TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**296/2024**
Giudice	**Dr. Attilio BURTI**
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]

Esperto Stimatore

Dr.ssa Geom. Ilenia Berti (studioileniaberti@gmail.com ☎045.6932547)

Custode Giudiziario

Dr.ssa Tatiana Bianchetti (tbianchetti@gmail.com ☎045.8002630)

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

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 5
D.1. LOTTO UNICO....5
D.1.1. Proprietà....5
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio 5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita....6
D.1.3. Descrizione dei beni....10
D.1.3.1. Contesto 10
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato....10
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali....19
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 19
D.1.4 Situazione urbanistica della zona 20
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile 21
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile....21
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile....23
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti....24
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 24
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici 24
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 24
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 25
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 25
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile....25
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali 25
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita....25
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata 25
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale....25
D.1.13. Valutazione del lotto....26
D.1.13.1. Consistenza....26
D.1.13.2. Criteri di stima 26
D.1.13.3. Stima 27
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima....29
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni 30
E. ALLEGATI LOTTO UNICO....31

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 296/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione singola con giardino Sup. commerciale mq 194
Ubicazione	Pescantina (VR), Via Dei Santi n. 43
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Pescantina (VR), Foglio 21 mapp. n. 109 e Catasto Terreni, , Comune di Pescantina (VR), Foglio 21 mapp. n. 109
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 256.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 13.000,00 (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	

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento (trascritto a Verona il 08.11.2024, RG 45551, RP 33842) grava per l'**intero della piena proprietà** di un'ABITAZIONE (A/5), così indicata nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento:

Catasto **Fabbricati** – Comune di Pescantina (VR), foglio **21**,

- particella **109**, natura A5 abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 4 vani, indirizzo Via Tre Santi, civico 43, piano T-1.

Catasto **Terreni** – Comune di Pescantina (VR), foglio **21**,

- particella **109**, natura EU ente urbano, consistenza 05 are 76 centiare.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerate le caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, nonché la sua conformazione, natura, i relativi accessi e l'assenza di pertinenze, la scrivente ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO costituito da:

- piena proprietà di abitazione singola con giardino in Comune di Pescantina (VR), Via Tre Santi n. 43.

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

L'esecutato è divenuto proprietario dei beni immobili con atto di compravendita del 23.04/2002 repertorio 100227 racc. 23214 notaio Luciano Paolucci di San Pietro Incariano, trascritto in data 26.04.2002 ai numeri 16215 R.G. e 11245 R.P.

Si precisa che l'immobile è in precedenza appartenuto al [redacted] per atto di compravendita del 28.11.1967 del Notaio Sebastiano Mazzotta rep. 104520, trascritto il 02.01.1968 RG n. 36 ed RP n. 17.

Al momento dell'acquisto l'esecutato risultava di stato libero.

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

La scrivente non ha ritenuto necessaria l'acquisizione dei "*Certificati di residenza, di Stato Civile, di stato di famiglia*" in quanto [redacted] è deceduto in data 30.05.2022.

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento l'esecutato risultava deceduto.

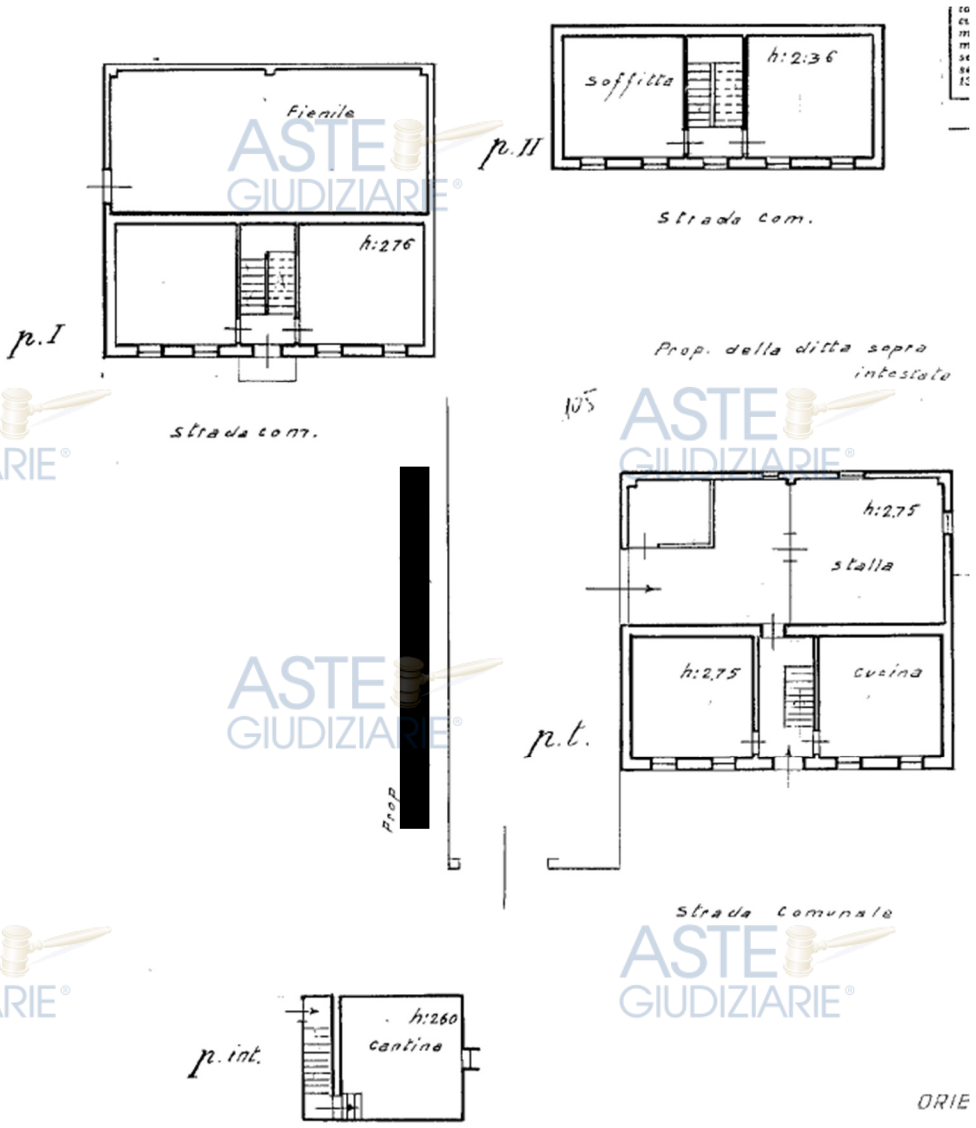
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dalla relazione notarile e dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

A. unità abitativa: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Pescantina (VR)**, fg. **21**, mappale n. **109**, categoria A/5, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 188 mq, totale escluse aree scoperte 188 mq, rendita € 51,65, indirizzo Via Tre Santi n. 43, piano T- 1. L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà all'esecutato. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala (datata 31.12.1939), con la precisazione che la stessa è difforme rispetto allo stato dei luoghi (vedasi capitolo D.1.5).



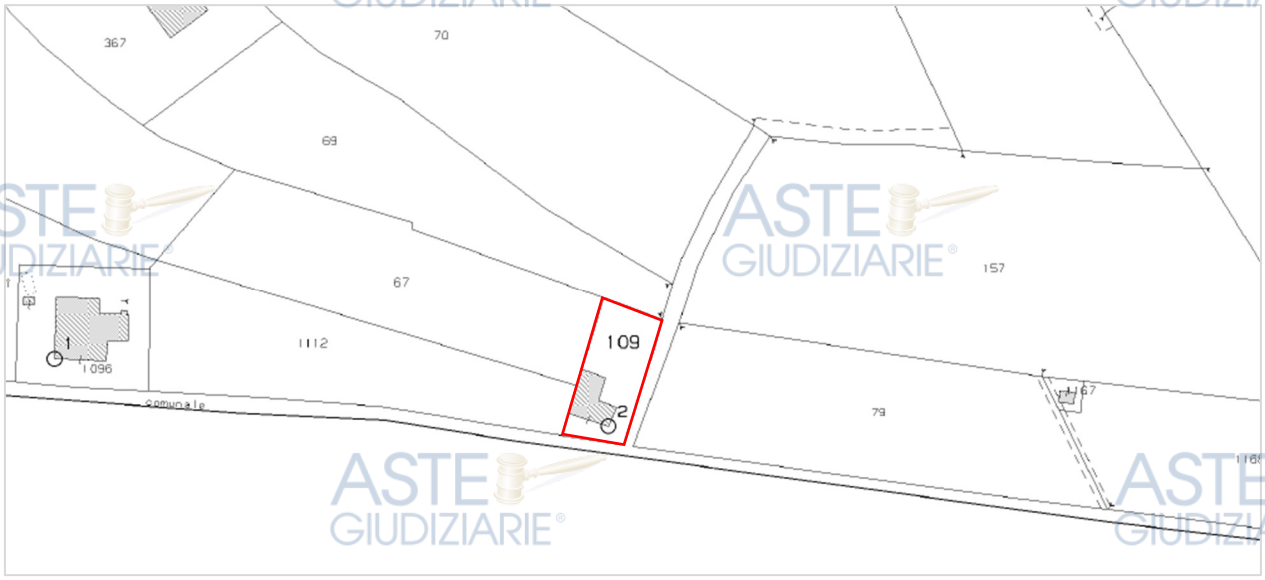
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

Il fabbricato ove si trova l'abitazione oggetto di procedura insiste su terreno identificato con i seguenti estremi: Catasto **Terreni** – Comune di **Pescantina (VR)**, Foglio **21**:

- mapp. n. **109**, qualità Ente Urbano, superficie mq 576.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale, non in scala indicante il fabbricato ove si trovano gli immobili con bordatura rossa:



Confini: il terreno m.n. 109 su cui ricade il fabbricato ove si trovano l'abitazione oggetto di procedura, confina con i seguenti mappali:

- a nord con terreno di terzi m.n. 69;
- a est con la strada pubblica Via Tre Santi;
- a sud con la strada pubblica Via Tre Santi;
- ad ovest con terreno di terzi m.n. 1112 e 67.

Variazioni catastali nel ventennio m.n. 109:

- variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 12/04/2013 Pratica n. VR0115879 in atti dal 12/04/2013 bonifica identificativo catastale (n. 56768.1/2013);
- variazione del 12/05/2016 Pratica n. VR0086059 in atti dal 12/05/2016 aggiornamento planimetrico (n. 32336.1/2016), con annotazione di stadio correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.782/1939;

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

- variazione del 09/07/2018 pratica n. vr0104202 in atti dal 09/07/2018 aggiornamento planimetrico (n. 35018.1/2018), con annotazione di stadio correzione su dati metrici del protocollo n. VR0086059/2016;
- variazione toponomastica del 26/10/2021 pratica n. vr0155736 in atti dal 26/10/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 72367.1/2021).

Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore procedente, risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento. Tutti i dati indicati nella nota di pignoramento corrispondono agli effettivi dati catastali che censiscono l'immobile; si ritiene che **il pignoramento consenta di individuare in modo univoco l'immobile oggetto di procedura**.

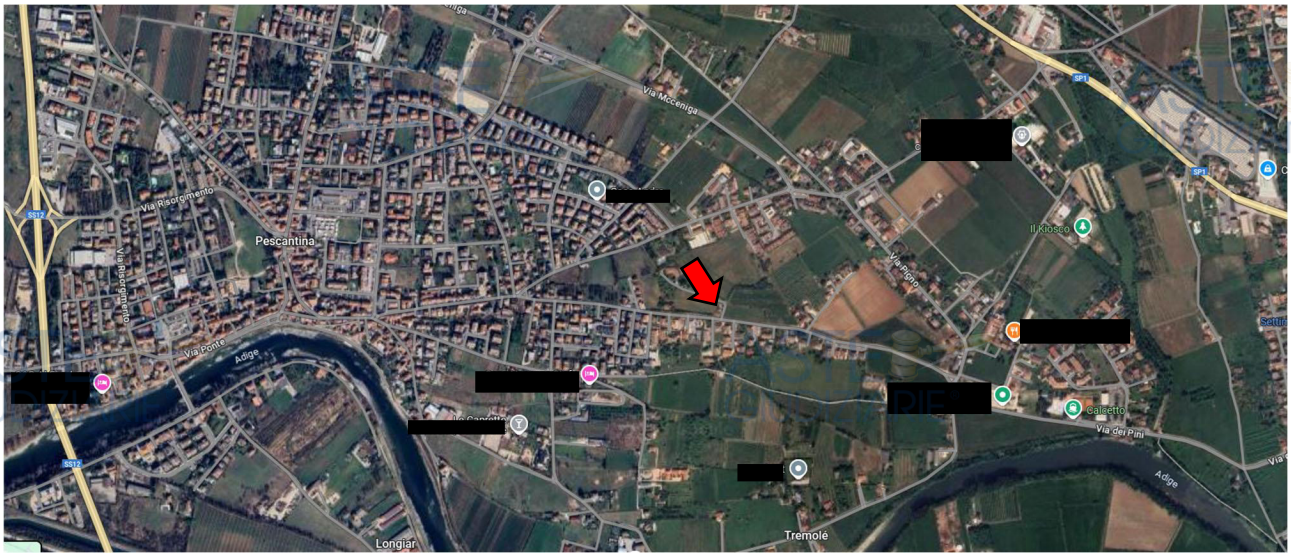
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

Localizzazione: l'immobile è sito nel Comune di Pescantina (VR), Via Tre Santi n. 43.

INQUADRAMENTO SATELLITARE

rispetto al centro comunale



Fabbricati ove si trovano gli immobili in Comune di Pescantina (VR), Via Tre Santi n. 43

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di Pescantina (VR), ad est del centro comunale, in Via Tre Santi n. 43, sulla strada che conduce verso la frazione di Settimo di Pescantina.

Nella zona la destinazione è prevalentemente residenziale e/o agricola e dista circa 1 km dal centro comunale di Pescantina e circa 2 km dalla frazione di Settimo di Pescantina.

Nel Comune sono presenti tutti i beni di prima necessità: di attività commerciali di diversa tipologia e di tutti i servizi di pubblica utilità (scuole dell'obbligo, chiese, banche, supermercati, centri sportivi, parchi e ufficio postale).

La posizione consente un buon collegamento alla città di Verona che dista circa 12 km, nonché ai limitrofi comuni, ed in particolare: con Pastrengo ad ovest (a circa 9 km), Bussolengo a ovest (a circa 4 km), Sona a sud-ovest (a circa 10 km), Sant'Ambrogio di Valpolicella a nord-ovest (a circa 7 km).

L'ingresso alla tangenziale si trova a circa 1,5 km e consente il collegamento al casello di Verona nord che consente a circa 6 km l'ingresso all'autostrada A-22 (Brennero-Modena), nonché al casello di Sommacampagna che consente a circa 13 km l'ingresso all'autostrada A-4 (Torino-Trieste).

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

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in una abitazione singola con area di pertinenza esclusiva coltivata a giardino, sita in Via Tre Santi n. 43 Comune di Pescantina (VR).

Composizione ed accessi agli immobili: l'abitazione risulta censita come A/5, e cioè abitazione ultrapopolare, ma di fatto va considerata come abitazione civile (A/2) essendo la stessa completamente ristrutturata nei primi anni 2000.

L'abitazione è perimetrata da area cortiliva di proprietà esclusiva completamente recintata dalla quale è possibile accedere unicamente da un accesso carraio che, in posizione arretrata, affaccia sulla strada Via Tre Santi. L'accesso pedonale avviene dal cancello carraio, sulla colonnina di destra è infatti posizionato il citofono.

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

Fabbricato dalla strada pubblica Via Tre Santi ed accesso carraio (immagine Street-view ottobre 2020)

L'area cortiliva presenta recinzione composta da basso muretto in cls e soprastante rete metallica sorretta da paletti metallici.

Sono presenti camminamenti lapidei all'interno del giardino che all'attualità appare incolto.

Recinzioni e camminamenti

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

Si evidenzia la presenza di una tettoia (di circa 50 mq) realizzata a copertura dell'area a parcheggio con struttura lignea, lattoneria e copertura in tegole di laterizio, con una parte porzione chiusa, realizzata per il ricovero degli attrezzi da giardino.

La pavimentazione sottostante è in autobloccanti.

Tettoia parcheggio

Si evidenzia tuttavia che detta tettoia non è stata autorizzata (vedasi capitolo D.1.6), ed essendo l'immobile in zona urbanistica agricola, non può essere sanata, per cui l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione o verificare la possibilità di trasformarla in una pergola e/o adibirla ad impianto fotovoltaico.

Nella corrente relazione di stima verrà ipotizzata la rimozione, per cui detto manufatto non verrà valutato e verranno considerati i costi per la sua rimozione.

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

Il fabbricato abitativo è costituito da due corpi di fabbrica uno che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo dell'altezza sottogronda di circa 5,80) e l'altro ad altezza ribassata (max 4,45 min 2,75 come indicato nell'elaborato progettuale), oltre ad un vano cantina posto al piano interrato.

Il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni '30 e successivamente modificato, ristrutturato negli anni 2000, con DIA del 2002.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante intonacata, solai laterocemento, tetto a falde con struttura in legno a vista, manto di copertura in tegole di laterizio, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco civile tinteggiato con colore chiaro, giallo chiaro- panna, con porzioni rivestite in pietra, contorni delle finestre in pietra, finestre con antoni oscuranti in legno, verniciati con colorazione verde scuro.

Esterno fabbricato e dettagli

Internamente l'abitazione **m.n. 109** è così composta:

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

- piano terra: ingresso-soggiorno e cucina con scala in metallo e legno di collegato al piano primo, disimpegno, servizio igienico, guardaroba, wc con centrale termica, nonché scala di collegamento alla cantina interrata.

  L'altezza interna è di circa ml 2,70.

Ingresso soggiorno

Cucina

Guardaroba

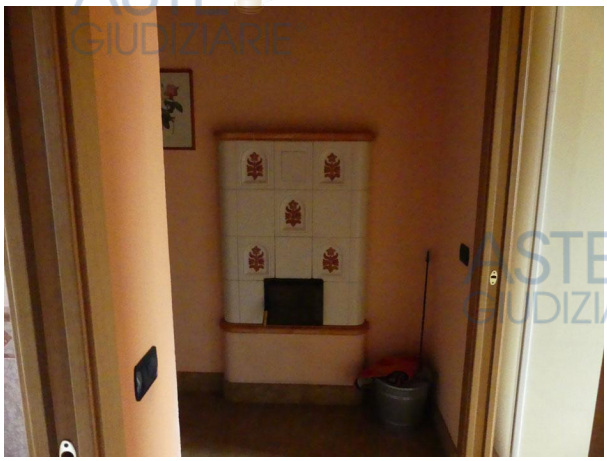
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

Servizio igienico

Centrale termica

Disimpegno



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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

- piano interrato: unico vano cantina allo stato "*grezzo*" e cioè privo di finiture.

Cantina

- piano primo: soppalco aperto su soggiorno, corridoio, ripostiglio, camera da letto con balcone e servizio igienico.

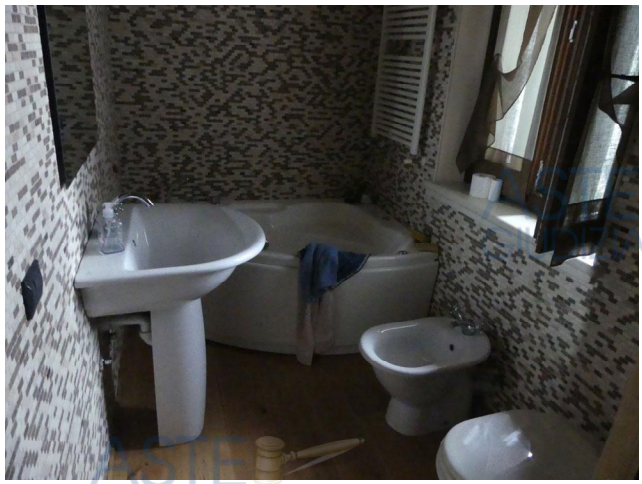
  L'altezza interna è di circa ml 2,70.

Soppalco aperto su soggiorno

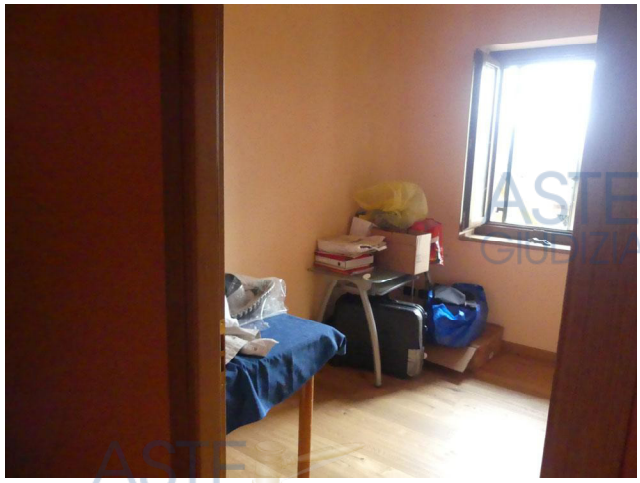
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

Servizio igienico



Camera con balcone e ripostiglio



Corridoio

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

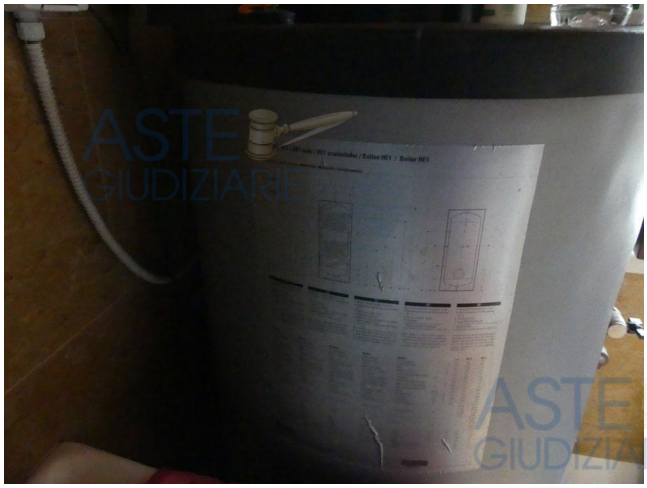
Le finiture interne del fabbricato abitativo: sono tutte riconducibili all'epoca di ristrutturazione (anni 2000) e riassumibili in: pavimentazioni in marmo e/o in parquet di legno, rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in marmo e/o mattonelle ceramiche, sanitari in porcellana bianca, intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiature varie, porte interne in legno tamburato e/o specchiate a vetro, serramenti in legno e vetro vetrocamera (alcuni da manutentare), antoni oscuranti in legno con apertura a libro.

Impiantistica: in fase di accesso agli atti non sono stati forniti documenti specifici e certificazioni degli impianti. Si presume che gli stessi siano risalenti all'epoca di ristrutturazione. Non è noto alla scrivente se gli stessi siano funzionanti, essendo l'immobile privo di alimentazione e disabitato da lungo tempo.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico completo di quadro elettrico, impianto solare termico con pannelli nel giardino e termoarredi nei wc, impianto di condizionamento con pompa di calore nel giardino e split nei locali, presenza di stufa tipo stube nella cucina e di camino a legno nel soggiorno.

Si precisa dovranno essere verificati tutti gli impianti ed acquisite le necessarie certificazioni.

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche: vano tecnico e bollitore, macchina esterna dell'impianto di raffrescamento, pannello solare termico.



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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

Stato manutentivo: l'abitazione è in buono stato manutentivo ad esclusione del giardino che attualmente risulta incolto e dei serramenti in legno maggiormente esposti alle precipitazioni meteoriche che necessitano di una manutenzione ordinaria.

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

Trattandosi di abitazione singola con giardino non ci sono beni condominiali.

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

Il fabbricato condominiale è dotato di un solo accesso carraio, ove risulta posizionato anche il citofono, accessibile dalla strada pubblica Via Tre Santi.
L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area pertinenziale coltivata a giardino.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Pescantina (VR) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 8 aprile 2019 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 22 luglio 2020.

Dall'esame della documentazione urbanistica risulta che la zona in cui sorge il fabbricato oggetto di stima corrisponde a: Zona "*Tessuto periagricolo urbano (A1)".*

Si riporta nel seguito stralcio di Piano degli Interventi (Tavola P.03.f. Discipline del suolo -zone significative), con indicazione con frecce blu del fabbricato oggetto di esecuzione.

Tessuto agricolo periurbano (A1) art. 35,38

Detta zona è disciplinata dall'artt. 35 e 38 delle NTO. Si riporta nel seguito alcuni passaggi ritenuti di utilità; si rimanda in ogni caso alla lettura integrale dell'articolo.

Art. 36: 1. La nuova edificazione e l'ampliamento, ai sensi dell'articolo 44 della LR. 11/2004

Art. 38 TIPI DI INTERVENTI AMMESSI

6. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art.45 della LR.11/2004.

7. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente art.34 e gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR.11/2004 utilizzando i parametri urbanistici precisati all'art.35.

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale dell'immobile è corretta e conforme all'intestazione di cui alle visure ipotecarie.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, è datata 31.12.1939 ed è difforme allo stato attuale dell'immobile.

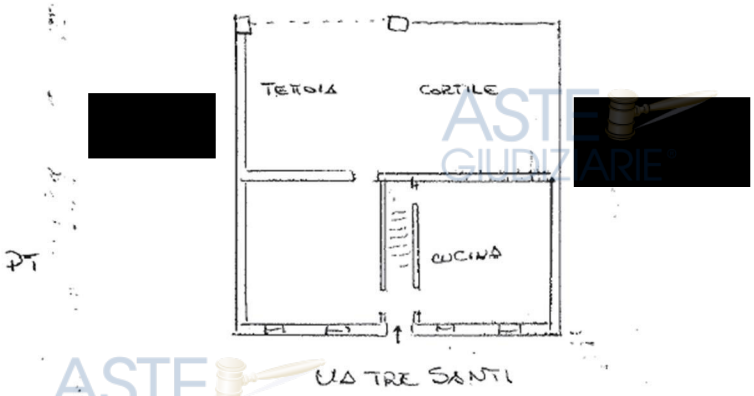
Avendo riscontrato delle difformità edilizie del fabbricato, si ritiene che a seguito della regolarizzazione edilizia sia opportuno anche l'aggiornamento della planimetria catastale. Per detta attività catastale si ritiene sufficiente una spesa di € 1.500,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

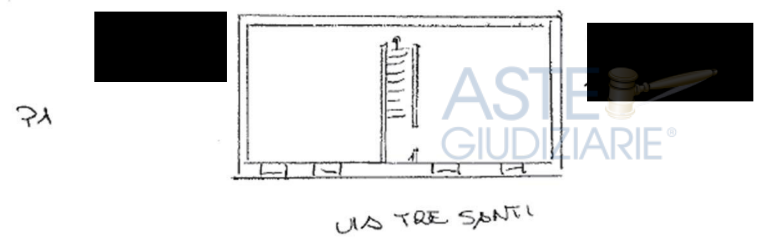
Si evidenzia che l'immobile è esistente dal 1939 (data di presentazione della planimetria catastale) e negli anni ha subito delle variazioni.

Nell'atto di compravendita si dà atto che l'immobile risulta essere stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Nell'atto risulta inoltre allegato un "*rilievo a vista*" dell'immobile, che si riporta nel seguito:

[redacted]



[redacted]



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

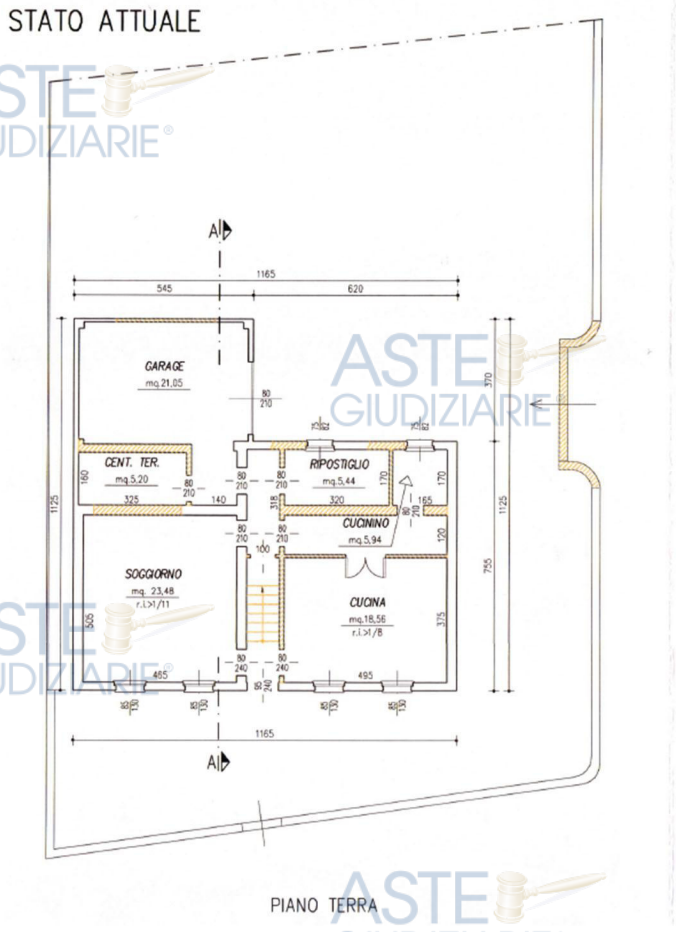
Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

Si evidenzia quindi preliminarmente che l'immobile risulta quindi legittimo.

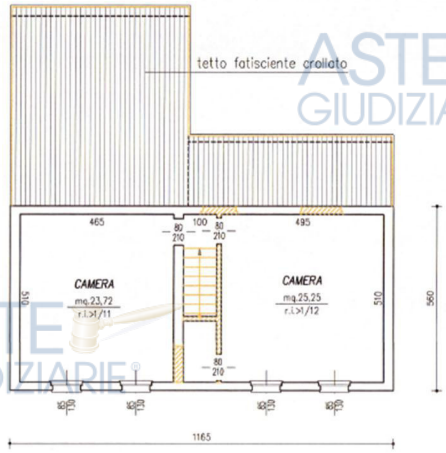
È stata effettuata dalla scrivente formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Pescantina, in esito alla quale è stato fornito il seguente ed unico titolo autorizzativo:

- DIA n. 135-2002, prot. n. 21558, in data 3 ottobre 2002 presentata da [redacted] per "*ristrutturazione edilizia*".

Si riporta nel seguito stralcio dello stato di rilievo al 2002, come riportato nell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia:



PIANO TERRA

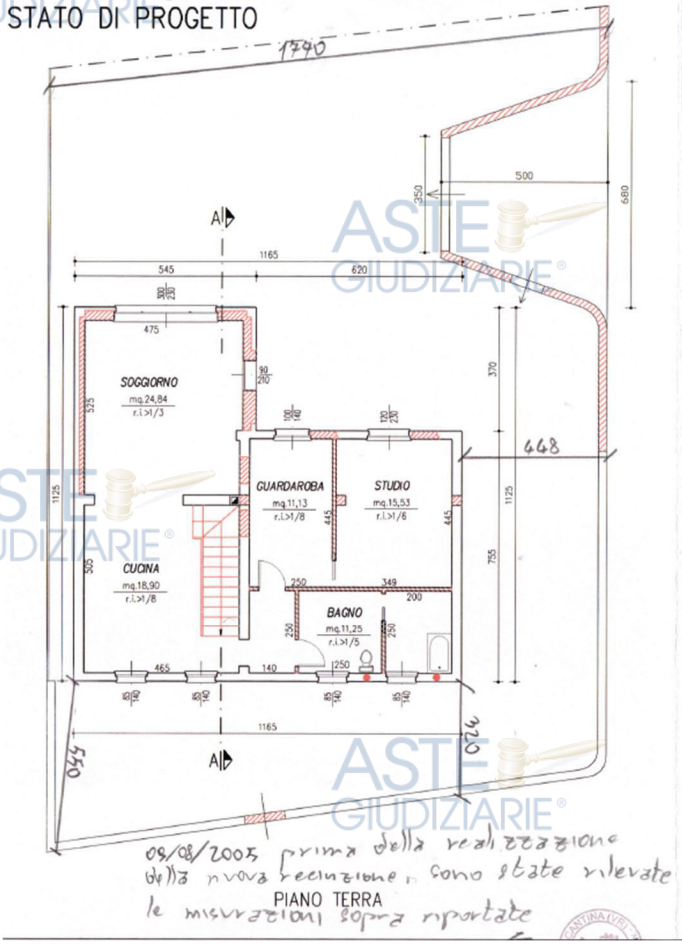


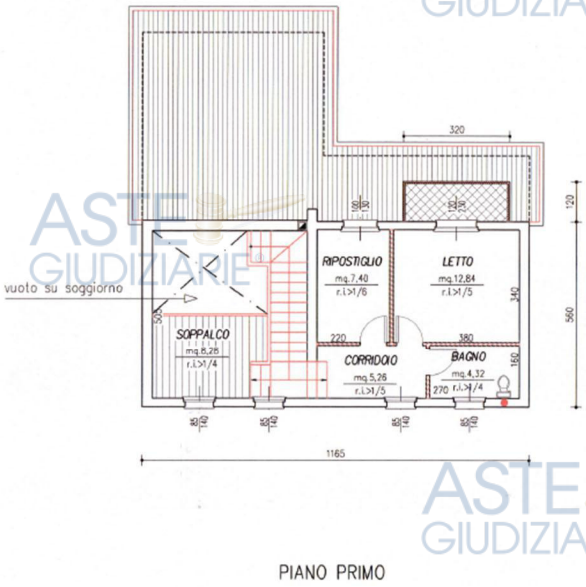
PIANO PRIMO

Si riporta nel seguito invece stralcio dello stato di progetto del 2002, come riportato nell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia:

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956





Dall'esame delle pratiche edilizie sopra descritte è emerso che l'immobile oggetto di procedura non è conforme allo stato autorizzato secondo quanto rappresentato nell'elaborato progettuale, si rilevano infatti le seguenti difformità:

1. la tettoia a copertura delle auto con piccolo ricovero attrezzi non è stata autorizzata ed essendo in zona agricola non risulta sanabile; l'aggiudicatario dovrà farsi carico della rimozione della tettoia e del piccolo ricovero. Si prevede un costo di € 3.000,00.
2. l'abitazione risulta sostanzialmente conforme allo stato autorizzato con la pratica edilizia sopra citata, ad esclusione di alcune difformità: distributive interne al piano terra, diversa posizione e conformazione della scala di collegamento al soppalco al piano primo, maggiore dimensione del soppalco, presenza della cantina al piano interrato che non appare nel rilievo dello stato dei luoghi del 2002 e nello stato di progetto.

L'aggiudicatario dovrà quindi farsi carico di regolarizzare l'immobile entro 120 giorni (ex art. 46 DPR 380/2001) presentando idonea pratica di sanatoria in comune.

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

L'abitazione è altresì priva del certificato di agibilità per cui l'aggiudicatario dovrà farsi carico dell'acquisizione di tutta la documentazione necessaria (nuovo accatastamento, certificazioni impianti e quant'altro richiesto dal Comune di Pescantina).

Per dette pratiche, è possibile prevedere una spesa forfettaria pari ad € 10.000,00 (costi tecnici ed oneri amministrativi).

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo della scrivente, l'immobile risultava libero da persone.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto di locazione registrato (vedasi richiesta e riscontro dell'AdE allegato alla presente).

Ne deriva quindi che non vi sia alcun contratto opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- Ipoteca volontaria per concessione garanzia mutuo fondiario atto del 10.06.2005 rep. n.° 61579/12243 del Notaio Tucci Giuseppe a favore di [redacted] L'ipoteca è per l'importo totale di € 270.000,00 ed è stata iscritta a Verona il 15.06.2005, RG 24626, RP 5812.
- Ipoteca volontaria per concessione garanzia mutuo fondiario atto del 07.04.2011 rep. n.° 745/646 del Notaio Papoff Valentina a favore di [redacted] L'ipoteca è della durata di 25 anni, per l'importo totale di € 160.000,00 ed è stata iscritta a Verona il 12.04.2011, RG 13494, RP 2761.
- verbale di pignoramento immobili del 10.10.2024, n. 8351 rep. Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Verona in data 08.11.2024, ai nn. 45551 R.G. e 33842 R.P.

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

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

Dalle indagini non sono emerse formalità a favore e contro che non verranno cancellate dalla procedura.

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

Non si segnalano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato è un'abitazione singola con giardino pertinenziale per cui non vi sono oneri condominiali.

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

Il bene oggetto di compravendita è un bene personale di persona fisica.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica, per cui non vi sono limiti alla circolazione degli immobili.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile è stato pignorato per la quota dell'intero per cui non risulta necessario alcun progetto divisionale.

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

La superficie degli immobili è stata determinata in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda), ovvero l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 ml. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali e la quota di ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore di muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili) e orizzontali (corridoi, disimpegni); la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Si precisa che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalla tavola grafica progettuale DIA n. 135-2002 a confronto con misurazioni a campione effettuate in loco.

identificazione catastale	*piano*	*ambito*	*superficie SEL (MQ)*	*coeff.*	*Superficie commerciale*	*Superficie commerciale TOT. (mq.)*
ABITAZIONE: fg. n. 21 m.n.109	terra	abitazione	108	100%	108	**194**
	terra	area scoperta/ giardino *	468	**	18	
	primo	abitazione	62	100%	62	
	primo	balcone	3,84	25%	0,96	
	interrato	cantina	20	25%	5	

[12]

D.1.13.2. Criteri di stima

Gli immobili identificati e descritti nei capitoli che precedono sono valutati dalla scrivente secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili similari nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento, e cioè all'attualità.

In particolare, sono esperite indagini di mercato, esaminate le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimi dati disponibili OMI 1° semestre

[1] * Si precisa che per quanto riguarda la consistenza dell'area scoperta è stata considerata la superficie catastale dell'ente urbano a cui è stata detratta la superficie coperta del piano terra (mq 576-108).

[2] ** Il coefficiente dell'area scoperta è del 10% sino alla superficie dell'unità abitativa poi è pari al 2%.

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

2024), nonché sono state consultate ulteriori pubblicazioni di settore, quali Tecnocasa, Borsino Immobiliare, ed agenzie immobiliari locali, etc.

Alla quotazione del bene sul mercato immobiliare della zona sono poi state applicate le dovute riduzioni/maggiorazioni a seconda delle caratteristiche ritenute influenti che possono sinteticamente essere individuate in:

- caratteristiche estrinseche, quali la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità ed i collegamenti stradali, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, l'efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di accessori, la luminosità;
- situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri.

Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Il valore finale viene in ogni caso espresso "*a corpo*" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

D.1.13.3. Stima

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

L'indagine esperita ha consentito di rilevare che il mercato immobiliare della zona manifesta i seguenti valori:

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

INDAGINI DI MERCATO					
Fonte	**Destinazione**	**Fascia/Zona**	**Valore minimo**	**Valore massimo**	**Valore medio**
Agenzia delle Entrate OMI 1° semestre 2024	residenziale Abitazione di tipo civile	Comune di PESCANTINA (VR)	€ 1.200,00	€ 1.750,00	€ 1.475,00
Immobiliare.it www.immobiliare.it rif. dicembre 2024	immobili residenziali	Comune di PESCANTINA (VR)	€ 1.600,00	€ 2.000,00	€ 1.800,00
Borsino Immobiliare	immobili residenziali	Comune di PESCANTINA (VR)	€ 1.352,00	€ 1.933,00	€ 1.642,50

Sono state effettuate ulteriori e più mirate indagini riscontrando che sono state effettuate delle compravendite recenti nella zona in esame per immobili appartenenti alla categoria di A/2, *"abitazioni di tipo civile*", nel medesimo quartiere e per beni di simile consistenza commerciale.

Si riportano nel seguito i dati desunti:

A - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 305.000,00 €, ubicato nel comune di Pescantina (VR), VIA TRE SANTI 74, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 23 mapp. 378 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 192,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 09/2023 al prezzo di 245.000,00 €, ubicato nel comune di Pescantina (VR), VIA TRE SANTI 74, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 23 mapp. 378 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 152,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 12/2023 al prezzo di 190.000,00 €, ubicato nel comune di Pescantina (VR), VIA TRE SANTI 76/A, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 23 mapp. 1239 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 83,58 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

"*Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo*)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	11/2024	09/2023	12/2023
Prezzo PRZ (€)	305.000,00	245.000,00	190.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	192,00	152,00	83,58

pMED (€/mq)	1.588,54	1.611,84	2.273,27

$$\mathrm{pMED} = \frac{\sum P_1}{\sum s_1} = € \ 1.730,67$$

Arrotondabile ad € 1.700

Si provvede nel seguito all'indicazione del presumibile valore di mercato degli immobili pignorati secondo l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ipotizzando che gli stessi siano regolari sotto l'aspetto catastale ed amministravo, nonché considerando ordinarie condizioni manutentive – conservative, quindi con impianti funzionanti ed a norma, privi di gravosi vizi e difetti.

identificazione catastale	piano	ambito	Superficie commerciale TOT. (mq.)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
ABITAZIONE: fg. n. 21 m.n.109	terra	abitazione	**194**	€ 1.700,00	€ 329.732,00	**€ 330.000,00**
	terra	area scoperta/ giardino *				
	primo	abitazione				
	primo	balcone				
	interrato	cantina				
			valore complessivo (quota 1/1)			**€ 330.000,00**

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi invece di immobili che vengono venduti senza garanzia di vizi e difetti, e con la necessità di regolarizzazione amministrativa, si ritiene opportuno indicare i seguenti aggiustamenti estimativi:

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

	VALORE DI STIMA	**€ 330.000,00**
	A DETRARRE I SEGUENTI COSTI/RIDUZIONI	

ADEGUMENTI E RIDUZIONI		
1	oneri amministrativi e tecnici per sanatoria delle difformità amministrative riscontrate rispetto allo stato autorizzato	€ 13.000,00
2	oneri tecnici e catastali per regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
3	incidenza per stato d'uso e manutenzione (ristrutturato negli anni 2000): riduzione di circa 10% del valore di stima	€ 33.000,00
4	riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: circa 8% del valore di stima	€ 26.500,00
	COSTI TOTALI DA COMPUTARSI IN DETRAZIONE	*€ 74.000,00*

VALORE NETTO DEGLI IMMOBILI DETRATTI ADEGUAMENTI	**€ 256.000,00**

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 256.00,00**

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.

San Giovanni Lupatoto, lì 27.01.2025

Il perito estimatore

Dott.ssa Geom. Ilenia Berti

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Verona
Iscrizione Albo N. 3322
Geometra Laureato
Ilenia Berti

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene
E.2. Documentazione catastale degli immobili
E.3. Ispezioni ipotecarie aggiornate
E.4. Titoli abilitativi
E.5. Verifica contratti di locazione
E.6. Attestazione invio copie

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

Firmato Da: BERTI ILENIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 352f11b038fc04b7bf13df5dceac4956