

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	139/2023
Giudice	DOTT.ssa PAOLA SALMASO
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Architetto Fabio Faoro | fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it | +39 045 6661602

Custode Giudiziario

Avvocato Vincenzo Bonanno | vincenzo.bonanno@studiumfori.it | +39 045 8006861

Via Ponte Pignolo 2 - 37129 Verona
P.IVA 04147560231|C.F. FRAFBA71T29L781X
fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it
www.viabrenneroarchitettura.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	4
D.1. LOTTO UNICO	4
D.1.1. Proprietà	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3. Descrizione dei beni	7
D.1.3.1. Contesto	7
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	8
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	12
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	12
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	12
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	16
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	18
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	18
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	18
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	18
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	19
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	19
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	19
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	20
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	20
D.1.13. Valutazione del lotto	20
D.1.13.1. Consistenza	21
D.1.13.2. Criteri di stima	22
D.1.13.3. Stima	23
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	23
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	24
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	25



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 139/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Quota di 1/1 di piena proprietà della porzione immobiliare, quota di 1/2 di piena proprietà terreno mapp. 1363 e quota di 1/6 di piena proprietà dei terreni mapp.li 547/564/569/1358
Tipologia immobile	Porzione di abitazione attualmente ad uso B&B con corte esterna e terreni limitrofi - Sup. commerciale mq 308,46
Ubicazione	Valeggio S.M. (Vr) Via Ponte Visconteo n° 350
Dati catastali	Catasto Fabbricati e Terreni - Comune di Verona (VR), Foglio 391 map. n° 2 1 5 1 sub.2-3-4-8 e Foglio 391 mapp.li 1942 - 1944
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	245.000 €
Stato di occupazione	Attualmente utilizzato ed occupato dal proprietario [REDACTED]
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 10.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 139/2023 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Quota di 1/1 di piena proprietà di porzione di immobile al fg. 27 mappale 1 sub. 4 e mappale 1984 sub.1, quota di 1/2 di piena proprietà di terreno al fg. 27 mappale 1363 e quota di 1/6 di piena proprietà dei terreni al fg. 27 mappali 547 - 564 - 569 - 1358 il tutto intestato al [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Si è ritenuto opportuno creare un UNICO LOTTO che comprendesse sia l'abitazione che le quote di proprietà dei terreni in quanto l'accesso per entrambi è garantito solamente dall'ingresso carraio e dalla corte, collocati su terreni colpiti per la quota di 1/6 di piena proprietà.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

[REDACTED] attuale proprietario, i beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti:

_Con atto di "cessione di quote" rogato dal Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio S.M. (Vr) in data 24/06/2016 n. 58670/23952 di repertorio, trascritto a Verona il 01/07/2016 ai nn. 16477 R.P. e 25362 R.G. la [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile al fg. 27 mappale 1 sub. 4 e mappale 1984 sub. 1 e di terreno al mappale 1363 ed inoltre la quota di 1/6 di piena proprietà dei terreni al fg. 27 mappali 547 - 564 - 569 - 1358 ;

_In forza di successione legittima del [REDACTED] deceduto in data 07/10/1992, registrata presso l'Ufficio del registro di Verona al n. 60 Vol. 635 in data 07/4071993 e trascritta a Verona in data 20/09/1996 ai nn. 25357/18520



venivano devoluti in parti uguali ai [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] rinunciato all'eredità con atto in data 10/03/1993 n. 8216 rep. a firma del Notaio Bertolucci e registrato a Mantova in data 17/03/1993 al n. 714, la quota di piena proprietà della scheda 2744/3 del 1983 e dei mappali 1361 - 1363 del foglio 27 corrispondenti agli attuali fg. 27 mappale 1 sub. 4 , mappale 1984 sub. 1 e mappale 1363 ed inoltre la quota di 1/3 di piena proprietà dei terreni al fg. 27 mappali 547 - 564 - 569 - 1358 oltre ad altri;

Si fa presente che ai fini della continuità delle trascrizioni in data 28/09/2023 veniva trascritta ai nn. 38736 R.G. 28924 R.P., accettazione tacita di eredità in favore del [REDACTED] limitatamente alla quota di 1/2 di piena proprietà dei beni al fg. 27 mappale 1 sub. 4 e mappale 1984 sub. 1

Al precedente proprietario [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento erano così pervenuti:

_Per successione legittima del [REDACTED] deceduto in data 20/11/1971, registrata a Villafranca di Verona (Vr) al n. 28 Vol. 154 in data 17/12/1971 e trascritta a Verona il 30/05/1972 ai nn. 10027/8116;

_Per atto di divisione a firma del Notaio Paolo Angelo Federici di Revere (Mn) in data 15/04/1983 rep. n. 1078, registrato a Mantova il 04/05/1983 al n. 1121 e trascritto a Verona il 12/05/1983 ai nn. 9873/7412;

[REDACTED] sia all'atto della successione della cessione di quote, che alla data di notifica del pignoramento (29/03/2023), risultava coniugato. Nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio il [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Con provvedimento del Tribunale di Verona in data 18/04/2023 n. 884/2023 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.



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

██████████ dal certificato contestuale di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal comune di Valeggio sul Mincio, risulta residente in via Ponte Visconteo n. 350 nel comune di Valeggio sul Mincio (Vr).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Ponte Visconteo n. 350 nel comune di Valeggio sul Mincio (Vr) e confinano, a Nord con i mappali 1360 e 1364, a Sud con la via Ponte Visconteo ed a Ovest con i mappali 1359 -1364, un canale di irrigazione e con la Ciclovía Mantova-Peschiera;



I beni in oggetto risultano attualmente identificati al catasto edilizio urbano e terreni come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 27 mappale 1 sub. 4 graffato al mappale 1984 sub. 1**, categoria A/2, cl. 2, piano T, Strada Viscontea , cons. 7,5 vani, rendita catastale € 348,61;
- N.C.T.: **foglio 27 mappale 1363**, bosco ceduo, cl. U, Ha 0.12.26, R.D. 1,90 € R.A. 0,32 €;
- N.C.T.: **foglio 27 mappale 547**, bosco ceduo, cl. U, Ha 0.01.80, R.D. 0,28 € R.A. 0,05 €;
- N.C.T.: **foglio 27 mappale 564**, seminativo, cl. 2, Ha 0.18.96, R.D. 12,73 € R.A. 6,85 €;
- N.C.T.: **foglio 27 mappale 569**, seminativo, cl. 2, Ha 0.31.06, R.D. 20,85 € R.A. 11,23 €;
- N.C.T.: **foglio 27 mappale 1358**, area rurale, Ha 0.00.72;

Il perito ha provveduto alla correzione dei dati toponomastici del mappale 1 sub. 4 graffato al mappale 1984 sub. 1 con istanza all'Agenzia delle Entrate, correggendo da Strada Viscontea all'attuale via Ponte Visconteo.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile ed i terreni oggetto di perizia si collocano in un contesto collinare variegato dovuto alla presenza, da una parte di elementi storici di grande rilevanza (Ponte Visconteo, centro storico di Borghetto con il villaggio palafittino) e dall'altra di un capoluogo (Valeggio sul Mincio) piuttosto sviluppato ed attraversato da importanti arterie viarie quali la S.S. 249 Gardesana, collegamento con l'autostrada A4 (casello di Peschiera del Garda) e con l'autostrada A22 (casello di Affi), la S.P. 27 per Castelnuovo del Garda e la S.R. 450. Gli edifici dell'abitato circostante sono principalmente



case singole, bifamiliari od immobili pluri-familiari. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali ed agricole.

Il centro più vicino risulta essere quello della frazione Borghetto mentre il centro di Valeggio S.M. dista a circa 1 Km. dall'immobile.

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

Piena proprietà di porzione di immobile composto da zona pranzo con cucina a vista, una camera, un bagno, un locale centrale termica, un vano a deposito attualmente al grezzo ed ulteriori tre camere da letto con bagno dedicato ed ingresso proprio da zona esterna; quote di comproprietà di corte esterna e limitrofi terreni a bosco il tutto sito in Via Ponte Visconteo n. 350, nel comune di Valeggio sul Mincio (Vr).



Prospetto Ovest

La proprietà si compone di :

Immobilie

Porzione di immobile disposta su un unico livello che si sviluppa in parte all'interno dell'abitazione di vecchia origine ed in parte in ampliamento, ad un unico piano, costruita sul mappale 1984, in direzione sud dal prospetto dell'immobile.

L'ingresso avviene dalla via Ponte Visconteo mediante un portone carraio ed una porzione di corte che conduce direttamente all'immobile. Dal prospetto ovest dell'abitazione, al piano terra, mediante due distinte porte si accede a



due rispettive camere da letto, con metrature di 16 mq e 22 mq circa, entrambe dotate di bagno cieco composto da lavabo, wc, bidet e doccia.



Camera con ingresso da corte



Bagno

Sul prospetto sud dell'abitazione, dove avviene l'innesto con l'appendice ad un piano, è presente un piccolo disimpegno che distribuisce, sulla sinistra un'ulteriore camera da letto con bagno di circa 16 mq (che si trova all'interno dell'abitazione di vecchia origine), frontalmente una stanza utilizzata come deposito con un ulteriore vano predisposto per la realizzazione di un bagno e sulla destra un ambiente lungo e stretto, con vetrate che corrono sul lato destro e guardano il cortile.



Zona cucina



CT/Ripostiglio

Quest'ultimo risulta adibito a zona pranzo ed in continuità si collega alla cucina. Da quest'ultima, mediante una porta sulla sinistra, si accede ad un



ulteriore disimpegno che distribuisce a destra la centrale termica/ripostiglio e a sinistra una camera da letto con cabina armadio ed un bagno completo di lavabo, bidet, wc e doccia.



Camera da letto adiacente a zona giorno

L'intera abitazione è dotata di serramenti esterni in legno con vetro-camera, e scuri in legno. Gli ingressi alle stanze con affaccio su carte avvengono mediante porte blindate e le porte interne sono in legno decapato. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria avviene con caldaia a pellet e distribuzione in tutti i locali con termosifoni in alluminio (non è presente allaccio alla rete del gas). L'unità prevede un impianto di condizionamento con split singolo in ciascuna camera da letto ed uno nella zona giorno. Tutti i pavimenti sono in mattonelle di ceramica. Tutti i bagni sono rifiniti con pavimento e rivestimenti in ceramica.

Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono riscontrate buone condizioni di conservazione del bene, le finiture generali, così come gli impianti, si presentavano ben conservati ed in buono stato. Solamente nel deposito, all'interno del vano predisposto a bagno, sono presenti evidenti infiltrazioni a soffitto con sfarinatura di colore ed intonaco.



Terreni

Le porzioni di terreno ad uso corsia d'ingresso e corte, che si sviluppano sul lato ovest della proprietà, sono ben individuate e pavimentate a ciottoli. I terreni agricoli invece si sviluppano ad una quota inferiore rispetto al fabbricato ma in continuità con la corte mediante una scarpata. Questi si inseriscono tra la proprietà oggetto della presente e un canale di scolo che costeggia la ciclovia Mantova-Peschiera e si presentano coperti di vegetazione abbastanza fitta, pressoché inaccessibili e/o praticabili.



Corsia d'ingresso



Corte



Vista aerea terreni (aprile 2022)



Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Valeggio S.M..

L'area catastalmente distinta al Foglio 27 mappali n. 1, 1984, 1363, 547, 564, 569, 1358 del Comune di Valeggio S.M. è classificata come segue:

PAT - Piano di Assetto del Territorio, sottoscritto e approvato in Conferenza dei Servizi del 23/09/2013 ai sensi dell'art. 16 comma 6 della L.R. 11/2004 e ratificato con D.G.R.V. n. 1846 del 15/10/2013 pubblicato sul B.U.R. n. 94 del 05/11/2013:

- **CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

foglio 27 mappali n. 1, 1984, 1363, 547, 564, 569, 1358,

- è situato in **VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004 -AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO** (art. 136)(v.art.2.1)
- è situato in **AMBITO DEL PARCO E DELLA RISERVA NATURALE** (art. 33 N.d.A. del PTRC vigente) (v.art. 2.20)
- è situato in **AMBITO NATURALISTICO DI LIVELLO REGIONALE** (art. 10 / art. 27 N.d.A. PTRC approvato) (v.art. 2.20)

foglio 27 mappali n. 1, 1984, 1366/parte, 547, 564, 569/parte, 1358,

- è situato in **RISPETTO STRADALE** (v.art.2.12)

foglio 27 mappali n. 1/parte, 1366/parte, 547, 564, 569,

- è situato in **VINCOLO PAESAGGISTICO EX D.LGS. 42/2004 - ZONE BOSCADE** (v.art. 2.1) Tav. 2.2 - Unità di Paesaggio

- **CARTA DELLE INVARIANTI**

foglio 27 mappali n. 1/parte, 1366/parte, 547, 564, 569,

- è situato in **AREA BOSCHIVA O DESTINATA A RIMBOSCIDIMENTO** (v.art.2.26)

foglio 27 mappali n. 1, 1984, 1363, 547, 564, 569, 1358,



-
- è situato in **INVARIANTI DI NATURA AGRICOLA PRODUTTIVA-DOC BIANCO DI CUSTOZA** (art. 2.21)

- **CARTA DELLE FRAGILITA' - PENALITA' AI FINI EDIFICATORI**

foglio 27 mappali n. 1/parte, 1984/parte, 1363/parte, 547/parte, 564/parte, 569, 1358,

- è situato in **AREA IDONEA** (v.art.2.24)

foglio 27 mappali n. 1/parte, 1984/parte, 1363/parte, 547/parte, 564/parte,

- è situato in **AREA IDONEA A CONDIZIONE: COSISTENTE ACCLIVITA'** (v.art.2.24)

- **CARTA DELLE TRASFORMABILITA'**

foglio 27 mappali n. 1, 1984, 1363, 547, 564, 569, 1358

- è situato in **ATO 1 VALEGGIO E BORGHETTO** (v.art.3.5)

- è situato in **AMBITO TERRITORIALE DI TUTELA** (v.art.3.16)

P.I. - Secondo Piano Interventi, approvato con deliberazione di C.C. n. 13 del 20.04.2017, divenuta efficace il 12.05.2017 limitatamente agli elaborati 2b e 2e, P.1.- **Terzo Piano Interventi**, approvato con deliberazione C.C. n. 14 del 30.03.2021, divenuta efficace dal 01.05.2021, P.IV. - **Quarto Piano Interventi** - Seconda Fase - Variante n. 1, adottato con deliberazione C.C. n. 83 del 30.12.2022, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004:

foglio 27 mappali n. 1363, 547, 564, 569, 1358,

- è situato in **ZONA E**
- è situato in **VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004 ART. 136 -AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**
- è situato in **AMBITO DEL PARCO E DELLA RISERVA NATURALE** (art. 33 N.d.A. del PTRC vigente)



-
- è situato in **AMBITO NATURALISTICO DI LIVELLO REGIONALE** (art. 10 / art. 27 N.d.A. PTRC approvato) è situato in ALVEO DEL MINCIO

foglio 27 mappali n. 1/parte, 1366/parte, 547, 564, 569,

- è situato in **VINCOLO PAESAGGISTICO EX D.LGS. 42/2004 - ZONE BOSCADE**

foglio 27 mappali n. 1, 1984, 1366/parte, 547, 564, 569/parte, 1358,

- è situato in **FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

Le aree suddette sono soggette alle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. e alle Norme Tecniche operative del P.I. e alle norme di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegate al Secondo P.I., il cui fascicolo è disponibile sul sito istituzionale comunale web.

Si precisa altresì che l'area è sottoposta alle norme del PTPC di cui alla DGRV n. 236 del 03.03.2015 - CORRIDOI ECOLOGICI (N.T.O. del P.I. art. 72 - N.T.A. artt. 46, 47, 48, 49)

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

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

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la rappresentazione nelle mappe dei terreni risulta **CONFORME** mentre la destinazione d'uso dei mappali 564-569 risulta **NON CONFORME**.

La raffigurazione nelle planimetrie catastali della porzione d'immobile risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi.

La planimetria catastale dovrà essere aggiornata successivamente a quanto descritto nel successivo paragrafo (D.1.6.).



Le spese per l'aggiornamento della planimetria sono stimate in 1.500,00 € esclusi oneri.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

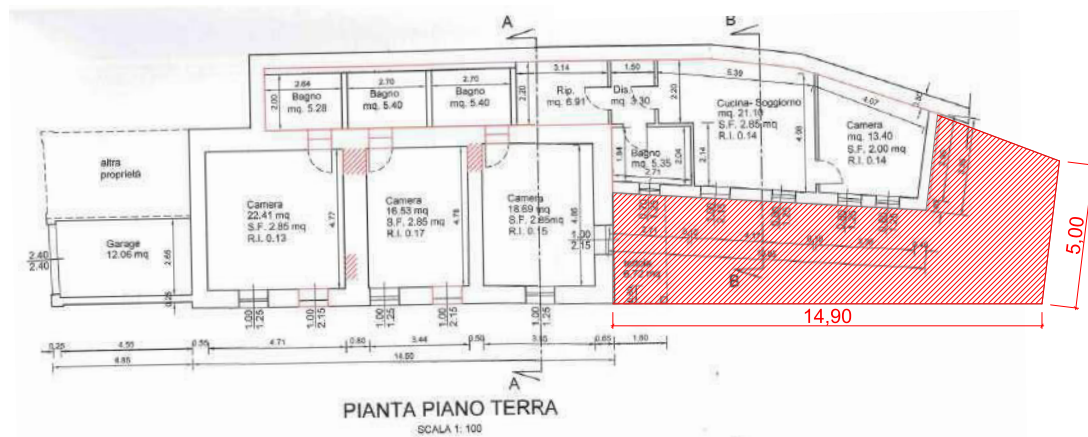
L'immobile oggetto di procedura risulta edificato e successivamente variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Valeggio S.M. (Vr):

- **Richiesta di Condono Edilizio ex L. 47/85 del 29/03/1986 prot. 2726** per opere realizzate abusivamente in loc. Casetta nel comune di Valeggio sul Mincio (Vr) presentata [REDACTED]
- **Permesso di costruire in Sanatoria n. 250/2726 del 31/07/2015** per modifiche interne ed ampliamento del fabbricato residenziale per realizzazione di accessori e di una autorimessa su immobile sito in via Strada Viscontea nel comune di Valeggio S.M. di proprietà dei [REDACTED]
- **Permesso di costruire n. 14317 del 01/10/2015** per la ristrutturazione di un fabbricato residenziale relativamente al piano terra su immobile sito in via Strada Viscontea nel comune di Valeggio S.M. di proprietà dei [REDACTED]

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati presso il comune di Valeggio sul Mincio (Vr) risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi e più nello specifico:

_ La porzione di abitazione che sviluppa sul mappale 1984 risulta ampliata verso est (verso la corte mappale 547) di circa 2,5 mt e per una lunghezza di circa 14,00 mt verso sud, andando a creare, a ridosso dell'edificio, ulteriori vani ad uso cucina e zona comune che non sono raffigurati negli elaborati grafici dell'ultimo stato concessionato (area retinata sotto raffigurata).





Tali abusi non potranno essere sanati; dovranno essere di conseguenza ripristinati i luoghi mediante la demolizione della porzione di fabbricato eccedente rispetto a quella concessionata sopra menzionata.

Le spese per il ripristino dei luoghi mediante demolizione di parte del manufatto sono stimate in 6.000,00 € esclusi eventuali oneri aggiuntivi.

_ All'interno delle tre camere collocate nel corpo principale dell'abitazione si è riscontrata una differente conformazione e collocazione delle porte di accesso ai rispettivi bagni.

_ All'interno della porzione di abitazione che si sviluppa sul mappale 1984 si è riscontrata inoltre una diversa collocazione degli ambienti interni e delle aperture esterne.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica in sanatoria per opere interne e prospettive con previa richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica in quanto l'immobile ricade in zona con Vincolo Paesaggistico.

Le spese per la presentazione della pratica sono stimate in 4.000,00 € esclusi oneri e sanzioni.



D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dal proprietario [REDACTED] [REDACTED] in parte come propria abitazione ed in parte per lo svolgimento di attività di B&B la quale risultava momentaneamente sospesa.

I terreni in comproprietà risultavano in parte utilizzati come accesso e corte esterna dell'immobile (mappali 547, 1358, porzione di 564) ed in parte tenuti a bosco (mappali 569, 1363, rimanente porzione di 564).

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

Nessuna;

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

1. **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Paolo Angelo Federici in data 24/06/2016 rep. n. 58671/23953 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] iscritta a Verona in data 01/07/2016 ai nn. R.P. 4200 - R.G. 25364

importo ipoteca: € 324.000,00

importo capitale: € 180.000,00

durata: 20 anni e mesi 1

Colpisce i seguenti immobili: Foglio 27 mappale 1 sub. 4 e mappale 1984 sub. 1 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo al [REDACTED]



2. **Pignoramento** derivante da atto esecutivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 29/03/2023 repertorio n. 2313 trascritto a Verona in data 12/05/2023 ai nn. 18941 R.G. n. 14070 R.P. ;

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Valeggio sul Mincio (Vr) al Fg. 27 mappale 1 sub. 4, mappale 1984 sub. 1 e mappale 1363 per la quota di 1/1 di piena proprietà e Fg. 27 mappali 547, 564, 569 e 1358 per la quota di 1/3 di piena proprietà a carico del [REDACTED]

N.B. Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Paola Salmaso in data 04/03/2024 è stata dichiarata l'inefficacia parziale e la conseguente estinzione parziale del processo esecutivo in oggetto ordinando la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente ai beni al Fg. 27 mappale 1363 per la quota di 1/2 e al Fg. 27 mappali 547, 564, 569 e 1358 per la quota di 1/6 della piena proprietà a carico del [REDACTED]

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

Nessuno;

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

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

Nessuno;

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuno;



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

Nessuno;

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.1.13. Valutazione del lotto

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



D.1.13.1. Consistenza

ABITAZIONE con porzione di corte esterna

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente superficie commerciale	
Abitazione p. Terra (quota 1/1)	mq	176,90	1,00	176,90
Area esterna cortiva mapp. 1984 (quota 1/1)	mq	100,00	0,10/0,02	4,00
Area esterna cortiva mapp. 547 - 1358 (quota 1/6)	mq	252 mq/6= 42,00 mq	0,10/0,02	2,84
totale abitazione		318,90		183,74

TERRENI

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
SEMINATIVO Fg. 27 mapp. n 564	ha are ca	0. 18. 96	mq	1896,00
SEMINATIVO Fg. 27 mapp. n 569	ha are ca	0. 31. 06	mq	3106,00
totale	ha are ca	0. 50. 02	mq	5002,00

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
BOSCO CEDUO Fg. 27 mapp. n 1363	ha are ca	0. 12. 26	mq	1226,00
totale	ha are ca	0. 12. 26	mq	1226,00



D.1.13.2. Criteri di stima

IMMOBILI:

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare ed Agenzie Immobiliari del comune di Valeggio S.M. e comuni limitrofi.

TERRENI:

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2021.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Valori aggiornati al 2021.

ABITAZIONE - CAPOLUOGO E COMPARTI LIMITROFI

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2023 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitazioni Civili - Normale	1.250,00 €	1.800,00 €	1.525,00 €
Agenzie Immobiliari (Valore medio tra quelli presi a campione n. 3)	1.411,76 €	1.659,57 €	1.561,41 €
Borsino Immobiliare - Abitazioni Fascia Media	1.199,00 €	1.891,00 €	1.545,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.543,80 €



TERRENI

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM (bosco ceduo R.A. 6)	-	-	0,96 €
OVA - Exeo (bosco ceduo)	0,45 €	1,20 €	0,83 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			0,90 €

D.1.13.3. Stima

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Abitazione piano terra con area cortiva esterna	183,74	1.543,80 €	283.657,81 €
Terreni mapp. 564 - 569	5002,00	0,90 €	4.501,80 €
Terreno mapp. 1363	1226,00	0,90 €	1.103,40 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per ripristino dei luoghi:	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 10%	€ 28.365,78



D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni - quota 1/1	€ 243.792,03
Valore dei terreni mappali 564 - 569 - quota di 1/6	€ 750,30
Valore del terreno mappale 1363 - quota di 1/2	€ 551,70
Valore dell'intero LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 245.094,03
Si arrotonda a	€ 245.000,00

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

Verona, 10/05/2024

Il perito stimatore

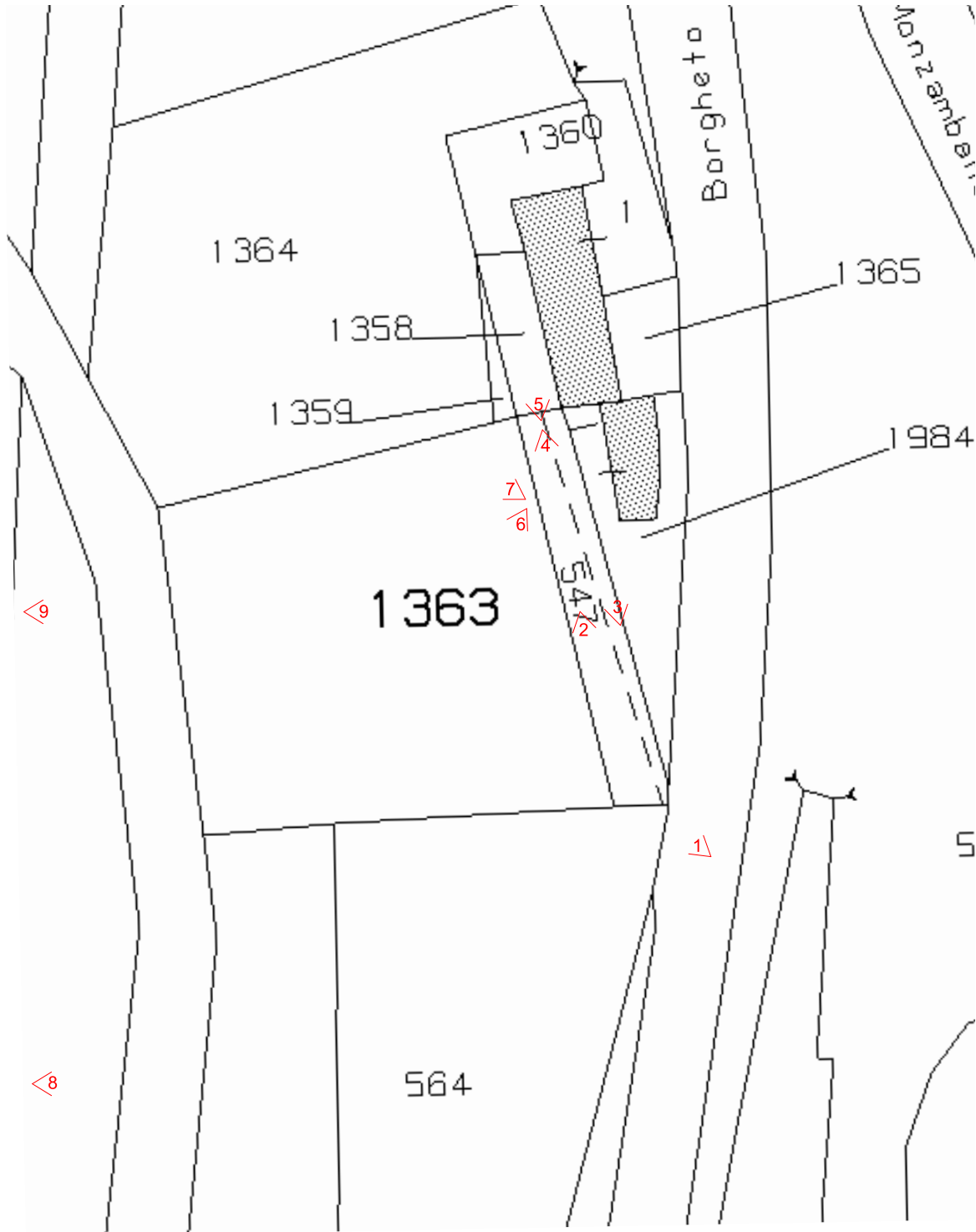


E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato contestuale di Residenza e di Stato Famiglia
- E.4. Mappa e Planimetrie catastali
- E.5. Visure storiche catastali
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Certificati di Destinazione Urbanistica
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte



PLANIMETRIA CONI OTTICI - esterni



Tribunale di Verona E.I. n. 139/2023 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno





FOTO 1

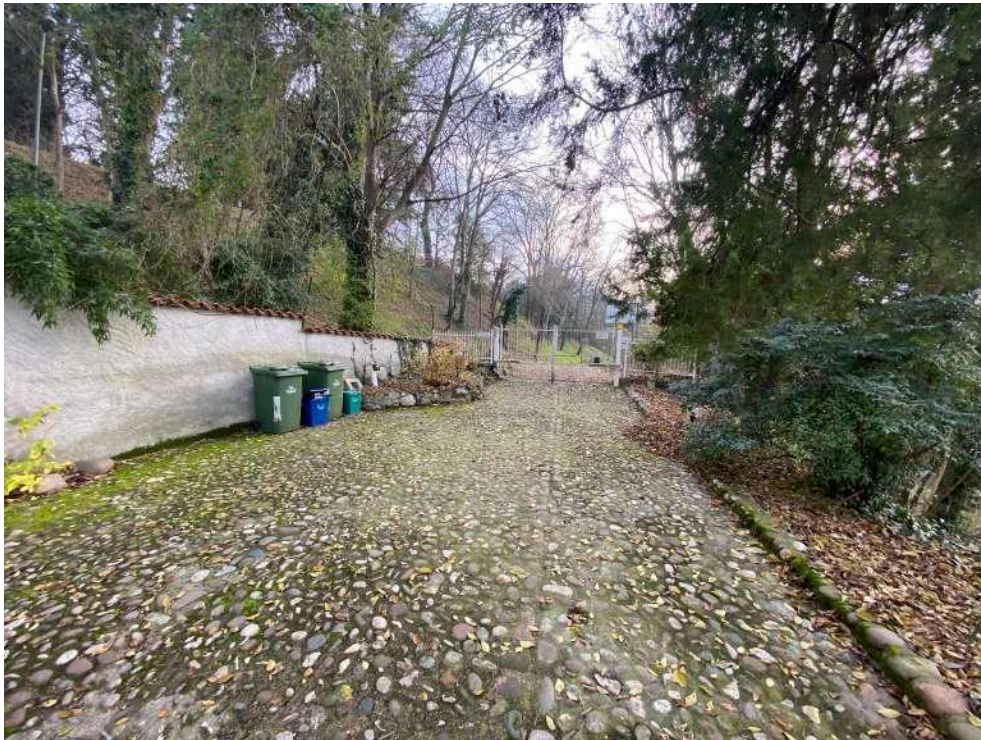


FOTO 2

Tribunale di Verona E.I. n. 139/2023 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno





FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

Tribunale di Verona E.I. n. 139/2023 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno





FOTO 6



FOTO 7

Tribunale di Verona E.I. n. 139/2023 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



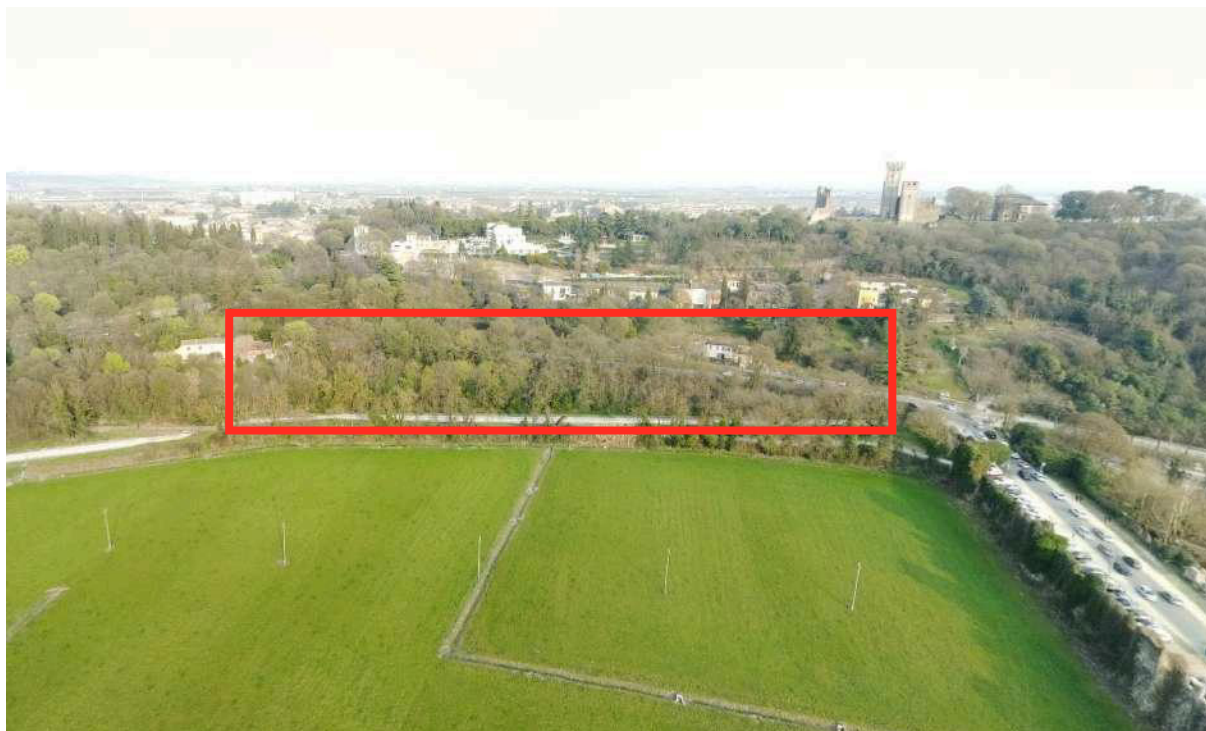


FOTO 8 - Vista aerea

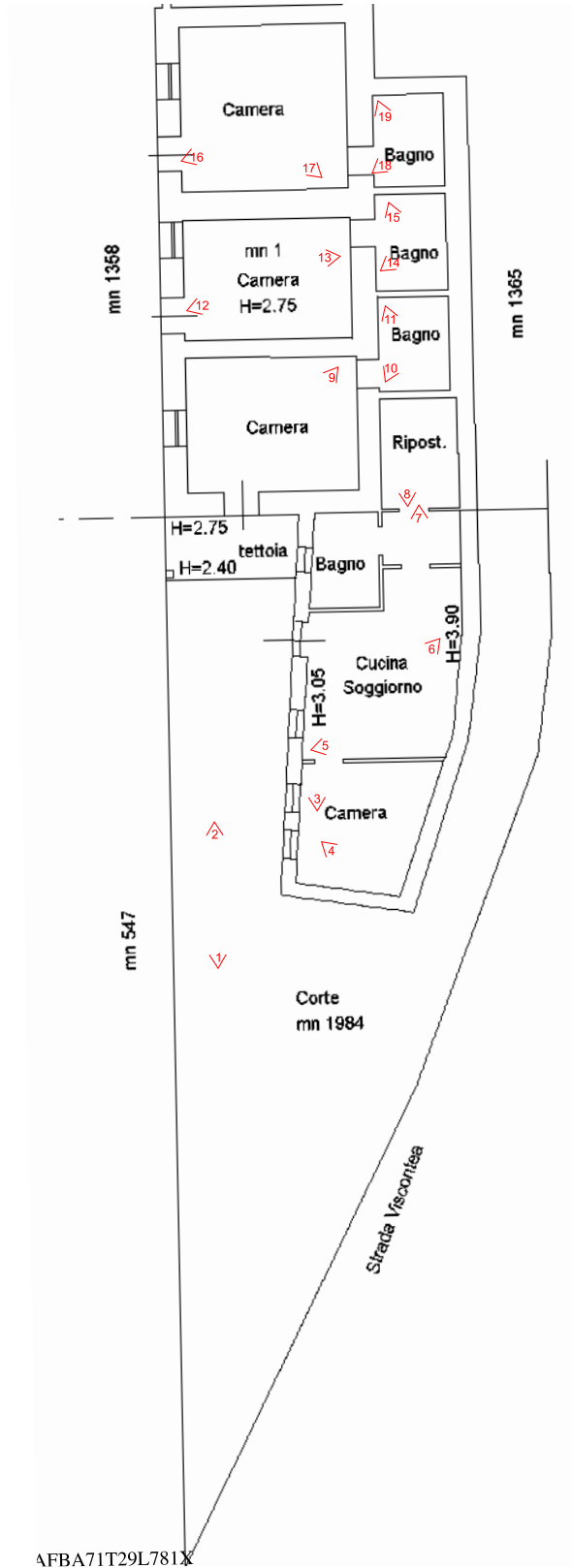


FOTO 9 - Vista aerea

Tribunale di Verona E.I. n. 139/2023 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



PLANIMETRIA CONI OTTICI - interni abitazione



Tribunale di Verona E.I. n. 139/2023 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno





FOTO 1



FOTO 2

Tribunale di Verona E.I. n. 139/2023 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno





FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

Tribunale di Verona E.I. n. 139/2023 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno





FOTO 6



FOTO 7

Tribunale di Verona E.I. n. 139/2023 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno





FOTO 8



FOTO 9

Tribunale di Verona E.I. n. 139/2023 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno





FOTO 10



FOTO 11





FOTO 12



FOTO 13

Tribunale di Verona E.I. n. 139/2023 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno





FOTO 14



FOTO 15





FOTO 16



FOTO 17





FOTO 18



FOTO 19

