

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	RGE N. 324 / 2023
Giudice	G.E. ATTILIO BURTÌ
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

LUCIANA CORRADINI architetto
mail: luciana.corradini.vr@gmail.com
T. 045.7153450 M. 338.9308778

Custode Giudiziario

Avv. Elena De Iuliis Vicolo San Domenico n. 16 - Verona

LUCIANA CORRADINI architetto
via Piorta, 44 - 37012 Bussolengo (Verona)
p.lva : 02846450233 C.F. CRRLCN58T70G481V
mail: luciana.corradini.vr@gmail.com pec: luciana.corradini@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	8
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	8
D.1.3.	Descrizione dei beni	10
D.1.3.1.	Contesto	10
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	10
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	15
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	16
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	16
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	18
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	18
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	20
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	20
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	20
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	20
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	22
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	22
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	22
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	22
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	22
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	22
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	22
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	22
D.1.13.	Valutazione del lotto	22
D.1.13.1.	Consistenza	23
D.1.13.2.	Criteri di stima	24
D.1.13.3.	Stima	26
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	29
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	29
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	30

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burli

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 324/2023
Lotto	UNICO
Diritto Oggetto di Vendita	Piena Proprietà dell'Intero
Tipologia Immobiliare	CASA IN LINEA ULTRAPOPOLARE
Ubicazione	SORGA'(VR), Loc. Bonferraro Via Mezzavilla
Dati Catastali	NCEU Fg 24 mp.n°168 A/5, NCT Fg 24 mp.n°1022, mp.n°1023, mp.n°164
Valore di Stima al netto delle decurtazioni	Euro 21.000
Stato Occupazione	Libero da persone e cose
Irregolarità Edilizie	presenti
Irregolarità Catastali	presenti
Esistenza di Formalità cancellabili	non nessuna
Note	I terreni a seminativo sono parzialmente interessati da Viabilità e fascia di rispetto.



*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.*

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED]
CF. [REDACTED] risulta proprietario della piena proprietà per la quota pari a 1/1.

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

I beni esecutati si compongono di una porzione di fabbricato cielo terra, e tre particelle di terreno di piccole dimensioni, tutte antistanti il fabbricato ma staccate da esso. Due costituenti uno slargo con ghiaino, e una trattata a prato. Data l'esiguità del valore di ciascun immobile non si ritiene opportuna la divisione e si costituisce un **unico Lotto**.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

ATTO DI COMPRAVENDITA :

Alla data dell' 11/11/2010 data di stipula dell'atto di compravendita, il sig. [REDACTED]
[REDACTED] nato in [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] codice
fiscale [REDACTED] risulta proprietario per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA

Nel ventennio preso in esame alla data del 29/11/2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- A [REDACTED] nato in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in
NCEU a Sezione Urbana C Foglio 5 Particella 168, riportati in NCT a Foglio 24 Particella 164,
riportato in NCT a Foglio 24 Particella 171, quest'ultimo immobile soppresso e variato
che ha generato gli immobili riportati in NCT a Foglio 24 Particelle 1022 e 1023 di
cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del
Notaio Lubrano Di Ricco Luca del 11 novembre 2010 repertorio n. 52927/15253 e
trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 18
novembre 2010 al numero di registro generale 45340 e numero di registro
particolare 27871, da [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F.
[REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] nata a
[REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/4

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



di piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Sorgà (VR) di cui alla procedura.

- A [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 250/1.000 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 24 Particella 164, riportati in NCT a Foglio 24 Particella 171, quest'ultimo immobile soppresso e variato che ha generato gli immobili riportati in NCT a Foglio 24 Particelle 1022 e 1023 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificata successione dell'Ufficio Del Registro del 25 maggio 2010 repertorio n. 1305/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 2 novembre 2010 al numero di registro generale 42997 e numero di registro particolare 26429 da [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 250/1.000 di piena proprietà e deceduta in data 7 marzo 2010 degli immobili siti nel comune di Sorgà (VR) di cui alla procedura.

- A [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 168 è pervenuto per atto amministrativo di certificata successione dell'Ufficio Del Registro del 29 marzo 2010 repertorio n. 752/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 30 agosto 2010 al numero di registro generale 34772 e numero di registro particolare 21219 da [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e deceduta in data 7 marzo 2010 dell'immobile sito nel comune di Sorgà (VR) di cui alla procedura.

- Per i suddetti certificati di denunciata successione si rileva trascritta la seguente accettazione tacita di eredità:

A [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana C Foglio 5 Particella 168, riportato in NCT a Foglio 24 Particella 164, riportato in NCT a Foglio 24 Particella 171, quest'ultimo immobile soppresso e variato che ha generato gli immobili riportati in NCT a Foglio 24 Particelle 1022 e 1023 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Lubrano Di Ricco Luca del 11 novembre 2010 repertorio n. 52927/15253 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 18 novembre 2010 al numero di registro generale 45339 e numero di registro particolare 27870 da [REDACTED] nata a

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e deceduta in data 7 marzo 2010 degli immobili siti nel comune di Sorgà (VR) di cui alla procedura.

- A ██████████ nata a Sorgà (VR) in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, ██████████ nata a Castelfranco (MN) in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana C Foglio 5 Particella 168, riportato in NCT a Foglio 24 Particella 164 Subalterno 164, riportato in NCT a Foglio 24 Particella 171, quest'ultimo immobile soppresso e variato che ha generato gli immobili riportati in NCT a Foglio 24 Particelle 1022 e 1023 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificata successione dell'Ufficio Del Registro del 15 maggio 2008 repertorio n. 14/151 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 18 agosto 2008 al numero di registro generale 36573 e numero di registro particolare 23106 da ██████████ nata a Sorgà (VR) in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 18 agosto 2007 degli immobili siti nel comune di Sorgà (VR) di cui alla procedura.

- Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente accettazione tacita di eredità:

- A ██████████ nata a Sorgà (VR) in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana C Foglio 5 Particella 168, riportato in NCT a Foglio 24 Particella 164, riportato in NCT a Foglio 24 Particella 171, quest'ultima immobile soppresso e variato che ha generato gli immobili riportati in NCT a Foglio 24 Particelle 1022 e 1023 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Lubrano Di Ricco Luca del 11 novembre 2010 repertorio n. 52927/15253 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 18 novembre 2010 al numero di registro generale 45338 e numero di registro particolare 27869 da ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà e deceduta in data 18 agosto 2007 degli immobili siti nel comune di Sorgà (VR) di cui alla procedura.

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burli

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



- A [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 8/15 di nuda proprietà gli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana C Foglio 5 Particella 168, immobile soppresso e variato ha generato l'immobile riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 168 di cui alla procedura, riportato in NCT a Foglio 5 Particella 164, riportato in NCT a Foglio 5 Particella 171, quest'ultimo soppresso e variato ha generato gli immobili riportati in NCT a Foglio 24 Particelle 1022 e 1023 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di cessione del Notaio Giuseppantonio Scardapane del 2 marzo 1975 repertorio n. 48230 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 27 marzo 1975 al numero di registro generale 4171 e numero di registro particolare 3412 da [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 2/15 di nuda proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 2/15 di nuda proprietà, [REDACTED] nata a Sorgà (VR) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 2/15 di nuda proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data 8 maggio 1922 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 2/15 di nuda proprietà degli immobili siti nel comune di Sorgà (VR) di cui alla procedura.

- Si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto del 29 dicembre 1984 - Riunione usufrutto in morte di [REDACTED] voltura n. 6350.1/2008 - pratica n. VR0146096 in atti dal 15 aprile 2008.

- A [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 2/15 di nuda proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 2/15 di nuda proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 2/15 di nuda proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 2/15 di nuda proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 7/15 di nuda proprietà gli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana C Foglio 5 Particella 168, immobile soppresso e variato ha generato l'immobile riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 168 di cui alla procedura, riportato in NCT a Foglio 5 Particella 164, riportato in NCT a Foglio 5 Particella 171, quest'ultimo soppresso e variato ha generato gli immobili riportati in NCT a Foglio 24 Particelle 1022 e 1023 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di donazione accettata del Notaio Giuseppantonio Scardapane del 2 marzo 1975 repertorio n. 48230 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 27 marzo 1975 al numero di registro generale 4171 e numero di registro particolare 3412 da [REDACTED] nato a

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, il quale ha riservato per sè, vita sua durante, l'usufrutto generale, degli immobili siti nel comune di Sorgà (VR) di cui alla procedura. Si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto del 29 dicembre 1984 - Riunione usufrutto in morte di ██████████ voltura n. 6350.1/2008 - pratica n. VR0146096 in atti dal 15 aprile 2008.

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Il sig. ██████████ nato in ██████████ a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ all'atto di compravendita e all'atto di pignoramento non risultano trascritti atti di stato civile che lo riguardano.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici demografici

ALL'ANAGRAFE DEL COMUNE DI SORGA':

Il sig. ██████████ nato in ██████████ a ██████████ il ██████████ ██████████ risulta sconosciuto all'anagrafe di questo Comune,

DALL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO

Secondo il Comune di Sorgà non risultano trascritti atti di stato civile che lo riguardano.

ALL'ANAGRAFE DEL COMUNE DI MANTOVA:

Il sig. ██████████ nato in ██████████ a ██████████ il ██████████ ██████████ risulta cancellato all'anagrafe del Comune di Mantova per irreperibilità, con le seguenti vicende domiciliari:

- Iscritto dal 26/04/2007 per immigrazione dal Comune di San Giorgio di Mantova (MN) in Strada Cipata n° 57.
- Cancellato in data 22/03/2008 per emigrazione avvenuta nel Comune di Porto Mantovano (MN).
- Iscritto dal 23/09/2008 per immigrazione dal Comune di Porto Mantovano (MN) in Strada Cipata n° 57.
- Cancellato in data 19/09/2012 per irreperibilità dal Comune di Mantova (MN).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI

Immobile di tipo ultrapopolare sito in Comune di Sorgà (VR) in via Mezzavilla in località Bonferraro, il civico non è presente. La località via Casetta n. 170 corrisponde al vecchio toponimo.

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

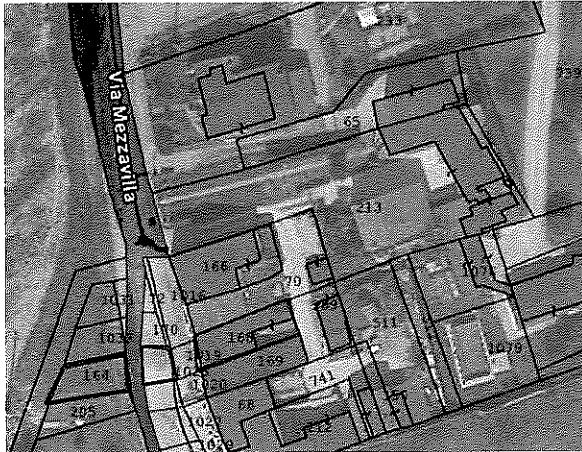
Giudice : Attilio Burli

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



For Maps



Google Maps



CONFINI

Del Fabbricato con annessa area cortiva: mp. 70, 989, 169 e relitto stradale identificato con il mp.1019.

Delle aree orlive con interposto condotto Burgan, ora tombinato :

- MP.1022-1023 confina con il mp. 170 e mp.1024 in ditta al Comune di Sorgà, mp.1025 in ditta a RACHIH RADOUAN (nazionalità Marocco), e relitto stradale.
- MP. 164 confina con il mp. il mp.1033 in ditta a GAMBA ENRICHETTA, mp. 205 in ditta a RACHIH RADOUAN (nazionalità Marocco) e mp. 161 in ditta a GRESELIN MARIA ROSA.

DATI CATASTALI

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 18/01/2024, risulta essere censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di SORGA' (VR) con i seguenti identificativi :

- NCEU : Fg 24 Part. 168, - Rendita Euro 76,44 - A/5 cl.2 cons. 4 vani - VIA CASETTA n. 170 Piano T - 1 Superficie Totale: 110 mq. Totale escluse aree scoperte 104 mq.
- NCT : Fg 24 Part. 1022 - R.D. E. 0,26 R.A. E. 0,13 - SEMINATIVO cl. 2 Sup: 26 mq.
- NCT : Fg 24 Part. 1023 - R.D. E. 0,02 R.A. E. 0,01 - SEMINATIVO cl. 2 Sup: 02 mq.
- NCT : Fg 24 Part. 164 - R.D. E. 0,69 R.A. E. 0,34 - SEMINATIVO cl. 2 Sup: 70 mq.
- NCT : Fg 24 Part. 168 108 mq. Ente Urbano

Annotazione per mp.1022-1023 : Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94.

INTESTATI

_____ (CF _____) nato in _____ il _____
Diritto di Proprietà per 1/1

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Luliis - Verona



DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

Alla data dell' 24/10/2023 è stato notificato atto di Pignoramento, al sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], in Mantova (MN) alla Strada Cipata n. 57 con rep. n. 2776 trascritto in data 29/11/2023 presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Verona ai numeri di R.P. 36647 e R.G. 48901 dei seguenti beni :

- 1) Per l'intera proprietà distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sorgà (VR) con il
- Fg 24 mapp. 168, cat. A/5, via Casetta n.170, vani 4, piano T-1.
- 2) Per l'intera proprietà distinto al Catasto Terreni del Comune di Sorgà (VR) con il
- Fg 24 mapp. 1023, Centiare 02
- Fg 24 mapp. 1022, Centiare 26
- Fg 24 mapp. 164, Centiare 70

C'è perfetta corrispondenza fra il pignoramento notificato e i dati catastali che colpiscono le singole Unità Immobiliari. Con riferimento invece all'indirizzo si osserva che il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione non si identifica alla "Via Casetta 170" ma alla via Mezzavilla località Bonferraro.

STORIA CATASTALE

Gli Immobili riportati in NCT a Foglio 24 Particelle 1022 e 1023 in base alla nota di variazione del 30.01.2013 pratica n. VR0023963 in atti dal 31.01.2013 presentato il 30.01.2013 (n. 23963.1/2013), risultano generate dalla soppressione e variazione dell'immobile riportato in NCT a Foglio 24 Particella 171.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

La frazione di Bonferraro è situata a cavallo della Strada Regionale 10 Padana Inferiore, nelle immediate vicinanze del confine tra la provincia di Verona e quella di Mantova a 4 km dal comune di Sorgà. La località costituisce l'abitato più popoloso del comune. Si tratta di una piccola frazione in cui sorge la chiesa parrocchiale e i servizi essenziali alla residenza. Sono presenti una stazione ferroviaria della linea Mantova-Monselice e la scuola primaria.

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

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



FABBRICATO

Porzione di fabbricato residenziale posto in linea con altri fabbricati ai margini del fondo di una villa di vecchio impianto. Si tratta di una costruzione di semplice fattura disposta su due piani fuori terra con corte sul retro dell'abitazione. Sono presenti due prospetti uno con affaccio sulla vecchia strada comunale denominata "delle Casette", ora relitto stradale, e uno sulla corte interna. I prospetti sono di bassa fattura, privi di balconi, di contorni alle finestre e di oscuranti. Sono presenti i serramenti esterni, una grata alla finestra, un portoncino di alluminio, il canale di gronda e un pluviale per falda.

Prospetto su strada



Prospetto su cortile interno



UNIA' RESIDENZIALE

L'unità residenziale è composta da un piano terra e un piano primo comunicanti con una scala interna in legno.

Al piano terra sono presenti due vani collegati da una porta, uno che affaccia sulla via e uno che affaccia sul cortile interno. Il primo vano corrisponde al soggiorno/ingresso, dotato di finestra e di porta di ingresso. Alle pareti è presente un rivestimento in perline in parte rimosso mentre il soffitto è con travatura in legno.

Il secondo vano, al primo comunicante, affaccia sul cortile interno ed è rappresentato dalla cucina e dalla scala in legno che sale al piano primo, presente il sottoscala adibito a ripostiglio. Il locale è dotato di una porta verso l'esterno e di una che accede al locale bagno. Le pareti sono intonacate e il soffitto è in cartongesso.

Nel soggiorno l'altezza in estradosso trave è pari a m.2,45, nella cucina l'altezza utile è pari a m.2,25.

Il bagno, a cui si accede dalla cucina, è costruito al di fuori del perimetro del fabbricato principale, ha una superficie di mq.5 con altezza pari a m.2,40 ed è dotato di finestra.

Al piano primo, o sottotetto, sono presenti due vani collegati da una porta, uno che affaccia sulla via e uno che affaccia sul cortile interno. Entrambi destinati a camera da letto con soffitto inclinato.

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Affilio Burri

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



Quello sulla via ha una superficie di mq 20 con due finestre, quello sul cortile interno ha una superficie di mq 17.8 con una sola finestra e una canna fumaria interna.

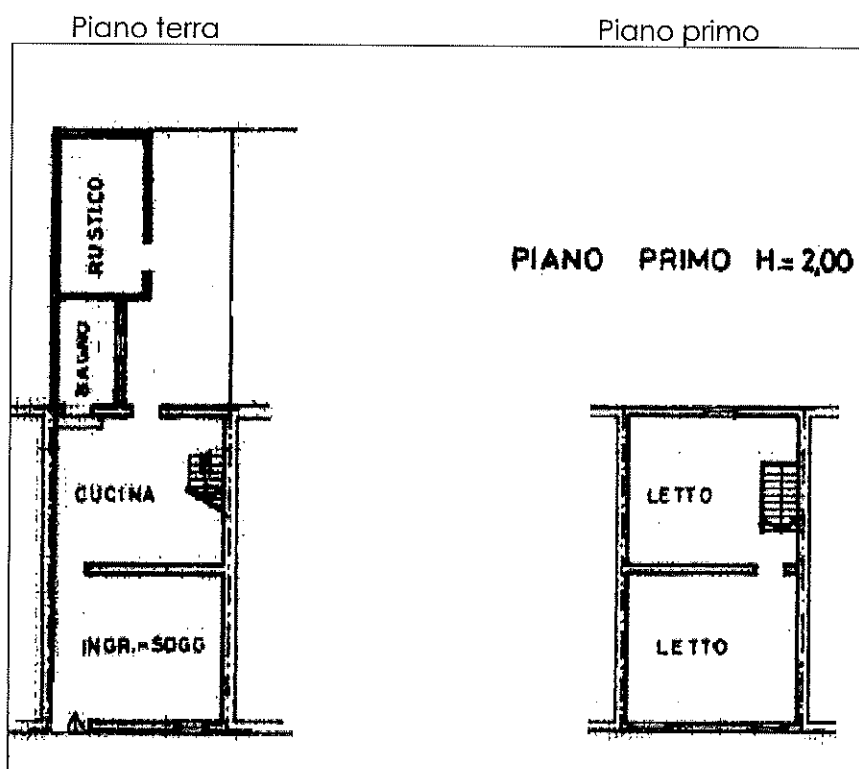
Tutte le finestre presenti sono di piccole dimensioni, quelle del piano primo risultano a 40m dal pavimento, i pavimenti sono in ceramica, le pareti e i soffitti sono in parte rivestiti in cartongesso e finteccati. L'altezza minima è pari a m.1,65 e l'altezza massima è pari a m. 2,35. Non sono presenti serramenti interni.

Impianti : L'immobile è privo di impianto termico di riscaldamento. L'impianto elettrico si presenta con fili tagliati e contatore scollegato. L'impianto acqua risulta chiuso.

Struttura portante: In muratura con tetto a doppia falda in laterocemento, primo solaio in assito di legno e scala in legno.

Stato manutenzione : Il fabbricato ad oggi è in stato di completo abbandono. Alcuni vani sono stati oggetto di rimozioni interne come i sanitari e i rivestimenti del bagno e del soggiorno, la scala di legno è obsoleta e sono presenti infiltrazioni d'acqua dal tetto con evidenza di tracce umide in corrispondenza del controsoffitto e delle gronde esterne, i serramenti sono obsoleti. Nonostante la presenza di qualche intervento di recupero come le controsoffittature l'immobile è totalmente da ristrutturare.

Stralcio Planimetria Catastale del Fabbricato piani T-1 e corte esclusiva



Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



FOTO PIANO TERRA

Ingresso e soggiorno



cucina



scala



sottoscala



bagno

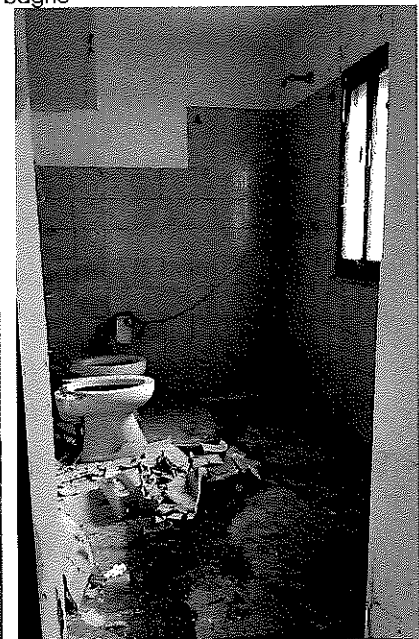
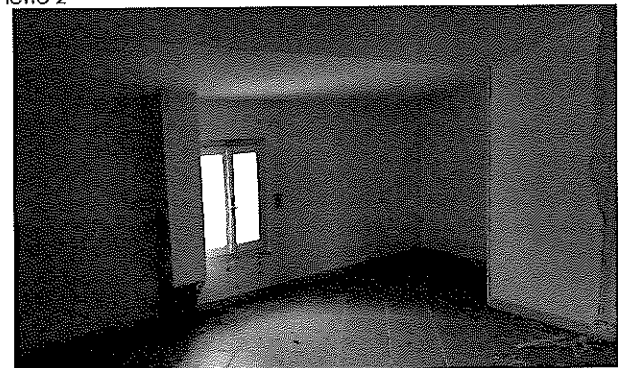


FOTO PIANO PRIMO

letto 1



letto 2



Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



CORTILE

L'area cortiva è costituita da una superficie totalmente pavimentata che si estende sul retro del fabbricato tra due proprietà contigue. Il lato destro è delimitato da un cordolo in cls con soprastante rete plasticata a ridosso di alcune baracche di altra proprietà. La stessa recinzione continua poi sul lato a questo perpendicolare e chiude la corte sul confine con la stradina privata. Il lato sinistro è caratterizzato invece dalla presenza di due manufatti in aderenza al confine di altra proprietà e al fabbricato principale. Uno di questi è il bagno, comunicante internamente con la cucina, mentre l'altro è rappresentato dal rustico a cui si accede solo dal cortile.

RUSTICO

Il rustico è un manufatto realizzato in muratura con copertura in onduline di amianto, posto in aderenza al bagno è dotato di una finestra e una porta comunicante con la corte. Attualmente è utilizzato come ripostiglio ha una superficie di mq.12 e un volume di mc.30.

AREA ESTERNA - Aree staccate dall'abitazione

Di fronte all'ingresso principale del fabbricato, ci sono due piccole aree ortive separate tra loro e dall'abitazione. La prima corrispondente alla particella 1022 e 1023 rispettivamente della superficie di mq. 26 e mq.2 si presenta come uno slargo trattato a ghiaio privo di recinzione. La seconda corrispondente alla particella 164 è trattata a prato e risulta recintata con rete solo su un lato. Entrambi gli appezzamenti si affiancano ad altre aree cortive di proprietà delle abitazioni confinanti prive di recinzione.

FOTO - Cortile e Area Esterna

Corte sul retro



Corte sul retro dalla stradina privata



Rustico



Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Buri

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



Area antistante l'abitazione - con ghiaio



Area a prato

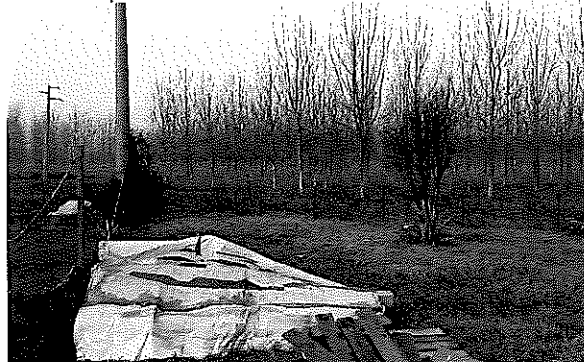


Tabella Caratteristiche mp. 168

ABITAZIONE	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate al Piano Terra	discrete
Pareti	Intonacate al Piano Primo	buone
Pavimenti	Al piano terra ceramica	mediocre
Pavimenti	Al piano primo ceramica	buone
Porta ingresso	In alluminio di vecchia fattura	mediocre
Scala di collegamento	Scaletta in legno a pioli	mediocre
Serramenti	Finestre in legno e vetro singolo	mediocre
Oscuranti	-----	-----
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Elettrico	obsoleto	si
Impianto Termico		no
Impianto Idrico		si
Impianto Fognario	Pozzo Perdente	si
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
Pareti,	In muratura	buone
Solai	In struttura lignea	mediocre
Copertura	In struttura in laterocemento e manto in coppi	discrete
AREA ESTERNA	Descrizione	Condizioni
Cortile	pavimentato	discrete
Recinzione	Cordolo in cls e rete	discrete
Sub. 1022-1023		
Area antistante l'abitazione	ghiaio	discrete
Recinzione	no	-----
Sub. 164		
Area antistante l'abitazione	erba	buona
Recinzione	Con rete su un lato	discrete

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

L'unità immobiliare, parte di un fabbricato in linea, è funzionalmente indipendente. Le parti in comune con le Unità adiacenti sono costituite dai muri di spina e dalla copertura. La striscia di terreno antistante l'abitazione che ne consente l'accesso è identificata con il mp. 1019, ed è identificata come relitto stradale senza attribuzione di proprietà.

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



D.1.3.4. Individuazione degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione avviene dalla strada comunale attraverso le particelle in ditta al comune di Sorgà la n. 72-170 e 1017, quest'ultima identificata "Relitto di strada pubblica" ai pari della part.1019, passando per la particella 1022 e 1023 in ditta all'esecutato.

L'accesso alla particella n.164 avviene passando sopra il condotto Burgan ora tombinato.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

L'unità residenziale ricade in Zona "Ba" N.24 del comune di Sorgà esterna al vincolo paesaggistico. L'indice di edificabilità della zona corrisponde a $mc/mq = 1,5$. Gli strumenti legislativi di riferimento sono: PRG, Regolamento Edilizio, NTA.

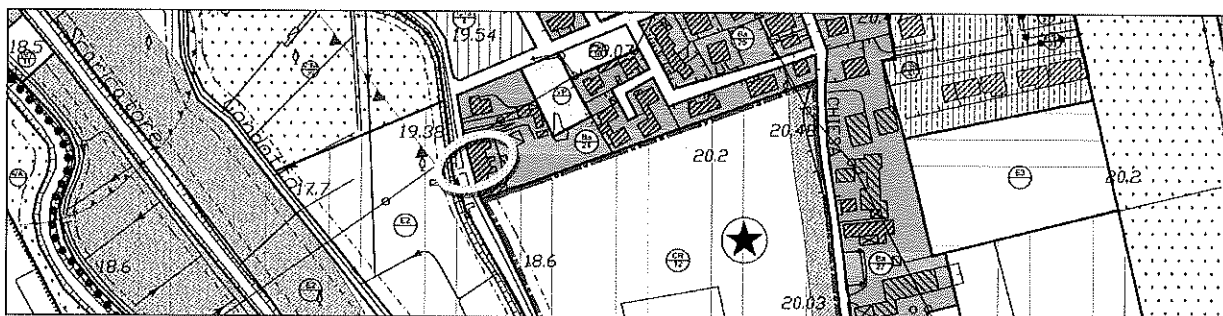


TABELLA ZONE B			
P.R.G. SORGA'		Ba	Bb
ZONA B			
INDICE FONDIARIO MASSIMO	MC / MQ	1,5	2,0
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ	-	-
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	MC / MQ	30%	30%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	3	3
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML	11	11
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	Allineamento o D.M. 444/68	Allineamento o D.M. 444/68
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	1/2 H max con minimo 5 ml	1/2 H max con minimo 5 ml
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ML	Conforme D.M. 1444/68	Conforme D.M. 1444/68
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DELLO	L / F	2/1	2/1

Tribunale di Verona E.l. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciano Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, i terreni di seguito sotto elencati ed identificati al N.C.T. del Comune di Sorgà hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fog. 24 – part. n. 164 Z.T.O. "Agricola E2" interessata parzialmente da "Vicolo idraulico ai sensi R.D. 08/05/04 n. 368" e "Vincolo Paesaggistico ai sensi L.S. 431/85";
- Fog. 24 – partt. n. 1022-1023 nessuna rilevanza;

Come descritto dalle NTA ed elaborati allegati al PAT adottato ed in fase di approvazione, i terreni di seguito sotto elencati ed identificati al N.C.T. del Comune di Sorgà risultano così descritti:

Tavola 1 **Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:**

- Fog. 24 – partt. n. 164-1022-1023 interessati parzialmente da "Viabilità e fascia di rispetto", "Idrografia e fascia di rispetto", "Vincolo paesaggistico Dlgs 42/2004-Corsi d'Acqua" e da "Aree protette di interesse locale da PTCP";

Tavola 2 **Carta delle Invarianti:**

- Fog. 24 – partt. n. 164-1022-1023 nessuna rilevanza.

Tavola 3 **Carta delle Fragilità:**

- Fog. 24 – part. n. 164-1022-1023 Aree idonee a condizione: Zona 05" Zone di pianura caratterizzate da terreni sabbiosi e falda superficiale", e interessate da "Fasce di profondità".

Tavola 4 **Carta della Trasformabilità:**

- Fog. 24 – partt. n. 164-1022-1023 "ATO 2 Bonferraro" interessato da "Aree protette di interesse locale da PTCP", "Isola ad elevata naturalità", e "Area di Connessione naturalistica";

La striscia di terreno antistante l'abitazione è costituita da un "relitto stradale", quello che anticamente veniva denominata strada comunale delle Casette. A ridosso di questo relitto si sviluppano una serie di particelle di terreni, tra cui la part. n.1022 e n. 1023 in ditta all'esecutato della superficie rispettivamente di mq.26 e mq.2. Si osserva che le particelle immediatamente adiacenti vale a dire la n. 170 e 1024, come altre piccole particelle a queste confinanti, risultano in ditta al Comune di Sorgà. L'attribuzione delle particelle al Comune deriva da un precedente Piano Urbanistico che prevedeva la realizzazione di una pista ciclabile con l'acquisizione delle aree interessate al progetto. Alcune particelle sono state già acquisite dal Comune mediante cessione gratuita, altre invece risultano ancora in capo ai legittimi proprietari. Le particelle oggetto di esecuzione identificate

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



col n.1022 e n. 1023 e (parzialmente) la n. 164 su cui insiste il vincolo di "Viabilità e fascia di rispetto" non è escluso che in un prossimo futuro potranno essere interessate da un nuovo Piano Urbanistico per il completamento della pista ciclabile.

D.1.6 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI

Gli immobili eseguiti di cui al Foglio 24 Particella n.168 e n. 1022-1023-164 risultano attualmente in ditta a: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED] per il Diritto di Proprietà pari a 1/1

La ditta intestataria dei Beni catastali eseguiti corrisponde a quella della visura ipotecaria.

CONFORMITA' STATO DI FATTO

Si è provveduto a richiedere copia della planimetria catastale dei beni oggetto di pignoramento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Verona.

La planimetria part.168 è costituita da una scheda del piano terra e del piano primo che rappresenta l'unità immobiliare censita in data 29/07/1988. Al piano terra è associato il perimetro della corte esclusiva, il bagno e la pianta del rustico.

Nella scheda manca la parete a ridosso della scala che invece nello stato di fatto è presente.

D.1.5. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Da verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sorgà sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi :

- 03/04/1975 - PROGETTO per la costruzione di un ripostiglio in aderenza alla casa di abitazione in via Casette a nome della sig. Franzoni Celestina.
- 03/04/1975 - SCRITTURA PRIVATA - Verbale Privato di Convenzione per il consenso alla costruzione del ripostiglio in aderenza al confine con altra proprietà.

L'immobile in questione è parte di un fabbricato di vecchio impianto la cui porzione, oggetto di esecuzione, risulta priva di Titoli edilizi e tuttavia legittimata in quanto fabbricato ante'67. Negli anni 70, sempre per la medesima porzione di fabbricato residenziale, è stata autorizzata la costruzione del ripostiglio sul confine di proprietà con il consenso dei confinanti. Il Rustico invece è stato costruito successivamente al ripostiglio, come si evince dall'unico progetto presente agli atti, in assenza di titolo edilizio.

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burli

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



AGIBILITA' - Non sono stati reperiti titoli a riguardo

CONFORMITA' AI TITOLI

Con riferimento alla costruzione del Ripostiglio si rilevano le seguenti difformità :

- Difformità di destinazione d'uso - di fatto è un bagno anziché ripostiglio
- Difformità prospettiche - di fatto si rileva una finestra anziché una porta
- Difformità interne - di fatto si rileva una porta di accesso dall'abitazione, non presente in progetto.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'abitazione ante 67 è totalmente da ristrutturare. Le controsoffittature rinvenute nei locali del piano terra e primo sono da rimuovere in quanto difformi ai parametri minimi delle altezze dei locali.

Gli abusi rilevati circa la costruzione del ripostiglio e del rustico hanno invece natura diversa. Il primo riguarda difformità non sostanziali per cui è possibile sanare con una pratica edilizia in sanatoria pagando una sanzione di E.516 oltre ad E. 100 per Diritti di Segreteria e E.150 per Oneri Concessori (oneri dovuti in quanto è stata trasformata una pertinenza dell'abitazione con superficie abitativa). A queste si associano le spese del professionista quantificabili in E. 1.000. Il secondo invece riguarda difformità sostanziali in quanto il volume complessivo del costruito è superiore al rapporto consentito dall'indice di edificabilità della zona. Per questo sarà demolito e la spesa per la demolizione lo smaltimento e rimozione del tetto in amianto è stata stimata in E. 2.000.

CONFORMITA' IMPIANTI Immobile da ristrutturare

CONFORMITA' CATASTALE

La scheda, come sopra riportato, risulta difforme allo stato di fatto per la presenza della parete a ridosso della scala su entrambi i piani, ma anche per la presenza del rustico che, come abuso sostanziale, dovrà essere demolito.

L'adeguamento catastale in questo caso consiste nella presentazione di una pratica Docfa con una Planimetria e si stima una spesa compreso i Diritti di Segreteria di circa E. 600

AGIBILITA'

Allo stato l'immobile non è agibile in quanto da ristrutturare e gli oneri saranno a carico della ristrutturazione.

SPESE IN DETRAZIONE

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burfi

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



Prima di affrontare il progetto di ristrutturazione si rende necessario provvedere alla regolarizzazione dell'immobile esistente. La somma per quest'onere è quantificabile in :

- Sanatoria : E.(516+150+100+1000) = E.1766

- Adeguamento catastale: E 600

- Rimozione abuso: E. 2.000.

Sommano E.(1.766+600+2.000) = **E.4.366**

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta in stato di abbandono libero da persone e cose.

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

Non risultano registrati contratti di locazione relativamente agli immobili eseguiti.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

SERVITÙ - Non ci sono servitù dichiarate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Secondo la Certificazione Notarile prodotta dal Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), per il ventennio preso in esame e fino alla data del 29/11/2023, risultano pubblicate le seguenti Formalità.

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Lubrano Di Ricco Luca del 11 novembre 2010 rep. n. 52928/15254 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 18 novembre 2010 al numero generale 45341 e al numero particolare 9990 a favore di Banca Popolare di Vicenza-società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza Via Battaglione Framarin 18, per capitale di € 65.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 130.000,00, durata 19 anni 9 mesi, a carico di [REDACTED] nato in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana C Fg. 5 Part.168, riportato in NCT a Fg. 24 Part.164, riportato in NCT a Fg. 24 Part.171 siti nel comune di Sorgà (VR) oggetto della procedura. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: In data 21/01/2011 al n. 507 di erogazione a saldo.

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



- Ipoteca della Riscossione Ruolo atto Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma del 17 gennaio 2017 repertorio n. 1187/6417 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 23 gennaio 2017 al numero generale 2547 e al numero particolare 359 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede in Roma C.F.13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Alberto Mario, 9/A Mantova, per capitale di € 41.346,77 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 82.693,54, a carico di [REDACTED] nato in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 24 Particella 168, riportato in NCT a Foglio 24 Particella 164, riportato in NCT a Foglio 24 Particella 1022, riportato in NCT a Foglio 24 Particella 1023 siti nel comune di Sorgà (VR) oggetto della procedura.

- Ipoteca Giudiziarla Decreto Ingiuntivo atto Tribunale di Mantova del 15 novembre 2017 repertorio n. 1766 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 12 luglio 2018 al numero generale 28551 e al numero particolare 4631 a favore di Banca Ifis Spa con sede in Venezia C.F. 02505630109, per capitale di € 21.208,89 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 21.208,89, a carico di [REDACTED] nato in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 168 sito nel comune di Sorgà (VR) oggetto della procedura.

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di Mantova del 24/10/2023 rep. n.2776 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 29/11/2023 al numero generale 48901 e al numero particolare 36647 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED] nato in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 24 Particella 168, riportati in NCT a Foglio 24 Particella 1023, riportati in NCT a Foglio 24 Particella 1022, riportati in NCT a Foglio 24 Particella 164 siti nel comune di Sorgà (VR) oggetto della procedura.

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stato eseguito ulteriore accertamento sulle eventuali Iscrizioni/Trascrizioni depositate all' Agenzia del Territorio successivamente la data del 01/09/2023 e fino alla data del 29/03/2024, non sono state rilevate ulteriori Formalità.

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Affilio Burli

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



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

FORMALITA' DA CANCELLARE

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono :

- ISCRIZIONE NN n. 52928/15254 del 11/11/2010 Ipoteca Volontaria € 35,00
- TRASCRIZIONE NN 2547/359 del 23/01/2017 Ipoteca della Riscossione Ruolo € 507,47
- TRASCRIZIONE NN 28551/4631 del 12/07/2018 Decreto Ingiuntivo € 294,00
- Verbale Pignoramento Immobili del 24/10/2023 rep.n. 2776 a favore di Amco - asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638 € 294,00

COSTI PER LA CANCELLAZIONE

Il costo per la cancellazione è quantificabile in € **1.130,47** o altro diverso importo fornito dall'agenzia delle Entrate. Si informa che le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva, ma al momento della vendita e a cura della procedura.

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

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

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

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

l'immobile non è un condominio.

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

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata No

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni esecutati non sono comodamente divisibili per l'esiguità del valore di stima e per la destinazione urbanistica delle particelle terreno che ne limita la commerciabilità.

D.1.13. Valutazione del lotto

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



Con riferimento alla prescrizione di cui all' art. 568, comma secondo, codice procedura civile la presente valutazione immobiliare si riferisce a **Marzo 2024** ed è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecno borsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) che viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore che verrà individuato nella valutazione che segue dovrà essere considerato un valore attuale ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima il più possibile aderente a quanto si possa ottenere dal mercato immobiliare odierno.

D.1.13.1. Consistenza

Il calcolo della Superficie Lorda Commerciale dei Beni è stata desunta dalla visura catastale e dalla verifica in loco con il riferimento agli immobili conformi e/o sanabili, e ai criteri contabili in applicazione delle norme UNI 10750/05 e al D.P.R. n.138/98 Allegato "C" della Agenzia delle Entrate.

La superficie del rustico non sarà tenuta in considerazione in quanto è prevista\ la demolizione, sarà invece computata l'area di sedime come area esterna.

TABELLA SUPERFICI : Superficie Utile (SU) e Superficie Lorda (SL)

				SU	SL
Unità Residenziale					
Superficie principale (mq)	mp. 168	Piano T-1	h.2.45	87,00	105,00
Accessori					
Area Esterna (ex rustico) (mq)	mp. 168	Piano T			14,00
Area Esterna (mq)	mp. 168	Piano T			21,00
Aree staccate					
Area Esterna - seminativo (mq)	mp. 164	Piano T			70,00
Area Esterna - seminativo (mq)	mp. 1022	Piano T			26,00
Area Esterna - seminativo (mq)	mp. 1023	Piano T			2,00

TABELLA SUPERFICI : Superficie ragguagliata : Superficie Lorda (SL) x Coefficiente = Superficie Lorda Commerciale

		SL	coeff	SLC	
Unità Residenziale					
Superficie Principale (mq)	mp.168	Piano T-1	105,00	1,00	105,00
Accessori					
Area Esterna (ex rustico) (mq)	mp.168	Piano T	14,00	0,10	1,40
Area Esterna (mq)	mp.168	Piano T	21,00	0,10	2,10

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



Aree staccate dall'abitazione					
Area Esterna - seminativo (mq)	mp. 164	Piano T	70.00	0.02	1.40
Area Esterna - seminativo (mq)	mp. 1022	Piano T	26.00	0.02	0.52
Area Esterna - seminativo (mq)	mp. 1023	Piano T	2.00	0.02	0.04
					mq. 110.46

La Superficie Lorda commerciale (SLC) è pari a mq.110.46 arrotondato **mq. 110**

La Superficie Utile Netta dell'abitazione (SU) è pari a **mq. 87,00**

La Superficie reale dell' Area Pertinenziale (cortile) è pari a **mq. 35.00**

La Superficie reale delle Aree a Seminativo è pari a **mq. 98**

D.1.13.2. Criteri di stima

RACCOLTA BANCHE DATI DI RIFERIMENTO

La zona immobiliare di Sorgà presenta una dinamicità di Mercato Residenziale medio bassa con livelli di reddito medi. Un riscontro oggettivo sui valori parametrici degli immobili della zona di riferimento è dato dall'analisi delle "banche dati" a disposizione confrontato con i valori OMI dell'Agenzia del Territorio e il valore Normale determinato dall'Agenzie delle Entrate (n. 2007/120811 del 27 luglio 2007). I valori si riferiscono per la maggior parte a valori in condizioni Normali, di normale stato conservativo, distinti per valori minimi medi e massimi.

VALORI OMI - riferiti al II° semestre 2023 per abitazioni civili in Normale stato di conservazione poste in zona Centrale/Capoluogo Frazione di Bonferraro e Pontepossero e Comparti Edificati Limitrofi. Si registra un valore di mercato minimo di € 570/mq. e uno massimo di € 850/mq.

Tabella Valori Omi

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L			
Ville e Villini	NORMALE	920	1100	L			

Dati MERCATO IMMOBILIARE - riferiti all'anno 2023 - Per la zona Centrale/Capoluogo Frazione di Bonferraro e Pontepossero e Comparti Edificati Limitrofi i valori di mercato per abitazioni in stabili di 2° fascia, ovvero stabili di qualità inferiore alla media di zona, sono

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



compresi tra un minimo di € 435/mq. un valore medio di € 524/mq. e un valore massimo di € 613/mq..

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 600	Valore medio <i>Euro</i> 807	Valore massimo <i>Euro</i> 1.014	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 491	Valore medio <i>Euro</i> 661	Valore massimo <i>Euro</i> 830	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 435	Valore medio <i>Euro</i> 524	Valore massimo <i>Euro</i> 613	Valuta subito questo immobile

Per quanto riguarda invece l'andamento di mercato dei prezzi negli ultimi anni i valori risultano con una flessione al ribasso.

DATI VALORE NORMALE - definito dall'Agenzia delle entrate secondo i parametri OMI per abitazioni Normali, in Normale stato di conservazione. Nel caso di specie considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, alla categoria e allo stato di conservazione, il valore Normale si attesta intorno a € 294 /mq.

Cat	Stato di conservazione	Sup.Cat. Totale mq.	Piano	OMI		VALORE NORMALE	
				min	max	Euro	Euro/mq
A/5	Mediocre	104	T-1	570	850	30.600	294

Cat	Stato di conservazione	Sup.Cat. Totale mq.	Sup.Cat. escl.a. est. mq.	Vani n.	Rendita min	VALORE CATASTALE	
						Euro	
A/5	Mediocre	110	104	4	76,44	9.631,44	

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E
 Giudice : Attilio Burti
 Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona
 Custode : Elena De Lullis - Verona



D.1.13.3. Stima

VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU : *Highest and Best Use*)



Si ritiene che la destinazione attuale dei beni oggetto di vendita forzata sia, per tipologia e localizzazione, in questo momento la migliore possibile.

SCELTA DEL METODO IN APPLICAZIONE AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE
Per la determinazione del Valore di Mercato, è stato adottato il "Metodo Comparativo" (MCA). Ovvero metodo di confronto del mercato che si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili per la medesima zona omogenea, compravenduti o ceduti in uso recente ad un prezzo o un canone di mercato noti.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il Procedimento consiste nel mettere a confronto le caratteristiche dell'immobile da stimare con caratteristiche tecnico-economiche di altri immobili sulla base dei dati di mercato desunti da reali compravendite.

CARATTERISTICHE IMMOBILE DA STIMARE (*Subject*)

<i>Subject</i>		<i>Rilievo fotografico : esterno</i>		
Breve descrizione (S) Porzione di fabbricato da ristrutturare su due piani ultrapopolare con cortile sul retro e due piccole aree esterne a seminativo				
<i>Subject</i>		<i>Rilievo fotografico : Interno</i>		
Fg.24				
N.C.E.U. mp.168	Rendita A/5 € 76,44 T-1			
N.C.T. mp.1022	Rendita D € 0,26 R.A. € 0,13			
N.C.T. mp.1023	Rendita D € 0,02 R.A. € 0,01			
N.C.T. mp. 164	Rendita D € 0,69 R.A. € 0,34			
Localizzazione	Via Mezzavilla Bonferraro - Sorgà (VR)			
Anno	Ante 1967			
Destinazione	Abitazione			
Tip.Immobiliare	Usato			
Tipologia Edilizia	Edificio In linea			
Sup. Commerciale Tot. (SLC)	MQ. 110			
Superficie Principale SUP (m²)	mp 168	104,94	1	104,94
Superficie Cortile. AE (m²)	mp 168	35,00	0,10	3,50
Superficie Area Est. AE.(m²)	mp1022	26,00	0,02	0,52
Superficie Area Est. AE (m²)	mp1023	2,00	0,02	0,04
Superficie Area Est. AE (m²)	mp 164	70,00	0,02	1,40
				bagni 1
				Riscaldamento NO
				Impianto elettrico si
				Impianto Idrico si
				Impianto Fognario pozzo P.

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



VERIFICA SEGMENTO DI MERCATO DEL SUBJECT

Gli indicatori economici che individuano il settore immobiliare del *Subject* sono:

Indicatori economici stimativi	
Localizzazione	Frazione di Bonferraro e limitrofi
Tipo di contratto	Vendita
Destinazione	Residenziale / Usato / da ristrutturare
Tipologia Edilizia	Porzione di Fabbricato in Linea
Dimensione	Medio/piccolo
Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica mercato dell'usato
Livello dei prezzi di mercato	Valore min. € 200/m ² max. € 400/m ²

Sono state analizzate N.4 compravendite di atti reperiti in base alla Tipologia, consistenza e al prezzo di acquisto di cui tre in A/4 e una in A/5 tutte riscontrabili nel raggio massimo di 4 Kilometri. Di queste n.2 sono state scartate per inaffidabilità due invece sono state utilizzate come comparabili e identificate con le lettere A-B.

CARATTERISTICHE COMPARABILI

Comparabile A		
AGENZIA DELLE ENTRATE	Consultazione Valori Immob. Dichiarati	
FG. 23- Mp N.83 sub 3	- A/4 -	Gennaio 2019
Localizzazione	Via Moratica n.10 - Sorgà (VR)	
Anno	Ante 1967	
Destinazione	Civile Abitazione	
Tip.Immobiliare	Usato da ristrutturare	
Tipologia Edilizia	Casa in linea con cortile	
Prezzo di mercato	€ 17.000	€/mq 106
Superficie Commerciale Totale (SC)	MQ. 160	
Comparabile B		
AGENZIA DELLE ENTRATE	Consultazione Valori Immob. Dichiarati	
FG. 7- Mp N.445 sub 1	- A/5 -	Settembre 2022
Localizzazione	Via G. Marconi n.8 - Castel D'ario (MN)	
Anno	Ante 1967	
Destinazione	Civile Abitazione	
Tip.Immobiliare	Usato da ristrutturare	
Tipologia Edilizia	Casa in linea con cortile	
Prezzo di mercato	€ 10.000	€/mq 103
Superficie Commerciale Totale (SC)	MQ. 97	

Ciascun comparabile è stato messo a confronto con i dati dell'immobile da stimare (*Subject*) e analizzati secondo il metodo di calcolo MCA.

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



Metodo di Calcolo MCA (Market comparison approach)

1. Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Comparabili		Subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	10.000,00	17.000,00	
dati DAT (mesi)	17	62,00	0
superficie SUP (mq)	97,00	160,00	104,94
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	35,23
Superficie est. SUE (mq) eccedente	0,00	0,00	98,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
2. Indici Mercantili			coef.
Saggio annuo di variazione dei prezzi	p(DAT)/PRZ\ (leggera flessione annuale)		-0,01
Rapporto Mercantile Area esterna	p(AE)/PRZ		0,100
Rapporto Mercantile Area esterna eccedente	p(AE)/PRZ		0,020
Prezzo medio area edificata (euro/mq)			120,00
3. Calcolo sup commerciale			€/mq.
SUP commerciale comparabile A			97,00
SUP commerciale comparabile B			160,00
SUP commerciale subject			110,42
4. Calcolo prezzo marginale			€/mq.
Prezzo medio comparabile A			103,09
Prezzo medio comparabile B			106,25
Prezzo marginale			103,09
5. Analisi Prezzi Marginali			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	
p(DAT) (euro/mese)	8,33	14,17	
p(SUP) (euro/mq)	103,09	103,09	
p(SUE) (euro/mq)	120,00	120,00	
6. Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità A	
PRZ (euro)	10.000,00	17.000,00	
DAT (euro)	-141,67	-878,33	
SUP (euro)	818,56	-5.676,29	
SUE (euro)	15.987,60	15.987,60	
Prezzi Corretti	26.664,49	26.432,98	
Variazione %	Si calcola che la Variazione in % è pari al		0,88 %
PREZZI CORRETTI	26.664,49	26.432,98	
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%	
VALORE ARROTONDATO	€ 26.548,73		
VALORE DI MERCATO arrotondato € 27.000			
VALORE DI MERCATO Unitario € 245/mq			

VALORE DI STIMA

La valutazione estimativa col metodo MCA è da ritenersi comprensiva del valore dei beni eseguiti con le relative pertinenze e corrisponde ai seguenti valori (arrotondati per eccesso o per difetto - D.P.R. 138/98) :

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



Valutazione Corpi						
ID	Immobili	Sup. utile reale mq.	Sup. Lorda commerciale mq.	Valore unitario € /mq	Valore intero medio ponderato (€)	Valore Diritto 1/1 (€)
a.1	Abitazione	105	110	245	27.000	27.000
a.2	Cortile	35				
a.3	Terreno Seminativo mp 164	70				
a.4	Terreno Seminativo mp 1022	26				
a.5	Terreno Seminativo mp 1023	2				

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito in base a costi/oneri così distinti:

- Regolarizzazione immobile = € 4.366

- Formalità da cancellare = € 1.130,47

Sommano E. (4.366+1130,47) = E. 5.496,47 arrotondato per prudenza E. 6.000

Non è stato considerato il deprezzamento per assenza della garanzia per vizi in quanto il bene è totalmente da ristrutturare.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE IMMOBILI TOTALE

Valore dell' immobile a.1+a.2+a.3+a.4+a.5 = € 27.000

Valore Deprezzamento € 6.000

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € (27.000 - 6.000) = € 21.000

(ventunmilaeuro)

Verona, 02/04/2024

Il perito estimatore
architetto Luciana Corradini

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.

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza dei beni
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell' esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza degli esecutati
- E.4. Certificato storico di stato di famiglia degli esecutati
- E.5. Certificato anagrafico titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato
- E.6. Planimetrie catastali
- E.7. Estratto storico del Catasto
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.10. Titoli Abilitativi
- E.11. Contratti in Locazione, comodato, affitto.
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte

Tribunale di Verona E.I. n. 324 / 23 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Elena De Lullis - Verona

