rappresentante della [redacted]

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati presso il comune di Pressana (Vr) risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi. Nello specifico si sono rilevate le seguenti difformità:

Edificio padronale

_al piano terra della residenza il setto che divide il disimpegno dall'ingresso non è presente;

_al piano secondo/sottotetto il lucernario posizionato sulla scala risulta traslato verso il pianerottolo di arrivo;

Locali Accessori

_nel locale deposito, affianco all'ufficio, la ripartizione interna non è presente e la porzione soppalcato risulta essere quella dove è collocato l'ingresso mentre la porzione verso il locale ufficio risulta a tutta altezza;

_nel locale deposito più grande le aperture a nord, verso la corte, risultano tamponate mentre sulla parete ad ovest è stato ricavato un portone d'ingresso scorrevole;

Le irregolarità sopra rilevate potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di sanatoria per opere difformi allo stato concessionato.

Le spese per la presentazione della pratica sono stimate in 3.000,00 € escluse eventuali sanzioni ed oneri.

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

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile e gli accessori oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultavano utilizzati dall'attuale proprietario sig. [redacted] e dalla propria famiglia per l'esercizio dell'attività di Agriturismo con alloggi.

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

A seguito di accertamento presso l'Agenzia delle Entrate si è riscontata la presenza di un Contratto di Comodato di beni immobili che vede come "Comodante" la sig.ra [redacted] (deceduta in data 28/11/2009) ed il sig. [redacted] e come "Comodatario" la [redacted] stipulato in data 08/07/2008 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio di Legnago in data 08/07/2008 atto 2766 seri 3.

Il sopracitato atto risulta **NON OPPONIBILE alla procedura** in quanto contatto di comodato.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

1. **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero s.p.a. con sede in Verona (VR), c.f. 03689960239 a carico di terzo datore di ipoteca [redacted] nato il [redacted] c.f. [redacted], debitore non datore [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Toscano Eugenio in data 26/08/2011 repertorio 625/513, iscritto a Verona in data 01/09/2011 ai nn. 33556/6860

   Importo ipoteca: € 1.110.000,00

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

Importo capitale: € 740.000,00

Durata: 18 anni 6 mesi

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura di proprietà del sig. [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà;

2. **Costituzione di vincolo** derivate da scrittura privata a favore del Comune di Pressana (Vr) c.f. 00663220234 contro il sig. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] a firma del Notaio Ludovica Piro in data 08/10/2010 rep. n. 792/482 trascritta a Verona in data 02/11/2010 ai nn. 43063 R.G. e 26487 R.P.

   Colpisce, oltre ad altri, i beni immobili oggetto della presente procedura di proprietà del sig. [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà;

3. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Banca Valsabbina s.c.p.a. con sede in Vestone (Bs) - C.F. 00283510170 contro [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] ata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] iscritta a Verona in data 15/02/2023 ai nn. 5546 R.G. e 771 R.P.

   Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura di proprietà del sig. [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà;

4. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di Banco BPM s.p.a. con sede in Milano (Mi) c.f. 09722490969 contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] relativamente all'intero diritto di piena proprietà, a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 13/09/2023

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

repertorio n. 6511, trascritto a Verona in data 12/10/2023 ai nn. R.G. n. 41263 R.P. n. 30774

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura di proprietà del sig. [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà;

5. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena (Si) - c.f. 00884060526 contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] iscritta a Verona in data 25/10/2023 ai nn. 43348 R.G. e 6274 R.P.

Colpisce, oltre ad altri, i beni immobili oggetto della presente procedura di proprietà del sig. [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà;

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

Nessuno;

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

Nessuno;

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

Nessuno;

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuno;

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

Si rammenta che l'attuale classificazione catastale D/10 - Fabbricati per attività agricole potrà essere mantenuta tale solamente nel caso in cui il futuro aggiudicatario sia in possesso degli idonei requisiti di ruralità. Se il futuro aggiudicatario non sarà in possesso degli idonei requisiti di ruralità dovrà, a suo

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

carico, richiedere una variazione di classificazione catastale consona al futuro utilizzo dell'immobile.

Si precisa inoltre che l'immobile in oggetto, in assenza dei requisiti di ruralità del futuro aggiudicatario, potrà essere trasformato/destinato come attività ricettiva complementare (affitta camere/alloggio turistico) richiedendo la necessaria classificazione oppure come residenza privata.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.1.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

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

D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Fabbricato ad uso agriturismo disposto su quattro livelli	mq	744,74	1,00	744,74
Pertinenza ad uso ufficio	mq	25,38	0,35	8,88
Pertinenze ad uso deposito	mq	190,06	0,35	66,52
Area scoperta	mq	1242,82	0,10/0,02	26,86
totale immobile		2.203,00		**847,00**

D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di PRESSANA e limitrofi.

	valore min. (€/mq)	*valore max. (€/mq)*	*valore considerato (€/mq)*
OMI 1° sem. 2024 (Osservatorio mercato immobiliare) Residenziale- Ville e Villini	830,00 €	1.100,00 €	1.100 € + 10% = **1210 €**
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3)	0,00 €	844,04 €	844,04 €
Borsino Immobiliare - Abitaz. In stabili 1 fascia	621,00 €	1.039,00 €	1.039 € + 10% = **1142,90 €**
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			**1.065,65 €**

N.B. Non essendo reperibili valori specifici per la tipologia di immobile in oggetto ed essendo quest'ultimo assimilabile ad un'unità abitativa il perito ha utilizzato i valori immobiliari riferiti alle unità residenziali. **Il perito ha inoltre utilizzato i valori massimi (aumentati di un 10% per OMI e Borsino Immobiliare) vista l'ottima ristrutturazione e le finiture di qualità dell'immobile.**

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

D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Fabbricato ad uso agriturismo disposto su quattro livelli-Pertinenze-Area scoperta	847,00	1.065,65 €	902.605,55 €
	totale			902.605,55 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per atto servitù di passaggio:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5 %	€ 45.130,28

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	**€ 851.475,27**
Si arrotonda a	**€ 851.000,00**

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, 24/10/2024.

Il Perito Stimatore
Arch. Davide Iembo

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

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene
E.2. Certificato contestuale di Residenza e di Stato Famiglia
E.3. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
E.4. Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali
E.5. Visure storiche catastali
E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica
E.8. Titoli Abilitativi
E.9. Fotografie degli interni
E.10. Fotografie degli esterni
E.11. Dati comparativi acquisiti e fonti
E.12. Comunicazione Agenzia delle Entrate - Copia contratto di comodato

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