TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
BCC Gestione Crediti - Società per la Gestione dei Crediti - S.p.A.

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **000479/18**

Giudice Dr. Angelo Franco
Custode Giudiziario Avv. Piergiorgio Bonini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARIO LUISE
iscritto all'Albo della provincia di Verona al N. 1796
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al N. 586
C.F. LSUMRA52A10L781I- P.Iva 02267630230

con studio in Verona (Verona) VIA EMILIO SALGARI N° 2/C
telefono: 045/8401242

fax: 045/4850283
email: pedretti.luise@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Verona
Iscrizione Albo N. 1798
Geom. Mario Luise

INDICE DEI CAPITOLI
Lotto 001

Cap. 1)	Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag.	2
	1.1. - Atto di pignoramento	pag.	2
	1.2. - Controllo preliminare della documentazione ipo-catastale	pag.	2
	1.3. - Identificazione degli immobili di cui al lotto n° 1	pag.	2
Cap. 2)	Descrizione sommaria	pag.	6
Cap. 3)	Stato di possesso	pag.	6
Cap. 4)	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	7
	4.1. - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	7
	4.2. - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	pag.	7
	4.3. - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	pag.	7
Cap. 5)	Altre informazioni per l'acquirente	pag.	8
	5.1. - Informazioni utili e avvertenze	pag.	8
	5.2. - Regime fiscale della vendita	pag.	9
Cap. 6)	Attuali e precedenti proprietari	pag.	9
	6.1. - Attuali proprietari	pag.	9
	6.2. - Precedenti proprietari	pag.	9
Cap. 7)	Pratiche edilizie	pag.	9
	Descrizione dell'**abitazione** di cui al punto **A**	pag.	10
	Destinazione urbanistica	pag.	15
	Caratteristiche descrittive	pag.	16
Cap. 8)	Valutazione complessiva del lotto	pag.	21
	8.1. - Criterio di stima	pag.	21
	8.2. - Parametri di valutazione	pag.	21
	8.3. - Fonti di informazione	pag.	22
	8.4. - Valutazione corpi	pag.	22
	8.5. - Adeguamenti e correzioni della stima	pag.	23
	Giudizio di comoda divisibilità	pag.	23
	8.6. - Prezzo base d'asta del lotto	pag.	23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

INDICE DEI CAPITOLI
Lotto 002

Cap. 1)	Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag.	24
	1.1. - Atto di pignoramento	pag.	24
	1.2. - Controllo preliminare della documentazione ipo-catastale	pag.	24
	1.3. - Identificazione dell'immobile di cui al lotto n° 2	pag.	24
Cap. 2)	Descrizione sommaria	pag.	25
Cap. 3)	Stato di possesso	pag.	25
Cap. 4)	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	25
	4.1. - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	25
	4.2. - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	pag.	26
	4.3. - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	pag.	26
Cap. 5)	Altre informazioni per l'acquirente	pag.	26
	5.1. - Informazioni utili e avvertenze	pag.	26
	5.2. - Regime fiscale della vendita	pag.	26
Cap. 6)	Attuali e precedenti proprietari	pag.	27
	6.1. - Attuali proprietari	pag.	27
	6.2. - Precedenti proprietari	pag.	27
Cap. 7)	Pratiche edilizie	pag.	27
	Descrizione del **terreno agricolo/artigianale** di cui al punto **A**	pag.	27
	Destinazione urbanistica	pag.	28
Cap. 8)	Valutazione complessiva del lotto	pag.	28
	8.1. - Criterio di stima	pag.	28
	8.2. - Parametri di valutazione	pag.	29
	8.3. - Fonti di informazione	pag.	29
	8.4. - Valutazione corpi	pag.	29
	8.5. - Adeguamenti e correzioni della stima	pag.	30
	Giudizio di comoda divisibilità	pag.	30
	8.6. - Prezzo base d'asta del lotto	pag.	30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Verona
Iscrizione Albo n. 1796
Geometra Mario Luise

INDICE DEI CAPITOLI
Lotto 003

Cap. 1)	Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag.	31
	1.1. - Atto di pignoramento	pag.	31
	1.2. - Controllo preliminare della documentazione ipo-catastale	pag.	31
	1.3. - Identificazione dell'immobile di cui al lotto n° 3	pag.	31
Cap. 2)	Descrizione sommaria	pag.	32
Cap. 3)	Stato di possesso	pag.	32
Cap. 4)	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	32
	4.1. - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	32
	4.2. - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	pag.	33
	4.3. - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	pag.	33
Cap. 5)	Altre informazioni per l'acquirente	pag.	33
	5.1. - Informazioni utili e avvertenze	pag.	33
	5.2. - Regime fiscale della vendita	pag.	33
Cap. 6)	Attuali e precedenti proprietari	pag.	34
	6.1. - Attuali proprietari	pag.	34
Cap. 7)	Pratiche edilizie	pag.	34
	Descrizione del **terreno agricolo** di cui al punto **A**	pag.	34
	Destinazione urbanistica	pag.	34
Cap. 8)	Valutazione complessiva del lotto	pag.	35
	8.1. - Criterio di stima	pag.	35
	8.2. - Parametri di valutazione	pag.	35
	8.3. - Fonti di informazione	pag.	36
	8.4. - Valutazione corpi	pag.	36
	8.5. - Adeguamenti e correzioni della stima	pag.	36
	Giudizio di comoda divisibilità	pag.	37
	8.6. - Prezzo base d'asta del lotto	pag.	37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Beni in Castel d'Azzano (Verona), Via San Martino n° 39
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1.Atto di pignoramento:

la procedura esecutiva è stata instaurata a seguito del verbale di pignoramento immobiliare in data 30/07/2018 rep. n° 6507 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 19/09/2018 ai nn° 37517 R.G. - 25517 R.P., a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, **contro** [redacted]

1.2.Controllo preliminare della documentazione ipo-catastale:

il sottoscritto, come da incarico, ha preliminarmente eseguito il controllo della documentazione prodotta in atti dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., la quale risulta costituita da:

- certificato ipotecario speciale prot. n° VR 372631 del 06/10/2018;
- visure storiche per immobile;
- estratto di mappa catastale;
- certificato storico catastale ricevuta n° 10439 del 17/07/2019.

La documentazione prodotta risulta **completa,** in quanto dà atto delle variazioni ipotecarie e catastali intervenute sul bene nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

1.3.Identificazione degli immobili di cui al lotto n° 1:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un complesso edilizio costituito da un fabbricato di civile **abitazione** con annessi un **deposito**, tre **stalle**, una **tettoia**, un'**autorimessa** e tre **corti** di pertinenza, il tutto sito nel Comune di Castel d'Azzano, Provincia di Verona, in via San Martino n° 39.

L'**abitazione,** del tipo "da cielo a terra" e disposta su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), sviluppa una superficie lorda complessiva (comprese le murature) di **mq 143,46** circa, esclusi gli accessori.

Questi ultimi, tutti siti al piano terra del complesso edilizio, consistono in:

- una **stalla** (immobile **"A/1"**) ubicata a Nord-Ovest dell'abitazione e che sviluppa una superficie netta di **mq 74,80** circa;
- un **deposito** (immobile **"A/2"**) ubicato a Nord dell'abitazione e che sviluppa una superficie netta di **mq 163,94** circa;
- una seconda **stalla** (immobile **"A/3"**) ubicata ad Ovest della prima stalla e che sviluppa una superficie netta di **mq 177,80** circa;
- una terza **stalla** (immobile **"A/4"**) ubicata a Nord delle altre due stalle e che sviluppa una superficie netta di **mq 157,50** circa;
- una **tettoia** (immobile **"A/5"**) ubicata ad Est della terza stalla e che sviluppa una superficie netta di **mq 18,30** circa;
- un'**autorimessa** (immobile **"A/6"**) ubicata all'interno della corte sita a Sud dell'abitazione e che sviluppa una superficie lorda complessiva (comprese le murature) di **mq 36,95** circa;
- n° 3 **corti** di pertinenza (immobile **"A/7"**) ubicate a Nord-Ovest, a Nord-Est e a Sud del complesso edilizio e che sviluppano una superficie netta complessiva di **mq 426,00** circa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

L'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 2):
- Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappale n° 754 sub 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 153, piano T-1, rendita: € 469,98.
- Intestato a:
[redacted] - proprietà per 1/1.

A.1.Stalla: l'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 2):
- Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappale n° 754 sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 75, superficie catastale mq 81, piano T, rendita: € 139,44.
- Intestato a:
[redacted] - proprietà per 1/1.

A.2.Deposito: l'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 2):
- Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappale n° 754 sub 4, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 164, superficie catastale mq 182, piano T, rendita: € 271,04.
- Intestato a:
[redacted] proprietà per 1/1.

A.3.Stalla: l'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 2):
- Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappale n° 754 sub 5, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 178, superficie catastale mq 192, piano T, rendita: € 330,94.
- Intestato a:
[redacted] - proprietà per 1/1.

A.4.Stalla: l'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 2):
- Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappale n° 754 sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 158, superficie catastale mq 164, piano T, rendita: € 293,76.
- Intestato a:
[redacted] - proprietà per 1/1.

A.5.Tettoia: l'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 2):
- Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappale n° 754 sub 7, categoria C/7, classe 2, consistenza mq 18, superficie catastale mq 21, piano T, rendita: € 5,58.
- Intestato a:
[redacted] - proprietà per 1/1.

A.6.Autorimessa: l'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 2):
- Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappale n° 754 sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 29, superficie catastale mq 28, piano T, rendita: € 53,92.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

- Intestato a:
[redacted] - proprietà per 1/1.

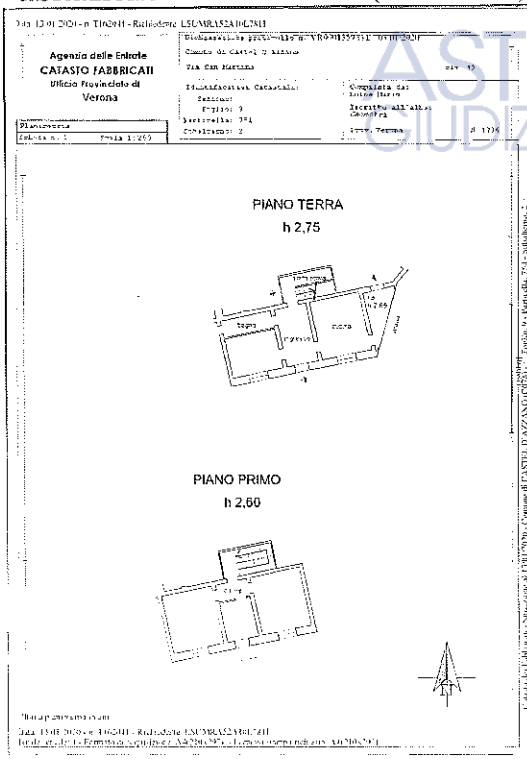
A.7.Corti: l'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 2):
- Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappale n° 754 sub 9, piano T.
- Intestato come:
Bene comune non censibile dal 08/01/2020.

Il complesso edilizio è altresì è identificato nel catasto terreni come segue (rif. allegato n° 2):
- Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappale n° 754, qualità ente urbano, superficie catastale are 11.74.
- Intestato come:
Area di enti urbani e promiscui dal 11/12/2019.

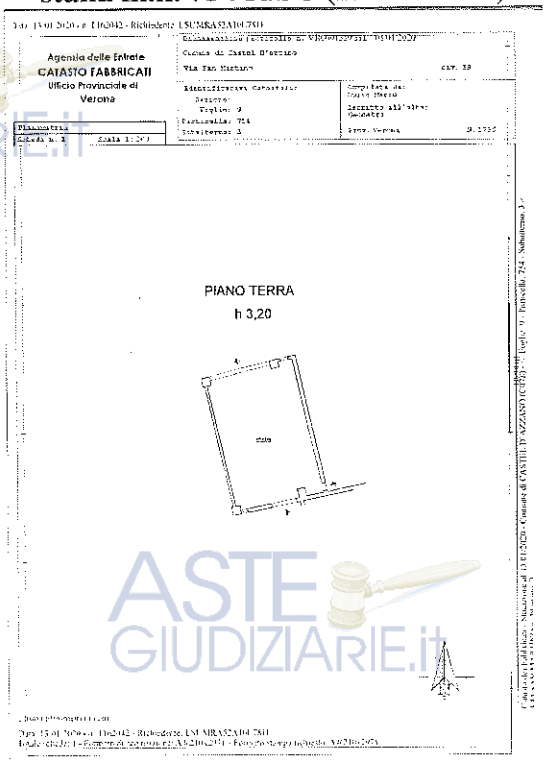
Note:
l'attuale identificazione e consistenza catastale dei beni deriva dalle variazioni catastali - tipo mappale del 11/12/2019 e dichiarazioni di u.i.u. del 08/01/2020 - effettuate dallo scrivente come da autorizzazione del G.E. in data 25/07/2019 e a seguito delle quali gli odierni estremi catastali hanno sostituito i precedenti identificativi riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione (Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappali n° 754 sub 1, 755 sub 1 e 755 sub 2 del catasto fabbricati e Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappali n° 71, 75 e 72 del catasto terreni).

Planimetrie degli immobili:

abitazione m.n. 754 sub 2 (imm. "A")

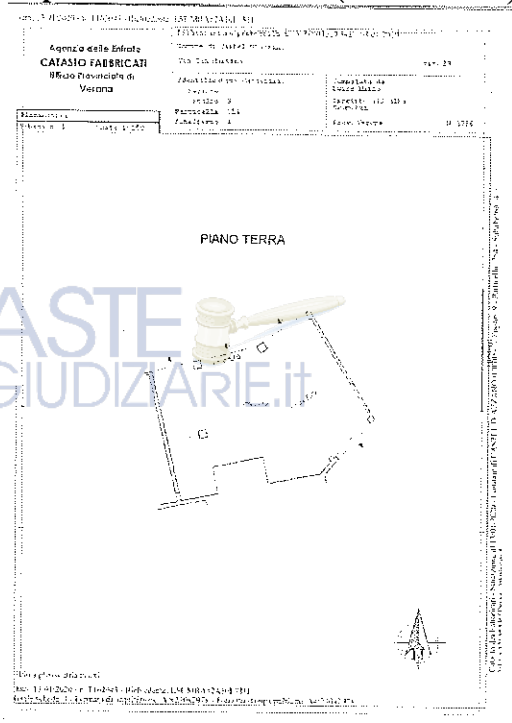


stalla m.n. 754 sub 3 (imm. "A/1")

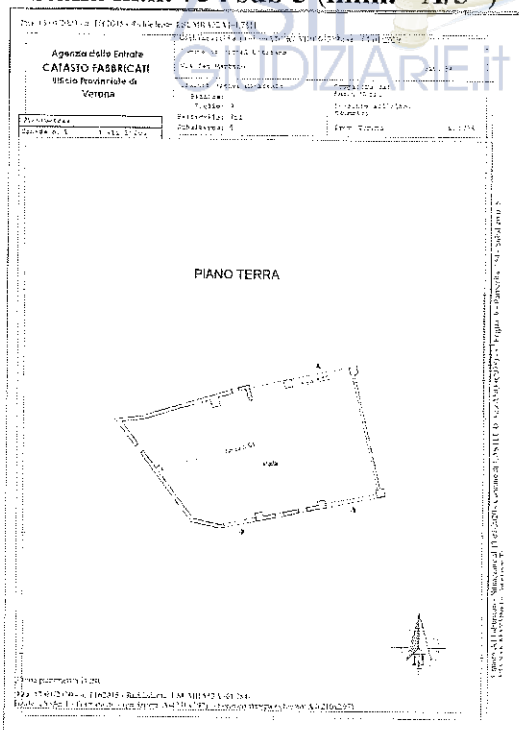


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

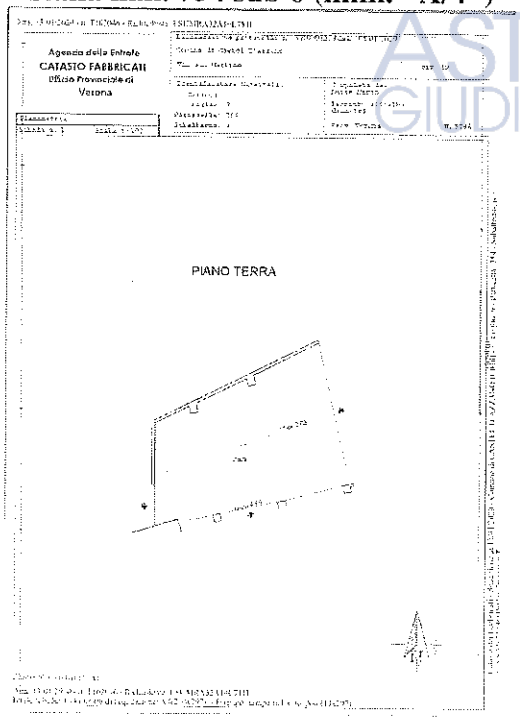
deposito m.n. 754 sub 4 (imm. "A/2")



stalla m.n. 754 sub 5 (imm. "A/3")



stalla m.n. 754 sub 6 (imm. "A/4")

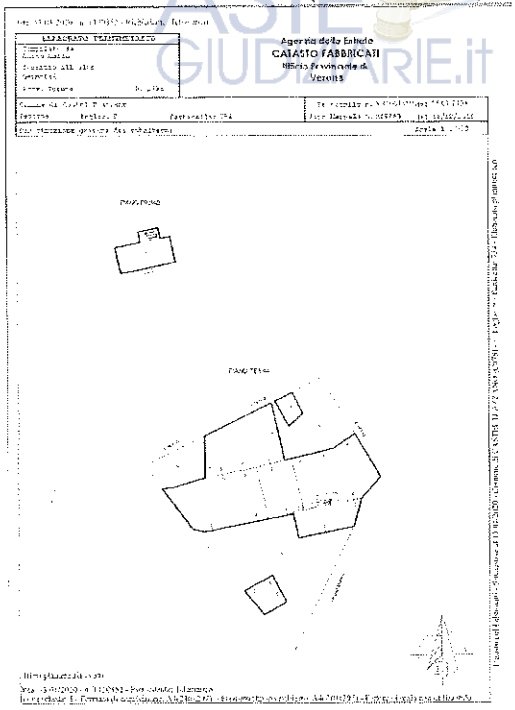


tettoia m.n. 754 sub 7 (imm. "A/5")

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

autorimessa m.n. 754 sub 8 (imm. "A/6")

corti m.n. 754 sub 9 (imm. "A/7")



Confini del complesso edilizio, costituito dal **terreno** con soprastanti **fabbricati** (rif. allegato n° 1):
a **Nord** con i mappali n° 590 e 588;
ad **Est** con il mappale n° 664;
a **Sud** con la via pubblica (via San Martino);
ad **Ovest** con il fosso demaniale.
Salvo altri più precisi.
Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali degli immobili pignorati ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, con le precisazioni sopra riportate relativamente alle intervenute variazioni degli identificativi e della consistenza catastale dei beni.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo gli immobili si presentavano occupati dal Sig. [redacted] in qualità di proprietario dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

visionato l'atto di provenienza dei beni al debitore (rif. allegato n° 10), in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli connessi alla zona urbanistica in cui gli stessi sono ubicati.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, **contro** [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 30/07/2018 rep. n° 6507 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 19/09/2018 ai nn° 37517 R.G. - 25517 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

relativamente agli immobili oggetto di pignoramento non si rileva la presenza di difformità urbanistico-edilizie, fatta eccezione per quanto concerne la **tettoia** mappale n° 754 sub 7 (immobile **"A/5"**) e l'**autorimessa** mappale n° 754 sub 8 (immobile **"A/6"**), in merito alle quali non si è rinvenuta - agli atti della P.A. - alcuna documentazione da cui possa evincersi la loro regolare costruzione, considerato che trattasi di manufatti apparentemente risalenti ad epoca successiva al 01/09/1967, non concessionati e/o in parte precari.

Il sottoscritto, informatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Azzano sull'eventuale possibilità di regolarizzare le suddette porzioni immobiliari,

ha ricevuto una risposta - seppure solo di massima - negativa, considerate le caratteristiche della la zona urbanistica in cui sono siti i due manufatti i quali, pertanto, **dovranno essere rimossi.**

Per quanto concerne, invece, le altre porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, lo scrivente ha potuto riscontrare - per quanto possibile - che le stesse appaiono essere conformi a quanto riportato sugli elaborati di progetto allegati alle pratiche edilizie rinvenute agli atti della P.A., precisando, al riguardo, che trattasi di costruzioni di vecchia origine per le quali la suddetta documentazione urbanistico-edilizia è solamente parziale.

Il tutto evidenziando, comunque, che agli atti del Comune di Castel d'Azzano non è stato rinvenuto alcun documento da cui possa evincersi l'esistenza di una qualche contestazione - da parte dell'Amministrazione comunale - in merito alla regolarità urbanistica dei suddetti immobili, considerata altresì la loro tipologia e vetustà.

Da ultimo, si evidenzia che relativamente alle opere autorizzate con l'ultima Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Castel d'Azzano (n° 188/2001 del 25/01/2002) non risulta essere stata presentata la dichiarazione di fine lavori dell'inter-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

vento realizzato.
Trattasi di circostanza regolarizzabile tramite la presentazione di una dichiarazione di fine lavori tardiva.
- Costi per la regolarizzazione degli immobili:
ribadendo, come già precedentemente esposto, che la **tettoia** mappale n° 754 sub 7 (immobile **"A/5"**) e l'**autorimessa** mappale n° 754 sub 8 (immobile **"A/6"**) non appaiono regolarizzabili e **dovranno, pertanto, essere rimosse,** il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Castel d'Azzano - può riportare solo dei **costi di massima relativi al ripristino dei luoghi ed alla sanzione amministrativa presumibilmente applicabile** in relazione alla presentazione della dichiarazione di fine lavori tardiva per le opere autorizzate con la Concessione Edilizia n° 188/2001 del 25/01/2002 e precisamente:
- costi di rimozione della tettoia e dell'autorimessa: Euro 1.000,00;
- sanzione urbanistica: Euro 256,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti.
Per un importo complessivo pari ad **Euro 1.256,00** circa.
All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della dichiarazione di fine lavori tardiva.
Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in **Euro 500,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).
Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori **del tutto indicativi,** in quanto gli esatti costi di ripristino nonché quelli necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva effettuazione delle relative opere e/o pratiche.
Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:
- spese di ripristino dei luoghi (rimozione tettoia e autorimessa): € 1.000,00;
- sanzione urbanistica: € 256,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti;
- spese tecniche-progettuali: € 500,00.
Oneri totali: **€ 1.756,00** circa.

4.3.2. Conformità catastale:
come da autorizzazione del G.E. in data 25/07/2019, il sottoscritto ha provveduto ai necessari aggiornamenti catastali (rif. allegato n° 2).
Pertanto, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento non sono attualmente ravvisabili difformità catastali.
Visitate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che le stesse presentano la consistenza riportata sulle relative planimetrie catastali (rif. allegato n° 2).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. Informazioni utili e avvertenze:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**
Ulteriori avvertenze:
si evidenzia che ripostiglio sito al piano terra dell'abitazione mappale n° 754 sub 2 è "unito di fatto", in direzione Sud-Est, ad un'altra porzione di fabbricato - di forma triangolare ed avente una superficie netta stimabile in mq 2,96 circa - **ricadente all'esterno dell'area di sedime dell'edificio** di proprietà dell'esecutato (attuale mappale n° 754, corrispondente agli ex mappali n° 71, 72 e 75).
La suddetta ulteriore porzione di fabbricato non risulta **né inserita in mappa né denunciata al catasto urbano** e non è stata oggetto di alcuna attività di aggiornamento catastale da parte dello scrivente, trattandosi di una modesta porzione immobiliare **ubicata esternamente** alle aree oggetto di pignoramento.

5.2. Regime fiscale della vendita:
trattasi di vendita **non soggetta a IVA,** in quanto il debitore esecutato è soggetto privato.
Pertanto, il trasferimento dei beni sarà soggetto all'applicazione:
- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (2% in caso di "prima casa"), con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" dei beni anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.
Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento degli immobili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Sig. [redacted] risulta essere di stato civile libero (rif. allegato n° 9).

6.1 Attuali proprietari:
- [redacted] - per l'intera piena proprietà
proprietario dal 16/03/2000 ad oggi in forza dell'atto di donazione in data 16/03/2000 rep. n° 125525 del Notaio Giampaolo Fraenza, registrato a Verona in data 17/03/2000 al n° 1720 Atti Pubblici, trascritto a Verona in data 22/03/2000 ai nn° 11251 R.G. - 7495 R.P.

6.2 Precedenti proprietari:
- [redacted] - per l'intera piena proprietà
proprietario da data antecedente il ventennio al 16/03/2000 in forza di:
1) per quanto riguarda l'originario mappale n° 72:
atto di divisione in data 19/01/1962 rep. n° 5670 del Notaio Walter Beghini, trascritto a Verona in data 06/02/1962 ai nn° 2124 R.G. - 1581 R.P.;
2) per quanto concerne gli originari mappali n° 71 e 75:
atto a rogito Notaio Tomezzoli in data 06/06/1970 rep. n° 4564, trascritto a Verona in data 26/06/1970 ai nn° 12396 R.G. - 9583 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di immobili risalenti ad epoca antecedente al 01/09/1967 (rif. allegato n° 10) - fatta eccezione per quanto può documentalmente desumersi in relazione alla tettoia (immobile **"A/5"**) e all'autorimessa (immobile **"A/6"**), con epoca di costruzione ignota - relativamente ai quali sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 8):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 100/95, prot. n° 14118,** per lavori di consolidamento murature, rifacimento copertura e modifiche prospettiche in un fabbricato, intestata a [redacted] domanda presentata in data 05/09/1995 e Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 21/03/1996;
- **Denuncia di Inizio Attività prot. n° 19632** per lavori di variante alla Concessione Edilizia n° 100/95 del 21/03/1996, intestata a Ramponi Igino, presentata in data 19/10/2001;
- **Concessione Edilizia n° 188/2001, prot. n° 5684,** per lavori di consolidamento murature, modifiche prospettiche e rifacimento copertura in legno in porzione di fabbricato, intestata a [redacted] domanda presentata in data 12/12/2001 e Concessione Edilizia rilasciata in data 25/01/2002.

Descrizione dell'**abitazione** di cui al punto **A**

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/1 di un complesso edilizio costituito da un fabbricato di civile **abitazione** con annessi un **deposito**, tre **stalle**, una **tettoia**, un'**autorimessa** e tre **corti** di pertinenza, il tutto sito nel Comune di Castel d'Azzano, Provincia di Verona, in via San Martino n° 39 (rif. allegato n° 1, foto da n° 1 a n° 6).
Le unità immobiliari sono inserite in un nucleo rurale di antica origine denominato "Corte Pesa", ubicato a km 1,2 circa dal centro del Comune.
L'abitazione - del tipo "da cielo a terra" - è composta da due piani fuori terra (piano terra e piano primo) ed è priva di ascensore.
Il deposito e le stalle sono ubicati sul retro dell'edificio residenziale e sono composti da distinti corpi di fabbrica contigui, caratterizzati da caratteristiche costruttive differenti.
Ulteriori e separati corpi di fabbrica sono la tettoia - ubicata nella corte posteriore sita a Nord-Est, sul retro dei fabbricati - e l'autorimessa, comprendente un'ulteriore tettoia ed un ripostiglio e ubicata nella corte anteriore sita a Sud dei fabbricati.
Da ultimo, le tre corti di pertinenza sono ubicate a Nord-Ovest, a Nord-Est e a Sud dei fabbricati che compongono il complesso edilizio.
Si accede alle varie porzioni immobiliari del complesso edilizio direttamente dalla via pubblica - via San Martino - dal cancello carraio scorrevole sito al civico n° 39 di detta via e attraversando, quindi, la corte esclusiva posta a Sud dei fabbricati (rif. allegato n° 1, foto da n° 7 a n° 11), mentre le due corti posteriori - ubicate a Nord-Ovest e a Nord-Est dei fabbricati stessi - sono raggiungibili esclusivamente dall'interno delle contigue porzioni immobiliari.
Il deposito è inoltre raggiungibile - direttamente dalla via pubblica - dal portone ligneo a doppio battente sito su via San Martino (rif. allegato n° 1, foto n° 12).
Nella planimetria dimostrativa allegato n° 1 il C.T.U. ha riportato la via di accesso agli immobili del complesso edilizio così come rivenuta sui luoghi, indicandola con una freccia.
L'**abitazione** oggetto di esecuzione ha una superficie utile (calpestabile) di mq 116,37 circa ed una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di **mq 143,46** circa.
All'interno dell'abitazione sono presenti i seguenti vani:
1) al **piano terra:**
- un ingresso (rif. allegato n° 1, foto n° 13);
- un soggiorno (rif. allegato n° 1, foto n° 14 - 15 - 16);
- un bagno, contenente una tazza w.c., un lavabo, un bidèt ed una vasca (rif. allegato n° 1, foto n° 17 - 18 - 19);
- una cucina (rif. allegato n° 1, foto n° 20 - 21 - 22);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

- un ripostiglio (rif. allegato n° 1, foto n° 23 - 24 - 25);
- un disimpegno;
- una rampa scala di collegamento con il piano primo (rif. allegato n° 1, foto n° 26 - 27 - 28);

2) al **piano primo:**

- un disimpegno (rif. allegato n° 1, foto n° 29);
- un corridoio (rif. allegato n° 1, foto n° 30 - 31);
- due camere (rif. allegato n° 1, foto da n° 32 a n° 38);
- un ulteriore locale (rif. allegato n° 1, foto n° 39);
- un balcone (rif. allegato n° 1, foto n° 40).

I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 2,75 circa al piano terra, con esclusione del ripostiglio che presenta un'altezza interna di m 2,65 circa, e un'altezza interna di m 2,60 circa al piano primo.

Le caratteristiche edilizie/finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 1, foto da n° 13 a n° 48):

- intonaci al civile tinteggiati;
- porte interne in legno con specchiature in vetro;
- infissi esterni in legno e vetro semplice, con avvolgibili in legno e, solo al piano terra, dotati anche d'inferriate;
- pavimenti parte in piastrelle di ceramica e parte in graniglia di marmo. La scala che collega il piano terra al piano primo si presenta con struttura in c.a. e con pedate e alzate in graniglia di marmo;
- rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica;
- sanitari e rubinetteria del bagno di tipo vetusto;
- impianto di riscaldamento sottotraccia, del tipo autonomo e alimentazione con GPL, con termosifoni in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia;
- portoncino d'ingresso in metallo con specchiature in vetro.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 2 (planimetria catastale).

Complessivamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, pessimo (rif. allegato n° 1, foto da n° 13 a n° 54). Si rileva la presenza d'infiltrazioni in tutto l'immobile, a parete e a soffitto, con diffuse esfoliazioni del primo strato superficiale della tinteggiatura, nonché la presenza di fessurazioni, sia a parete che a soffitto, internamente ed esternamente al fabbricato.

Si evidenzia, inoltre, il pessimo stato di manutenzione del bagno e degli impianti in generale, che si presentano non funzionanti.

All'attualità, l'unità immobiliare si presenta **non abitabile** e in uno stato avanzato di degrado. Necessita, pertanto, di una completa e radicale ristrutturazione edilizia.

L'abitazione dispone, quali accessori, di un **deposito**, **tre stalle**, una **tettoia**, un'**autorimessa** e tre **corti** di pertinenza.

La **stalla** identificata dal mappale n° 754 sub 3 (immobile **"A/1"** - rif. allegato n° 1, foto da n° 55 a n° 60) è composta da un unico piano fuori terra (piano terra), ha una superficie netta di **mq 74,80** circa e presenta un'altezza interna di m 3,20 circa.

La porzione immobiliare è raggiungibile utilizzando il percorso di accesso già precedentemente descritto (rif. allegato n° 1, foto n° 7 - 8 - 60), oltre a presentare un collegamento diretto con il deposito sito ad Est (immobile **"A/2"**) - mediante una porta interna - e con l'ulteriore stalla sita a Nord (immobile **"A/4"** - rif. allegato n° 1, foto n° 55 - 56 - 59).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

L'immobile ha una conformazione planimetrica rettangolare e presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 1, foto da n° 55 a n° 60):
- murature verticali in blocchetti di cemento, in parte intonacate e in parte a vista;
- solaio di copertura in tavelloni di laterizio e travi in c.a. prefabbricate;
- pavimento in battuto di cemento;
- porta interna in legno;
- portone d'accesso metallico a doppio battente con specchiature superiori in vetro.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 2 (planimetria catastale).
Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, scarso in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene (rif. allegato n° 1, foto n° 55 - 56 - 57). Non si rilevano, tuttavia, elementi che possano far supporre l'esistenza di dissesti strutturali della porzione immobiliare o d'infiltrazioni in genere.
Il **deposito** identificato dal mappale n° 754 sub 4 (immobile **"A/2" -** rif. allegato n° 1, foto n° 4 e foto da n° 61 a n° 64) è composto da un unico piano fuori terra (piano terra), ha una superficie netta di **mq 163,94** circa e presenta un'altezza interna minima di m 5,60 circa e massima di m 7,20 circa.
Il corpo di fabbrica, di conformazione planimetrica irregolare e copertura a doppia falda inclinata, si presenta chiuso su tre lati e aperto sul fronte Nord, verso la corte posteriore con cui confina (rif. allegato n° 1, foto da n° 61 a n° 64).
La porzione immobiliare è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso già precedentemente descritti (rif. allegato n° 1, foto n° 2 - 5 - 7 - 8 - 11 - 12) e presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 1, foto da n° 61 a n° 67):
- murature verticali parte in blocchetti di cemento intonacati e parte in blocchetti di cemento e mattoni pieni a vista;
- pilastri in parte in mattoni pieni ed in parte in blocchetti di cemento a vista;
- solaio di copertura ligneo con manto in lastre di fibrocemento;
- pavimento in battuto di cemento;
- portone d'accesso ligneo a doppio battente.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 2 (planimetria catastale).
Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, scarso in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene, evidenziando che il manto di copertura è privo di alcune porzioni. Non si rilevano, tuttavia, elementi che possano far supporre l'esistenza di dissesti strutturali della porzione immobiliare.
La **stalla** identificata dal mappale n° 754 sub 5 (immobile **"A/3" -** rif. allegato n° 1, foto n° 2 - 11 e da n° 68 a n° 72) è composta da un unico piano fuori terra (piano terra), ha una superficie netta di **mq 177,80** circa e presenta un'altezza interna minima di m 5,35 circa e massima di m 5,94 circa.
Il corpo di fabbrica, affacciato sulla corte anteriore sita a Sud dei fabbricati, ha una conformazione planimetrica trapezoidale, copertura pendente a due falde e si presenta chiuso su tre lati, mentre il lato Nord consente l'accesso all'ulteriore stalla posta sul retro (immobile **"A/4"**), con cui confina.
La porzione immobiliare è raggiungibile utilizzando il percorso di accesso già precedentemente descritto (rif. allegato n° 1, foto n° 2 - 7 - 8) e presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 1, foto n° 2 e foto da n° 68 a n° 72):
- murature verticali parte intonacate e parte in blocchetti di cemento a vista;
- solaio di copertura ligneo con manto in lastre di fibrocemento;
- pavimento in battuto di cemento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

- forometrie esterne prive di infissi.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 2 (planimetria catastale).

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, scarso in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rilevano, tuttavia, elementi che possano far supporre l'esistenza di dissesti strutturali del manufatto o d'infiltrazioni in genere.

La **stalla** identificata dal mappale n° 754 sub 6 (immobile **"A/4" -** rif. allegato n° 1, foto n° 5 e foto da n° 73 a n° 76), è composta da un unico piano fuori terra (piano terra), ha una superficie netta di **mq 157,50** circa e presenta un'altezza interna minima di m 4,90 circa e massima di m 6,00 circa.

Il corpo di fabbrica, di conformazione planimetrica trapezoidale con copertura a doppia falda, si presenta chiuso su due lati (lungo i prospetti Nord ed Ovest) ed è collegato - nel lato Sud - con le due stalle precedentemente descritte (rif. allegato n° 1, foto n° 11), mentre dai lati Ovest ed Est è possibile accedere alle due corti poste sul retro dei fabbricati (immobile **"A/7"**).

La porzione immobiliare è raggiungibile utilizzando il percorso di accesso già precedentemente descritto (rif. allegato n° 1, foto n° 2 - 7 - 8 - 11) e presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 1, foto n° 5 e foto da n° 73 a n° 76):

- murature verticali in blocchetti di cemento intonacati;
- pilastri in blocchetti di cemento a vista;
- solaio di copertura e travi in legno;
- pavimento in terra battuta;
- forometria esterna priva di infisso.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 2 (planimetria catastale).

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, sufficiente/scarso in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rilevano, tuttavia, elementi che possano far supporre l'esistenza di dissesti strutturali del manufatto.

La **tettoia** identificata dal mappale n° 754 sub 7 (immobile **"A/5"** - rif. allegato n° 1, foto n° 77 - 78 - 79), ubicata all'interno della corte posteriore sita a Nord-Est, è composta da un unico piano fuori terra (piano terra), ha una superficie netta di **mq 18,30** circa e presenta un'altezza interna minima di m 3,10 circa e massima di m 4,40 circa.

Il manufatto ha una conformazione planimetrica rettangolare, con copertura inclinata mono falda e si presenta chiusa su due lati (a Nord e ad Est).

La porzione immobiliare è raggiungibile utilizzando il percorso di accesso già precedentemente descritto (rif. allegato n° 1, foto n° 2 - 5 - 7 - 8 - 11) e presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 1, foto n° 77 - 78 - 79):

- murature verticali in blocchetti di cemento a vista;
- palo in legno a sostegno della copertura;
- solaio di copertura ligneo con manto in lastre metalliche;
- pavimento in battuto di cemento.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 2 (planimetria catastale).

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, scarso in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Si evidenzia, infatti, che la copertura si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione e che la struttura portante è in parte costituita da un palo ligneo direttamente infisso nel terreno senza alcuna fondazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Non si rilevano, comunque, elementi che possano far supporre l'esistenza di dissesti strutturali del manufatto o d'infiltrazioni in genere.
Si evidenzia, tuttavia, che agli atti del Comune di Castel d'Azzano **non è stata rinvenuta alcuna documentazione** da cui si possa evincere la conformità urbanistico-edilizia del manufatto (rif. allegato n° 8), considerata la sua precarietà costruttiva e considerato altresì che lo stesso non compare in nessuna delle pratiche edilizie che hanno riguardato - seppure solo parzialmente - il complesso edilizio oggetto di esecuzione.
Per tale motivo la tettoia - che **non appare regolarizzabile** in via ordinaria, essendo ubicata all'interno di un nucleo rurale con valore storico-ambientale - **dovrà essere rimossa** e non sarà quindi oggetto di specifica stima da parte dello scrivente se non con riferimento all'area su cui insiste.
L'**autorimessa** identificata dal mappale n° 754 sub 8 (immobile **"A/6"** - rif. allegato n° 1, foto n° 3 - 80), ubicata all'interno della corte anteriore sita a Sud del complesso edilizio, è composta da un unico piano fuori terra (piano terra), ha una superficie utile complessiva (calpestabile) di mq 33,08 circa ed una superficie lorda complessiva (commerciale), comprese le murature, di **mq 36,95** circa.
La porzione immobiliare presenta un'altezza interna minima di m 2,10 circa e massima di m 2,40 circa.
Il corpo di fabbrica ha una forma trapezoidale ed è composto da tre vani distinti: l'autorimessa vera e propria, un ripostiglio ed una tettoia (rif. allegato n° 1, foto n° 81 - 82 - 83).
La porzione immobiliare è raggiungibile utilizzando il percorso di accesso già precedentemente descritto (rif. allegato n° 1, foto n° 7 - 8 - 80) e presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 1, foto da n° 80 a n° 89):
- murature verticali in laterizio, intonacate;
- solaio di copertura in lastre di fibrocemento e struttura in metallo;
- controsoffittatura del ripostiglio realizzata con pannelli in cartongesso tinteggiati;
- infisso esterno in metallo e vetro semplice;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico in tubi esterni alla muratura, con punto luce posto all'interno del ripostiglio;
- porte di accesso al ripostiglio entrambe a battente, di cui una a battente metallica e l'altra a battente con struttura reticolare metallica e specchiature di chiusura in vetro;
- portone d'accesso all'autorimessa metallico a doppio battente con specchiature superiori in vetro.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 2 (planimetria catastale).
Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, scarso in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rilevano, comunque, elementi che possano far supporre l'esistenza di dissesti strutturali del manufatto o d'infiltrazioni in genere.
Si evidenzia, tuttavia, che agli atti del Comune di Castel d'Azzano **non è stata rinvenuta alcuna documentazione** da cui si possa evincere la conformità urbanistico-edilizia del manufatto (rif. allegato n° 8), considerate le sue caratteristiche costruttive e considerato altresì che lo stesso non compare in nessuna delle pratiche edilizie che hanno riguardato - seppure solo parzialmente - il complesso edilizio oggetto di esecuzione.
Per tale motivo l'autorimessa - che **non appare regolarizzabile** in via ordinaria, essendo ubicata all'interno di un nucleo rurale con valore storico-ambientale - **dovrà essere rimossa** e non sarà quindi oggetto di specifica stima da parte dello scrivente se non con riferimento all'area su cui insiste.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Le **corti** di pertinenza, identificate dal mappale n° 754 sub 9 (immobile **"A/7"** - rif. allegato n° 1, foto da n° 1 a n° 6), sono ubicate a Nord-Ovest, a Nord-Est e a Sud dei fabbricati che costituiscono il complesso edilizio e sono accessibili dal cancello carraio metallico sito al civico n° 39 di via San Martino per quanto concerne la corte anteriore posta a Sud (rif. allegato n° 1, foto n° 7 - 8), mentre sono accessibili dall'interno dei fabbricati per quanto riguarda le due corti posteriori ubicate a Nord-Ovest e a Nord-Est dei suddetti fabbricati.
La superficie complessiva delle aree cortive è di **mq 426,00** circa, di cui mq 81,00 circa relativi alla corte sita a Nord-Ovest, mq 159,00 circa relativi alla corte sita a Nord-Est e mq 186,00 circa relativi alla corte sita a Sud.
Le corti, tutte con giacitura piana, si presentano in parte pavimentate in battuto di cemento e in parte in terra battuta e sono delimitate, sul lato esterno della proprietà, in parte da una recinzione realizzata con elementi in cemento prefabbricati (rif. allegato n° 1, foto n° 92) e in parte dalle murature perimetrali degli adiacenti fabbricati.
La corte anteriore, sita a Sud, presenta una conformazione all'incirca triangolare ed è stata rinvenuta occupata dall'accatastamento di materiali, mezzi e strumenti finalizzati alla conduzione di un'attività agricola e di allevamento del bestiame (rif. allegato n° 1, foto n° 1 - 2 - 3 - 9 - 90 - 91).
La corte posteriore sita a Nord-Est (rif. allegato n° 1, foto n° 5 - 11) ha una conformazione assibilabile ad una "L" e si presenta in terra battuta e priva di pavimentazione (rif. allegato n° 1, foto n° 5 - 93).
Infine, la corte posteriore sita a Nord-Ovest (rif. allegato n° 1, foto n° 6 - 94 - 95 - 96) ha una conformazione trapezoidale ed è stata rinvenuta anch'essa priva di pavimentazione ed in uno stato di abbandono (rif. allegato n° 1, foto n° 6 - 94 -95 - 96).
La disposizione planimetrica delle porzioni immobiliari corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 2 (elaborato planimetrico).
Lo stato di manutenzione e conservazione - valutato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene - è, in linea generale, sufficiente per quanto riguarda la corte anteriore e la corte posteriore sita a Nord-Est, trattandosi di porzioni di terreno in merito alle quali non si rilevano elementi e/o danneggiamenti che possano impedirne od ostacolarne il normale utilizzo.
Per quanto riguarda, invece, la corte posteriore sita a Nord-Ovest, il suo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, scarso - seppure in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene - trattandosi di un'area rinvenuta incolta e in uno stato di completo abbandono, con la disordinata e generalizzata proliferazione di erbe e piante spontanee in grado di renderne disagevole il normale utilizzo.
I fabbricati costituenti il complesso edilizio sono stati costruiti in epoca antecedente all'01/09/1967 (rif. allegato n° 10), fatta eccezione per quanto concerne la tettoia mappale n° 754 sub 7 (immobile **"A/5"**) e l'autorimessa mappale n° 754 sub 8 (immobile **"A/6"**) che sembrano essere risalenti ad epoca successiva. Il complesso edilizio è stato inoltre oggetto di un intervento di parziale consolidamento nel 2002 (rif. allegato n° 8).

Destinazione urbanistica:
nello strumento urbanistico vigente (Piano d'Area del Quadrante Europa, Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi) gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in (rif. allegato n° 7):
1) <u>nel P.A.Q.E.</u>:
parzialmente in ambiti prioritari per la protezione del suolo - art. 51 Paqe, in ambiti di riequilibrio dell'ecosistema - art. 55 Paqe e in ambiti di interesse paesistico-ambientale - art. 61 Paqe;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

2) nel P.A.T.:
Carta delle Trasformabilità
in AT07 - Agricolo Centro - art. 39, Edifici complessi di valore storico ambientale - art. 58, Barriere Infrastrutturali - art. 52, Urbanizzazione consolidata residenziale e servizi - art. 44, Rete ecologica di rango provinciale, Aree di rinaturalizzazione - art. 52-bis, Fascia delle risorgive;
3) nel P.I.:
Nuclei Rurali con valore storico-ambientale - Corte Pesa.
Norme tecniche ed indici:
si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 7 (certificato di destinazione urbanistica).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso - p. T	Sup. reale netta	11,58	1,25	14,47
soggiorno - p. T	Sup. reale netta	12,60	1,25	15,75
bagno - p. T	Sup. reale netta	5,32	1,25	6,65
cucina - p. T	Sup. reale netta	18,16	1,25	22,70
ripostiglio - p. T	Sup. reale netta	6,20	1,25	7,75
disimpegno - p. T	Sup. reale netta	3,70	1,25	4,63
rampa scala - p. T e 1°	Sup. reale netta	6,04	1,25	7,55
disimpegno - p. 1°	Sup. reale netta	2,64	1,25	3,30
corridoio - p. 1°	Sup. reale netta	3,53	1,25	4,41
camera - p. 1°	Sup. reale netta	18,92	1,25	23,65
locale - p. 1°	Sup. reale netta	7,75	1,25	9,69
camera - p. 1°	Sup. reale netta	17,93	1,25	22,41
balcone	Sup. reale netta	2,00	0,25	0,50
	Sup. reale netta	**116,37**		**143,46**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura; condizioni: pessime.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: pessime.
Copertura: tipologia: a falde; materiale: legno; condizioni: pessime.
Scale: tipologia: a rampe parallele; materiale: c.a.; ubicazione: interna; servoscala: assente; condizioni: scarse.
Balconi: materiale: c.a.; condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio: tipologia: scorrevole; materiale: metallo; apertura: manuale; condizioni: scarse.
Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente + doppia anta a battente; materiale: legno; protezione: tapparelle; materiale protezione: legno; condizioni: pessime.
Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno e vetro; condizioni: scarse.
Manto di copertura: materiale: coppi; condizioni: scarse.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: pessime.

Pavim. Esterna (corte): materiale: battuto di cemento; condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica + piastrelle di granigliato; condizioni: scarse.

Plafoni: materiale: stabilitura; condizioni: pessime.

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: scarse.

Porta d'ingresso: tipologia: anta singola a battente; materiale: alluminio e vetro; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: scarse.

Scale: posizione: a rampe parallele; rivestimento: marmette di cemento; condizioni: scarse.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia; alimentazione: GPL; condizioni: pessime; conformità: da verificare.
Note: l'eventuale costo di adeguamento dell'impianto è quantificabile solo previa progettazione dettagliata dello stesso e della sua effettiva tipologia di realizzazione.
Non si è quindi in grado - all'attualità - di esporre alcun costo relativo, in mancanza di una specifica progettazione impiantistica.

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: pessime; conformità: da verificare.
Note: l'eventuale costo di adeguamento dell'impianto è quantificabile solo previa progettazione dettagliata dello stesso e della sua effettiva tipologia di realizzazione.
Non si è quindi in grado - all'attualità - di esporre alcun costo relativo, in mancanza di una specifica progettazione impiantistica.

Fognatura: tipologia: mista; recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: scarsa; condizioni: pessime; conformità: da verificare.
Note: l'eventuale costo di adeguamento dell'impianto è quantificabile solo previa progettazione dettagliata dello stesso e della sua effettiva tipologia di realizzazione.
Non si è quindi in grado - all'attualità - di esporre alcun costo relativo, in mancanza di una specifica progettazione impiantistica.

Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: pessime; conformità: da verificare.
Note: l'eventuale costo di adeguamento dell'impianto è quantificabile solo previa progettazione dettagliata dello stesso e della sua effettiva tipologia di realizzazione.
Non si è quindi in grado - all'attualità - di esporre alcun costo relativo, in mancanza di una specifica progettazione impiantistica.

Termico: tipologia: autonomo; alimentazione: GPL; diffusori: termosifoni in ghisa; condizioni: pessime; conformità: da verificare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Note: l'eventuale costo di adeguamento dell'impianto è quantificabile solo previa progettazione dettagliata dello stesso e della sua effettiva tipologia di realizzazione.
Non si è quindi in grado - all'attualità - di esporre alcun costo relativo, in mancanza di una specifica progettazione impiantistica.

Certificazione energetica:

Certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, l'immobile oggetto di stima **non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.).
Il costo per acquisire il suddetto attestato viene esposto - **in via del tutto indicativa** - in **Euro 250,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Accessori:

A.1.Stalla: posta al piano terra, è composta da un vano di forma rettangolare avente un'altezza interna di m 3,20 circa.
La stalla sviluppa una superficie netta di mq 74,80 circa.

Strutture verticali:	materiale: muratura; condizioni: scarse.
Solai:	tipologia: travetti prefabbricati e tavelloni; condizioni: scarse.
Copertura:	tipologia: a falde; materiale: legno; condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: pessime.
Manto di copertura:	materiale: fibrocemento; condizioni: scarse.
Pareti esterne:	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato; rivestimento: intonaco di cemento + a vista; condizioni: scarse.
Pavim. Esterna (corte):	materiale: terra battuta; condizioni: scarse.
Pavim. Interna:	materiale: battuto di cemento; condizioni: scarse.
Plafoni:	materiale: struttura del solaio a vista; condizioni: scarse.
Portone d'ingresso:	tipologia: doppia anta a battente; materiale: ferro e vetro; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: scarse.

A.2.Deposito: posto al piano terra, è composto da un vano di forma all'incirca trapezoidale avente un'altezza interna minima di m 5,60 circa e massima di m 7,20 circa.
Il deposito sviluppa una superficie netta di mq 163,94 circa.

Strutture verticali:	materiale: muratura; condizioni: scarse.
Solai:	tipologia: legno; condizioni: scarse.
Copertura:	tipologia: a falde; materiale: legno; condizioni: scarse.
Manto di copertura:	materiale: fibrocemento; condizioni: scarse.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni + blocchetti di cemento; rivestimento: al rustico + a vista; condizioni: pessime.
Pavim. Esterna (corte): materiale: terra battuta; condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: scarse.
Plafoni: materiale: struttura lignea a vista; condizioni: scarse.
Portone d'ingresso: tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: pessime.

A.3.Stalla: posta al piano terra, è composta da un vano di forma trapezoidale avente un'altezza interna minima di m 5,35 circa e massima di m 5,94 circa.
La stalla sviluppa una superficie netta di mq 177,80 circa.
Strutture verticali: materiale: muratura; condizioni: scarse.
Solai: tipologia: legno; condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde; materiale: legno; condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: fibrocemento; condizioni: scarse.
Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di cls vibrato; rivestimento: intonaco di cemento + a vista; condizioni: scarse.
Pavim. Esterna (corte): materiale: terra battuta; condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: scarse.
Plafoni: materiale: struttura lignea a vista; condizioni: sufficienti.

A.4.Stalla: posta al piano terra, è composta da un vano di forma trapezoidale avente un'altezza interna minima di m 4,90 circa e massima di m 6,00 circa.
La stalla sviluppa una superficie netta di mq 157,50 circa.
Strutture verticali: materiale: muratura; condizioni: scarse.
Solai: tipologia: legno; condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde; materiale: legno; condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: assito ligneo; condizioni: scarse.
Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di cls vibrato; rivestimento: intonaco di cemento + a vista; condizioni: scarse.
Pavim. Esterna (corte): materiale: terra battuta; condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: terra battuta; condizioni: scarse.
Plafoni: materiale: struttura lignea a vista; condizioni: sufficienti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

A.5.Tettoia: posta al piano terra, è composta da uno spazio di forma trapezoidale avente un'altezza interna minima di m 3,10 circa e massima di m 4,40 circa.
La tettoia - da rimuoversi - sviluppa una superficie netta di mq 18,30 circa.

Strutture verticali: materiale: muratura + legno; condizioni: pessime.
Solai: tipologia: legno; condizioni: pessime.
Copertura: tipologia: a falde; materiale: legno + metallo; condizioni: pessime.
Manto di copertura: materiale: lamiere zincate; condizioni: pessime.
Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di cls vibrato; rivestimento: a vista; condizioni: pessime.
Pavim. Esterna (corte): materiale: terra battuta; condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: scarse.
Plafoni: materiale: struttura di copertura a vista; condizioni: pessime.

A.6.Autorimessa: posta al piano terra, è composta da un vano di forma trapezoidale avente un'altezza interna minima di m 2,10 circa e massima di m 2,40 circa, con adiacenti ripostiglio e tettoia.
L'autorimessa - da rimuoversi - sviluppa una superficie lorda complessiva (commerciale) di mq 36,95 circa.

Strutture verticali: materiale: muratura; condizioni: scarse.
Solai: tipologia: travetti in metallo; condizioni: scarse.
Copertura: tipologia: a terrazzo; materiale: acciaio; condizioni: scarse.
Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente; materiale: metallo; protezione: inesistente; condizioni: scarse.
Manto di copertura: materiale: fibrocemento; condizioni: scarse.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: scarse.
Pavim. Esterna (corte): materiale: battuto di cemento; condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: scarse.
Plafoni: materiale: controsoffitto in cartongesso + solaio a vista; condizioni: scarse.
Portone d'ingresso: tipologia: doppia anta a battente; materiale: ferro e vetro; accessori: senza maniglione antipanico;, condizioni: scarse.
Impianto elettrico: tipologia: con tubi esterni alla muratura; tensione: 220V; condizioni: scarse; conformità: da verificare.
Note: l'eventuale costo di adeguamento dell'impianto è quantificabile solo previa progettazione dettagliata dello stesso e della sua effettiva tipologia di realizzazione.
Non si è quindi in grado - all'attualità - di esporre alcun costo relativo, in mancanza di una specifica progettazione impiantistica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

A.7.Corti: poste al piano terra, sono composte da tre aree scoperte ubicate a Nord-Ovest, a Nord-Est e a Sud dei fabbricati.
Le corti sviluppano una superficie netta complessiva di mq 426,00 circa.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento + terra battuta; condizioni: scarse.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione è il loro valore di mercato.
La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.
La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.
Nel caso in oggetto, inoltre, essendo gli immobili utilizzati dall'esecutato, non forniscono redditi reali e si dovrebbe quindi ricorrere a redditi presunti non sempre di facile e giusta valutazione.
Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa,** sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente,** tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione.
Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

8.2. Parametri di valutazione

Nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla loro valutazione, quali:
loro attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la loro vetustà e il loro stato di manutenzione e conservazione.
Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quelli oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.
La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Castel d'Azzano, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Azzano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

8.4. Valutazione corpi

A. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso - p. T	14,47	€ 500,00	€ 7.237,50
soggiorno - p. T	15,75	€ 500,00	€ 7.875,00
bagno - p. T	6,65	€ 500,00	€ 3.325,00
cucina - p. T	22,70	€ 500,00	€ 11.350,00
ripostiglio - p. T	7,75	€ 500,00	€ 3.875,00
disimpegno - p. T	4,63	€ 500,00	€ 2.312,50
rampa scala - p. T e 1°	7,55	€ 500,00	€ 3.775,00
disimpegno - p. 1°	3,30	€ 500,00	€ 1.650,00
corridoio - p. 1°	4,41	€ 500,00	€ 2.206,25
camera - p. 1°	23,65	€ 500,00	€ 11.825,00
locale - p. 1°	9,69	€ 500,00	€ 4.843,75
camera - p. 1°	22,41	€ 500,00	€ 11.206,25
balcone	0,50	€ 500,00	€ 250,00
	143,46		**€ 71.731,25**

Accessori:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti, precisando che la valutazione della tettoia (immobile **"A/5"**) e dell'autorimessa (immobile **"A/6"**) viene effettuata considerando il valore della sola area d'insistenza, trattandosi di manufatti di cui si prevede la rimozione. Si ha quindi:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
A.1. stalla	74,80	€ 250,00	€ 18.700,00
A.2. deposito	163,94	€ 250,00	€ 40.985,00
A.3. stalla	177,80	€ 250,00	€ 44.450,00
A.4. stalla	157,50	€ 250,00	€ 39.375,00
A.5. tettoia	18,30	€ 15,00	€ 274,50
A.6. autorimessa	36,95	€ 15,00	€ 554,25
A.7. corti	426,00	€ 15,00	€ 6.390,00
	Totale valore accessori		**€ 150.728,75**

- Valore corpo: **€ 71.731,25**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

- Valore accessori: **€ 150.728,75**
- Valore complessivo intero: **€ 222.460,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 222.460,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**abitazione con annesse n° 3 stalle, deposito, tettoia, autorimessa e corti**	143,46	€ 222.460,00	**€ 222.460,00**

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 33.369,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.756,00**

Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 250,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità:

vista la tipologia e la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, il vincolo di pertinenzialità che lega i vani accessori (stalle, deposito, tettoia e autorimessa) e le corti all'abitazione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - suddividere i beni in più lotti.

Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di un unico lotto **(lotto n° 1).**

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a carico della procedura: **€ 189.091,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a carico dell'acquirente: **€ 187.085,00**

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 previamente il bene sotto ogni profilo.

Relazione lotto 001 creata in data 08/02/2020
Codice documento: E161-18-000479-001

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Beni in Castel d'Azzano (Verona), Via San Martino snc
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1.Atto di pignoramento:

la procedura esecutiva è stata instaurata a seguito del verbale di pignoramento immobiliare in data 30/07/2018 rep. n° 6507 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 19/09/2018 ai nn° 37517 R.G. - 25517 R.P., a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, **contro** [redacted]

1.2.Controllo preliminare della documentazione ipo-catastale:

il sottoscritto, come da incarico, ha preliminarmente eseguito il controllo della documentazione prodotta in atti dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., la quale risulta costituita da:

- certificato ipotecario speciale prot. n° VR 372631 del 06/10/2018;
- visure storiche per immobile;
- estratti di mappa catastale;
- certificato storico catastale ricevuta n° 10439 del 17/07/2019.

La documentazione prodotta risulta **completa,** in quanto dà atto delle variazioni ipotecarie e catastali intervenute sul bene nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

1.3.Identificazione dell'immobile di cui al lotto n° 2:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appezzamento di **terreno** sito nel Comune di Castel d'Azzano, Provincia di Verona, in via San Martino snc e ubicato sul retro dell'edificio sito al civico n° 9 di via dell'Artigianato, in una zona avente destinazione in parte agricola, in parte artigianale e in parte per aree attrezzate.

Il **terreno** sviluppa una superficie catastale complessiva di **mq 42.920,00,** di cui mq 5.740,00 circa (superficie stimata graficamente) ricadenti all'interno della zona con destinazione artigianale.

L'immobile è identificato nel catasto terreni come segue (rif. allegato n° 4):

- Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappale n° 765, qualità prato irrig., classe U, superficie ha 1.40.00, reddito agrario: € 72,30, reddito dominicale: € 76,64;
- Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappale n° 766, qualità prato irrig., classe U, superficie ha 2.89.20, reddito agrario: € 149,36, reddito dominicale: € 158,32.

- Intestati a: [redacted] proprietà per 1/1.

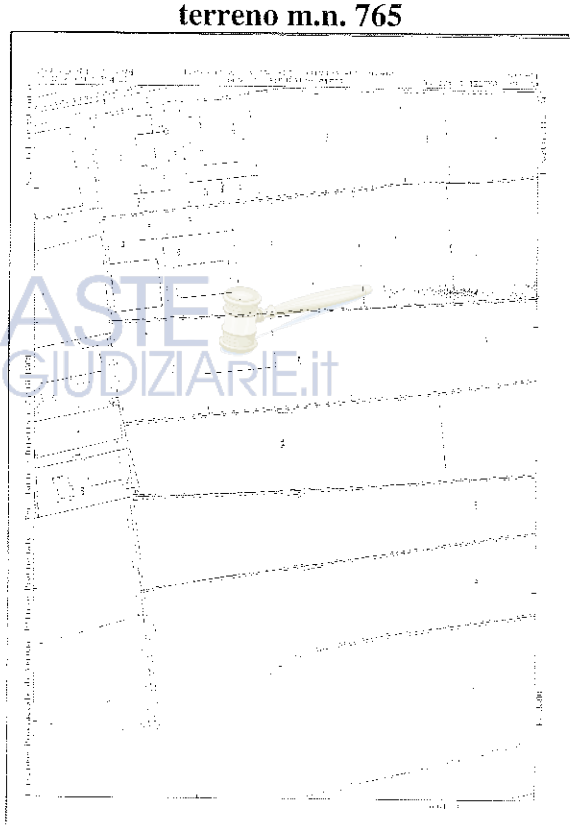
Confini (rif. allegato n° 3):
a **Nord** con i mappali n° 293 e 294;
ad **Est** con i mappali n° 676, 677, 473 e 474;
a **Sud** con i mappali n° 537 e 536;
ad **Ovest** con il mappale n° 149.
Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

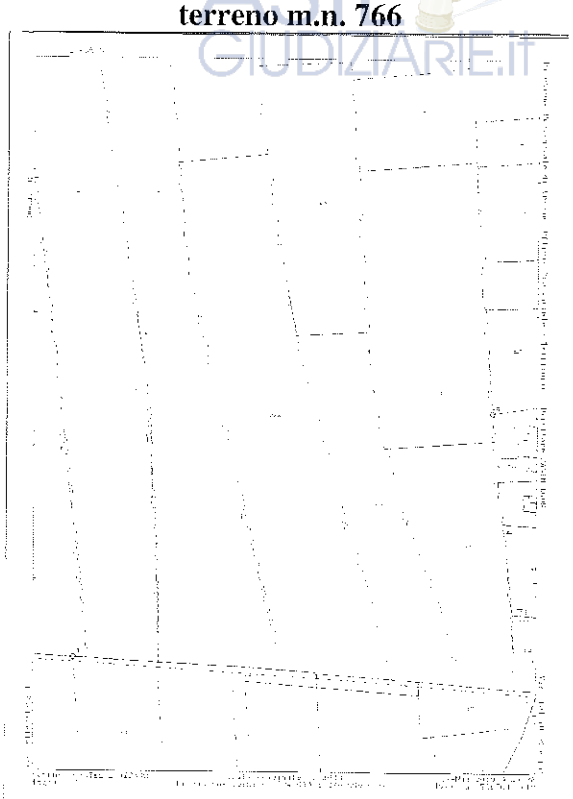
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Planimetrie dell'immobile:

terreno m.n. 765



terreno m.n. 766



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dal Sig. [redacted] in qualità di proprietario del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

visionato l'atto di provenienza del bene al debitore (rif. allegato n° 10), in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di 15 anni, a favore della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTEL GOFFREDO, contro** [redacted] in forza dell'atto in data 04/08/2014 rep. n° 151324/8117 del Notaio Giampaolo Fraenza, registrato a "Verona 1" in data 05/08/2014 al n° 14199 Serie 1T, iscritta a Verona in data 06/08/2014 ai nn° 26200 R.G. - 3867 R.P.
importo ipoteca: € 295.000,00
importo capitale: € 160.000,00
Riferito limitatamente a:
l'ipoteca colpisce i terreni individuati dai mappali n° 766 (rif. lotto n° 2) e 344 (rif. lotto n° 3), foglio 9, del Comune di Castel d'Azzano.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, **contro** [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 30/07/2018 rep. n° 6507 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 19/09/2018 ai nn° 37517 R.G. - 25517 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento non si rilevano difformità urbanistico-edilizie.
Visitato il terreno oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che sullo stesso non sono visibili manufatti e/o costruzioni edilizie (rif. allegato n° 3).

4.3.2. Conformità catastale:

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento non si rilevano difformità catastali.
Visitato il terreno oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che lo stesso presenta la conformazione planimetrica riportata sull'estratto di mappa catastale (rif. allegato n° 3).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. Informazioni utili e avvertenze:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

5.2. Regime fiscale della vendita:

trattasi di vendita **non soggetta a IVA,** in quanto il debitore esecutato è soggetto privato.
Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:
- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione, con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Sig. [redacted] risulta essere di stato civile libero (rif. allegato n° 9).

6.1 Attuali proprietari:

- [redacted] - per l'intera piena proprietà

proprietario dal 16/03/2000 ad oggi in forza dell'atto di donazione in data 16/03/2000 rep. n° 125525 del Notaio Giampaolo Fraenza, registrato a Verona in data 17/03/2000 al n° 1720 Atti Pubblici, trascritto a Verona in data 22/03/2000 ai nn° 11251 R.G. - 7495 R.P.

6.2 Precedenti proprietari:

- [redacted] - per l'intera piena proprietà

proprietario da data antecedente il ventennio al 16/03/2000 in forza dell'atto di divisione in data 19/01/1962 rep. n° 5670 del Notaio Walter Beghini, trascritto a Verona in data 06/02/1962 ai nn° 2124 R.G. - 1581 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente all'immobile oggetto di esecuzione non sono state rinvenute pratiche edilizie depositate agli atti della P.A.

Descrizione del **terreno agricolo/artigianale** di cui al punto **A**

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/1 di un appezzamento di **terreno** sito nel Comune di Castel d'Azzano, Provincia di Verona, in via San Martino snc e ubicato sul retro dell'edificio sito al civico n° 9 di via dell'Artigianato (rif. allegato n° 3, foto n° 1 - 2) in una zona avente destinazione in parte agricola, in parte artigianale e in parte per aree attrezzate.

L'accesso alla porzione immobiliare dalla via pubblica avviene tramite una strada sterrata che si diparte da via San Martino, all'incirca di fronte al civico n° 39 di detta via (rif. allegato n° 3, foto n° 3 - 4), e prosegue quindi - prima in direzione Sud e poi in direzione Est - fino ad arrivare al confine Nord della porzione di terreno individuata dal mappale n° 765 (rif. allegato n° 3, foto n° 1 - 2).

Nella planimetria dimostrativa allegato n° 3 il C.T.U. ha riportato la via di accesso all'immobile così come rinvenuta sui luoghi, indicandola con delle frecce.

Il **terreno** - costituito dai mappali n° 765 e 766, contigui fra loro a formare un unico appezzamento - è ubicato in prossimità di una zona artigianale ed è circondato da aree rurali.

Il terreno ha una superficie catastale complessiva di **mq 42.920,00** - di cui mq 5.740,00 circa (superficie stimata graficamente - rif. allegato n° 7) ricadenti all'interno della zona con destinazione artigianale - si presenta con giacitura piana ed è attualmente incolto e colonizzato da vegetazione spontanea (rif. allegato n° 3, foto n° 1 - 2).

La disposizione planimetrica dell'immobile corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 3 (estratto di mappa catastale).

Trattasi di un appezzamento di terreno che presenta una forma regolare e che risulta attualmente privo di uno specifico utilizzo agricolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Lo stato di manutenzione e conservazione è adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene, non essendo ravvisabili particolari elementi che ne possano pregiudicare od ostacolare il normale/ordinario utilizzo o funzionalità agricola/colturale.

Destinazione urbanistica:
nello strumento urbanistico vigente (Piano d'Area del Quadrante Europa, Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi) il terreno oggetto di esecuzione ricade in (rif. allegato n° 7):
1) nel P.A.Q.E.:
parzialmente in ambiti prioritari per la protezione del suolo - art. 51 Paqe, in ambiti di riequilibrio dell'ecosistema - art. 55 Paqe e in ambiti di interesse paesistico-ambientale - art. 61 Paqe;
2) nel P.A.T.:
Carta delle Trasformabilità
in AT07 - Agricolo Centro - art. 39, Urbanizzazione consolidata produttivo e residenziale e servizi - art. 44, Rete ecologica di rango provinciale, Aree di rinaturalizzazione - art. 52-bis, Fascia delle risorgive, parzialmente in AT05 - artigianale - Salarino;
3) nel P.I.:
parte in Area Stradale - nuova viabilità, parte in Zona "E" Agricola - sottozona rurale "E2", parzialmente in Fascia di Rispetto Stradale, parte in zona "F3" Aree attrezzate a Parco Gioco e Sport e parte in Zona "D2B" Artigianale di Espansione.
Norme tecniche ed indici:
si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 7 (certificato di destinazione urbanistica).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno m.n. 765 - porzione "E2", "F3" e strade	Sup. grafica/catast.	8.260,00	1,00	8.260,00
terreno m.n. 765 - porzione "D2B"	Sup. grafica/catast.	5.740,00	1,00	5.740,00
terreno m.n. 766	Sup. catastale	28.920,00	1,00	28.920,00
	Sup. catastale	**42.920,00**		**42.920,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.
La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.
La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.
Nel caso in oggetto, inoltre, essendo l'immobile utilizzato dall'esecutato, non fornisce redditi reali e si dovrebbe quindi ricorrere a redditi presunti non sempre di facile e giusta valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa,** sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente,** tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.
Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

8.2. Parametri di valutazione

Nella valutazione dell'immobile oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:
sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, giacitura, vocazione colturale, destinazione d'uso, effettivo utilizzo e utilizzabilità.
Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.
La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Castel d'Azzano, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Azzano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona;
- Comune di Castel d'Azzano - Valore delle aree edificabili ai fini I.M.U.

8.4. Valutazione corpi

A. terreno agricolo/artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
La valutazione viene effettuata considerando che parte del terreno - per una superficie stimabile in circa mq 5.740,00 circa - ricade in zona urbanistica "D2B" Artigianale di Espansione.
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette/catastali equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno m.n. 765 - porzione "E2", "F3" e strade	8.260,00	€ 5,50	€ 45.430,00
terreno m.n. 765 - porzione "D2B"	5.740,00	€ 34,00	€ 195.160,00
terreno m.n. 766	28.920,00	€ 5,50	€ 159.060,00
	42.920,00		**€ 399.650,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

- Valore corpo: **€ 399.650,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 399.650,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 399.650,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**terreno agricolo/artigianale**	42.920,00	€ 399.650,00	**€ 399.650,00**

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 59.947,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità:

vista la tipologia e la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, la sua consistenza e conformazione planimetrica in relazione al suo possibile utilizzo agricolo e/o artigianale, lo scrivente ritiene che non sia economicamente vantaggioso suddividere il bene in più lotti.

Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di un unico lotto **(lotto n° 2).**

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 339.702,50**

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 previamente il bene sotto ogni profilo.

Relazione lotto 002 creata in data 08/02/2020
Codice documento: E161-18-000479-002

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Beni in Castel d'Azzano (Verona), Via San Martino snc
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1. Atto di pignoramento:

la procedura esecutiva è stata instaurata a seguito del verbale di pignoramento immobiliare in data 30/07/2018 rep. n° 6507 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 19/09/2018 ai nn° 37517 R.G. - 25517 R.P., a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, **contro** [redacted]

1.2. Controllo preliminare della documentazione ipo-catastale:

il sottoscritto, come da incarico, ha preliminarmente eseguito il controllo della documentazione prodotta in atti dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., la quale risulta costituita da:

- certificato ipotecario speciale prot. n° VR 372631 del 06/10/2018;
- visura storica per immobile;
- estratto di mappa catastale;
- certificato storico catastale ricevuta n° 10439 del 17/07/2019.

La documentazione prodotta risulta **completa,** in quanto dà atto delle variazioni ipotecarie e catastali intervenute sul bene nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

1.3. Identificazione dell'immobile di cui al lotto n° 3:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appezzamento di **terreno** sito nel Comune di Castel d'Azzano, Provincia di Verona, in via San Martino snc e ubicato a Nord-Est dell'edificio sito al civico n° 22 di detta via, in una zona avente destinazione agricola.

Il **terreno** sviluppa una superficie catastale di **mq 4.611,00.**

L'immobile è identificato nel catasto terreni come segue (rif. allegato n° 6):

- Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappale n° 344, qualità frutt. irrig., classe 1, superficie are 46.11, reddito agrario: € 51,20, reddito dominicale: € 100,26.
- Intestato a:

[redacted] nato a Verona il 20/03/1960 - proprietà per 1/1.

Confini (rif. allegato n° 5):

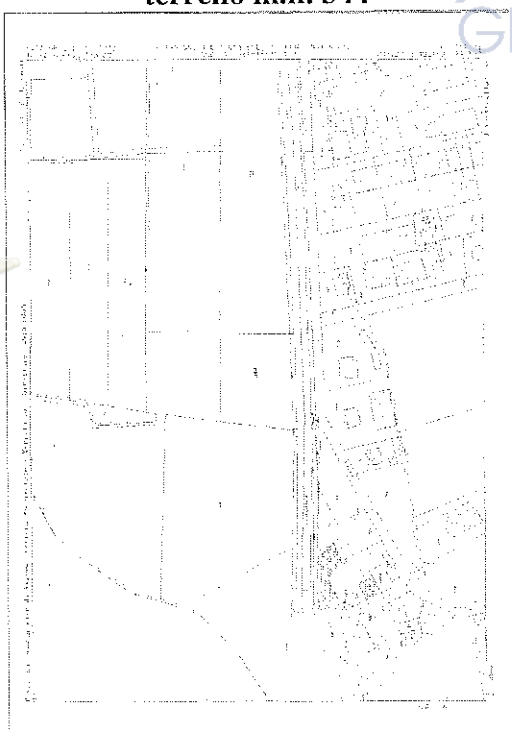
a **Nord** con il mappale n° 805;
ad **Est** con il mappale n° 763;
a **Sud** con il mappale n° 483;
ad **Ovest** con il mappale n° 63.
Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Planimetria dell'immobile:

terreno m.n. 344



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dal Sig. [redacted] in qualità di proprietario del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

visionato l'atto di provenienza del bene al debitore (rif. allegato n° 10), in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di 15 anni, a favore della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTEL GOFFREDO, contro** [redacted] in forza dell'atto in data 04/08/2014 rep. n° 151324/8117 del Notaio Giampaolo Fraenza, registrato a "Verona 1" in data 05/08/2014 al n° 14199 Serie 1T, iscritta a Verona in data 06/08/2014 ai nn° 26200 R.G. - 3867 R.P.
importo ipoteca: € 295.000,00
importo capitale: € 160.000,00
Note: l'ipoteca colpisce anche il terreno individuato dal mappale n° 766 (rif. lotto n° 2), foglio 9, del Comune di Castel d'Azzano.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, **contro** [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 30/07/2018 rep. n° 6507 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 19/09/2018 ai nn° 37517 R.G. - 25517 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento non si rilevano difformità urbanistico-edilizie.
Visitato il terreno oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che sullo stesso non sono visibili manufatti e/o costruzioni edilizie (rif. allegato n° 5).

4.3.2. Conformità catastale:

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento non si rilevano difformità catastali.
Visitato il terreno oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che lo stesso presenta la conformazione planimetrica riportata sull'estratto di mappa catastale (rif. allegato n° 5).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. Informazioni utili e avvertenze:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**

5.2. Regime fiscale della vendita:

trattasi di vendita **non soggetta a IVA,** in quanto il debitore esecutato è soggetto privato.
Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:
- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione, con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Sig. [redacted] risulta essere di stato civile libero (rif. allegato n° 9).

6.1 Attuali proprietari:

- [redacted] - per l'intera piena proprietà

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza dell'atto di compravendita in data 15/09/1999 rep. n° 11701 del Notaio Francesco Tinazzo, registrato a "Verona 1" in data 27/09/1999 al n° 5507 Atti Pubblici serie 1ª V, trascritto a Verona in data 23/09/1999 ai nn° 32827 R.G. - 21236 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente all'immobile oggetto di esecuzione non sono state rinvenute pratiche edilizie depositate agli atti della P.A.

Descrizione del **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/1 di un appezzamento di **terreno** sito nel Comune di Castel d'Azzano, Provincia di Verona, in via San Martino snc e ubicato a Nord-Est dell'edificio sito al civico n° 22 di detta via (rif. allegato n° 5, foto n° 1 - 2), in una zona avente destinazione agricola.
L'accesso alla porzione immobiliare dalla via pubblica avviene tramite uno stradello sterrato che si diparte da via San Martino, a Nord-Est del civico n° 22 di detta via, e prosegue quindi - in direzione Nord - fino ad arrivare al confine Sud del terreno oggetto di esecuzione (rif. allegato n° 5, foto n° 3 - 4).
Nella planimetria dimostrativa allegato n° 5 il C.T.U. ha riportato la via di accesso all'immobile così come rinvenuta sui luoghi, indicandola con una freccia.
Il **terreno** ha una superficie catastale di **mq 4.611,00**, si presenta con un'orografia piana ed è attualmente incolto e colonizzato da vegetazione spontanea (rif. allegato n° 5, foto n° 1 - 2).
La disposizione planimetrica dell'immobile corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 5 (estratto di mappa catastale).
Trattasi di un fondo rurale che presenta una forma regolare ed una giacitura piana e che risulta attualmente privo di uno specifico utilizzo agricolo.
Il terreno è delimitato a Sud da un percorso ciclopedonale, mentre sugli altri lati è contornato da fondi agricoli.
Lo stato di manutenzione e conservazione è adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene, non essendo ravvisabili particolari elementi che ne possano pregiudicare od ostacolare il normale/ordinario utilizzo e funzionalità agricola/colturale.

Destinazione urbanistica:
nello strumento urbanistico vigente (Piano d'Area del Quadrante Europa, Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi) il terreno oggetto di esecuzione ricade in (rif. allegato n° 7):
1) nel P.A.Q.E.:
in ambiti prioritari per la protezione del suolo - art. 51 Paqe, in ambiti di riequilibrio dell'ecosistema - art. 55 Paqe e in ambiti di interesse paesistico-ambientale - art. 61 Paqe;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

2) nel P.A.T.:
Carta delle Trasformabilità
in AT07 - Agricolo Centro - art. 39, Rete ecologica di rango provinciale, Aree di rinaturalizzazione - art. 52-bis, Fascia delle risorgive;
3) nel P.I.:
in Zona "E" Agricola - sottozona rurale "E2A" - Area di Salvaguardia Ambientale e Paesaggistica in ambito da assoggettare a piano Particolareggiato PP2 e parzialmente in Vincolo Idraulico.
Norme tecniche ed indici:
si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 7 (certificato di destinazione urbanistica).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. catastale	4.611,00	1,00	4.611,00
	Sup. catastale	**4.611,00**		**4.611,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.
La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.
La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.
Nel caso in oggetto, inoltre, essendo l'immobile utilizzato dall'esecutato, non fornisce redditi reali e si dovrebbe quindi ricorrere a redditi presunti non sempre di facile e giusta valutazione.
Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa,** sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente,** tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.
Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

8.2. Parametri di valutazione

Nella valutazione dell'immobile oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:
sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, giacitura, vocazione colturale, destinazione d'uso, effettivo utilizzo e utilizzabilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.
La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Castel d'Azzano, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Azzano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona.

8.4. Valutazione corpi

A. terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	4.611,00	€ 5,50	€ 25.360,50
Totale valore corpo			**€ 25.360,50**

- Valore corpo:	**€ 25.360,50**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 25.360,50**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 25.360,50**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**terreno agricolo**	4.611,00	€ 25.360,50	**€ 25.360,50**

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 3.804,08**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

Giudizio di comoda divisibilità:
vista la tipologia e la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, la sua consistenza e conformazione planimetrica in relazione al suo possibile utilizzo agricolo, lo scrivente ritiene che non sia economicamente vantaggioso suddividere il bene in più lotti.
Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di un unico lotto **(lotto n° 3).**

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 21.556,42**

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 previamente il bene sotto ogni profilo.

Relazione lotto 003 creata in data 08/02/2020
Codice documento: E161-18-000479-003

il perito
Geom. MARIO LUISE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

TOTALE VALORE DI STIMA DEI LOTTI				
		Valore totale del bene	Adeguamenti	Base d'asta
Lotto n° 1	m.n. 754 sub 2 m.n. 754 sub 3 m.n. 754 sub 4 m.n. 754 sub 5 m.n. 754 sub 6 m.n. 754 sub 7 m.n. 754 sub 8 m.n. 754 sub 9 m.n. 754 E.U.	€ 222.460,00	- € 35.375,00	€ 187.085,00
Lotto n° 2	m.n. 765 m.n. 766	€ 399.650,00	- € 59.947,50	€ 339.702,50
Lotto n° 3	m.n. 344	€ 25.360,50	- € 3.804,08	€ 21.556,42
TOTALE		**€ 647.470,50**	- € 99.126,58	**€ 548.343,92**

il perito

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati
Iscrizione Albo N. 1796

Geom. Mario Luise

Verona, 08/02/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1: estratto di mappa catastale, planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto e relazione fotografica composta da n° 96 foto a colori - rif. lotto n° 1

Allegato n° 2: visure catastali attuali, planimetrie catastali attuali, elaborato planimetrico, istanza di riunione di usufrutto, tipo mappale, pratica DOCFA di variazione e tabelle con il calcolo delle superfici degli immobili - rif. lotto n° 1

Allegato n° 3: estratti di mappa catastale, planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto e relazione fotografica composta da n° 4 foto a colori - rif. lotto n° 2

Allegato n° 4: visure catastali attuali e tabella con il calcolo della superficie dell'immobile - rif. lotto n° 2

Allegato n° 5: estratto di mappa catastale, planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto e relazione fotografica composta da n° 4 foto a colori - rif. lotto n° 3

Allegato n° 6: visura catastale attuale e tabella con il calcolo della superficie dell'immobile - rif. lotto n° 3

Allegato n° 7: certificato di destinazione urbanistica - rif. lotti n° 1, n° 2 e n° 3

Allegato n° 8: ricerche urbanistiche - rif. lotto n° 1

Allegato n° 9: certificato di stato libero dell'esecutato

Allegato n° 10: copia integrale dei titoli di provenienza dei beni al debitore

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Verona
Iscritto all'Albo N. 1796

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5bbdca1708e541cc2e8727d32ea4d0