

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 118/2023
Giudice	Dott. Attilio BURTI
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



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

Custode Giudiziario
Istituto Vendite Giudiziarie di Verona
Email. immobiliare@ivgverona.it
Pec vegisrls@pec.it
Via Chioda 123/A Verona
045 9813484



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.1.	Contesto	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	19
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	19
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	19
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	20
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	21
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	23
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	23
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	23
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	23
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	23
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	24
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	24
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	25
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	25
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	25
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	26
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	26
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	26
D.1.13.1.	Consistenza	26
D.1.13.2.	Criteri di stima	26
D.1.13.3.	Stima.....	28
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	32
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	33



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 118/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero compendio (1/2 a ciascun esecutato) – corte interna invece in quota per 1/8 a ciascun esecutato.
Tipologia immobile	<p>Abitazione situato in un edificio di corte terra/cielo in contesto corte interna mn. 157 e magazzino fatiscente mn.186 e terreno esterno alla corte mn. 89 - lato strada (Via Fondo). Corte interna mn 94.</p> <p>Mn. 157 – abitazione - Sup. commerciale di circa mq. 273 (da visura catastale); mn. 186 – magazzino – sup. commerciale di circa mq. 160 (da visura catastale); Mn. 89 - terreno - Sup. commerciale di circa mq. 1429 (da visura catastale);</p> <p>Mn. 94 - corte interna - Sup. commerciale di circa mq. 1853 (da visura catastale)</p>
Ubicazione	Bovolone (VR), Via Fondo n°47 – con accesso da corte interna
Dati catastali	<p>Catasto Fabbricati, Comune di Bovolone (VR), Foglio 44 mapp. n°157 e mappale n°186;</p> <p>Catasto Terreni Comune di Bovolone (VR), Foglio 44 mapp. n°89 e mappale n°94 (corte interna in compr.)</p>
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 76.250,00 di cui € 38.125,00 ad [REDACTED] e € 38.125,00 ad [REDACTED]
Stato di occupazione	LIBERO / ABBANDONATO / FATISCENTE
Irregolarità edilizie	<p>Presenti</p> <p>Costi di regolarizzazione € 5.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)</p>
Irregolarità catastali	<p>Presenti</p> <p>Costi di regolarizzazione € 2.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)</p>
Esistenza di formalità non cancellabili	//
NOTE	

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

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

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



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

A seguito del recupero dell'atto di vendita, alla Nota di Trascrizione R.G. 16628 R.P. 12308 del 27/04/2023 e ai documenti prodotti da parte creditrice si conferma che i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare risultano – relativamente ai mappali 157,186 e 89 (terreno) in proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] mentre la corte interna individuata con il mappale n°94 risulta in comproprietà con terzi per la quota di $\frac{1}{8}$ ciascuno.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

I beni immobili colpiti rientrano nel contesto di una corte interna mentre il terreno mappale n°89 si trova all'esterno della proprietà, ma potenzialmente come si nota nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) risulta "legato" alla corte antica e in zona di rispetto stradale.

Pertanto la scrivente ritiene opportuno e congruo mantenere un unico lotto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dopo aver richiesto formalmente copia degli atti di provenienza in merito ai beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare si sono reperiti i seguenti documenti:

- Atto di vendita Notaio Cicogna Rep. 407388 redatto in data 09/08/2001 e trascritto in data 23/08/2001 RG: 33198 RP. 23185.

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

A seguito delle richieste effettuate alla P.A. del Comune di Bovolone (VR) in merito al certificato contestuale di residenza e stato famiglia degli Esecutati, ad oggi non ho ricevuto alcun documento, anche dopo dei solleciti.

Sarà cura pertanto della scrivente ad integrare la seguente perizia non appena la P.A. consegnerà la documentazione richiesta.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Da visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Verona (catasto) vengono identificati i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare con i seguenti identificativi catastali:



(catasto fabbricati)

- Foglio 44 mappale 157 categoria A/4 classe 1 vani 9,5 superf. catastale di 273 mq. Rendita € 147,19 – Via Fondo n. 47 – piano terra e primo;
- Foglio 44 mappale 186 categoria C/2 classe 2 superf. catastale di 164 mq. Rendita € 57,84 – Via Fondo – piano terra e primo.

(catasto terreni)

- Foglio 44 mappale 89 vigneto classe U superf. catastale di 1429 mq. Reddito dom. € 17,71, Agr. 10,33;
- Foglio 44 mappale 94 bosco ceduo classe U superf. catastale di 1853 mq. Reddito dom. € 3,35, Agr. 0,57.

I dati catastali risultano coerenti con i dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione.

La corte rurale di antica origine dove si trovano i beni immobili oggetto di pignoramento è localizzata in Località Campagne - Via Fondo n°47 in Bovolone (VR) e il terreno mn. 89 esterno interseca Via Campagne e Via Fondo.



Al catasto terreni, come illustrato sull'estratto di mappa Wegis, al foglio n°44 il mappale 157 confina a Nord con la corte interna, ad Est e a Sud con la porzione mn.180, a Ovest con i mappali n° 183-188 e 185.

Il mappale 186 confina a Nord con il mappale 187, ad Est con il mn. 178 a Sud con la corte mn. 94 e ad Ovest con il mn. 184.

Il mappale 94 essendo corte interna confina con gli edifici insistenti sui mappali n. 177-179-178-186-184-185 e 157.

Il mappale 89 confina a Nord con il mn. 19, ad Est con la strada Via Fondo, a Sud con il mn. 26 e ad Ovest con il mn. 94.

Per quanto riguarda i fabbricati oggetto di pignoramento le planimetrie catastali recuperate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona sono state redatte in data 06/02/1996 (mappale n°157) e in data 20/05/2008 (mappale n°186).

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

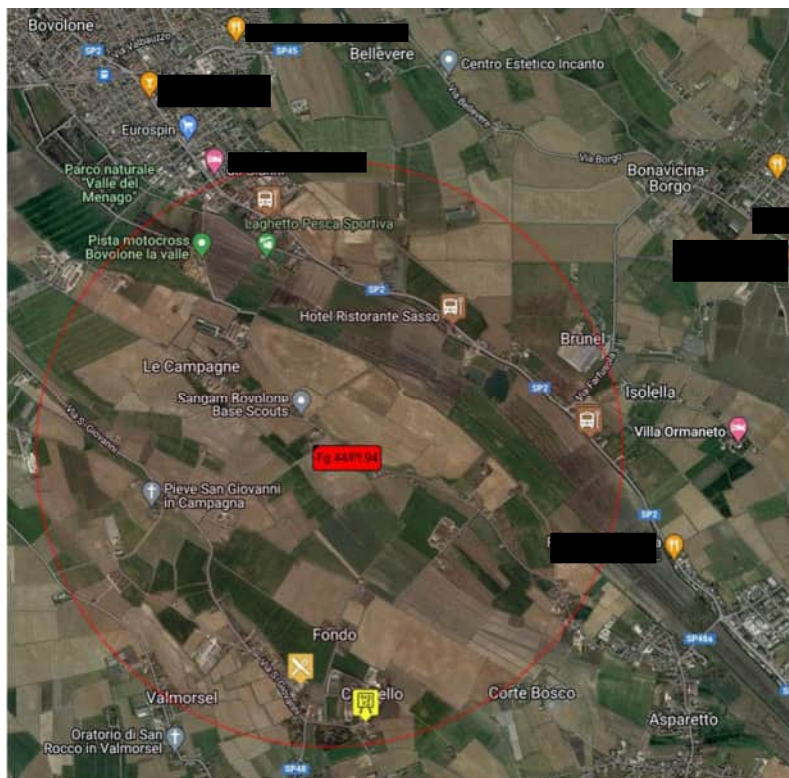
Il contesto dove insiste l'edificio risulta sicuramente una zona agricola dove si estendono diversi fondi coltivati e non.

Si trovano anche dei fabbricati edificati in corte e in modeste dimensioni – probabili corti antiche classificate e schedate presso la P.A.

Nel raggio di 2000 metri si trova qualche servizio terziario, un servizio bus, ma per raggiungere i servizi di primaria importanza quali farmacia, negozi, scuole, supermercati si deve oltrepassare tale raggio.

Pertanto si conferma che tale zona risulta agricola e che la corte rurale rientra nella categoria manufatti significativi (vedasi C.D.U.).





D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento



Tribunale di Verona E.I. n. 118/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: IVG DI VERONA



MAPPALE N. 157 ABITAZIONE E ACCESSORI INDIRETTI ESTERNI

Trattasi di una porzione di edificio in corte facente parte di un contesto fabbricati di antica origine significativi.

Come si evince dalla mappa Wegis la porzione mn. 157 si trova centralmente alle altre due proprietà posizionate agli estremi ed ha accesso dalla corte mn. 94 e si sviluppa esternamente ad Ovest con terreno e posizionamento di manufatto (rustico e ripostiglio).

Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il rustico/ripostiglio in quanto la vegetazione è risultata imponente e la porta d'accesso bloccata e invasa da api.

A seguito di studio della zona, delle schedature consegnate dalla P.A., e dall'analisi del contesto si è ritenuto opportuno non aggravare la procedura con la pulizia della zona, ma di considerare tecnicamente i beni immobili considerando le superficie catastali da planimetria e la loro destinazione d'uso ed eventuali interventi possibili.

Da lettura della scheda n° 19 corte Ziletti alle Campagne in frazione di San Pietro -Comune di Bovolone (VR) è emerso che l'abitazione ricade nel grado di tutela n°3 mentre gli accessori indiretti esterni quale rustico e ricovero sono in grado di tutela n°6 – demolizione senza ricostruzione.

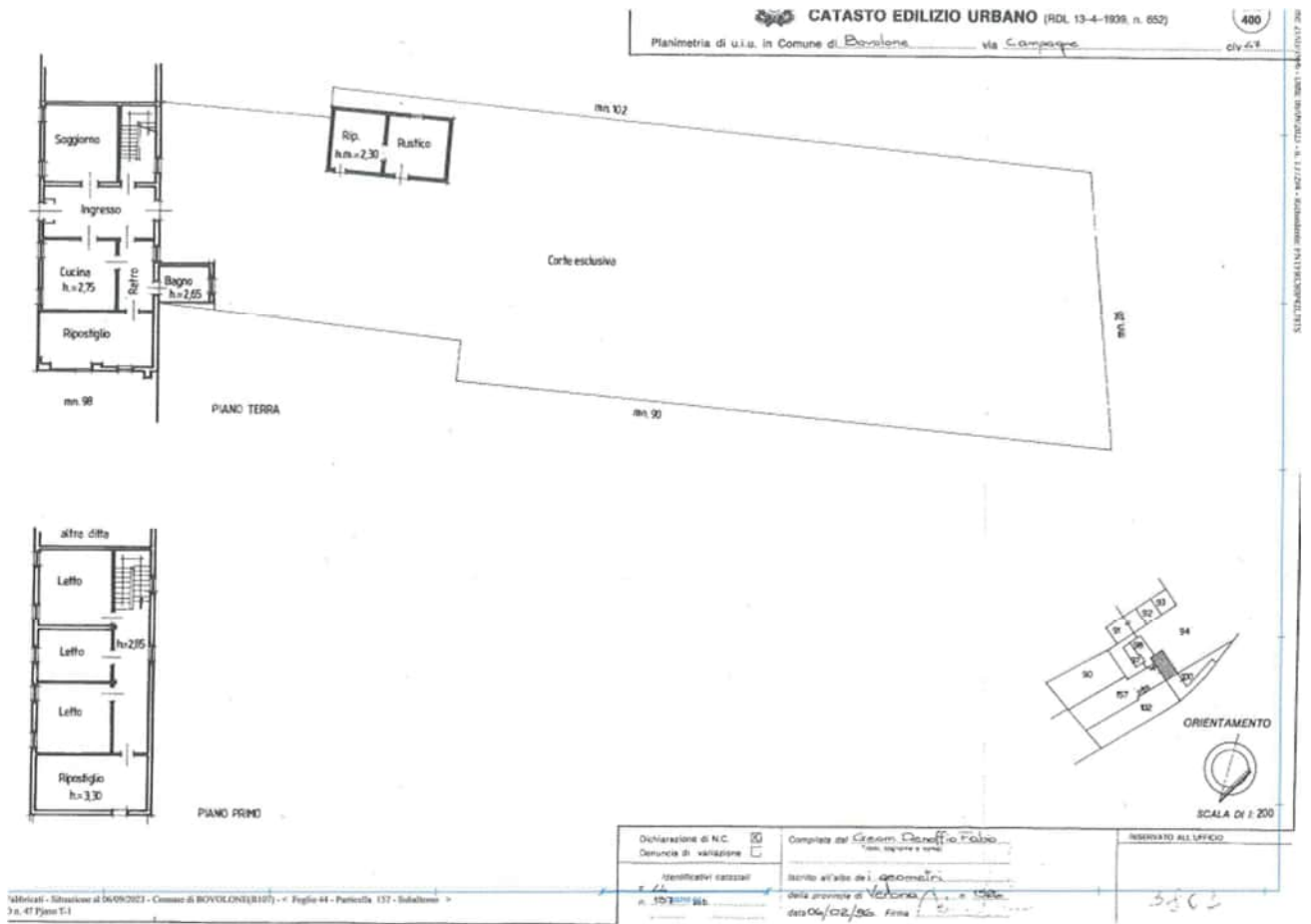
L'appartamento mn.157 si sviluppa al piano terra e piano primo (terra /cielo) e si rileva che solamente il piano primo è stato oggetto di manutenzione in merito alla pavimentazione e alla tinteggiatura interna, mentre il piano terra risulta oltre ad essere danneggiato (vetri rotti) abbandonato e con le caratteristiche risalenti all'epoca.

Dal sopralluogo e ricognizione esterna si è potuto verificare lo stato manutentivo dello stabile che ad oggi risulta scadente.

Tenendo presente che l'Abitabilità rilasciata dal Comune di Bovolone (VR) è datata anno 1973 (relativamente al condono del bagno) si confermano le caratteristiche tecniche risalenti a tale periodo storico seppur la palazzina risulta censita in mappa impianto (circa 1900).

La scrivente precisa che durante il sopralluogo sono stati osservati gli impianti, ma non è stato possibile verificare il loro funzionamento (acqua, gas e luce) e pertanto in corso di stima si quantificherà una spesa per la verifica e il loro attuale stato di funzionamento.





Tribunale di Verona E.I. n. 118/2023 R.E.
 Giudice: Dott. A. BURTI
 Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
 Custode: IVG DI VERONA

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4830525c5fe1611f147c35547277f43



Le caratteristiche tecniche/edilizie presenti sono le seguenti:

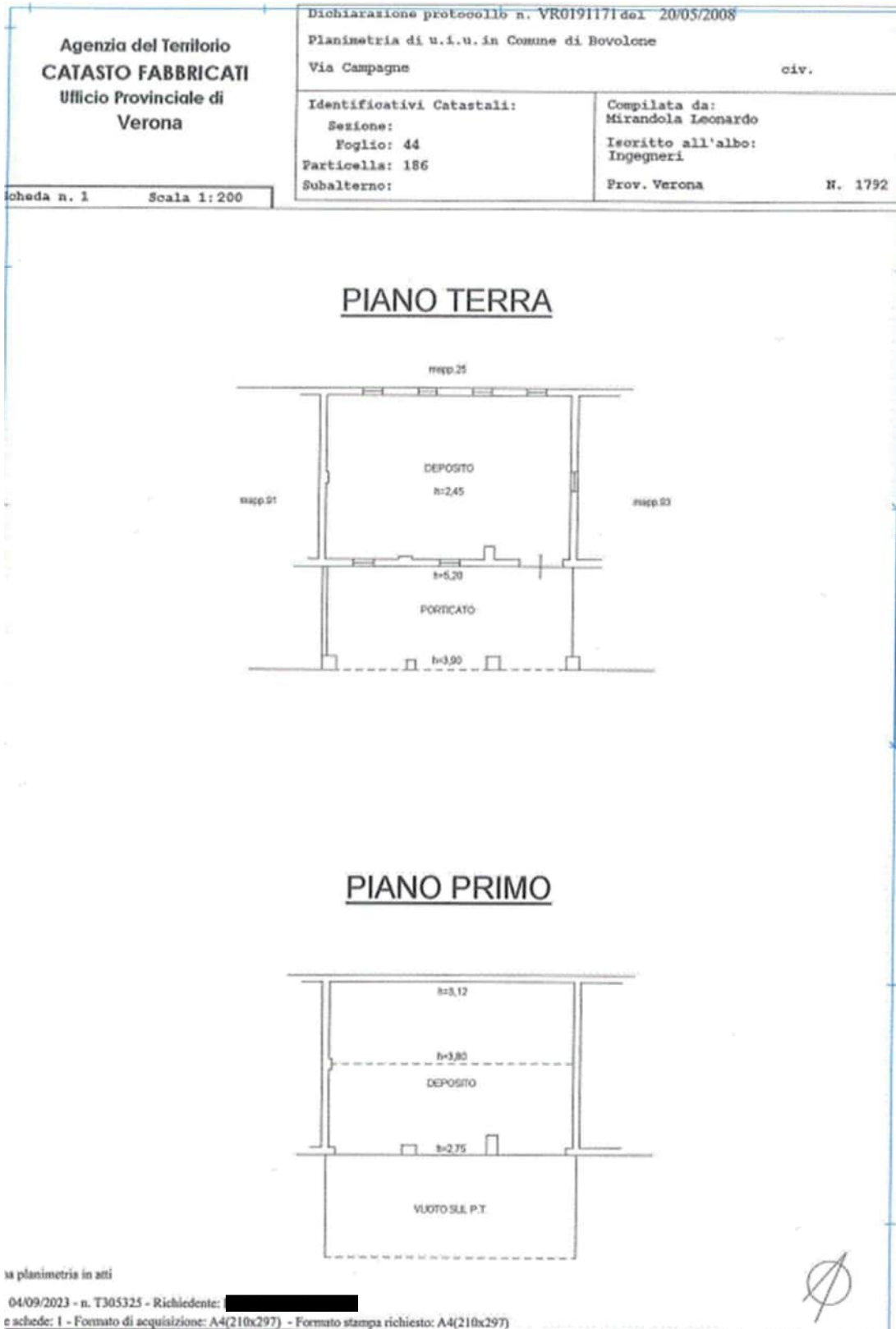
- *Pavimentazione in marmettoni e in ceramica;*
- *Presenza di doppi infissi;*
- *Oscuretti in legno (alcuni risultano danneggiati e/o mancanti);*
- *Campanello semplice;*
- *Porta ingresso all'u.i. in legno con vetro;*
- *Vetri finestre semplici (alcuni risultano danneggiati e/o mancanti);*
- *segni di sgretolamento intonaco parte bassa prospetto principale zona ingresso;*
- *Porta laterale in ferro;*
- *Porte interne tamburate in legno;*
- *Bagno con sanitari standard e presenza di vasca;*
- *Bagno sotto scale;*
- *Presenza di mobili e immondizie di vario genere;*
- *Porta di collegamento con il retro in legno e vetro e porta sicurezza;*
- *Presenza di fili esterni;*
- *Impianti in condizioni di vero abbandono;*
- *Pedate scala rivestite;*
- *Vano ripostiglio piano primo rivestito in piastrelle ceramica;*
- *Rustico in mattoncini invaso dalla vegetazione;*
- *Presenza di immondizie e vegetazione nell'area retrostante.*













Tribunale di Verona E.I. n. 118/2023 R.E.
Giudice: Dott. A. BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: IVG DI VERONA



MAPPALE N. 186 – DEPOSITO E PORTICATO

Trattasi di un deposito con relativo porticato facente parte dell'ambito corte interna e con accesso dalla stessa.

Come emerge dalla documentazione fotografica sono visibile le condizioni attuali del magazzino.

È evidente che lo stato manutentivo del deposito risulti danneggiato e pericolante causa il crollo di una porzione del manto di copertura.

La scrivente per ragioni di sicurezza non ha eseguito le misure interne, ma solo una ricognizione esterna, pertanto, avendo in atti una planimetria catastale realizzata recentemente, si tiene in considerazione la superficie indicata in visura catastale.

In visura catastale viene dichiarata una superficie di 160 mq. sviluppandosi al piano terra e piano primo.

Da verifica sull'estratto di mappa Wegis scala 1:2000 si definisce tale superficie come parametro di riscontro.

Da lettura della scheda n° 19 corte Ziletti alle Campagne in frazione di San Pietro è emerso che il deposito con porticato ricade in zona grado di tutela n°3 restauro e ripristino degli spazi scoperti (vedasi dettaglio scheda).

In termini di stima la scrivente ha ritenuto a seguito dello studio dell'immobile, al contesto dello stesso, al grado di tutela e che interventi edili possibili di determinare in modo forfettario – salvo diverso preventivo da impresa edile – un importo di € 30.000,00 per il rifacimento manto di copertura e riportare all'origine il bene immobile.

Dalla stima complessiva del mn. 186 si dovranno detrarre i costi di ripristino tetto per ottenere in valore immobiliare corretto ed adeguato allo stato reale del bene immobile.

Le caratteristiche edilizie sono determinate da pilastri in c.a., manto in tegole con struttura in travi di legno, assenza di impianti e/o comunque non funzionanti.

MAPPALE N. 89 – TERRENO

Il mappale n°89 censito in Bovolone Fg. 44 risulta catastalmente identificato come vigneto con una superficie catastale di 1429 mq. – nello stato di fatto tale terreno risulta incolto e non recintato, ma delimitato morfologicamente in natura con forma irregolare e pianeggiante.

Come si evince dalla documentazione fotografica il terreno risulta piantumato per una porzione minima mentre la parte restante risulta in stato di vegetazione abbandonato.



Si conferma che non vi sono segni di piantumazione di vigneto, pertanto nella stima immobiliare si è tenuta in dovuta considerazione.



MAPPALE N. 94 – CORTE COMUNE INTERNA

Il mappale identificato con il mappale n°94 – corte comune – risulta avere forma irregolare, pianeggiante con presenza di verde.

Tale corte risulta un accessorio agli edifici presenti in loco e infatti è assegnato per quote in comproprietà trattandosi di corte comune.





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

La scrivente da accertamento catastale ha verificato che non esiste in atti alcun elaborato planimetrico ed elenco subalterni; l'unica porzione in comproprietà risulta essere la corte interna individuata con il mappale n°94.

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

Trattandosi di corte di antica origine la stessa risulta delimitata da ingresso carraio e recinzione esterna, per accedere alle unità immobiliare basti entrare nella corte mn. 94 attraversando il viale dalla Via Campagne e poi si accede ai beni immobili.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dall'analisi del sito del Comune di Bovolone (VR) e dalla Certificazione Destinazione Urbanistica ricevuta dalla P.A. si è verificato che i mappali n° 89-94 Foglio 44 in Bovolone (VR) ricadono nel P.A.T. (piano di assetto del territorio) come "fasce di rispetto", "sistema dell'Edilizia con Valore storico/Ambientale esterna al centro storico - corti rurali ex. Art. 10 L.r. 24/85", "territori ad elevata utilizzazione agricola", "area idonea a condizione" e "corti rurali e manufatti significativi".

All'interno del P.I. (piano degli interventi) il mn. 89 ricade in ambito interessato dalla presenza di Beni Culturali nel territorio agricolo e fasce di rispetto infrastrutture di viabilità



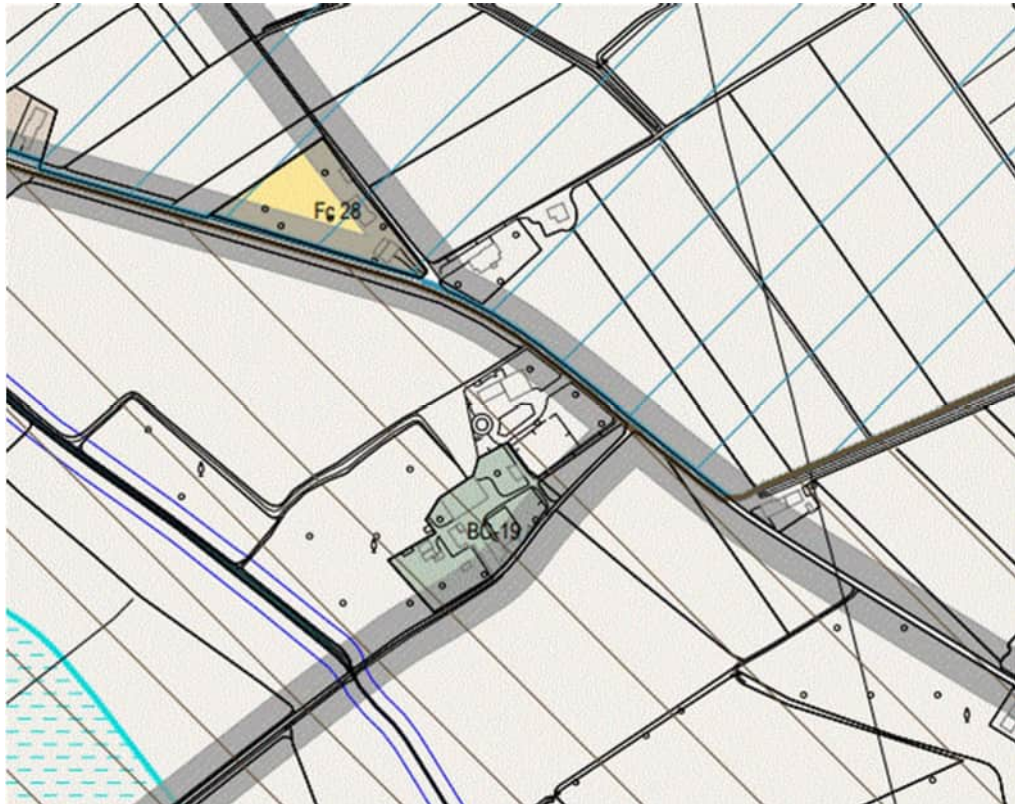
e territorio ad elevata utilizzazione agricola, mentre il mn. 94 ricade in ambito interessato dalla presenza di Beni Culturali nel territorio Agricolo e in fasce di rispetto infrastrutture di viabilità e territorio ad elevata utilizzazione agricola.




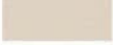






Pertanto la scrivente ha chiesto maggior informazione per comprendere la “storia “di tali beni immobili i quali ricadono in corte rurali di antica origine.

Il Comune ha rilasciato copia della scheda n° 19 corte Ziletti alle Campagne in frazione di San Pietro con l’indicazione dei gradi di tutela e lo schema dove viene rappresentata la corte interna e gli edifici oggetto di pignoramento.

Da lettura è emerso che l’abitazione ricade nel grado di tutela n°3 mentre gli accessori indiretti esterni quale rustico e ricovero sono in grado di tutela n°6 – demolizione senza ricostruzione.

Il deposito con porticato ricade in zona grado di tutela n°3 restauro e ripristino degli spazi scoperti (vedasi dettaglio scheda).



Il territorio aperto e la zona agricola			
		ZTO E - Agricola	Artt. 48, 49
		ZTO E - Ambiti di edificazione diffusa	Art. 55
		ZTO E - Ambiti interessati dalla presenza di Beni Culturali nel territorio agricolo	Artt. 51, 75
		ZTO E - Ambiti soggetti a interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale	Art. 53
		ZTO E - Ambiti interessati da pianificazione sovraordinata ("Parco dei Mulini" e "Volano infrastrutturale dei Trasporti")	Artt. 54, 57, 89

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

A seguito di aggiornamento catastale si sono reperite le planimetrie catastali tramite il sistema informatico Sister e si è constatato che i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare risultano così identificati:

(catasto fabbricati)

- Foglio 44 mappale 157 categoria A/4 classe 1 vani 9,5 superf. catastale di 273 mq. Rendita € 147,19 – Via Fondo n. 47 – piano terra e primo;
- Foglio 44 mappale 186 categoria C/2 classe 2 superf. catastale di 164 mq. Rendita € 57,84 – Via Fondo – piano terra e primo.

(catasto terreni)

- Foglio 44 mappale 89 vigneto classe U superf. catastale di 1429 mq. Reddito dom. € 17,71, Agr. 10,33;
- Foglio 44 mappale 94 bosco ceduo classe U superf. catastale di 1853 mq. Reddito dom. € 3,35, Agr. 0,57.

La ditta catastale attuale risulta [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno relativamente ai beni immobili sopracitati ad esclusione del mn. 94 – corte comune ove la quota è di 1/8 ciascuno.

Nelle visure catastali storiche viene correttamente indicato l'atto di provenienza a favore degli 'Esecutati.

Pertanto si attesta la conformità tra la ditta catastale dell'u.i. e quelle riportate in visure ipocatastali.

In merito alla conformità della planimetria catastale a confronto con lo stato reale del bene immobile si è rilevata la tamponatura di un accesso nel vano denominato cucina al piano



terra, la presenza al piano terra di w.c. nel sotto scale e un vano “impianti” al piano primo all’interno del vano ripostiglio.

Pertanto, a seguito di presentazione della pratica in Sanatoria presso la P.A. si dovrà eseguire una pratica catastale di aggiornamento dove si andranno a costituire due planimetrie catastali (abitazione + rustico e rip.) come da CFR PUNTO 3.3.2 della Circolare n°2/E del 01/02/2016 – nuove disposizioni dal 01 luglio 2020 con nota dell’Agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020 per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFa protocollati a partire dal 01/07/2020 – procedere all’autonomo censimento di cantine, autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie in atti.

Per tale incarico si ritiene di ponderare una spesa pari ad € 2.500,00 oltre accessori di Legge.

D.1.6. Situazione edilizia dell’immobile

Nell’atto di compravendita a favore degli Esecutati viene dichiarato che il compendio oggetto di trasferimento è anteriore al 1° settembre 1967.

Viene anche riportato un Condonò rilasciato in data 30/05/1990 Concessione in Sanatoria n° 3911 prot. 718 e relativo certificato di abitabilità.

A seguito di accesso formale presso la P.A. si è reperita la seguente documentazione:

- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità n° 3911 /1990 per la costruzione del bagno;
- Concessione in Sanatoria per la costruzione abusiva del bagno con relativo disegno;
- Dichiarazione dell’abuso anno 1973 e sanzione.

Nulla si è trovato in merito al dettaglio dell’appartamento e relativi accessori esterni né per quanto riguarda il deposito con portico.

Pertanto la scrivente ha chiesto maggior informazione per comprendere la “storia “di tali beni immobili i quali ricadono in corte rurali di antica origine.

Il Comune ha rilasciato copia della scheda n° 19 corte Ziletti alle Campagne in frazione di San Pietro con l’indicazione dei gradi di tutela e lo schema dove viene rappresentata la corte interna e gli edifici oggetto di pignoramento.

Da lettura è emerso che l’abitazione ricade nel grado di tutela n°3 mentre gli accessori indiretti esterni quale rustico e ricovero sono in grado di tutela n°6 – demolizione senza ricostruzione.



Il deposito con porticato ricade in zona grado di tutela n°3 restauro e ripristino degli spazi scoperti (vedasi dettaglio scheda).

Pertanto la scrivente fa riferimento allo stato catastale a confronto con il solo stato attuale per l'individuazione di eventuali difformità.

A seguito di sopralluogo si sono rilevate le seguenti incongruenze:

- *tamponatura di un accesso nel vano denominato cucina al piano terra;*
- *presenza al piano terra di w.c. nel sotto scale;*
- *presenza di un vano "impianti" al piano primo all'interno del vano ripostiglio.*
- *ipotetica leggera difformità negli accessori indiretti rustico/ rip (in via preventiva).*

In merito al mn. 186 deposito e porticato si dovrà segnalare al Comune l'inizio dei lavori di rifacimento manto di copertura.

Si ritiene pertanto indispensabile eseguire una pratica di Sanatoria con un costo di € 5.000,00 (sanzione e pratica) oltre accessori di Legge.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo accompagnata cortesemente dal Custode si è accertato lo stato di abbandono dei beni immobili oggetto di pignoramento e non ha presenziato nessuno.

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

Come da comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Verona non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Dott. Vincenzo CALDERINI (CE) e da visure ipo-catastali eseguite telematiche su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona per nominativo:



- *Iscrizione contro del 23/08/2001 RG. 33199 RP. 6543 Notaio Cicogna Zeno Rep. 407389 del 09/08/2001 concessione a garanzia di mutuo fondiario (entrambe gli Esecutati);*
- *Iscrizione contro del 05/08/2021 RG. 36410 RP. 5635 Notaio Cicogna Zeno Rep. 407389 del 09/08/2001 ipoteca di rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario (entrambe gli Esecutati);*
- *Trascrizione contro del 27/04/2023 RG: 16628 RP. 12308 Tribunale di Verona Rep. 1644 del 27/03/2023 verbale di pignoramento immobili (entrambe gli Esecutati).*

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

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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Calderini (CE), da visura ipo-catastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

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

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



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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Dott. Vincenzo CALDERINI (CE) e da visure ipo-catastali eseguite telematiche su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona per nominativo:

- *Iscrizione contro del 23/08/2001 RG. 33199 RP. 6543 Notaio Cicogna Zeno Rep. 407389 del 09/08/2001 concessione a garanzia di mutuo fondiario (entrambe gli Esecutati);*
- *Iscrizione contro del 05/08/2021 RG. 36410 RP. 5635 Notaio Cicogna Zeno Rep. 407389 del 09/08/2001 ipoteca di rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario (entrambe gli Esecutati);*
- *Trascrizione contro del 27/04/2023 RG: 16628 RP. 12308 Tribunale di Verona Rep. 1644 del 27/03/2023 verbale di pignoramento immobili (entrambe gli Esecutati).*

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

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

La scrivente dopo aver eseguite le opportune verifiche ritiene di non aver visionato alcuna documentazione ove si rivendicasse un diritto di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

Comunque, non essendo la materia di natura tecnica si rimanda a chi di competenza per verificare in modo assoluto l'argomento cui sopra.

Si sottolinea che il compendio immobiliare ricade in zona E - Ambiti interessati alla presenza di Beni Culturali nel territorio agricolo.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Si ribadisce che gli ingressi dei beni immobili colpiti da pignoramento hanno accesso dalla corte interna indicata con il mn. 94 – corte in comproprietà con altri soggetti.

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



Dato che l'immobile oggetto di pignoramento NON è strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa non si hanno indicazioni utili ai fini fiscali del regime fiscale della vendita.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

La scrivente ritiene analizzando le quote pignorate in relazione ai beni immobili colpiti da esecuzione immobiliare di non effettuare alcun progetto divisionale e/o separazione in natura.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. - nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute - avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

D.1.13.2. Criteri di stima

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

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

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

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



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

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

- *Funzioni positive primarie, a basso impatto ambientale quali fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, gas, telefonica;*
- *Funzioni positive secondarie, quali scuole, giardini, linee di trasporti pubblici, uffici pubblici, posto di PS;*
- *Funzioni positive terziarie, quali negozi e supermercati, impianti sportivi, cinema e teatri, circoli e ritrovi.*

Per contro:

- *Funzioni negative ad alto e medio impatto ambientale, primarie: tralicci, elettrici, depuratori, cimiteri;*
- *Funzioni negative secondarie (nella fattispecie assenti) binari ferroviari, aeroporti, ospedali, carceri;*
- *Funzioni negative terziarie (nella fattispecie assenti) discoteche, stadio, industrie.*

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

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

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

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

Si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di prezzo e valore, intendendo nel primo la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e in quest' ultimo, che è oggetto della presente ricerca, invece



il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza all' incontro tra domanda ed offerta.

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

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

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

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

Sulla base della conoscenza del valore, pertanto, sarà possibile determinare il prezzo che potrebbe derivare nell'ambito del libero mercato o, prudenzialmente, come nello specifico caso, in ordine all'ipotesi di vendita forzosa.

In merito alla stima dei terreni oggetto di pignoramento si è ritenuto indispensabile recuperare la tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Verona Annualità 2021 – Regione Agraria n°8 – Pianura Veronese del Tartaro – Bovolone – considerando incolto produttivo stante lo stato reale dei luoghi ed effettuare i relativi ragionamenti tecnici.

D.1.13.3. Stima

Con riferimento alle potenzialità economiche degli immobili oggetto di valutazione lo stesso è valutabile a corpo e non a misura, assunte le superfici riscontrate come semplice parametro di riscontro, nello stato di fatto in cui si trova, libero da persone e cose, tenuto



correttamente conto delle potenzialità limitate date dall'ubicazione e dalla destinazione, tenendo presente le superfici commerciali:

- Mappale n° 157 circa 273 mq. escluso aree scoperte 238 mq. – piano terra e primo;
- Mappale n° 186 circa 160 mq. piano terra e primo;
- Mappale n° 89 terreno di mq. circa 1429;
- Mappale n° 94 – corte comune di mq. circa 1853.

Per ragioni di comodità in termini di quote e del numero dei beni immobili oggetto di pignoramento la scrivente ritiene di dare i seguenti valori di mercato immobiliare:

- Mappale n° 157 abitazione e rustico/rip. = € 71.400,00
- Mappale n° 186 deposito/portico = (€ 56.000,00 - € 30.000 rifacimento manto) = € 26.000,00;
- Mappale n° 89 terreno = circa € 3.000,00;
- Mappale n° 94 – corte comune - € 5.000,00 (cifra forfettaria) in quota 1/8 a ciascun Esecutato.

Si ribadisce come la suddetta somma sia intesa a corpo e che per ragioni di quote differenti la corte comune mappale n°94 viene considerata a parte ed esclusa dal complesso che ammonta ad € 100.400,00 arrotondata in € 100.000,00 con riferimento alle condizioni tecnico economiche dei beni immobili de quibus.

In merito alla corte comune identificata con il mn. 94 si ritiene per facile lettura ed interpretazione mantenere separato il valore di mercato determinato in € 5.000,00 di cui 1/8 in ditta a [REDACTED] (€ 625,00) e 1/8 in ditta a [REDACTED] (€ 625,00).

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima







A seguito della determinazione del più probabile valore di stima relativamente ai beni immobili oggetto di pignoramento ubicati in Bovolone (VR) Località Campagne Via Fondo n° 47 dalla cifra determinata pari ad € 100.000,00 (il mn. 94 corte comune rimane a parte nel conteggio definitivo per le ragioni sopraesposte) si dovranno detrarre le seguenti spese:

- riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto prevista dall'art. 2922 cc. - in questo caso specifico si ritiene di applicare una riduzione pari al 15 % = € 15.000,00;*
- spese vive per ripristinare il manto di copertura del deposito individuato con il mappale n° 186 = € 30.000,00 importo già conteggiato precedentemente (salvo preventivi da imprese edili);*
- spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in = € 5.000,00 (oltre accessori di Legge);*



- spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in = € 2.500,00 (oltre accessori di Legge).
- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da chiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;
- sola verifica impianti esistenti = € 2.000,00;
- Redazione Certificazione Energetica (APE) = € 500,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 75.000,00

Quota in proprietà a [REDAZIONE] € 37.500,00

Quota in proprietà a [REDAZIONE] € 37.500,00

Corte interna mn. 94 – proprietà 1/8 a [REDAZIONE] € 625,00

Corte interna mn. 94 – proprietà 1/8 a [REDAZIONE] € 625,00

Complessivamente:

Quota proprietà [REDAZIONE] € 38.125,00

Quota proprietà [REDAZIONE] € 38.125,00.

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

Verona, 18 dicembre 2023

Il perito estimatore
 Fantoni geom. Federica



D. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza dei beni immobili pignorati;
- E.2. Certificato contestuale di Residenza, di stato di famiglia;
- E.3. Planimetrie catastali;
- E.4. Estratto di mappa Wegis;
- E.5. Visure catastali aggiornate;
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- E.7. Titoli Abilitativi Comune di Bovolone (VR);
- E.8. C.D.U. Comune di Bovolone (VR);
- E.9. Stralcio Piano degli Interventi (Bovolone) e schedatura;
- E.10. Comunicazione Cancelleria Famiglia – Tribunale di Verona;
- E.11. Comunicazione Agenzia delle Entrate di Verona
- E.12. Documentazione fotografica
- E.13. Dati comparativi acquisiti e fonti

