
INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	4
A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	5
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	6
C. DIVISIONI IN LOTTI	6
D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	7
D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA ROMA ANGOLO VIA DEGLI ALPINI	7
D.1.1. Proprietà	7
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	22
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	22
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	23
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile.....	23
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	24
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	26
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	26
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	26
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	26
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	26
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	27
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	27
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	27
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	27
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	27
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	27
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	28
D.1.13. Valutazione del lotto	28
D.1.13.1. Consistenza	28
D.1.13.2. Criteri di stima	29
D.1.13.3. Stima	30
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	30
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	31
D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA – TERRENO VICINO A VIA PASCOLI E VIA BATTISTI	32
D.2.1. Proprietà	32
D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	33
D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	33
D.2.3. Descrizione dei beni	34
D.2.3.1. Contesto	34

Tribunale di Verona E.I. n. 83/22 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello
Custode: Avv. Silvia Cavalieri



D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	35
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	37
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	37
D.2.4. Situazione urbanistica della zona	37
D.2.5. Situazione catastale dell'immobile.....	38
D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile	38
D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile	38
D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	38
D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	38
D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici	38
D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	38
D.2.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	38
D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	38
D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	38
D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	39
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	39
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	39
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale	39
D.2.13. Valutazione del lotto	39
D.2.13.1. Consistenza	39
D.2.13.2. Criteri di stima	40
D.2.13.3. Stima	41
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	41
D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	42
E. allegati generali (comuni a tutti i lotti)	43
F. allegati per singoli lotti	43



A.

B. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 83/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota di 1/1
Tipologia immobile	Bar e avitazione Sup. commerciale totale mq. 404
Ubicazione	Minerbe (VR), fabbricato d'angolo tra Via Roma n. 58 e Via degli Alpini n. 1 – 3 – 5
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Minerbe (VR), Fg. 17 mapp. 259 sub 1 categoria C/1 Bar Fg. 17 mapp. 259 sub 2 graffato con mapp. 257 sub 1 e con mapp. 375 categoria A/2 residenziale
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 108.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.000,00
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00
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. 83/22 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello
Custode: Avv. Silvia Cavalieri



A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 83/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota di 1/1
Tipologia immobile	Terreno Agricolo di mq. 2761 - Incolto
Ubicazione	Minerbe (VR), Vicino a Via Giovanni Pascoli e Via Cesare Battisti
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Minerbe (VR), Fg. 18 mapp. 841
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 14.500,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non Presenti
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.*



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

[REDACTED]

Piena proprietà della quota di 1/1

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Dopo la notifica e trascrizione del pignoramento. Non è ancora stata fatta la denuncia di successione da parte degli eredi.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

I beni pignorati vengono divisi in due lotti.

Il pignoramento colpisce beni nello stesso comune ma si dividono in due lotti in quanto un lotto comprende beni dello stesso fabbricato e l'altro un terreno agricolo.

LOTTO 1

Comprende i seguenti beni, immobile d'angolo tra Via Roma n.58 e Via degli Alpini n.1-3-5 NCEU Comune di Minerbe

Fg. 17 mapp. 259 sub 1 cat. C/1

**Fg. 17 mapp. 259 sub 2 graffato
con mapp. 257 sub 1
e con mapp. 375** cat. A/2

I beni vengono inseriti in tutti nel lotto 1 in quanto fanno parte dello stesso fabbricato e sono tra loro comunicanti ed hanno parti in comune, inoltre i solai sono completamente da rifare e interessano i due beni sopra elencati, la ristrutturazione dovrà essere complessiva, quindi è opportuno tenere assieme i due beni dello stesso fabbricato.

LOTTO 2

E' un terreno agricolo vicino al centro abitato, così identificato

NCT Comune di Minerbe

Fg. 18 mapp. 841 Terreno di are 27 ca 61



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN FABBRICATO D'ANGOLO CON ACCESSO DA VIA ROMA N. 58 E VIA DEGLI ALPINI N. 1 – 3 – 5

D.1.1. Proprietà

Attuali Proprietari

I beni sono pervenuti al signor [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari alla piena proprietà della quota di 1/1

- [REDACTED] (previa rinuncia da parte della [REDACTED] giusta denuncia registrata a Legnago il 31.03.1995 al n. 4 vol. 479 e trascritta a Verona il 17.01.1996 ai nn. R.G. 1886 e R.P. 1451 (relativa accettazione tacita di eredità ivi trascritta il 23.09.2022 ai nn. R.G. 39995 e R.P. 29015).
- [REDACTED] deceduta ab intestato il 05.11.2010, giusta denuncia registrata a Legnago il 03.11.2011 al n. 781 vol. 9990 e trascritta a Verona il 10.01.2012 ai nn. R.G. 1344 e R.P. 980 (relativa accettazione tacita di eredità ivi trascritta il 23.09.2022 ai nn. R.G. 39996 e R.P. 29016).

Si fa presente che il [REDACTED] e che nessuna denuncia di successione è stata fino ad ora presentata da parte degli eredi.

Precedenti Proprietari

Al ventennio i beni erano di proprietà:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Per successione in morte della [REDACTED] previo suo testamento pubblico in data 10.05.1971 n. 301 di rep. atti ultima volontà Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago, passato agli atti tra vivi con verbale di registrazione in data 12.11.1981 n. 89360 di rep. stesso notaio, registrato a Legnago il 19.11.1981 al n. 2479 vol. 166 Mod. I e trascritto a Verona il 24.11.1981 ai nn. R.G. 25292 e R.P. 19068, giusta denuncia di successione registrata a Legnago al n. 81 vol. 392 e trascritta a Verona il 02.03.1982 ai nn. R.G. 4441 e R.P. 3427.





I beni sono così identificati al catasto fabbricati del Comune di Minerbe (VR):

Parte accatastata a destinazione abitativa

**Fg. 17 mapp. 259 sub 2 graffato
con mapp. 257 sub 1
e con mapp. 375**

categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale, totale: 198 mq.
Totale: escluse aree scoperte: 198 mq., rendita: € 298,51. - posto al piano T-1

Vi è corrispondenza tra i dati catastali attuali, i dati dell'atto di pignoramento e i dati della Nota di Trascrizione del Pignoramento. Si fa presente che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è stato riportato solo con la dicitura Fg. 17 mapp. 257 sub 1 senza indicare la graffatura con gli altri beni. La visura è chiara, univoca ed il bene è fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 che è così accatastato.

Parte accatastata a bar

Fg. 17 mapp. 259 sub 1

categoria C/1, classe 5, consistenza 96 mq., superficie catastale, totale: 755 mq., rendita: € 728,82. - posto al piano T

Vi è corrispondenza tra i dati catastali attuali, i dati dell'atto di pignoramento e i dati della Nota di Trascrizione del Pignoramento

Non vi sono variazioni catastali di rilievo avvenute nel tempo.



Confini: all'NCT: **nord** mapp. 256 – **sud** Via Roma – **est** Via degli Alpini – **ovest** mapp. 102 (salvo altri confini più recenti e precisi).

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Minerbe (VR), angolo Via Roma n. 58 con Via degli Alpini n. 1 – 3 – 5. Il fabbricato è composto da bar al piano terra e abitazione al piano terra e primo. La posizione è ottima, l'immobile, di due piani fuori terra, ha l'ingresso del bar, mapp. 259 sub 1 da Via Roma n. 58. Vi è un accesso secondario al bar e gli accessi alla parte a destinazione abitativa da Via degli Alpini, n. 1-3-5. Via Roma è la più importante arteria centrale del paese, di collegamento scorrimento, che dal centro del paese porta alle frazioni vicine, a est San Zenone di Minerbe e Sant'Antonio e a ovest Santo Stefano, indicata come SP 18. Il paese si trova a circa 40 Km da Verona, 47 Km da Vicenza e a 55 Km da Mantova.

L'accesso alla SS 434 denominata Transpolesana, di collegamento più veloce tra la città di Verona e i paesi della bassa Veronese che porta a Rovigo, è a circa 11 a Km. La zona è vicina a tutti i servizi e vi è facilità di parcheggio. E' vicino a scuole, al municipio 1 Km, a supermercati e all'ufficio postale 1 km.

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

Il fabbricato è di due piani fuori terra. E' di forma rettangolare regolare, in linea, confina per una porzione del lato ovest e per tutto il confine nord con altri fabbricati. Il fabbricato è in pessime condizioni. Ha bisogno di una sostanziale ristrutturazione totale. La facciata è stata ritinteggiata, come riferito dalla figlia [REDACTED] una decina di anni fa, anche il tetto in parte è stato risistemato, è stata rifatta una porzione della struttura in legno della copertura con nuove tegole di laterizio. Ma nel complesso l'immobile è in pessime condizioni in quanto i solai in struttura di legno tra piano terra e primo sono molto ammalorati, presentano buchi e cedimenti in più punti, quindi vanno completamente rifatti. E' un fabbricato di antica origine, si trova infatti nella zona del centro storico del comune. Il tetto è a due falde, solo in una piccola porzione a una falda. L'immobile occupa due mappali, ma è un unico fabbricato. E' composto da due beni, con due planimetrie, un bene è a destinazione bar accatastato come categoria catastale C/1 e identificato all'NCEU al Fig. 17 mapp. 259 sub 1, l'altro bene è a destinazione residenziale accatastato come



categoria catastale A/2 e identificato all'NCEU al Fg. 17 mapp. 257 sub 2 graffato con mapp. 259 sub 2 e mapp. 375.

La sua superficie coperta è di mq. 200.

Il bar occupa una porzione del piano terra, la parte residenziale occupa la restante parte del piano terra e tutto il piano primo, ma la situazione verrà meglio spiegata successivamente.

Ha la facciata principale, "corta", sulla via principale centrale di Minerbe, l'ingresso è da Via Roma n. 58, da qui dove vi è una piccola porzione porticata che "taglia" l'angolo, vi è l'ingresso del bar. La facciata lunga si sviluppa in Via degli Alpini, qui vi sono più accessi, due pedonali, civico n. 1 che dà su una delle stanze del bar e n. 3 che dà su un ingresso comune tra il bar e la parte abitativa, in quanto da qui si può accedere alla scala. Vi è poi un accesso carraio al civico n. 5. Qui vi è un portone che consente l'entrata ad una porzione carrabile del piano terra, porticata, che conduce alla corte sul retro del fabbricato. Il fabbricato, come riferito sempre dalla figlia, è da parecchi anni che è vuoto. Quando si è usciti per il sopralluogo, la prima volta non è stato possibile vedere una parte del piano terra e a tutto il piano primo in quanto era invaso dai piccioni e dai roditori. Si è dovuto procedere alla bonifica dei luoghi. Solo successivamente si è potuto fare il sopralluogo e verificare le pessime condizioni di manutenzione. Solo la parte che era utilizzata come bar, aperta al pubblico e la cucina con retro, sono in cattive condizioni, non pessime, ma i solai soprastanti sono pericolanti. Quindi si considera tutto l'immobile nel complesso in pessime condizioni e la stima verrà effettuata a corpo considerando il fatto che il bene va completamente ristrutturato. Le strutture murarie portanti sono di pietra e laterizio, le tramezze sono in laterizio, i solai del piano terra sono controsoffittati con arelle e cartongesso, in più punti il controsoffitto è ammalorato. Vi sono impianti solo nella parte del bar, completamente da rifare, la parte non utilizzata dal bar al piano terra e tutto il piano primo sono privi di impianti. Lo stesso dicasi per le finiture. Il piano primo non ha praticamente nulla. Al piano terra vi sono nella zona bar, pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo, nella cucina in cementine, nei bagni e come rivestimento della cucina vi sono piastrelle di ceramica. Le porte sono in legno e vetro, i serramenti esterni vi sono solo nella parte del bar, le finestre sono in legno con vetrocamera. Al piano primo il solaio in legno ha assito ammalorato e presumibilmente anche la struttura è in pessime condizioni, in quanto è stato riferito che prima del rifacimento del tetto vi erano state abbondanti infiltrazioni che ne avevano compromesso la staticità. Non vi sono serramenti/porte interne, i serramenti esterni sono quasi tutti assenti, vi è qualche finestra in legno e con i vetri rotti.



Foto degli esterni



Fronte principale su Via Roma



Facciata dell'edificio in Via degli Alpini



Foto della facciata che dà sulla corte interna



A seguire foto dei locali principali del bar che occupa una porzione del piano terra del fabbricato





Foto principali della parte abitativa che occupa una porzione del piano terra
e tutto il piano primo

Piano terra



Accesso Carrabile
Portico di collegamento alla corte



Cantina a lato del portico



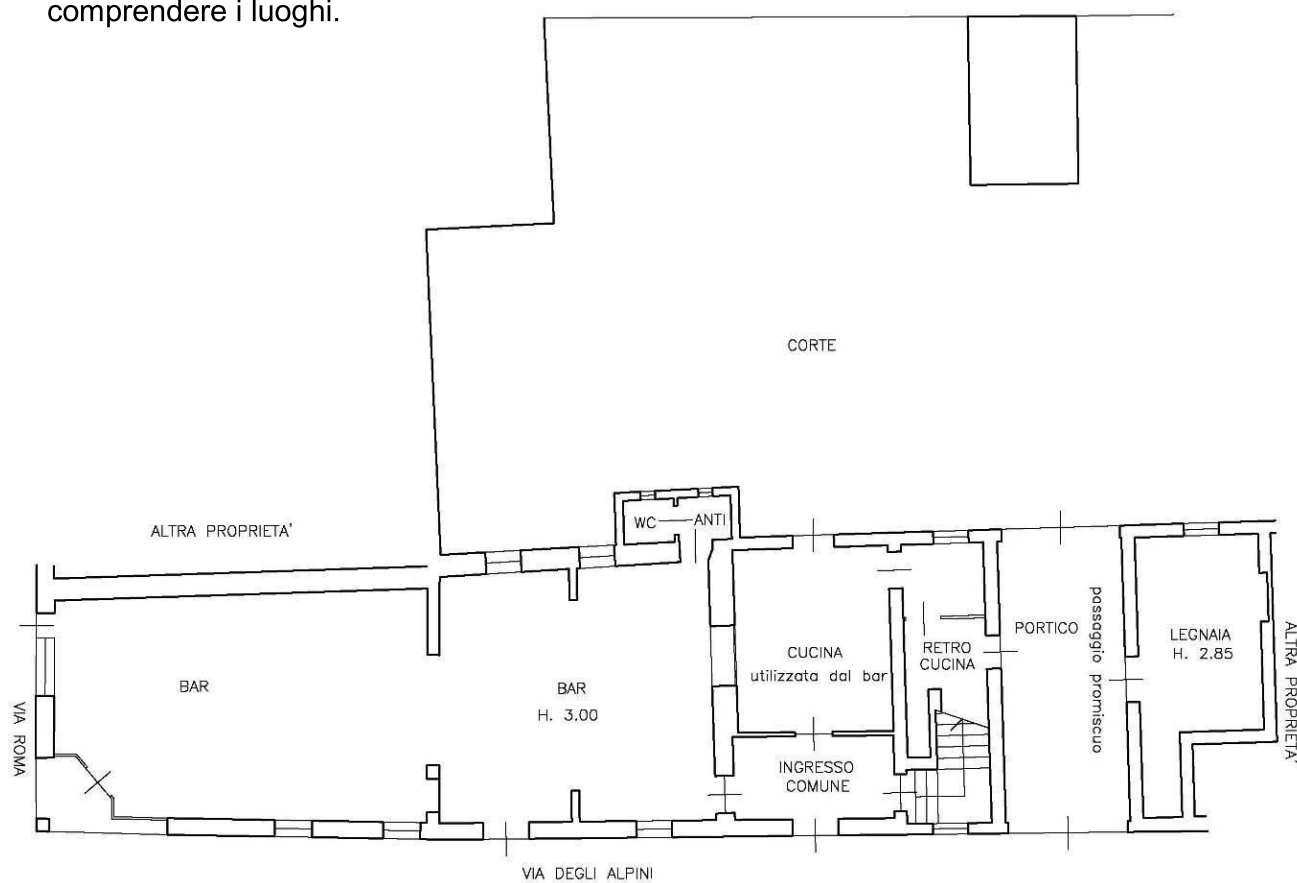
Piano primo



Foto della corte

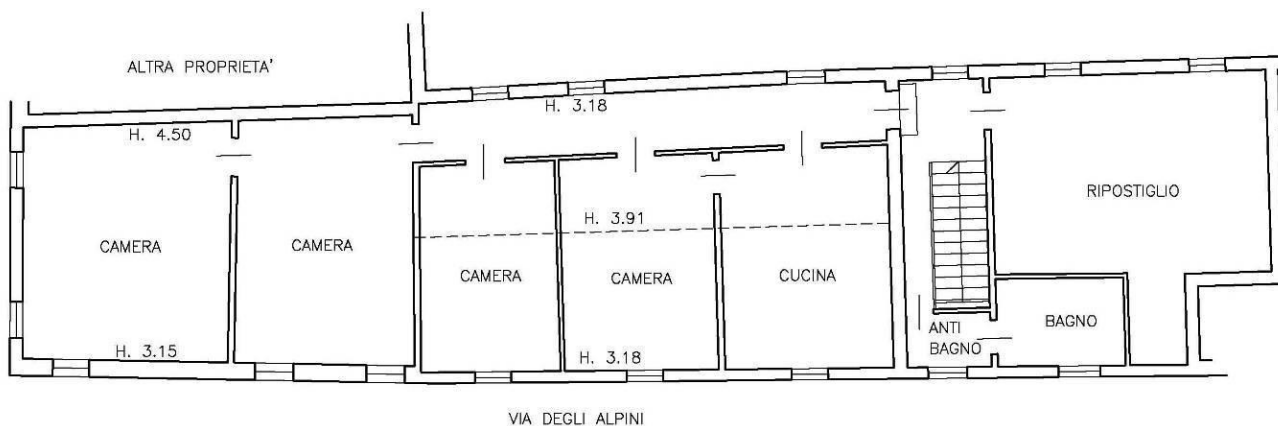


Di seguito si mette il rilievo del fabbricato, effettuato dalla sottoscritta, per meglio comprendere i luoghi.



PIANO TERRA





PIANO PRIMO

Per quanto riguarda la corte interna, formata da due mappali non divisi tra loro, così identificati all’NCT del comune di Minerbe: **al fg. 17 mapp. 102 e mapp. 255**

Che occupano un’area di totali mq. 438, dati ricavati dalle visure catastali, alla quale si accede dal portico carraio o dalla porta finestra della cucina, dalle carte in possesso, si evince che è in comproprietà con altri.

Si inserisce un estratto della mappa catastale per identificare la corte interna con i mappali cerchiati in rosso e il nostro fabbricato contornato in azzurro:



Nelle visure catastali il mappale n. 102 non ha indicati i proprietari, nella visura vi è scritto area – accessorio comune ad ente rurale ed urbano mentre il mapp. 255 ha indicati due proprietari, [REDACTED] e l'altra proprietaria indicata risulta ancora la [REDACTED]

[REDACTED] non si sa se tale bene non sia stato volturato o inserito nelle successioni. Questi beni così come sono identificati, non sono oggetto di pignoramento, ma si ritiene giusto indicarli in quanto dal fabbricato pignorato si accede a queste aree che sono tra loro un tutto unico, formano una unica corte. Soprattutto l'atto di Cessione di Quota rep. n. 115014 del 19.07.1985, Notaio Pio Agostino Salvatore (Allegato n. F.1.1), così recita: "Nella vendita sono compresi tutti i diritti spettanti ai cedenti sulla corte comune distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Minerbe al Fg. 17 con le particelle 102 di are 3.17 e 255 di are 1.21. La quota ceduta è pervenuta ai cedenti per successione in [REDACTED] deceduta in Legnago il 2 luglio 1981 suo testamento pubblico in data 10 maggio 1971 n. 301 di mio rep. atti ultima volontà..."

Per quanto riguarda il mapp. 102 la comproprietà indivisa sicuramente è, almeno in parte, con i proprietari dei beni insistenti al fg. 17 mapp. 241 sub 12 e sub 13.

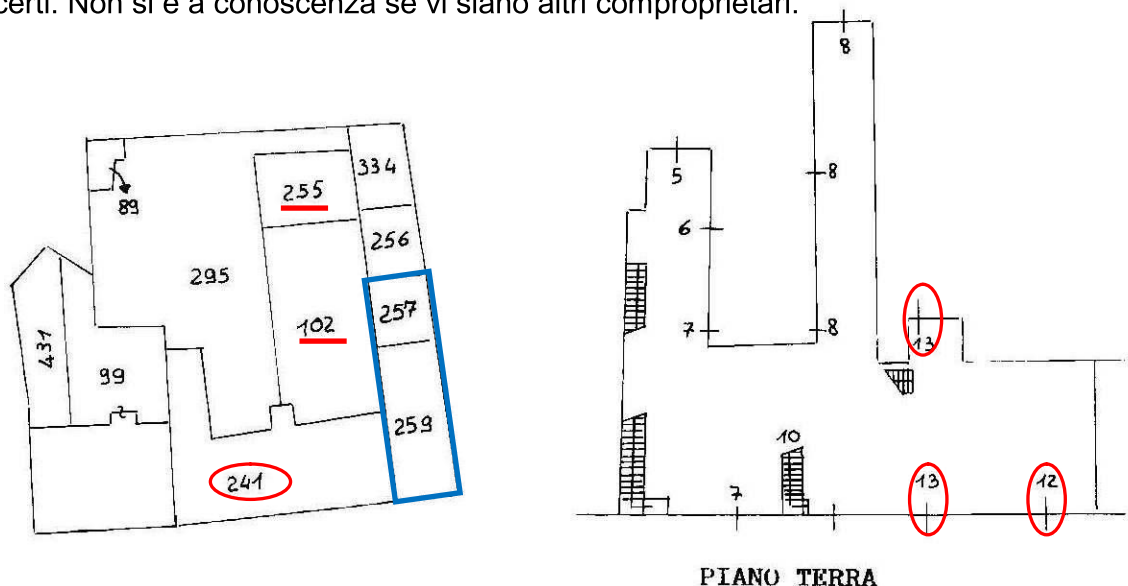
La comproprietà si evince dalla nota di Trascrizione R.G. 15863 e R.P. 10381 del 18.04.2003, di atto giudiziario del 23.07.2002 del Tribunale di Verona "Verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali", dove in calce così è riportato quanto segue:

E' STATA COSTITUITA SERVITU' DI SCARICO, CON OBBLIGO DI PERMETTERE ALLA [REDACTED] PROPRIETARIA DEL FONDO DOMINANTE, E GLI EVENTUALI AVENTI CAUSA, IL MANTENIMENTO DELLE OPERE E DELLE TUBATURE IDONEE ALLO SCARICO NEL POZZO ESISTENTE, CON MANTENIMENTO DELL'ATTUALE SITUAZIONE DI FATTO, E' STATO INOLTRE RICONOSCIUTO IL DIRITTO ALLA SOCIETA' [REDACTED] E DEGLI EVENTUALI AVENTI CAUSA, DI MANTENERE, ATTRAVERSO LA PORTA POSTA SULLA PARETE NORD DEL FABBRICATO M.N. 241 SUB 13, L'ATTUALE ACCESSO AL CORTILE INTERNO (FOGLIO 17 M.N. 255 DI CUI LA TECNIDENTAL SNC E PROPRIETA' DI UNA QUOTA INDIVISA E M. N. 102 CORTE COMUNE SU CUI IL FABBRICATO SUDDETTO HA DIRITTO).

La nota si allega assieme alle altre note di trascrizione dove sono identificate altre servitù (Allegato n. F.1.2). La società sopra citata, ha dal proprio immobile una porta che dà sulla corte, mapp. 102.



Di seguito si inserisce un **estratto dell'elaborato planimetrico del mapp. 241** (mappale di altri proprietari posto lungo il confine ovest del nostro fabbricato), per capire l'area che occupa la corte rispetto ai i beni che hanno la proprietà indivisa, oltre al nostro, dei quali si è certi. Non si è a conoscenza se vi siano altri comproprietari.



Estratti dell'elaborato planimetrico del mapp. 241

Quindi la corte composta dai mappali identificati all'NCT al fg. 17 mapp. 102 e mapp. 255, non viene stimata come bene di proprietà esclusiva, se ne tiene comunque conto nella stima complessiva dell'immobile.

Estratti dalla planimetria catastale

I due immobili hanno le planimetrie catastali ancora del 1940, (vedi cap. D.1.5), le planimetrie hanno delle correzioni a penna ed entrambe riportano una porzione l'una dell'altra.

Si vedrà dagli estratti inseriti di seguito nella relazione, che vi sono delle difformità interne, rispetto al rilievo messo nelle pagine precedenti.

La sagoma, superficie coperta dell'edificio, rappresentata nelle planimetrie, corrisponde ai luoghi e al rilievo. Mentre la corte riportata non è di proprietà esclusiva.

Nella planimetria del bar categoria C/1 c'è una parte cerchiata che potrebbe stare ad indicare la parte C/1, ma dal sopralluogo si è constatato che il bar ha utilizzato anche una porzione in più del piano terra, usata come cucina, retrocucina e ripostiglio.



La planimetria della parte a destinazione residenziale accatastata con categoria A/2 riporta per intero sia il piano terra che primo, anche questa ha delle correzioni aggiunte a penna.

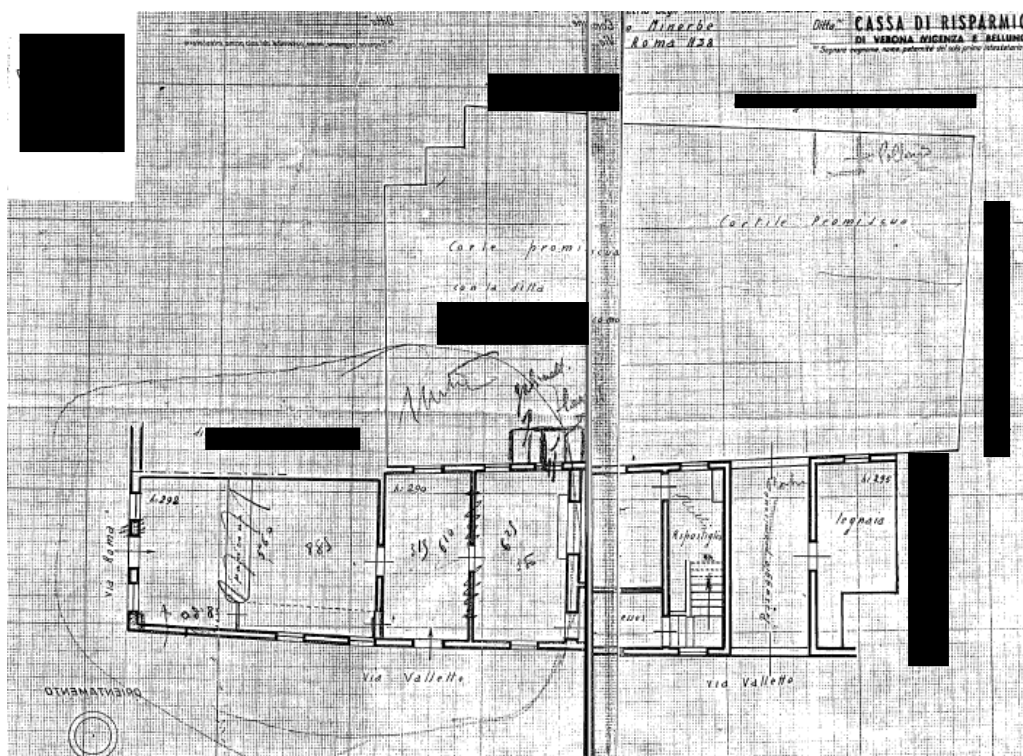
Entrambe le planimetrie riportano la corte, indicata come corte promiscua.

I beni pignorati interessano, come in precedenza descritto un fabbricato di due piani fuori terra, le planimetrie riportano tutto il fabbricato, quindi il fabbricato è identificabile in modo inequivocabile. Non in modo inequivocabile sono però identificabili le parti dell'uno e dell'altro bene (C/1 e A/2) e le parti che si potrebbero considerare comuni. Dalle visure catastali, che riportano le consistenze, si può ricavare in linea di massima cosa è accatastato con C/1 e cosa con A/2. Ma al di là di come sono accatastati i beni, si ritiene che nell'ottica di una futura ristrutturazione complessiva del fabbricato, le planimetrie nuove andranno ad aggiornare le destinazioni diverse. Alla luce della stima si ritiene di considerare il bene, diviso nei due subalterni, come bene unico, che si stimerà a corpo.

Ma come appena detto, non è chiaro da queste planimetrie, quale parte sia esattamente quella del bar C/1, in quanto quella cerchiata a penna nella planimetria è minore di quella che dal sopralluogo si è constatato essere stata utilizzata dal bar quando era in attività.

Di seguito si riportano le planimetrie in atti per meglio comprendere quanto appena descritto.

Planimetria del bar **Fg. 17 mapp. 259 sub 1 categoria C/1**



PIANO TERRA

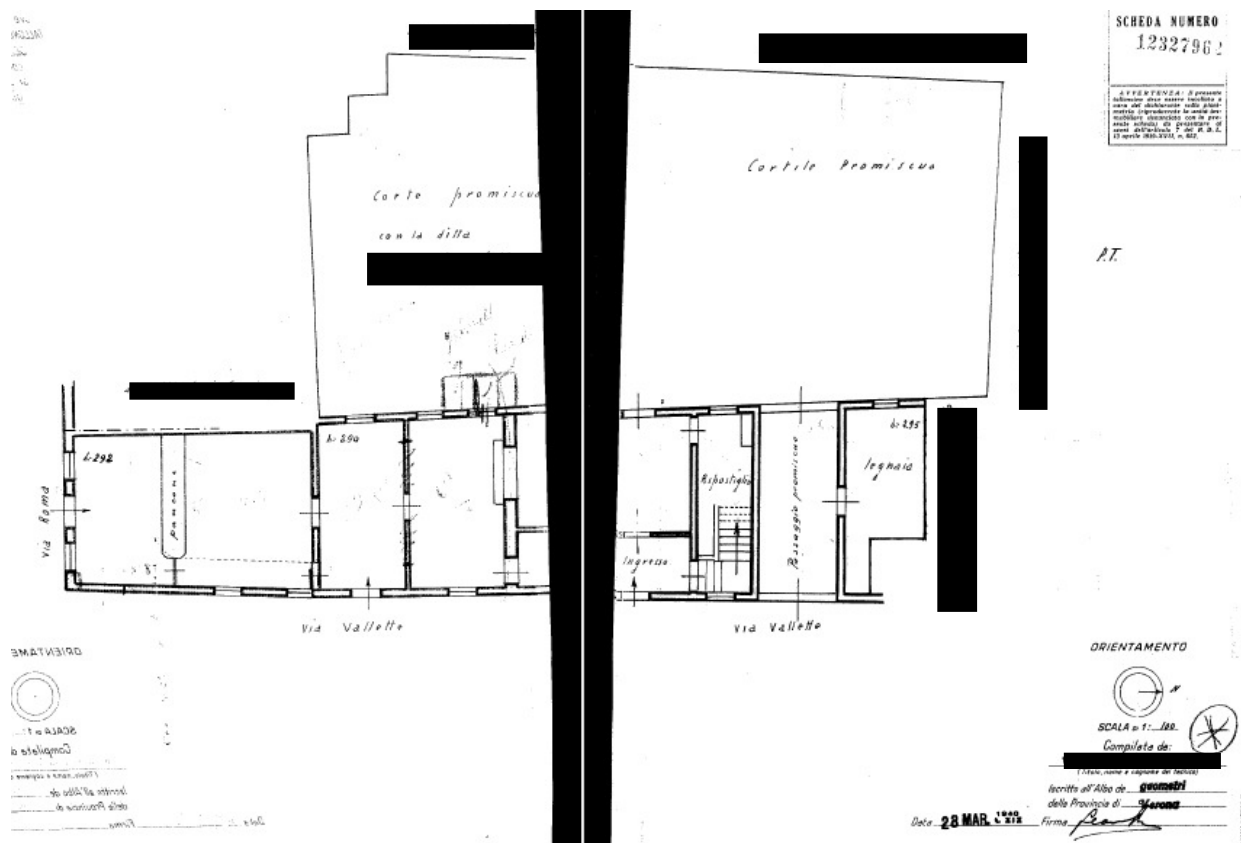
Tribunale di Verona E.I. n. 83/22 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello
Custode: Avv. Silvia Cavalieri



Si vede cerchiata una porzione e aggiunti a penna nella corte i bagni, costruiti in adiacenza alla parete del bar ed il pollaio, costruito lungo il muro di confine ovest della corte e che ne occupano una parte.

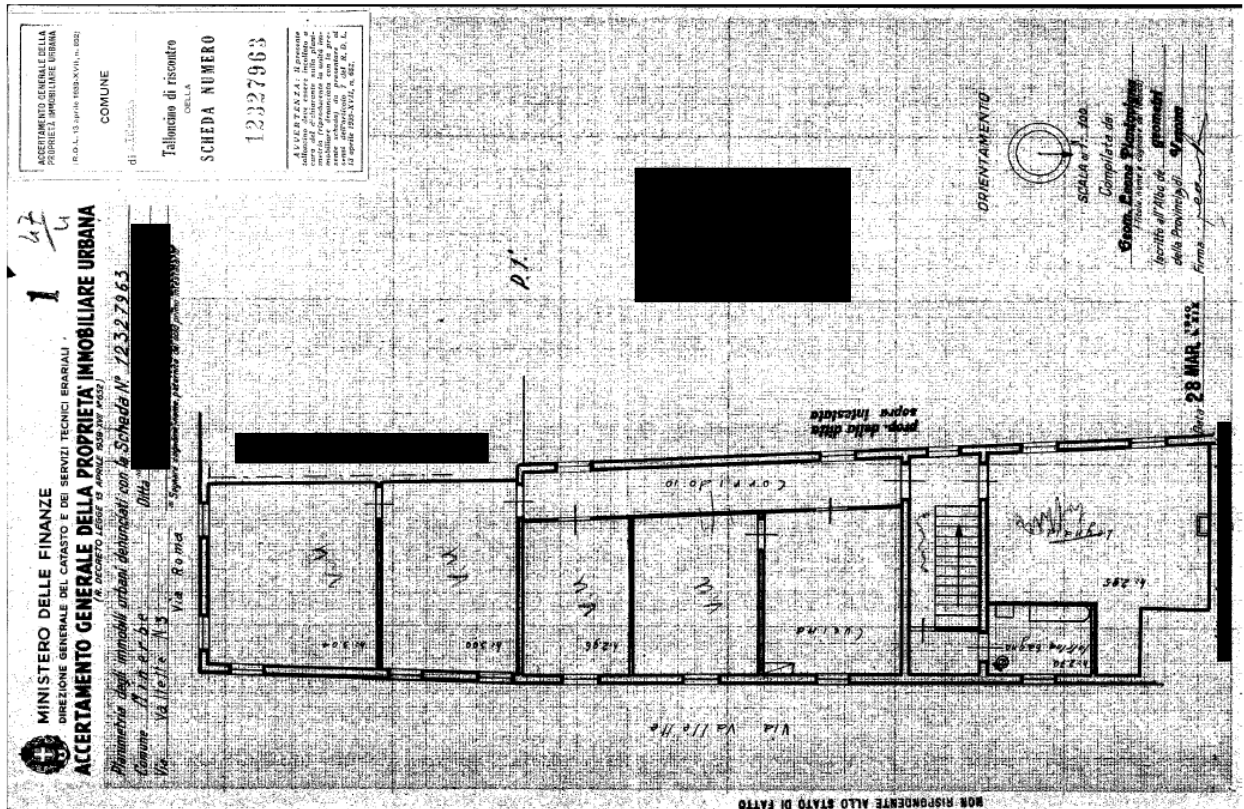
Planimetria della parte a destinazione residenziale:

Fig. 17 mapp. 259 sub 2 graffato con mapp. 257 sub 1 e con mapp. 375 categoria A/2



PIANO TERRA





Piano Primo

Dal sopralluogo sembrerebbe che tutto il piano terra sia utilizzato dal bar, anche la legnaia che fa da suo ripostiglio – vedi planimetrie e rilievi inseriti nelle precedenti pagine – poi al piano terra vi è un' ingresso che potrebbe considerarsi comune in quanto porta alla scala che conduce al primo piano, il primo è tutto residenziale.

La sottoscritta ha ritenuto di non accatastare con nuove planimetrie in quanto non è chiara la divisione tra i due subalterni, l'immobile va per intero ristrutturato.

Si ritiene quindi che l'accatastamento, nel modo corretto, debba essere rifatto dopo un preciso progetto, che consideri anche le superfetazioni segnate a penna in entrambe le planimetrie che sono, i bagni con antibagno costruite nella corte in aderenza al fabbricato, e il piccolo fabbricato nella corte segnato come pollaio. Entrambi i piccoli manufatti sembrano del 1940, viste le correzioni sulle planimetrie che così datate.

Inoltre non vi è un elaborato planimetrico che identifichi con esattezza i due immobili, le parti comuni dei due immobili e la corte che abbiamo visto, come descritto sopra essere in comproprietà con altri, comproprietà indivisa.



Viste le superfetazioni e il pollaio, che insistono nella corte, sul mapp. 102, per sistemare tutto il catasto andrà aggiornata anche la mappa ai terreni.

Per quanto sopra descritto si ritiene che il tutto vada aggiornato successivamente alla ristrutturazione complessiva del bene.

Le planimetrie inoltre presentano delle difformità interne, da sistemare.

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

Non vi è l'elaborato planimetrico e quindi non sono individuate parti condominiali tra i due beni.

Come sopra descritto si ritiene che vi sia un ingresso comune che conduce alla scala che porta al piano primo che si potrebbe considerare parte comune. Inoltre vi è l'accesso carrabile che porta alla corte sul retro che anch'esso potrebbe essere considerato comune.

Ma nell'ottica di una ristrutturazione complessiva del bene, dove si potrebbe anche cambiare la destinazione attuale dei beni, anche le parti comuni potrebbero variare.

Come spiegato a pag 16-17-18 la corte identificata al Fg. 17 mappali n. 102 e 255 è in parte di proprietà indivisa anche dei beni pignorati.

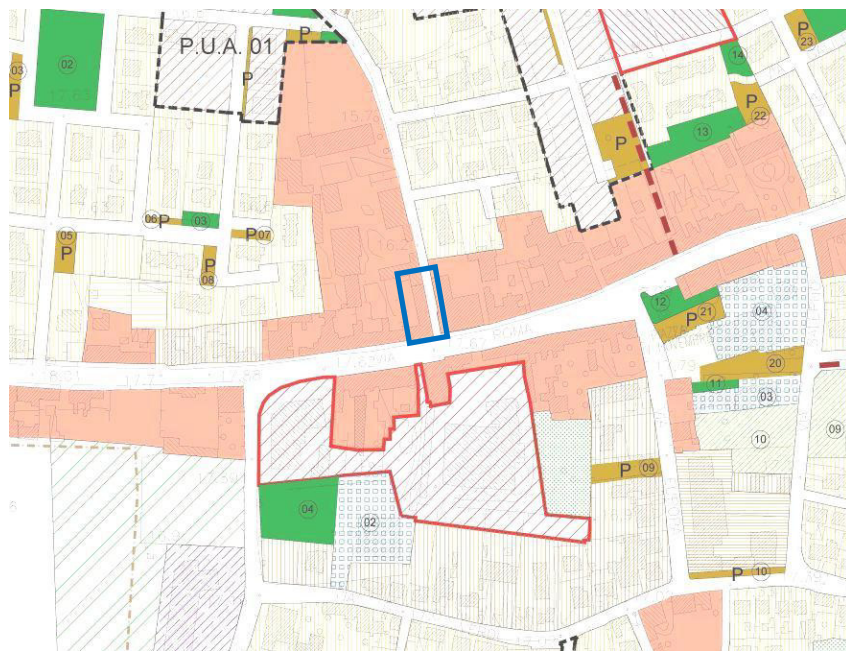
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Il fabbricato si trova d'angolo tra due strade, Via Roma e Via degli Alpini. In via Roma, civico n. 58, c'è l'accesso al bar, fg 17 mapp. 259 sub 1 C/1. Da Via degli Alpini vi è l'ingresso ad un disimpegno, civico n. 3, che consente di entrare nel retro del bar e al vano scale che porta al piano primo. Il piano primo è tutto accatastato come A/2, fg. 17 mapp. 259 sub 2 graffato con mapp. 257 sub 1 e mapp. 375. Al civico n. 5 vi è un portone carrabile che dà accesso ad un passaggio promiscuo coperto che conduce alla corte sul retro, occupa una parte del piano terra. Lungo le due pareti laterali si aprono due porte, lungo il lato nord si accede alla legnaia, accatastata con la parte residenziale, lungo il lato sud vi è il collegamento al ripostiglio/retro cucina, accatastato col bar.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi del Comune di Minerbe (VR) il fabbricato dove vi sono i beni oggetto di stima si trova, secondo il P.A.T. in Aree di Urbanizzazione consolidata. Secondo il P.I. in Zona Territoriale Omogenea "A" "Centro Storico". (Si allega il CDU All. n. F.1.7)



Estratto Piano degli Interventi – Tav. 3.1 – 1:2000 – Controdeduzioni

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Vi è la conformità catastale relativa ai nominativi degli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

La planimetria catastale non è conforme si rimanda a quanto descritto al capitolo n. D.1.3.2 (pag. 17-18-19-20-21) per comprendere meglio la situazione delle planimetrie catastali, che risultano da sistemare con nuovi docfa.

Per la presentazione delle nuove planimetrie, successivamente al progetto di ristrutturazione e del relativo docfa e la sistemazione della mappa catastale all'NCT, sulla quale vanno inserite le superfetazioni presenti nella corte, si stima un costo complessivo di € 3.000,00 comprensivo dei diritti catastali e oneri tecnici.

Costi che verranno sottratti alla stima finale



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

- Edificio ante 1 settembre 1967. Ciò si deduce da quanto riportato nell'atto di cessione del 19.07.1985, e dalla sua conformazione di antica origine, l'edificio è in centro storico.

- Concessione Edilizia n. 301 prot. n. 1242 rilasciata il 29.05.1984, per la Manutenzione straordinaria e restauro fabbricato adibito a Bar e Abitazione. Domanda presentata in data 24.02.1984 dai signori [REDACTED]

Con tale pratica è stato risistemata solo una porzione del tetto. Inoltre sono state ritinteggiate le facciate, ma si ritiene che tale lavoro sia stato effettuato senza presentazione di pratica edilizia.

- Successivamente a tale Concessione era stata presentata un'altra domanda di Concessione Edilizia, denominata n. 818, [REDACTED] in data 29.12.1988 Prot. n. 6855, per ristrutturazione e consolidamento statico del fabbricato ad uso Bar Trattoria con annessa abitazione. Tale pratica non è mai stata rilasciata.

In data 20.02.1989 il Comune risponde che "La documentazione presentata risulta insufficiente per la valutazione dell'intervento e non viene rispettata la normativa del Piano di Recupero".

L'edificio è privo anche del certificato di abitabilità.

L'edificio non è conforme all'ultima pratica rilasciata, C.E. n. 301 del 29.05.1984 in quanto presenta delle difformità interne. Inoltre non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità.

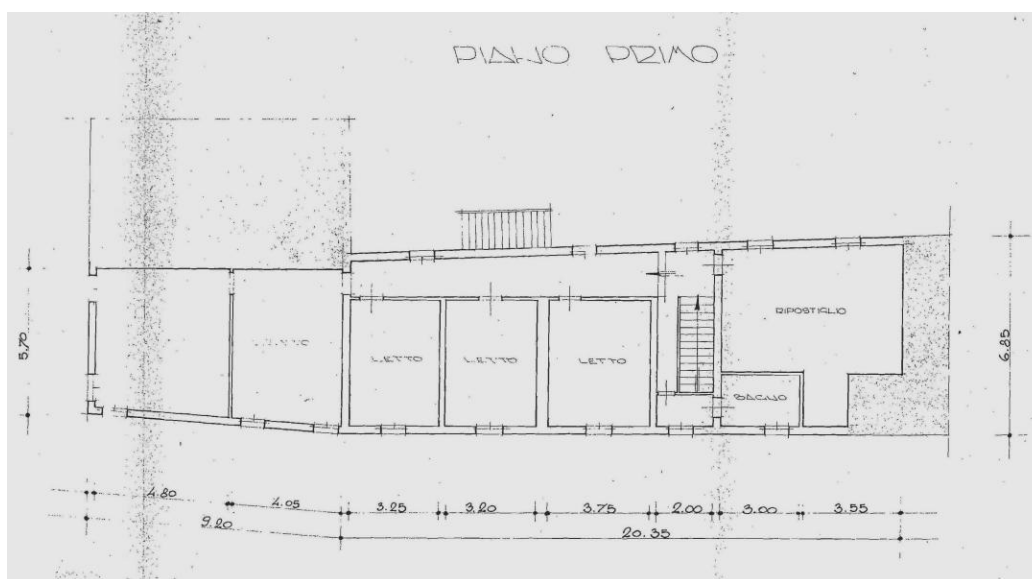
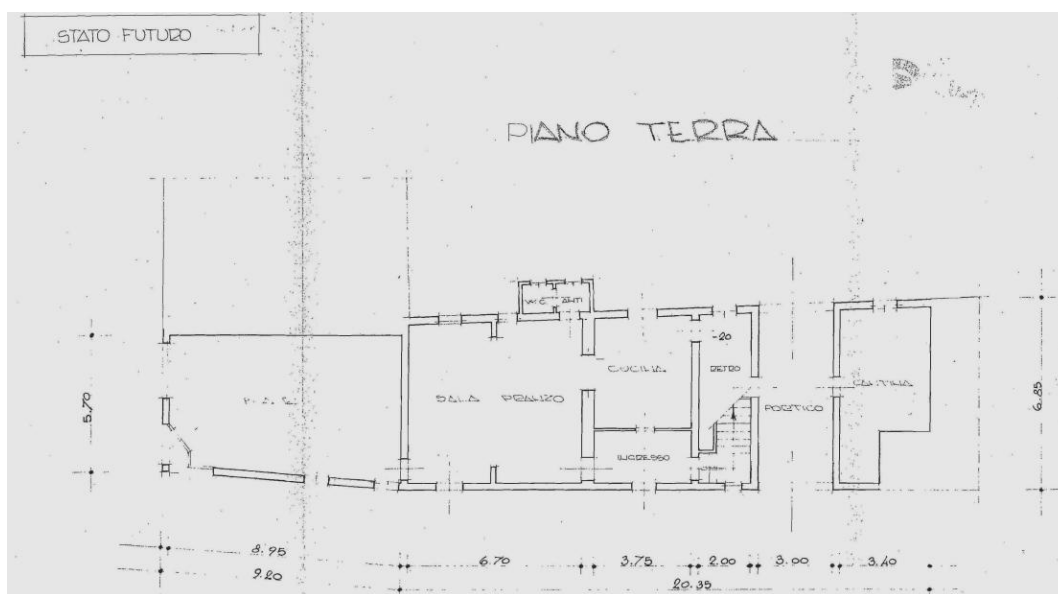
Come spiegato nel cap. D.1.3.2 l'edificio ha bisogno di una ristrutturazione complessiva, sia dal punto di vista statico-strutturale, con rifacimento delle strutture portanti, solai e consolidamento delle fondazioni, e di una ristrutturazione anche architettonica e rifacimento degli impianti. Mancano impianti e finiture in tutto il piano primo e il resto è da ristrutturare.

Viene conteggiato comunque un costo per la sanatoria dell'esistente, costo che verrà sottratto alla stima finale. Si stima un costo per la pratica edilizia di sanatoria e per le relative sanzioni di circa € 5.000,00.



Di seguito si mettono le planimetrie presentate nell'ultimo progetto in atti, Concessione Edilizia n. 301 dove si possono vedere le difformità, rispetto al rilievo riportato a pag. 15-16 e rispetto alle planimetrie catastali di pag. 19-20-21.

Le difformità rispetto al rilievo-stato dei luoghi attuale sono: al piano terra la parete tra sala bar e sala pranzo è stata parzialmente demolita, il retro cucina è diviso in due porzioni da una parete di alluminio e vetro. Al piano primo vi è una porta tra la cucina e la camera a fianco, e le porte tra il corridoio e le camere sono spostate più centralmente.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è libero da persone già da qualche anno. All'interno vi sono gli arredi del bar e due locali della parte abitativa sono pieni di mobili, la legnaia al piano terra e al piano primo.

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

L'immobile è libero

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Verbale di pignoramento Immobili** atto dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, presso il Tribunale di Verona del 20.07.2020 rep. n. 3016 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 13.10.2020 al n. R.G. 34866 e R.P. 24381 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei beni del lotto 1.

- **Verbale di pignoramento Immobili** atto dell' Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona, presso il Tribunale di Verona del 15.02.2022 rep. n. 927/2022 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24.03.2022 al n. R.G. 11683 e R.P. 8469 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto del presente pignoramento.



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

- **Servitù di veduta ed affaccio, di sopraelevazione e di scarico**, trascritte a Verona il 18.04.2003 ai nn. R.G. 15861/62/63 e R.P. 10379/80/81, a favore di [REDACTED]

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

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile non fa parte di condominio. Non è chiara la situazione della proprietà inerente la corte composta dai mappali n. 102 e 255, i nostri beni, trattandosi di corte promiscua, ne hanno una parte in comproprietà indivisa e quindi vi dovrebbe essere una quota di spese per la gestione della corte.

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

L'immobile è di un soggetto privato ed è pervenuto per successione in morte dei genitori,

Si fa presente che il [REDACTED] e che nessuna denuncia di successione è stata fino ad ora presentata.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile **non** è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.



D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattandosi di pignoramento della quota 1/1 non si predispose progetto divisionale.

Come descritto in precedenza, l'immobile sarebbe divisibile, ma si ritiene che debba rimanere della stessa proprietà e unità unica finchè non verrà completamente ristrutturato.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Di seguito viene individuata la destinazione e consistenza dei beni immobili oggetto di stima considerando la superficie commerciale degli stessi. Vista la situazione di pessima conservazione del fabbricato, si calcola la sua superficie lorda, superficie coperta dei due piani, la stima verrà poi effettuata a corpo.

Prima si fa una descrizione generale per far capire come è composto il bene e si indicano anche le superfici nette dei locali.

Al piano terra vi è la parte utilizzata a bar composta da zona ingresso mq. 2,80, prima sala bar mq. 47,00, sala trattoria-bar mq. 40 e wc con antibagno mq. 2,70, queste stanze erano aperte al pubblico, il wc con l'antibagno, è una superfetazione esterna al sedime del fabbricato che insiste/occupa, una parte della corte mapp. 102. Poi sempre al piano terra, sempre utilizzate dall'attività del bar, ma non aperte al pubblico vi sono la cucina mq. 17 e il retro cucina che prende anche un po' di sottoscale mq. 7,50. Poi vi è il portico, utilizzato sia dal bar che dalla parte residenziale, mq. 22 e la cantina mq. 16,50 che era anch'essa utilizzata come deposito del bar. Al piano terra vi è poi una stanza di ingresso comune che porta al bar, alla cucina e alla scala che porta al piano primo, ha una superficie di mq. 7,70, la scala è di mq. 7,00 circa.

Al piano primo, a destinazione residenziale vi è un grande ripostiglio di mq. 33, un bagno di mq. 6,20 con antibagno di mq. 2,50, un lungo corridoio di mq. 15,00, una cucina di mq. 20,40 e quattro camere di mq. 18,20, 15,80, 24,00 e 27,00.

La superficie lorda del piano terra, compreso il bagno con antibagno è di mq. 204,00, la superficie del piano primo è di mq. 200,00



Consistenze piano terra e primo di entrambi i beni pignorati

Destinazione	Piano	Superficie lorda
Bar e residenziale	Piano terra	204,00
Residenziale	Piano primo	200,00
Totale fabbricato		404,00

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità, l'esposizione, la salubrità del luogo, l'urbanizzazione e i servizi presenti. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona nelle ordinarie compravendite a libero mercato, secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, l'ufficio tecnico del comune di Minerbe (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, si inseriscono nella stima i dati dell'osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che sono un riferimento di base. Inoltre si sono interrogate Agenzie Immobiliari del luogo al fine di comprendere il mercato della zona.

Visto quanto descritto e la situazione in cui versa l'immobile, si ritiene di farne una stima a corpo, in base alla sua superficie lorda commerciale.

Si riferiscono i valori del mercato Immobiliare riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI

Anno 2022 - Semestre 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Abitazioni			
Civili	Normale	570	850



Si ritiene che per l'immobile, viste le pessime condizioni in cui versa, avendo però un'ottima ubicazione, si possa considerare il più probabile valore di mercato a corpo pari ad € 120.000,00 che equivalgono a circa € 300,00 mq.. Bisogna considerare che infatti in questa zona gli immobili nuovi vengono venduti a circa 2.000,00 € al mq. e che per la ristrutturazione, che deve essere anche strutturale, si devono investire molti soldi, e vi deve essere anche il ricavo di impresa.

D.1.13.3. Stima

Stima sintetica dell'immobile composto dai seguenti beni:

Fg. 17 mapp. 259 sub 1 categoria C/1

**Fg. 17 mapp. 259 sub 2 graffato con mapp. 257 sub 1
e con mapp. 375 categoria A/2**

A corpo

Fabbricato	404,00 mq.	€ 120.000,00
<hr/>		
- Valore corpo:		€ 120.000,00
- Valore complessivo intero:		€ 120.000,00
- Valore complessivo diritto e quota oggetto di pignoramento pari ad 1/1 della piena proprietà:		€ 120.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia:	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 3.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 3%	<u>€ 3.600,00</u>
TOTALE da sottrarre alla stima dell'immobile	€ 11.600,00



Quindi il valore dell'immobile è dato da

€ 120.000,00 - € 11.600,00 = € 108.400,00 **che si arrotonda a € 108.000,00**

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile, quota di 1/1 in capo all'esecutato
al netto delle decurtazioni

€ 108.000,00



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.2. LOTTO 2 – TERRENO AGRICOLO SITO IN MINERBE VICINO A VIA GIOVANNI PASCOLI E VIA CESARE BATTISTI

D.2.1. Proprietà

Attuali Proprietari

I beni sono pervenuti al [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] al n. 4 vol. 479 e trascritta a Verona il 17.01.1996 ai nn. R.G. 1886 e R.P. 1451 (relativa accettazione tacita di eredità ivi trascritta il 02.09.202 ai nn. R.G. 39995 e R.P. 29015).

- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] giusta denuncia registrata a Legnago il 03.11.2011 al n. 781 vol. 9990 e trascritta a Verona il 10.01.2012 ai nn. R.G. 1344 e R.P. 980 (relativa accettazione tacita di eredità ivi trascritta il 23.09.2022 ai nn. R.G. 39996 e R.P. 29016).

Si fa presente [REDACTED] e che nessuna denuncia di successione è stata fino ad ora presentata.

Precedenti Proprietari

Al ventennio i beni erano di proprietà:

[REDACTED] in forza di :

- Per successione in morte della [REDACTED] previo suo testamento pubblico in data 10.05.1971 n. 301 di rep. atti ultima volontà Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago, passato agli atti tra vivi con verbale di registrazione in data 12.11.1981 n. 89360 di rep. stesso notaio, registrato a Legnago il 19.11.1981 al n. 2479 vol. 166 Mod. I e trascritto a Verona il 24.11.1981 ai nn. R.G. 25292 e R.P. 19068, giusta denuncia di successione registrata a Legnago al n. 81 vol. 392 e trascritta a Verona il 02.03.1982 ai nn. R.G. 4441 e R.P. 3427.
- Per atto di divisione del 19.07.1985 n. 115013 di rep. Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago, trascritto a Verona il 23.07.1985 ai nn. R.G. 14098 e R.P. 10240.



D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Non risulta presentata la denuncia di successione.

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il bene si trova in Comune di Minerbe (VR), Terreno a sud di Via Giovanni Pascoli e ad est della SP 500, in questo punto denominata via Cesare Battisti.



Il bene è così identificato al catasto Terreni del Comune di Minerbe (VR):

Fg. 18 mapp. 841

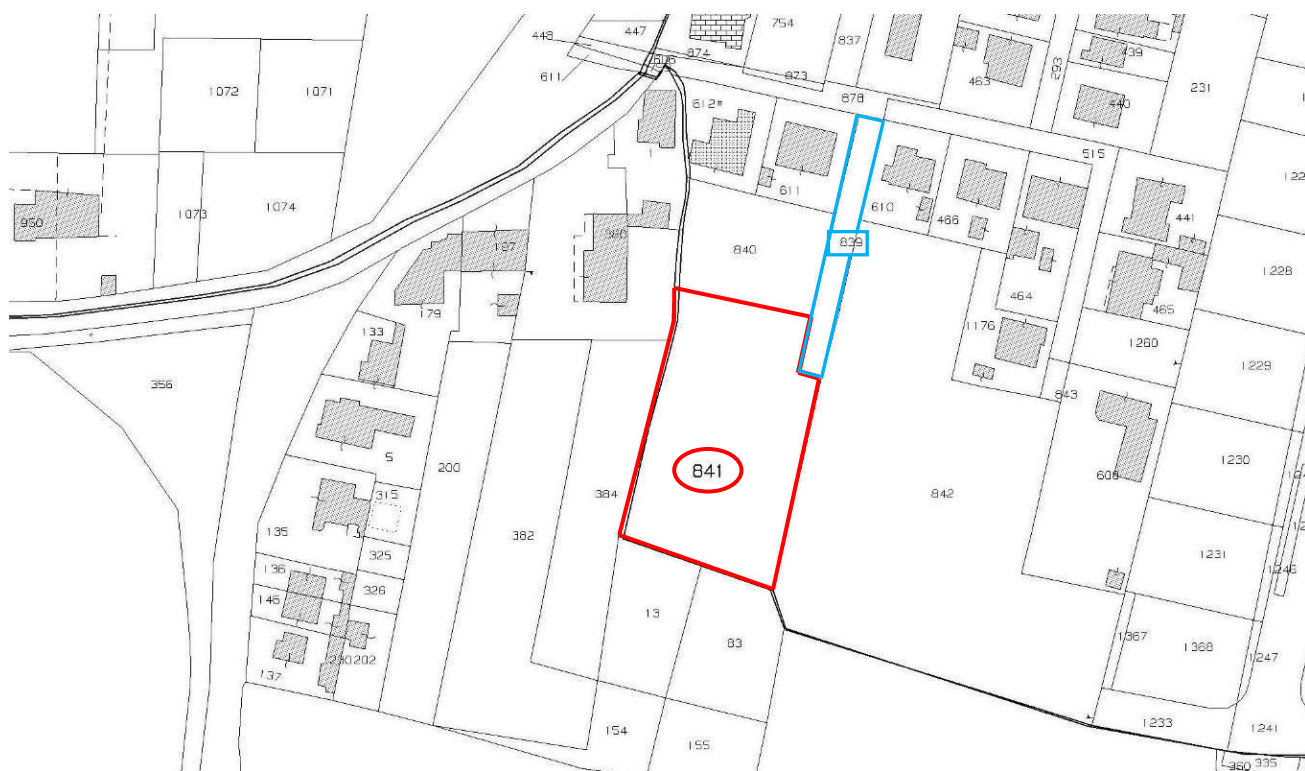
Qualità Seminativo, classe 2, superficie are 27 ca 61, reddito Dominicale € 29,09
e Agrario € 14,26

Vi è corrispondenza tra i dati catastali attuali, i dati dell'atto di pignoramento e i dati della Nota di Trascrizione del Pignoramento



Confini: all'NCT: **nord** mapp. 840 - 839 – **sud** mapp. 13 - 83 – **est** mapp. 839 - 842 – **ovest** mapp. 380 – 384 del foglio n. 29 (salvo altri confini più recenti e precisi).

Di seguito si inserisce l'estratto di mappa per meglio individuare il terreno oggetto di pignoramento.



- **MAPP. 841 - Limite terreno di proprietà pignorato**
- **MAPP. 839 – Stradina di accesso al mappale pignorato**

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Minerbe (VR), in zona agricola confinante con zona residenziale, tra le case che si affacciano su Via Giovanni Pascoli a nord e est, Via Cesare Battisti a ovest e altri terreni agricoli a sud. Si tratta di un terreno a destinazione agricola, di forma regolare. La posizione è buona. Via Pascoli è una strada di quartiere che si dirama da Via Cesare Battisti, Via Battisti è un'arteria principale del paese, si tratta della Strada Provinciale 500 che in questa parte è denominata Via Cesare



Battisti. Collega Minerbe alla zona sud della provincia di Verona, attraverso varie frazioni arriva fino al Comune di Legnago. Il paese si trova a circa 40 Km da Verona, 47 Km da Vicenza, 55 Km da Mantova e a 9 km da Legnago.

L'accesso alla SS 434 denominata Transpolesana, di collegamento più veloce tra la città di Verona e i paesi della bassa Veronese che porta a Rovigo, è a circa 11 a Km. La zona è vicina a tutti i servizi e vi è facilità di parcheggio. E' vicino a scuole, al municipio 2 Km, a supermercati e all'ufficio postale 2 km.

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare

Piena proprietà della quota 1/1 di **terreno agricolo**, sito in Minerbe (VR) identificato al **Fg. 18 mapp. 841**

Si tratta di un terreno agricolo incolto, non ha recinzioni lungo i confini nord-est e sud con i terreni limitrofi, vi è una recinzione lungo i mappali posti ad ovest, mapp. n. 380 e 384, la recinzione è fatta da pali di cemento e rete metallica, lungo il confine sud vi è una fila di alberi. La superficie è di **are 27 ca 61 pari a mq. 2.761** un po' meno di un campo veronese. La superficie è ricavata dalla visura catastale.

Si tratta di terreno accatastato a seminativo ma attualmente è incolto, viene comunque sfalciata l'erba ed è tenuto bene, la proprietà vi ha parcheggiato quattro camion, così era la situazione in occasione del sopralluogo avvenuto il 2 febbraio 2023.

Ha un'orografia pianeggiante e ha forma regolare.

Si trova molto vicino, quasi a confine, alla zona residenziale posta a sud/ovest del Comune.

L'accesso e recesso è comodo, da via Giovanni Pascoli.

Tale accesso è possibile passando da altri mappali, di altre proprietà, alcuni sembra facciano parte ormai di una strada comunale, i cui passaggi di proprietà di questi terreni devono ancora essere perfezionati ed effettuati verso il Comune e parlo dei mappali che formano Via Giovanni Pascoli. Questi terreni formano una strada interna, "tipo strada di lottizzazione", ma alcuni non sono ancora intestati al Comune di Minerbe, di questi anche il mapp. 878 che è intestato anche al [REDACTED] Ma l'accesso vero e proprio al mapp. 841, da Via Giovanni Pascoli, avviene da una stradina che è identificata con il mapp. n. 839. Tale mappali è di proprietà di tre persone, compreso l'esecutato che ha la proprietà indivisa di 1/3, gli altri proprietari sono i [REDACTED] si allega la visura catastale (Allegato n. F.2.3). [REDACTED] ha la proprietà indivisa della quota di 3/8 dell'intero. Tale terreno non è stato pignorato (Vedi figura



precedente). Quindi alla luce della situazione attuale il terreno risulta intercluso.

Bisognerebbe creare una servitù di passo per l'accesso e recesso oppure bisognerebbe ampliare il pignoramento anche a questo terreno.

La stradina attualmente è sterrata.

Si inseriscono immagini del terreno pignorato e della stradina di accesso.



Terreno - Mapp. 841



Stradina di accesso e recesso dal terreno pignorato, identificata con il Mapp. 839



D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

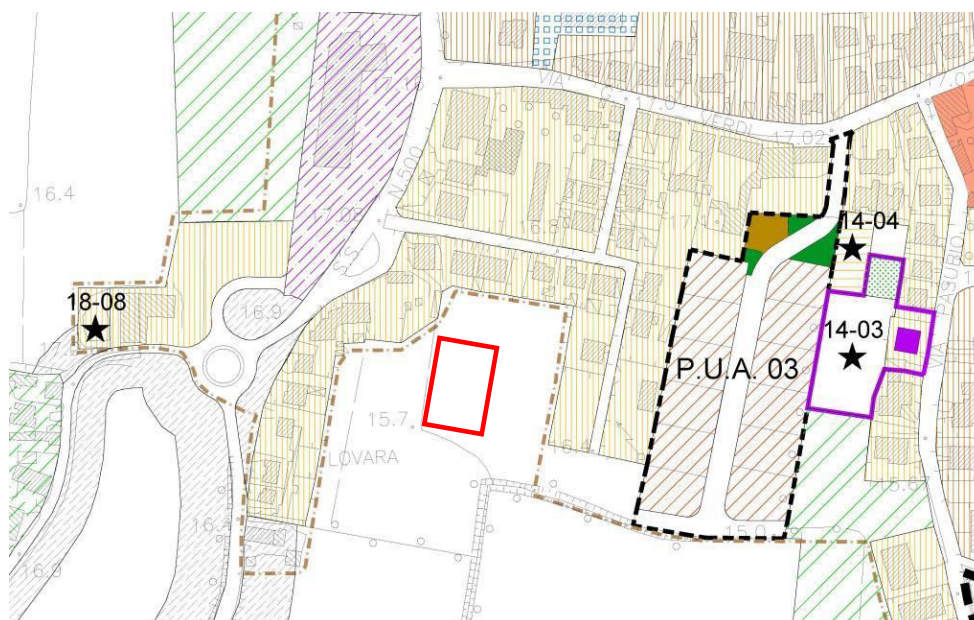
Si tratta di terreno. Non vi sono beni condominiali o pertinenze.

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Per quanto riguarda l'accesso e recesso dal terreno pignorato, si è descritto il tutto nel capitolo precedente n. D.2.3.2 e si può vedere che l'accesso avviene dal mappale n. 839, come indicato nelle figure a pagina n. 33 e 34

D.2.4. Situazione Urbanistica della Zona

Nel Piano degli Interventi del Comune di Minerbe (VR) il terreno pignorato, Fg. 18 Mapp. 841, secondo il P.A.T. si trova in Area Agricola. Secondo il P.I. in Zona Territoriale Omogenea "E" Agricola.



Estratto Piano degli Interventi – Tav. 3.1 – 1:2000 – Controdeduzioni



D.2.5. Situazione Catastale dell'Immobile

Vi è la conformità catastale relativa ai nominativi degli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

D.2.6. Situazione Edilizia dell'Immobile

Vi è conformità.

D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile

Il terreno è utilizzato dalla proprietà, non è coltivato. Viene comunque sfalciata l'erba.

D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

E' utilizzato dalla proprietà. In questo momento vi sono parcheggiati dei camion.

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

L'immobile si può liberare in quanto è utilizzato dalla proprietà.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Verbale di pignoramento Immobili** atto dell' Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona, presso il Tribunale di Verona del 15.02.2022 rep. n. 927/2022 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24.03.2022 al n. R.G. 11683 e R.P. 8469 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto del presente pignoramento.

D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile



D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile non fa parte di condominio.

D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile è di un soggetto privato ed è pervenuto per successione in morte dei genitori,

_____ e che nessuna

denuncia di successione è stata fino ad ora presentata.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattandosi di pignoramento della quota 1/1 non si predispone progetto divisionale e si ritiene che il terreno non sia divisibile, vista la sua consistenza e conformazione è meglio lasciarlo con la consistenza attuale.

D.2.13. Valutazione del lotto

D.2.13.1. Consistenza

Si tratta di un terreno agricolo di forma regolare.

La sua superficie catastale è di **are 27 ca 61 pari a mq. 2.761** pari a quasi 1 campo veronese

Consistenze piano terra e primo di entrambi i beni pignorati

Destinazione	Superficie lorda Mq.
Terreno agricolo	2.761,00



D.2.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare la coltura, la fertilità, l'esposizione, la giacitura, l'ampiezza, l'ubicazione, la forma, l'accesso e recesso dei terreni.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, basandosi sui Valori agricoli medi della Provincia di Verona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio Valori Agricoli che pubblica annualmente il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli. Si procede per stima sintetica, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Minerbe del 2020
Valori relativi alla zona di riferimento

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione

n. del 27/01/2021

n. del -

REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di: ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREIA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SAN PIETRO DI MORUBIO, SANGUINETTO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA					RE
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Val Agr (Eu)
INCOLTO PRODUTTIVO	21450,00			7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)	
ORTO A PIENO CAMPO	61750,00			1-COLTIVAZ. DI ORTO, FRAGOLE, FIORI, ETC, NON PROTETTI PER COLT. DI ASPARAGO, MAGG. DEL 10%) 7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)	
PASCOLO	6660,00			7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)	



Il terreno viene considerato con il suo attuale utilizzo di incolto produttivo, poi si tiene conto del fatto che non è coltivato ma potrebbe esserlo, in questa zona vi sono per lo più terreni a seminativo.

Come partenza per la stima viene considerato il valore dell'incolto produttivo, che è € 21.450 ettaro.

Ma tale valore viene maggiorato dalla sottoscritta in quanto la posizione del terreno, così vicino alla zona residenziale, lo può rendere più appetibile.

Il valore viene dato a corpo.

D.2.13.3. Stima

Stima sintetica a corpo dell'immobile:

**Fg. 18 mapp. 841
di are 27 ca 61 pari a mq. 2.761**

A corpo

Terreno mapp. 841	Mq. 2.761	€ 15.000,00
- Valore corpo:		€ 15.000,00
- Valore complessivo intero:		€ 15.000,00
- Valore complessivo diritto e quota oggetto di pignoramento pari ad 1/1 della piena proprietà:		€ 15.000,00

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 3%	<u>€ 450,00</u>
TOTALE da sottrarre alla stima dell'immobile	€ 450,00



Quindi il valore dell'immobile è dato da

€ 15.000,00 - € 450,00 = € 14.550,00 **che si arrotonda a € 14.500,00**

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile, quota 1/1 in capo all'esecutato

al netto delle decurtazioni

€ 14.500,00

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, 05.05.2023

Il perito estimatore

Arch. Anna Girardello



E. ALLEGATI GENERALI (Comuni a tutti i lotti)

- E.1. Ispezione Ipotecaria e Accettazione Eredità
- E.2. Certificato di morte
- E.3. Risposta Agenzia Entrate Assenza contratti locazione

F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

F.1. ALLEGATI LOTTO 1

- F.1.1. Titolo di provenienza del bene
- F.1.2. Note trascrizione servitù
- F.1.3. Planimetrie catastali
- F.1.4. Visura storica del Catasto
- F.1.5. Estratto di mappa
- F.1.6. Titoli Abilitativi
- F.1.7. Certificato destinazione urbanistica
- F.1.8. Fotografie degli interni
- F.1.9. Fotografie degli esterni
- F.1.10. Dati comparativi acquisiti e fonte

F.2. ALLEGATI LOTTO 2

- F.2.1. Titolo di provenienza del bene
- F.2.2. Visura storica del Catasto
- F.2.3. Visura storica stradella di accesso
- F.2.4. Estratto di mappa
- F.2.5. Certificato destinazione urbanistica
- F.2.6. Fotografie degli esterni
- F.2.7. Dati comparativi acquisiti e fonte

