TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTI DUE

Esecuzione Immobiliare	**N. 380/2023 R.G.E.**
Giudice	**Dott. Attilio BURTI**
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]

Esperto Stimatore
Arch. ANDREA REBECCHI – via Caprera, 6 - 37126 Verona
e-mail: rebecchi.arch@gmail.com tel. +39 045 6391545
mob. +39 349 2941084

Custode Giudiziario
Avv. LORENZO DALLA ROSA – Lungadige Capuleti, 1/A – 37122 Verona
e-mail: avv.dallarosa@fastwebnet.it tel. +39 045 8009450
mob. +39 3938460764

Andrea Rebecchi, architetto
Via Caprera, 6 - 37126 Verona
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1559
c.f. RBCNDR70S30L781Q P.iva 03011540238
tel: +39 045 6391545 - mob: +39 349 2941084
e-mail:rebecchi.arch@gmail.com pec:andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO
A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1
A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

C. DIVISIONI IN LOTTI

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO
D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA DON GREGORIO RETTONDINI, PIANO TERRA
D.1.1. Proprietà
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita
D.1.3. Descrizione dei beni
D.1.3.1. Contesto
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile
D.1.4 Situazione urbanistica della zona
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
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
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale
D.1.13. Valutazione del lotto
D.1.13.1. Consistenza
D.1.13.2. Criteri di stima
D.1.13.3. Stima
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

D.2 LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA DON GREGORIO RETTONDINI, PIANO PRIMO
D.2.1. Proprietà
D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio
D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita
D.2.3. Descrizione dei beni
D.2.3.1. Contesto
D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile
D.2.4 Situazione urbanistica della zona
D.2.5 Situazione catastale dell'immobile
D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile
D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile
D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti
D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile
D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....
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 .....
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata .....
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....
D.2.13. Valutazione del lotto.....
D.2.13.1. Consistenza .....
D.2.13.2. Criteri di stima .....
D.2.13.3. Stima.....
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima .....
D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni .....

E. ALLEGATI GENERALI .....

F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI.....

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 380/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà quota 2/3
Tipologia immobile	Appartamento al piano terra in contesto bifamiliare Superficie commerciale mq 130
Ubicazione	Nogara (VR), Via Tregnon n° 18
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Nogara (VR), Foglio 36 mapp. 81 sub. 5
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 54.000,00 totale per 2/3 di proprietà pari a € 36.000,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	Assenza di agibilità. Fabbricato, ad uso autorimessa-deposito, abusivo non sanabile insistente su BCNC. Costi di regolarizzazione e demolizione decurtati dal valore finale
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.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 380/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà quota 2/3
Tipologia immobile	Appartamento al piano primo in contesto bifamiliare Superficie commerciale mq 125
Ubicazione	Nogara (VR), Via Tregnon n° 20
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Nogara (VR), Foglio 36 mapp. 81 sub 3
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 56.400,00 totale per 2/3 di proprietà pari a € 37.600,00
Stato di occupazione	Occupato dalla madre dell'esecutato, usufruttuaria dell'immobile
Irregolarità edilizie	Nessuna
Irregolarità catastali	Nessuna
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.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

B. DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'esecutato, [redacted], risulta:

Per il Foglio 36 part. 81, subb 5 - 3

PROPRIETARIO DEI BENI IMMOBILI PER QUOTA DI 2/3,

QUOTA DI 1/3 in virtù di:

SUCCESSIONE legittima al padre, [redacted], denuncia di successione presentata il 27/06/1984 n. 17 vol. 402, trascritta a Verona in data 27 giugno 1984 ai nn. 14810/11132 EG/RP. I restanti 2/3 di proprietà spettanti alle signore [redacted], quota 1/3, e [redacted], quota 1/3. Accettazioni tacite di eredità trascritte il 26/01/2024 ai nn. 3086/2308 RG/RP a favore di [redacted] e [redacted] e 3087/2309 RG/RP a favore di [redacted].

RESTANTE QUOTA DI 1/3 in virtù di:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 23/02/2006 Rep. 12521/2354, Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara, trascritto a Verona il 03/03/2006 ai nn. 9630/5918 RG/RP,

A FAVORE

[redacted]

CONTRO

[redacted]

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

C. DIVISIONI IN LOTTI

Essendo il compendio costituito da fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra, di cui unità abitativa al piano terra e unità abitativa posta al piano primo, tra loro indipendenti, il sottoscritto esperto stimatore ritiene che le due unità, se vendute separatamente, risultino più appetibili sul mercato immobiliare corrente.

A fronte delle suddette considerazioni, i lotti sono stati così costituiti:

- LOTTO 1 – Appartamento posto al piano terra
  Foglio 36 mapp. 81 sub. 5;
- LOTTO 2 – Appartamento posto al piano primo
  Foglio 36 mapp. 81 sub. 3;

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO UNO

IMMOBILI SITI IN VIA TREGNON, CIVICO 18, NOGARA (VR)

Appartamento sito al piano terra

D.1.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell'*Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al 21/11/2023, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. All'esecutato [redacted], gli immobili sono pervenuti:
   a seguito atto di: SUCCESSIONE CAUSA MORTE di [redacted]
   del: 27/06/1984 n. 17 vol. 402
   Trascritto a Verona il: 27 giugno 1984 ai nn. 14810/11132 RG/RP
   Accettazione tacita di eredità trascritte il 26/01/2024 ai nn. 3086/2308 RG/RP
   a favore di [redacted] quota di proprietà 1/3

2. a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
   del: 27/06/1984 n. 17 vol. 402
   Notaio: PIER LUIGI DI MARIA di Nogara (VR)
   Trascritto a Verona il: 03/03/2026 nn. 9630/5918 RG/RP
   Da potere di
   [redacted]
   a favore di [redacted] quota di proprietà 1/3

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Comune di Nogara

Via Giovanni Falcone Paolo Borsellino 16 - c.a.p. 37054
Tel. 0442-513311 - Fax 0442-88333
PEC: comune.nogara.vr@halleypec.it
Cod. Fisc. 8000912 023 1 - P. IVA 0066055 023 7

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,

certifica che

[redacted]

ha avuto i seguenti movimenti:

Indirizzi nel Comune: VIA TREGNON Nr. 7	dal **24-05-1981**	**fino al 23-06-2004**
VIA TREGNON Nr. 7 / A	dal **24-06-2004**	**fino al 06-05-2009**
VIA TREGNON Nr. 7	dal **07-05-2009**	**fino al 14-05-2019**
VIA TREGNON Nr. 18 già- VIA TREGNON Nr. 7 Prat. n. 115 / 2019	dal **15-05-2019**	**a tutt'oggi**

Rilasciato con modalità: Esente
Uso: ALTRO MOTIVO DI ESENZIONE
Diritti n reg.: 1072

NOGARA (VR), 31-05-2024
Ora 10:39

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
Bonfante Jessica

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Comune di Nogara

Provincia di Verona
Via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino, n. 16
37054
0442/513301
pec: comune.nogara.vr@halleypec.it

UFFICIO SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA ORIGINARIO

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

che lo stato di famiglia originario di **PASINI MATTEO** è il seguente:

RAPPORTO DI PARENTELA	COGNOME NOME	LUOGO E DATA DI NASCITA
1) PERSONA DI RIFERIMENTO	[redacted]	
2) MOGLIE	[redacted]	
3) FIGLIO	[redacted]	
4) FIGLIO	[redacted]	
5) FIGLIO	[redacted]	

Si rilascia la presente certificazione ai fini dell'acquisizione d'ufficio.

Nogara, 03/07/2024

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
(dott. Bruno Zancanella)
Firmato digitalmente

Firmato digitalmente da:
ZANCANELLA BRUNO
Firmato il 03/07/2024 11:05
Seriale Certificato: 1891073
Valido dal 07/11/2022 al 07/11/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Comune di Casaleone (VR) - Prot. num. 0007467 del 11-06-2024

COMUNE di CASALEONE

Provincia di Verona
UFFICIO SERVIZI DEMOGRAFICI
Via Vittorio Veneto 61
P.IVA 00659900237
www.comune.casaleone.vr.it

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 2009 Numero 9 Parte II Serie A

certifica che

il cinque settembre duemilanove
alle ore 15 e minuti 30
nel Comune di CASALEONE (VR)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
[redacted]	[redacted]

ANNOTAZIONI

Con atto in data 28.10.2022 a rogito del Notaio Riccardo BIDELLO del Collegio Notarile di Verona repertorio 2867 [redacted]
della famiglia dei conviv[redacted]

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

CASALEONE (VR), 11-06-2024
Ora 09:52

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
Lanza Sandra

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

N.B. : nell'annotazione si cita la costituzione di fondo patrimoniale per gli immobili oggetto di pignoramento. A margine della nota di trascrizione risulta annotato in data 24/11/2023 ai nn. 48187/5177 RG/RP il provvedimento del Tribunale di Verona in data 19/09/2023, rep 3853, inefficacia relativa e parziale del fondo, limitatamente alle quote di proprietà del debitore [redacted].

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Nogara (VR), ed è composto da n. 1 Unità abitativa posta al piano terra, facente parte di fabbricato bifamiliare di piano terra e piano primo. L'immobile è sito in via Tregnon al civico n. 18, in contesto edificato negli anni ottanta del novecento. Trattasi di appartamento posto al piano terra costituito da ingresso, portico, soggiorno, cucina abitabile, due camere, un due bagni, un ripostiglio. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di Nogara il compendio è così identificato:

- Foglio 36 particella 81 sub 5, Cat. A/2 Cl. 2, Consistenza 7 vani, Sup. Cat. 127 mq totale, escluse aree esterne 117 mq - Via Tregnon n. 7, Piano T



Catasto terreni - Estratto di mappa Foglio 36 Part. 81

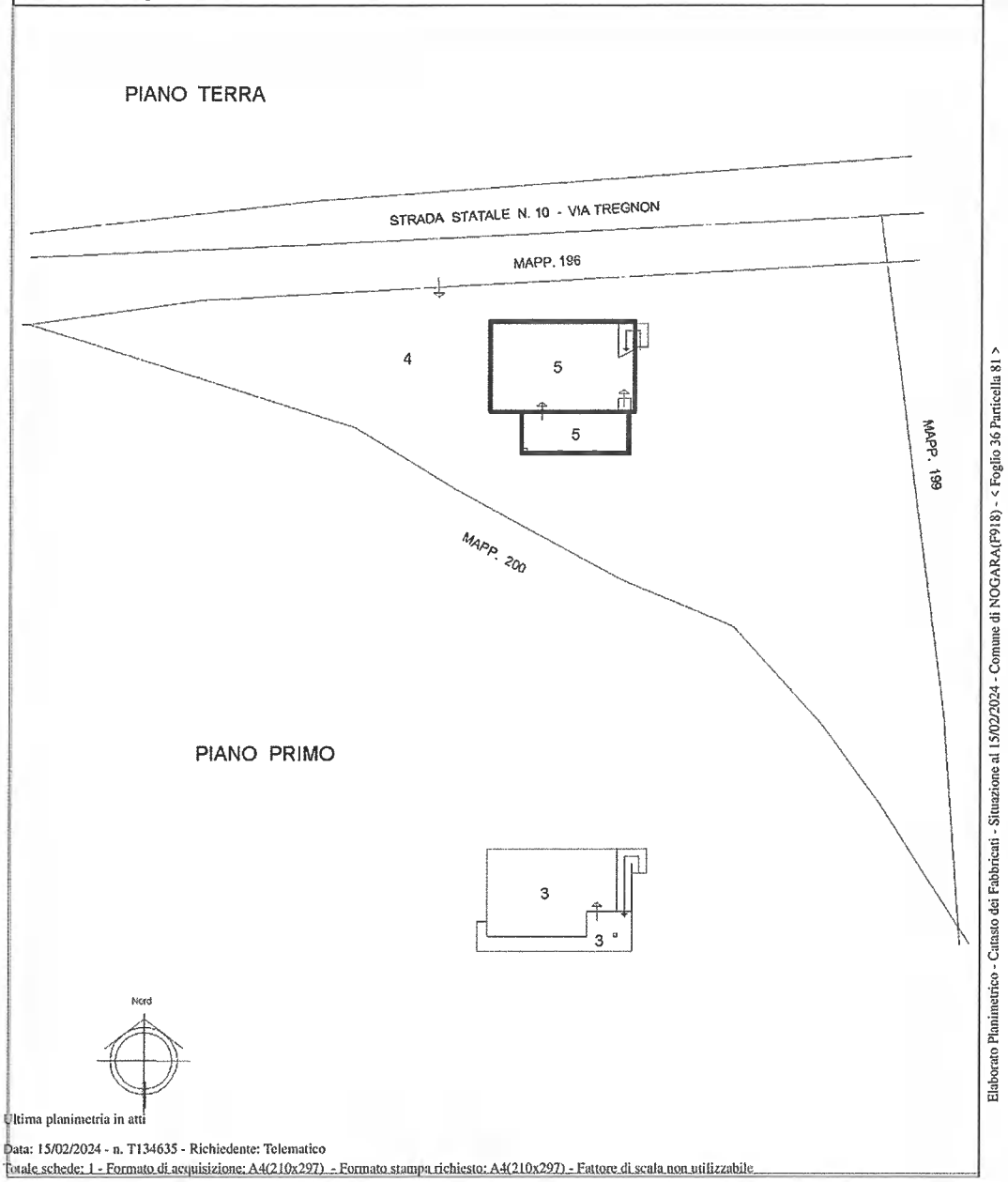
Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Data: 15/02/2024 - n. T134635 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Persi Antonio
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Verona N. 880

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Nogara	Protocollo n. VR0513388 del 31/12/2008
Sezione: Foglio: 36 Particella: 81	Tipo Mappale n. 405185 del 24/10/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2024 - Comune di NOGARA(F918) - < Foglio 36 Particella 81 >

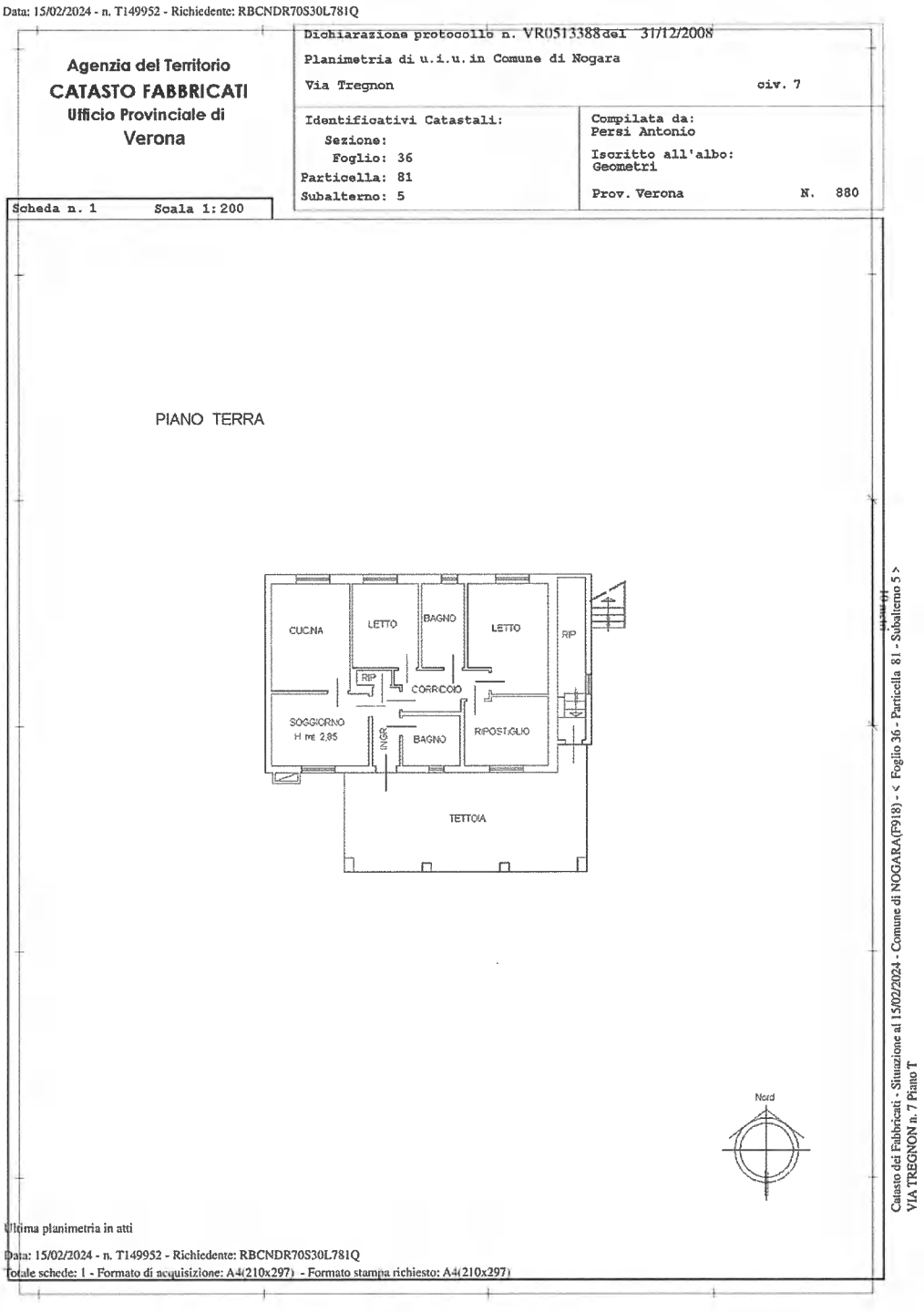
Ultima planimetria in atti

Data: 15/02/2024 - n. T134635 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto fabbricati – Elaborato planimetrico Foglio 36 part. 81

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a



Catasto fabbricati – Planimetria Foglio 36 part. 81 sub 5

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 21/11/2023, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

CATASTO FABBRICATI
Comune di Nogara (VR)

Foglio 36 particella 81 sub 5 unità abitativa

a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987:
Sez, E, Foglio 6, Part. 81, Cat A/5, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 0,14 £ 265;

b. con VARIAZIONE d'ufficio del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario:
Sez, E, Foglio 6, Part. 81, Cat A/5, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 116,20 £ 225.000;

c. con VARIAZIONE del 01/09/2004 Pratica VR0255796 in atti dal 01/09/2004 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 17846.1/2004):
Sez E, Foglio 36, Particella 81;
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
Foglio 36 Particella 81 Subalterno 1; Foglio 36 Particella 81 Subalterno 2; Foglio 36 Particella 81 Subalterno 3; Foglio 36 Particella 81 Subalterno 4;

d. con VARIAZIONE del 01/09/2004 Pratica VR0255796 in atti dal 01/09/2004 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 17846.1/2004):
Foglio 36, Particella 81, sub 2, cat C/6, Classe 4, Cons. 20 mq , Rendita € 68,17;

e. con VARIAZIONE del 31/12/2008 Pratica n. VR0513388 in atti dal 31/12/2008 FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRIUTTURAZIONE (n. 55764.1/2008):
Foglio 36, Particella 81, SUB 2;
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
Foglio 36 Particella 81 Subalterno 1; Foglio 36 Particella 81 Subalterno 5;

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

f. con VARIAZIONE del 31/12/2008 Pratica n. VR0513388 in atti dal 31/12/2008 FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRIUTTURAZIONE (n. 55764.1/2008):

Foglio 36, Particella 81, SUB 5, CAT A/2, Classe 2, Vani 7, Rendita € 451,90, via Tregnon n. 7 piano terra;

g. con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/10/2009 Pratica n. VR0373983 in atti dal 09/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48005.1/2009:

Foglio 36, Particella 81, SUB 5, CAT A/2, Classe 2, Vani 7, Rendita € 451,90, via Tregnon n. 7 piano terra;

h. con VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento dati superficie:

Foglio 36, Particella 81, SUB 5, CAT A/2, Classe 2, Vani 7, Rendita € 451,90, Sup Cat 127 mq Escluse aree esterne 117 mq, via Tregnon n. 7 piano terra;

Confini da Nord senso N.E.S.O.: mapp. n. 196, mapp. 199, mapp. 200, salvi i più esatti.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio è sito nel Comune di Nogara, a circa trentacinque chilometri a sud della città di Verona. L'immobile si trova lungo la strada regionale 10, via Tregnon, al limite est del territorio comunale di Nogara, in confine con il vicino Comune di Sanguinetto ad est. Trattasi di zona di campagna non servita dai mezzi pubblici e servizi.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona - Estratto da ForMaps

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a



Individuazione del mappale 81 - Estratto da ForMaps



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

La zona in cui sorge il compendio è priva di servizi raggiungibili facilmente; raggiungibili in auto a circa cinque chilometri, nel centro di Nogara, o in alternativa a circa tre chilometri dal vicino Comune di Sanguinetto.

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

Trattasi di appartamento al piano terra facente parte di un immobile di origine rurale, edificato nella prima metà del secolo scorso, in seguito ristrutturato a partire dagli ottanta del novecento. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra; completa il compendio ampia area scoperta. L'accesso avviene da via Tregnon al civico 18. L'appartamento, di buone dimensioni, è posto al piano terra ed è costituito da ingresso, portico, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, un ripostiglio. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Lo stato di conservazione interno è tra il discreto e il mediocre.

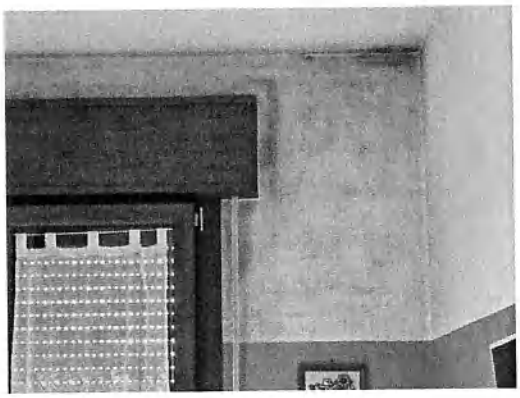
La tipologia costruttiva dell'intero complesso e il suo stato di conservazione generale sono invece in linea con i parametri del periodo di ristrutturazione. Si evidenziano diffuse formazioni di muffe sui muri interni, in adiacenza con il solaio, dovuti, verosimilmente, al mancato arieggiamento corretto dei locali di abitazione, contestualmente a ponti termici costruttivi.

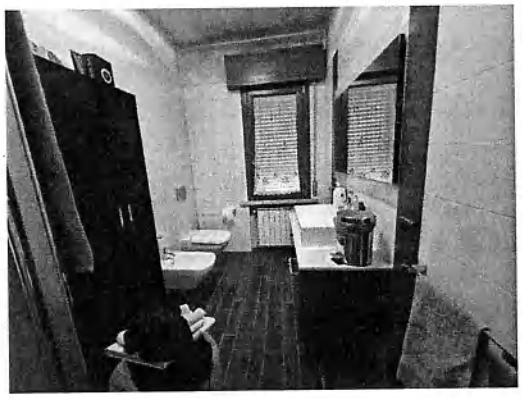


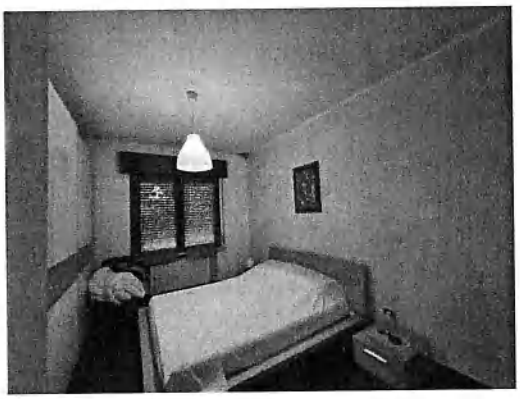


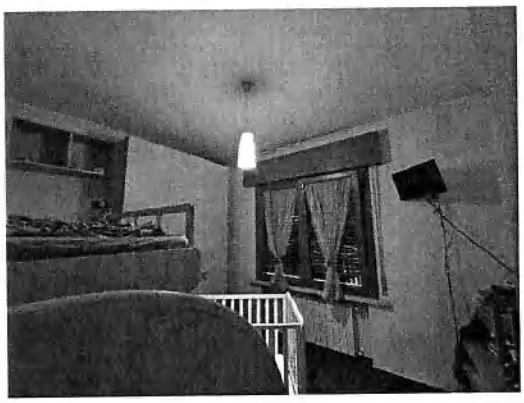
Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

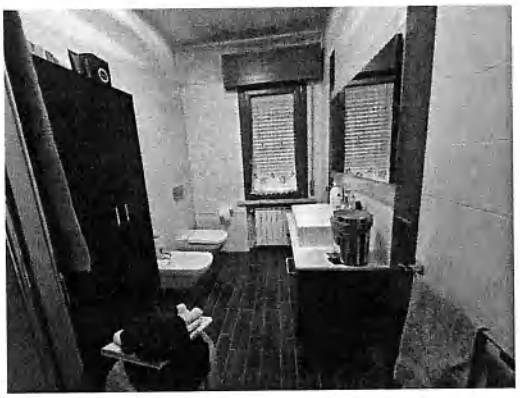












Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

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

Le pertinenze dell'immobile sono costituite da area scoperta comune (BCNC) ai subalterni 5 e 3.

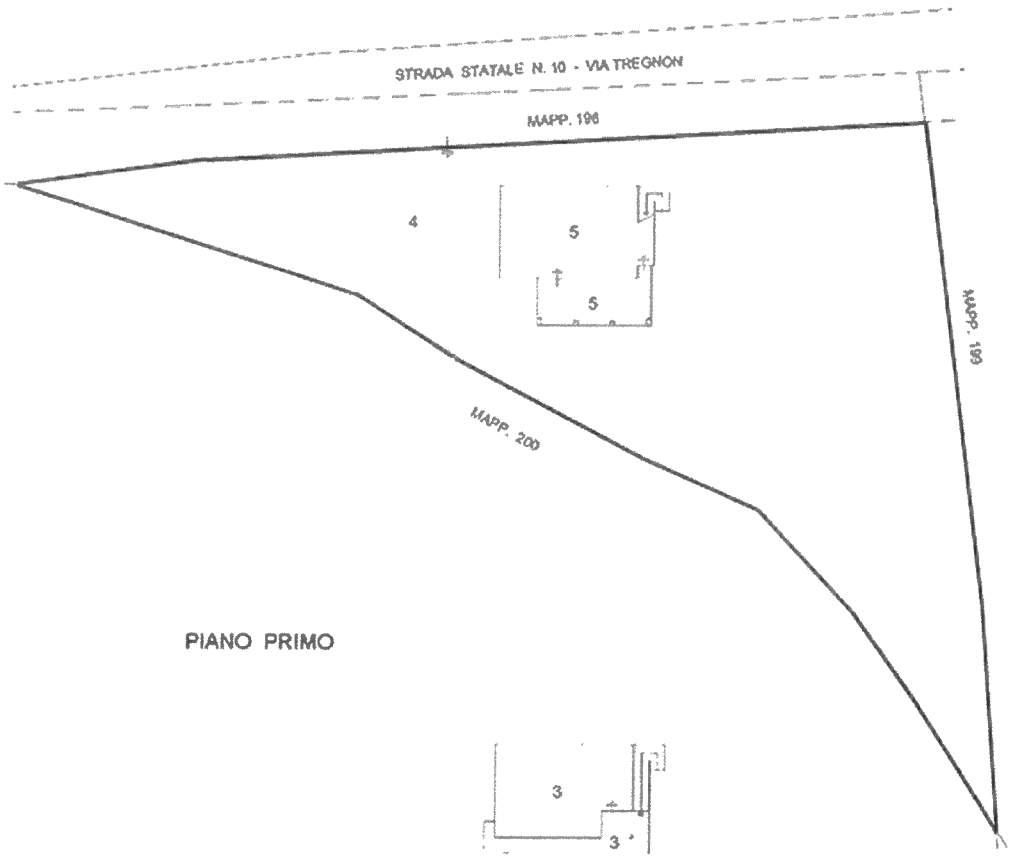
Catastalmente identificato:

Comune di Nogara

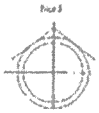
Foglio 36, mapp. 81 sub 4

Gli estremi catastali del BCNC non sono individuati nell'atto di pignoramento

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



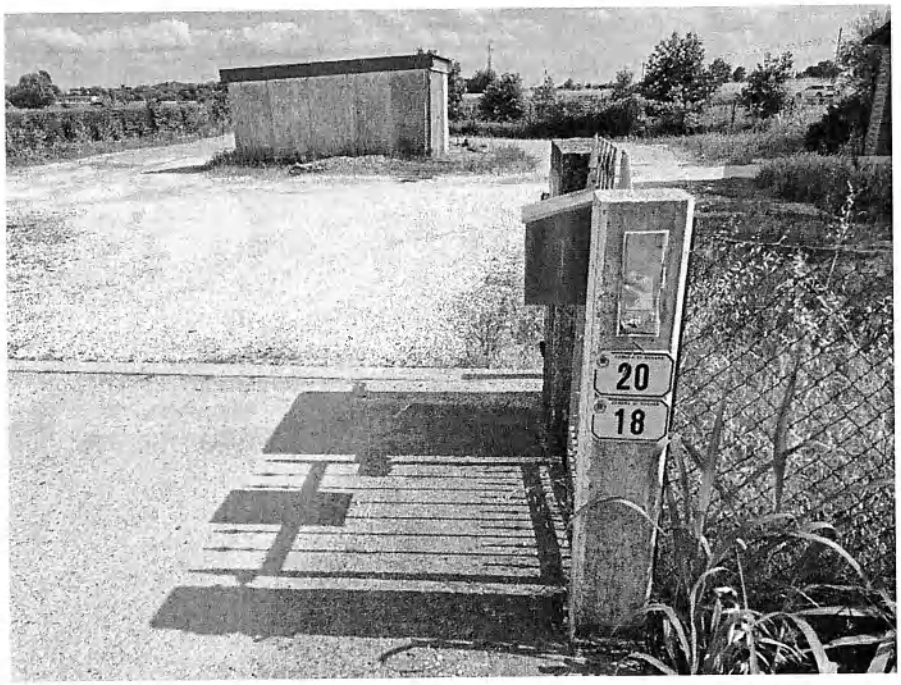
Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

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

L'accesso al compendio avviene da via Tregnon n. 18-20 attraverso il BCNC Foglio 36, mapp. 81, sub 4.

Si precisa che al Catasto il civico è indicato al numero 7. Di fatto il civico è al numero 18.



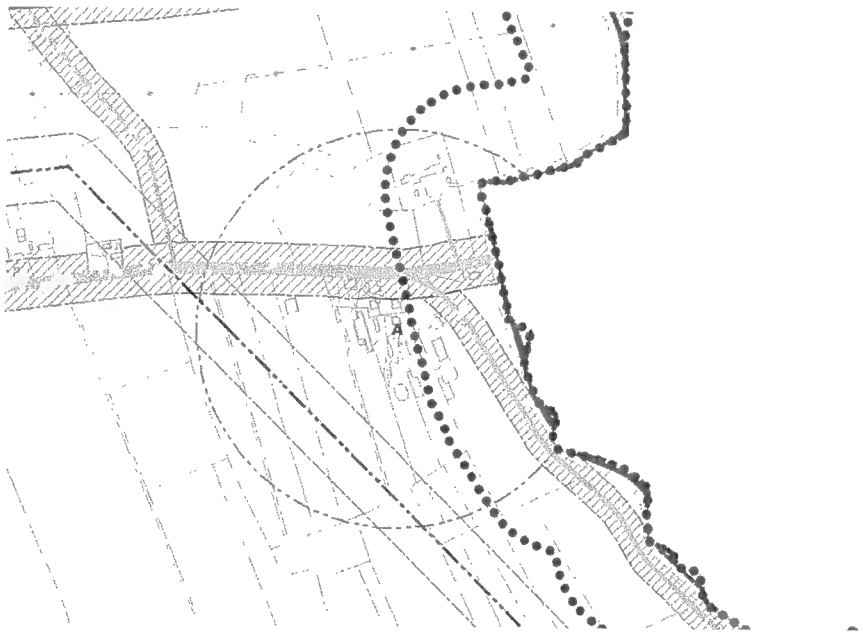


Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Nogara con D.C.C. n. 54 del 26/11/2009, nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 1	-	CARTA DELLE FRAGILITA'	
		Vincolo paesaggistico	art. 10
		Viabilità e fascia di rispetto	art. 22
		Allevamento zootecnico intensivo e fascia di rispetto	art. 21



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

TAVOLA 2 - CARTA DELLE INVARIANTI
Tracciato storico testimoniale

art. 26.3



TAVOLA 3 - CARTA DELLE FRAGILITA'
Penalità geotecnica

art. 30.3b

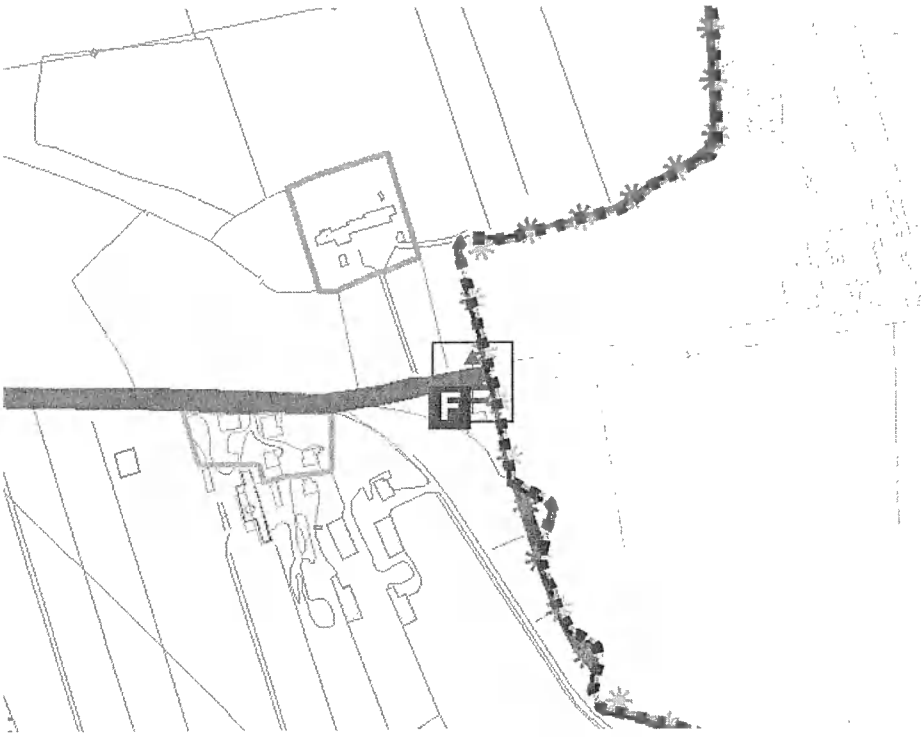


Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

TAVOLA 4a - ATO AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI
Ambiti territoriali omogenei art. 39



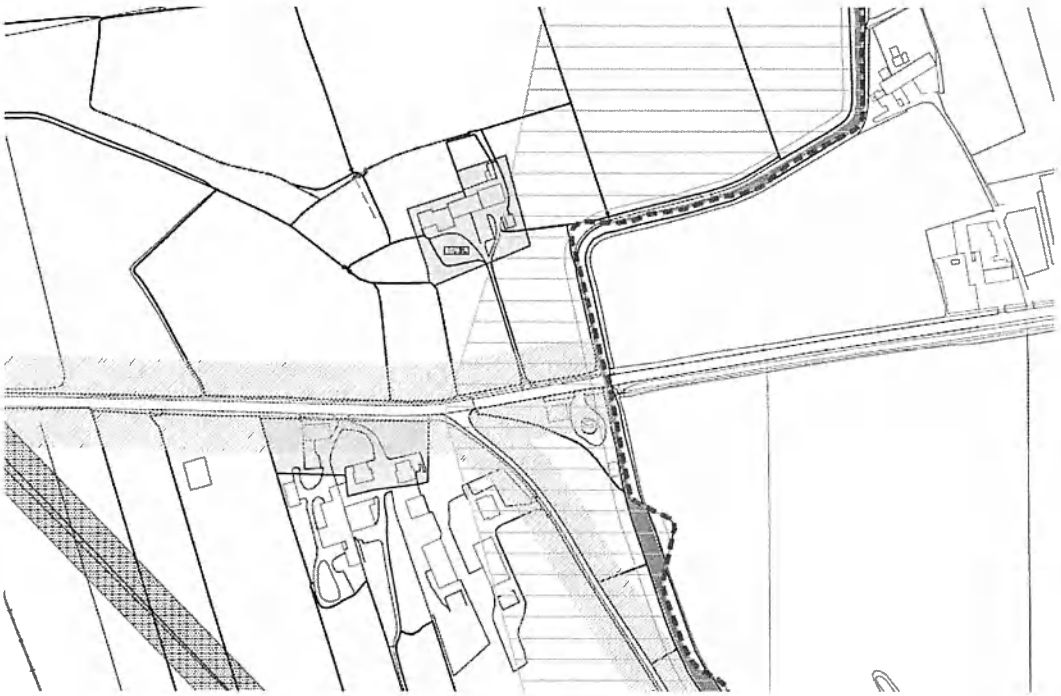
TAVOLA 4b - CARTA DELLE TRASFORMABILITA'
Aree e servizi di maggior rilevanza art. 47



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Nogara, approvato con D.C.C. n. 73 del 13/12/2016 aggiornato con Variante 10, giugno 2021, nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 2.8 –	ZONE SIGNIFICATIVE – BARABO'	
	ZTO E ZONA AGRICOLA	artt. 35-36-38
	Fasce di rispetto viabilità	art. 5
	Corridoio ecologico (PTCP)	art. 51



Zona agricola e ambiti del territorio aperto

ZTO E Zona Agricola — Art.35, 36, 38

Fasce di rispetto delle infrastrutture di viabilità — Art.5

Corridoio ecologico (da PTCP) — Art.51

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Nogara (VR) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 156 del 02/01/1982 Prot. n. 6876
- Concessione Edilizia n. 3989/01C del 29/12/2001 Prot. n. 6016
- P.D.C. N° 4614/07 del 27/07/2008 (UTIMO STATO AUTORIZZATO)
- D.I.A. n° 84/2008 del 03/09/2008
- D.I.A. n° 33/2010 del 13/05/2010

Delle elencate pratiche si estrae copia in allegato alla presente perizia.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, non si rilevano difformità, tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato.

Si segnala che:

- non è stata rilasciata, dal Comune di Nogara, l'agibilità riferita all'ultimo stato autorizzato; sarà necessario il deposito di Segnalazione Certificata di Agibilità tardiva.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

- è stato edificato, presumibilmente negli anni ottanta del novecento, un piccolo fabbricato ad uso deposito-autorimessa, insistente sul subalterno 4 (BCNC). Superficie 22 mq e 61 mc di volume.



Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Nogara, la volumetria edificata in eccedenza non è sanabile. Il manufatto dovrà essere demolito.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 14/06/2024, risultavano arredati e occupati dall'esecutato, [redacted], che vi abita stabilmente con la moglie e tre figli minori, dal 07/05/2009.
L'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato e della sua famiglia.

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

Lo stato di occupazione dell'immobile non è opponibile alla procedura.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Ipoteche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipoteche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo condizionato di euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero), giusta atto per Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR) in data 18 luglio 2008, Rep. 9845/5028, iscritta a Verona in data 30 luglio 2008 ai nn. 32288 / 66 65 RG / RP, per euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero)

a carico di

[redacted], debitore ipotecario, per la quota di 2/3 in proprietà, relativamente a tutte le unità negoziali (mapp. 81 sub. 3, 81 sub. 4, 81 sub.1 e 81 sub. 2) ;

[redacted], debitore ipotecario, per la quota di 1/3 in nuda proprietà relativamente ai mapp. 81 sub. 3 e 81 sub. 4 (unità negoziale 1) e per la quota di 1/3 in piena proprietà relativamente ai mapp. 81 sub. 1 e 81 sub. 2 (unità negoziale 2) ;

[redacted], terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/3 del diritto di usufrutto, relativamente ai mapp. 81 sub. 3 e 81 sub. 4 (unità negoziale 1);mappali tutti del foglio 36 catasto fabbricati di Nogara;

a favore di

[redacted]; a margine di detta ipoteca risulta annotazione di erogazione a saldo in data 11 marzo 2009 ai nn. 9523/1821 RG/RP;

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

- costituzione di FONDO PATRIMONIALE giusta atto per Notaio Riccardo Bidello di Verona in data 26 ottobre 2022, Rep. 2667/1302, trascritto a Verona in data 9 novembre 2022 ai nn. 47551/34441 RG/RP,
  a carico di
  [redacted], per la quota di 667/1000 in proprietà come bene personale,
  relativamente a tutte le unità negoziali (mapp. 81 sub. 5 e 81 sub. 3), nonché per la quota di 667/1000 in proprietà in regime di comunione dei beni con [redacted] relativamente al mapp. 81 sub. 3 (unità negoziale 2);
  [redacted], per la quota di 333/1000 in proprietà come bene personale del mapp. 81 sub. 5 (unità negoziale 1) e per la quota di 333/1000 in nuda proprietà come bene personale del mapp. 81 sub. 3 (unità negoziale 2);
  [redacted], per la quota di 333/1000 in diritto di usufrutto del mapp. 81 sub. 3 (unità negoziale 2) ;
  a favore di
  [redacted] e [redacted], sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale per tutte le unità negoziali (mapp. 81 sub. 5 e 81 sub. 3) ;
- IPOTECA GIUDIZIALE giusta sentenza di condanna del Tribunale di Verona in data 2 agosto 2022, Rep. 1490, iscritta a Verona in data 2 dicembre 2022 ai nn. 51398/9039 RG/RP, per euro 38.OOO,OO (trentottomila virgola zero) a garanzia della somma capitale di euro 6.710,OO, spese per euro 9. 694, 74, e interessi per euro 2.552,02 ;
  a carico di
  [redacted], sopra generalizzato, e
  a favore di
  [redacted];
  gravante la quota di 2/3 (due terzi) dei mappali 81 sub. 3 e 81 sub. 5, foglio 36 Catasto Fabbricati di Nogara (VR).
  Dal quadro D di detta nota risulta quanto segue:

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

"I dati anagrafici dei soggetti sono inseriti sotto la responsabilità del richiedente. I signor [redacted] figura quale titolare della ditta individuale [redacted].

Oltre alle spese di lite, in aggiunta a quelle del monitorio che si liquidano per l'attuale fase in complessivi euro 4.835, OO per compensi professionali, oltre euro 60,03 per esborsi, oltre rimborso forfettario 15% C. P.A. ed IVA come per legge. " ;

- DOMANDA GIUDIZIALE giusta atto del Tribunale di Verona in data 19 gennaio 2023 rep. n. 2, trascritta a Verona in data 14 marzo 2023 ai nn. 9783/7137.RG/RP,
  a carico di
  [redacted] e [redacted], sopra generalizzati, per il diritto di proprietà, senza indicazione della quota di possesso,
  a favore di
  [redacted],
  gravate le particelle 81 sub. 5 e 81 sub. 3, del foglio 36 Catasto Fabbricati di Nogara.
  Dal quadro D di detta nota risulta quanto segue:
  "Revocare e quindi dichiarare inefficace norma dell'art. 2901 c.c. e segg. Nei confronti della [redacted], l'atto di costituzione di fondo patrimoniale formalizzato con rogito datato 26.10.22, n. 2667/1302 Rep. del not. Bidello Riccardo, trascritto a Verona in data 09. 11. 22 ai n. ri 47 551 R. G. / 344 41 R. P. "
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE giusta atto dell'Ufficiale Giudiziario di Verona in data 12 giugno 2023 rep. 3822, trascritto a Verona in data 4 agosto 2023 ai nn. 33068/24827 RG/RP,
  a carico di
  [redacted], sopra generalizzato, per la quota di 667/1000 in proprietà
  a favore di
  [redacted],
  gravante le particelle 81 sub. 5 e 81 sub. 3, foglio 36 Catasto Fabbricati di Nogara.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Non sono presenti vincoli opponibili alla procedura.

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

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005 per i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Gli immobili pignorati non sono gravati da spese condominiali

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il bene non è comodamente divisibile, in quanto la divisione comporterebbe interventi tecnici di dispendiosa soluzione, per il libero e autonomo godimento delle due porzioni, o la menomazione della funzionalità del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Trattasi di appartamento di ampia metratura, superficie commerciale 130 mq, posto al piano terra di un fabbricato residenziale di due unità abitative. Il compendio è sito nel Comune di Nogara, frazione denominata Barabò. L'unità abitativa è composta da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, un porticato.

Estratto da Planimetria catastale

Foglio 36 mapp. 81 sub 5



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	mattoni	continua	sufficienti	assente
solai	Latero-cemento	Travetti e laterizio	sufficienti	assente

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura, mattoni a vista	Malta Mattoni	mediocri	
infissi esterni	in legno	a battente	discrete	
oscuramenti	PVC	avvolgibili	discrete	
superfici interne	Intonaco-rinteggiatura	Pittura civile per interni	mediocri	
pavimentazione interna	ceramica/gres	piastrelle	buona	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	mediocri	
pavimenti camere	gres	piastrelle	buona	
esterni	cemento/erba	massetto/prato	mediocri	

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Gli impianti sono presenti e sottotraccia. Non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori. È presente un impianto di raffrescamento con split. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale.

Gli impianti elettrici, dovranno essere verificati in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	tipologia	*alimentazione*	*condizioni*	*conformità*
antenna televisivo	*presente*	*elettrica*	*n.r.*	*n.d.*
citofonico	-	-	*n.r.*	*n.d.*
gas	*presente*	*metano*	*n.r.*	*n.d.*
elettrico	*sottotraccia*	*elettrica*	*sufficienti*	*n.d.*
idrico sanitario	*autonomo*	*gas*	*sufficienti*	*n.d.*
fognatura	*comunale*		*n.r*	-

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Nogara - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisori confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE PART. 81 SUB 5				
piano terra sub 5				
ingresso	5,12	4,20	1,00	5,12
soggiorno	16,74	14,00	1,00	16,74
cucina	20,07	16,65	1,00	20,07
ripostiglio	1,45	1,35	1,00	1,45
letto 1	12,97	11,06	1,00	12,97
letto 2	19,30	16,28	1,00	19,30
letto 3	14,25	11,13	1,00	14,25
bagno 1	8,54	7,12	1,00	8,54
bagno 2	6,87	5,57	1,00	6,87
disimpegno	7,33	6,59	1,00	7,33
porticato	50,36	49,15	0,35	17,63
Totale superficie commerciale arrotondata sub 5			**mq**	**130,00**

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre 2023:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA
Comune: NOGARA
Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO A SCARSA DENSITA' EDILIZIA E PREVALENTE DESTINAZIONE RURALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L			
Ville e Villini	NORMALE	790	1100	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per la medesima tipologia, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2023 è pari a € 750,00/mq.

Tuttavia, considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, al quale applicare le dovute riduzioni.

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30926a

grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.
A tale scopo si sono analizzate inserzioni immobiliari-proposte di vendita e comparabili per immobili, di similare categoria, stato di conservazione e ubicazione, venduti nell'arco di alcuni anni.

Si riportano comparabili estratti dal sito Formaps-ricercacompravendite

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

» DB Atti » Dati atti acquistati » Ordine dati atto n. 13356

ORDINE DATI ATTO N. 13356

Scarica csv dati atto e immobili | Stampa ricevuta spese

STATO (DATI)

Data creazione
07/06/2024 10:58:32

Importo
20 Crediti

Acquisto csv+pdf
NO

DATI ATTO

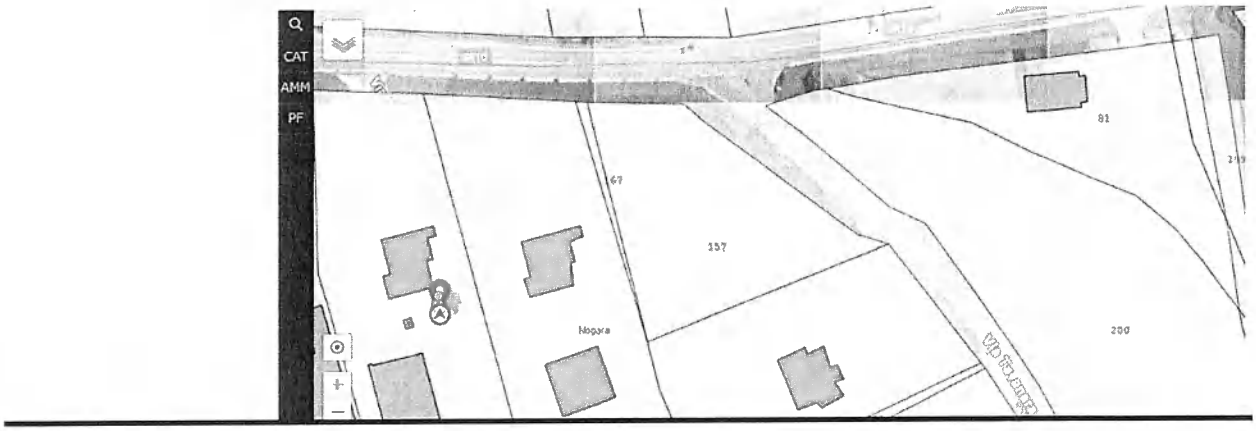
Anno Stipula	2022
Mese Stipula	4
Prezzo	73.376,00 Euro
Terreni	No
Totale Immobili	3
ID	1514626

ATTO COMPOSTO DA 3 IMMOBILI (3 FABBRICATI E 0 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo
7007743	NOGARA (VR)	36	239	7	VIA TREGNON, 1
7007813	NOGARA (VR)	36	239	6	VIA TREGNON, 1
7007877	NOGARA (VR)	36	239	4	VIA TREGNON

POSIZIONE DEI FABBRICATI



Categoria / Qualità	Consistenza	Zona Omi
C 2 -Magazzini e locali deposito	4,00 mq	R1
A 2 -Abitazioni di tipo civile	151,00 mq	R1
		R1

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

ORDINE DATI ATTO N. 13359

Scarica csv dati atto e immobili Stampa ricevuta spese

STATO (DATI)

Data creazione
07/06/2024 11:22:24

Importo
20 Crediti

Acquisto csv+pdf
NO

DATI ATTO

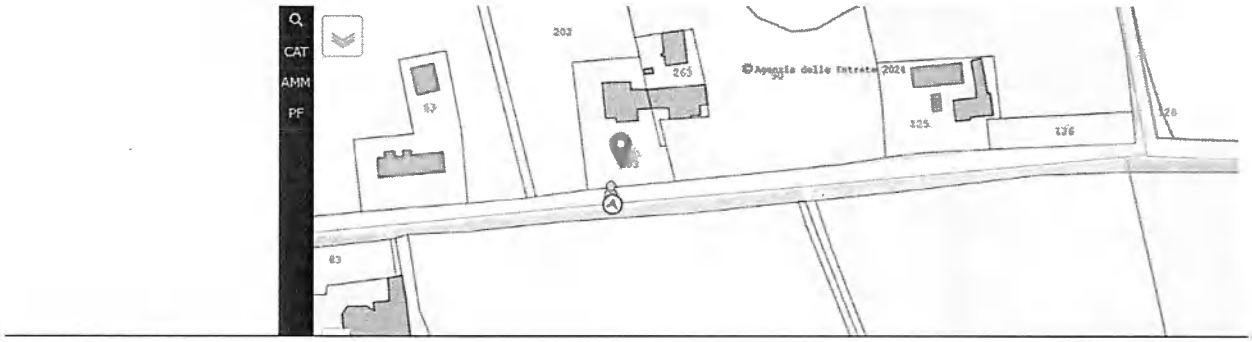
Anno Stipula	2022
Mese Stipula	11
Prezzo	93.950,00 Euro
Terreni	Si
Totale Immobili	5
ID	2070631

ATTO COMPOSTO DA 5 IMMOBILI (3 FABBRICATI E 2 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo
7553755	NOGARA (VR)	29	203		Via Giovanni Battista Casella, 23
7553830	NOGARA (VR)	29	203		Via Giovanni Battista Casella, 23
7554092	NOGARA (VR)	29	203		Via Giovanni Battista Casella, 23

POSIZIONE DEI FABBRICATI

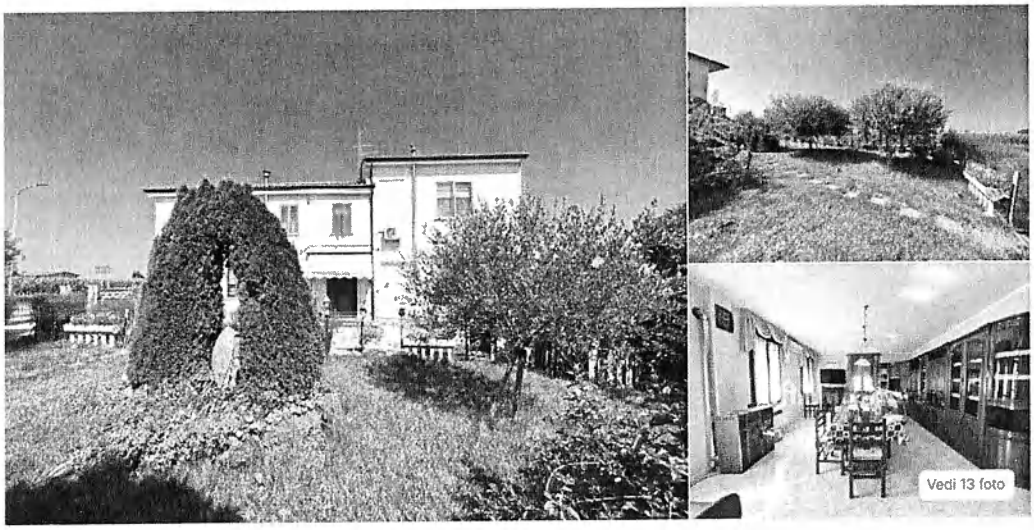


Categoria / Qualità	Consistenza	Zona Omi
		R1
A 2 -Abitazioni di tipo civile	183,00 mq	R1
C 3 -Laboratori per arti e mestieri	398,00 mq	R1

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili venduti, comparabili, di similare categoria, stato di conservazione e ubicazione, venduti nell'arco di alcuni anni. si rileva un valore medio pari a € 499,66/mq.

Si riportano inserzioni riferite a proposte di vendite da sito immobiliare.it



Villa bifamiliare, buono stato, 230 m², Nogara
Nogara

€ 155.000 5+ locali · 230 m² superficie · 3 bagni · No ascensore

Il mutuo ideale per te
A partire da € 463 /mese

CALCOLA MUTUO

Pre-approva il mutuo online
Congela il tuo importo di mutuo per 6 mesi

PRE-APPROVA MUTUO

Annuncio aggiornato il 16/10/2023

Descrizione

In zona residenziale tranquilla, proponiamo un'ampia porzione di bifamiliare posta su due livelli e composta internamente da luminosa zona giorno, ampia cucina abitabile, salotto e doppio servizio al piano terra, tre camere da letto matrimoniali e bagno al piano primo. Completa l'abitazione un garage singolo e una corte privata di oltre 500 mq.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a



Villa a schiera via Graziane, Alberoni, Nogara
Nogara • Via Graziane

€ 90.000

5+ locali | 210 m² | 2 bagni

No Ascensore

Il mutuo ideale per te
A partire da € 269 /mese

CALCOLA MUTUO

Pre-approva il mutuo online
Congela il tuo importo di mutuo per 6 mesi

PRE-APPROVA MUTUO

Annuncio aggiornato il 19/06/2024

Descrizione

Riferimento: 4596i

ABITAZIONE SU DUE LIVELLI A NOGARA

NOGARA - In zona residenziale tranquilla, comoda ai servizi del paese, proponiamo in vendita ampia abitazione posta su due livelli e composta internamente da luminosa zona giorno, salotto, ampia cucina abitabile e ripostiglio al piano terra; al piano primo troviamo invece quattro camere da letto matrimoniali e due bagni. Compresa nella proprietà si trova una corte privata.
L'abitazione, risalente agli anni '70, è stata parzialmente ristrutturata nel 2008, con il rifacimento della pavimentazione e dell'intero impianto idraulico.

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili proposti in vendita si rileva un valore medio pari a € 551,50/mq.

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, ponderando i valori di

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

immobili venduti, comparabili, e inserzioni immobiliari di similare tipologia, ubicazione e conservazione.

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima

UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE PART. 81 SUB 5

Valore: mq 130 x € 525,58 = € 68.325,40
(euro sessantottomilatrecentoventicinque/40)

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

APPARTAMENTO PIANO TERRA E PERTINENZE PART. 81 SUB 5:

Valutazione ponderata (mq 130 x € 525,58)	€ 68.325,40
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 6.832,54
b) Segnalazione certificata di agibilità comprensiva di sanzioni e spese tecniche	€ 4.000,00
c) Decurtazione per demolizione abuso su BCNC (€ 6000/2)	€ 3.000,00
d) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
TOTALE ARROTONDATO	€ 54.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (valutazione di stima ponderata pari a € 416,00/mq)	€ 54.000,00

Per le seguenti quote:

[redacted]

per quota di PROPRIETA' 2/3 € 36.000,00

[redacted]

per quota di PROPRIETA' 1/3 € 18.000,00

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.2. LOTTO DUE

IMMOBILI SITI IN VIA TREGNON, CIVICO n. 20, NOGARA (VR)

Appartamento sito al piano primo e pertinenze

D.2.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell'*Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al 21/11/2023, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. All'esecutato [redacted], gli immobili sono pervenuti:
   a seguito atto di: SUCCESSIONE CAUSA MORTE di [redacted]
   del: 27/06/1984 n. 17 vol. 402
   Trascritto a Verona il: 27 giugno 1984 ai nn. 14810/11132 RG/RP
   Accettazione tacita di eredità trascritte il 26/01/2024 ai nn. 3086/2308 RG/RP
   a favore di [redacted] quota di proprietà 1/3

2. a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
   del: 27/06/1984 n. 17 vol. 402
   Notaio: PIER LUIGI DI MARIA di Nogara (VR)
   Trascritto a Verona il: 03/03/2026 nn. 9630/5918 RG/RP
   Da potere di
   [redacted]
   a favore di [redacted] quota di proprietà 1/3

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

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

Comune di Nogara

Via Giovanni Falcone Paolo Borsellino 16 - c.a.p. 37054
Tel. 0442-513311 - Fax 0442-88333
PEC: comune.nogara.vr@halleypec.it
Cod. Fisc. 8000912 023 1 - P. IVA 0066055 023 7

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,

certifica che

[redacted]

ha avuto i seguenti movimenti:

Indirizzi nel Comune:		
VIA TREGNON Nr. 7	dal **24-05-1981**	**fino al 23-06-2004**
VIA TREGNON Nr. 7 / A	dal **24-06-2004**	**fino al 06-05-2009**
VIA TREGNON Nr. 7	dal **07-05-2009**	**fino al 14-05-2019**
VIA TREGNON Nr. 18 già- VIA TREGNON Nr. 7 Prat. n. 115 / 2019	dal **15-05-2019**	**a tutt'oggi**

Rilasciato con modalità: Esente
Uso: ALTRO MOTIVO DI ESENZIONE
Diritti n reg.: 1072

NOGARA (VR), 31-05-2024
Ora 10:39

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
Bonfante Jessica

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Comune di Nogara

Provincia di Verona
Via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino, n. 16
37054 *0442/513301*
pec: comune.nogara.vr@halleypec.it

UFFICIO SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA ORIGINARIO

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

che lo stato di famiglia originario di **PASINI MATTEO** è il seguente:

RAPPORTO DI PARENTELA	COGNOME NOME	LUOGO E DATA DI NASCITA
1) PERSONA DI RIFERIMENTO	[redacted]	
2) MOGLIE	[redacted]	
3) FIGLIO	[redacted]	
4) FIGLIO	[redacted]	
5) FIGLIO	[redacted]	

Si rilascia la presente certificazione ai fini dell'acquisizione d'ufficio.

Nogara, 03/07/2024

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
(dott. Bruno Zancanella)
Firmato digitalmente

Firmato digitalmente da:
ZANCANELLA BRUNO
Firmato il 03/07/2024 11:05
Seriale Certificato: 1891073
Valido dal 07/11/2022 al 07/11/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Comune di Casaleone (VR) - Prot. num. 0007467 del 11-06-2024

COMUNE di CASALEONE

Provincia di Verona
UFFICIO SERVIZI DEMOGRAFICI
Via Vittorio Veneto 61
P.IVA 00659900237
www.comune.casaleone.vr.it

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 2009 Numero 9 Parte II Serie A

certifica che

il cinque settembre duemilanove
alle ore 15 e minuti 30
nel Comune di CASALEONE (VR)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
[redacted]	[redacted]

ANNOTAZIONI

[redacted]

della famiglia dei conti

Rilasciato con modalità Esente

Esenzione dei diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L n 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

CASALEONE (VR), 11-06-2024
Ora 09:52

COMUNE DI CASALEONE

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
Lanza Sabrina

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

N.B. : nell'annotazione si cita la costituzione di fondo patrimoniale per gli immobili oggetto di pignoramento. A margine della nota di trascrizione risulta annotato in data 24/11/2023 ai nn. 48187/5177 RG/RP il provvedimento del Tribunale di Verona in data 19/09/2023, rep 3853, inefficacia relativa e parziale del fondo, limitatamente alle quote di proprietà del debitore [redacted].

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Nogara (VR), ed è composto da n. 1 Unità abitativa posta al piano primo, facente parte di fabbricato bifamiliare di piano terra e piano primo. L'immobile è sito in via Tregnon al civico n. 20, in contesto edificato negli anni ottanta del novecento. Trattasi di appartamento posto al primo costituito da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio. Completa il compendio ampia terrazza rivolta a sud. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di Nogara il compendio è così identificato:

- Foglio 36 particella 81 sub 3, Cat. A/2 Cl. 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 115 mq totale, escluse aree esterne 106 mq - Via Tregnon n. 7, Piano T-1



Catasto terreni - Estratto di mappa Foglio 36 Part. 81

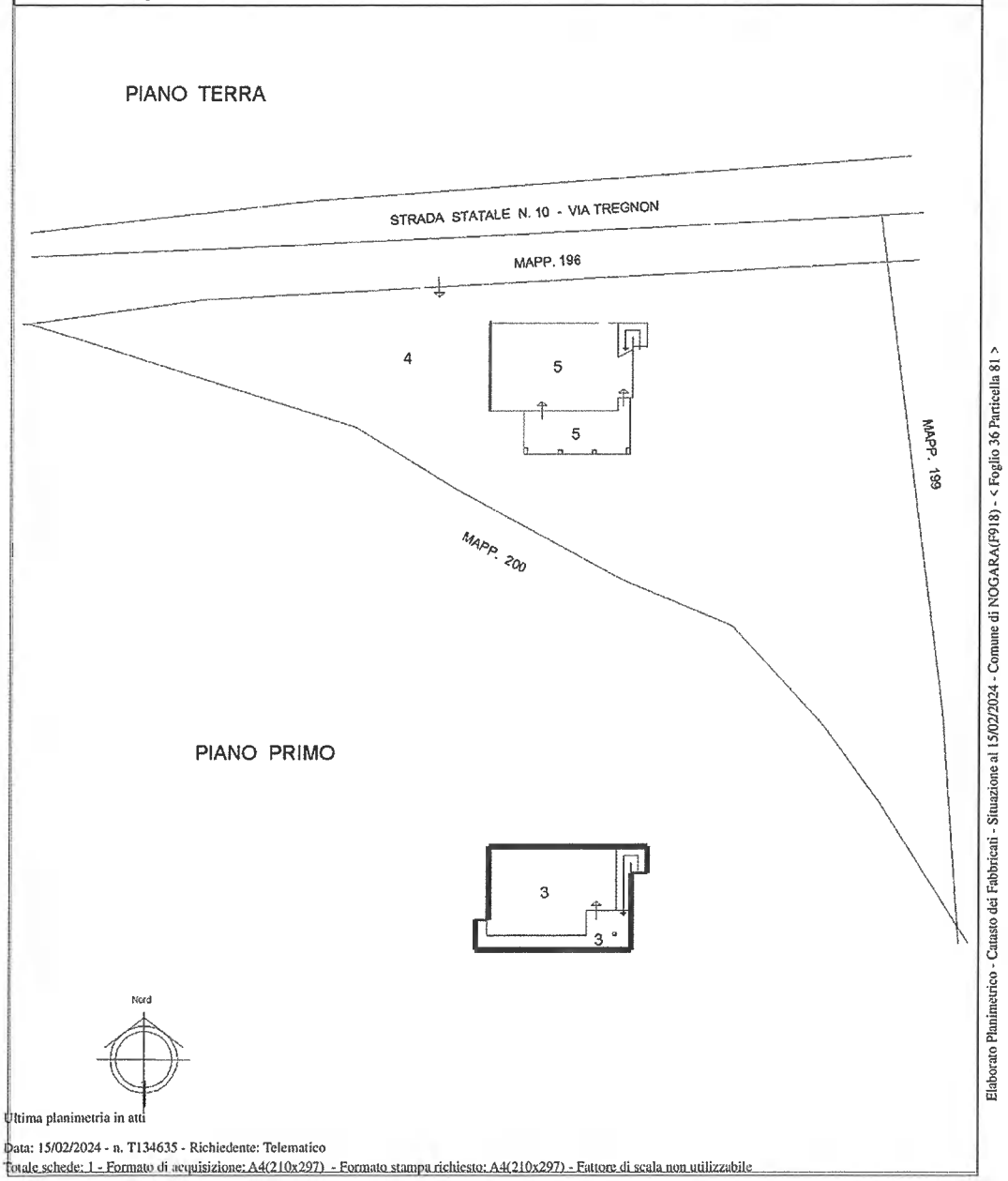
Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Data: 15/02/2024 - n. T134635 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Persi Antonio
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Verona N. 880

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Nogara	Protocollo n. VR0513388 del 31/12/2008
Sezione: Foglio: 36 Particella: 81	Tipo Mappale n. 405185 del 24/10/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

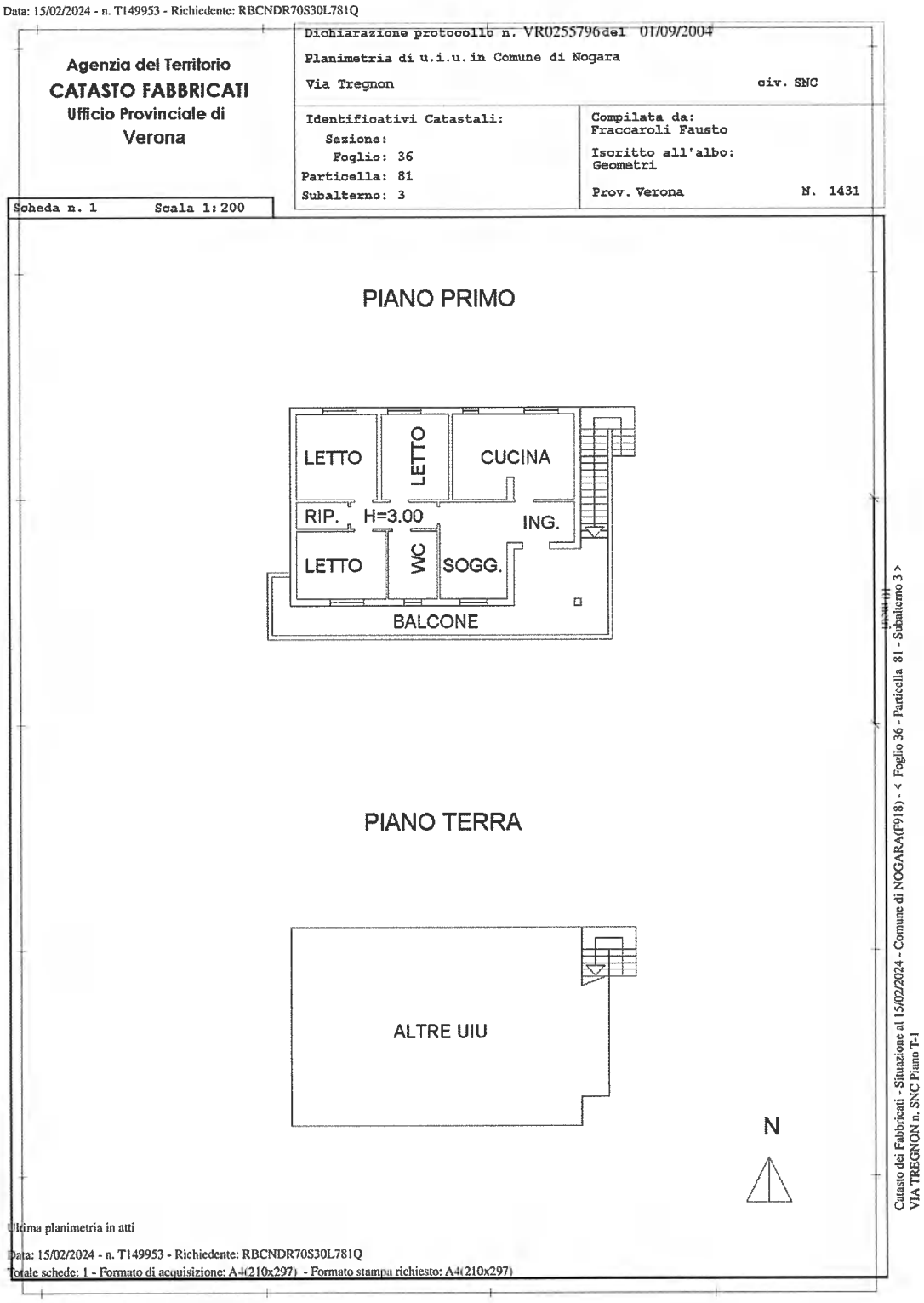
Data: 15/02/2024 - n. T134635 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2024 - Comune di NOGARA(F918) - < Foglio 36 Particella 81 >

Catasto fabbricati – Elaborato planimetrico Foglio 36 part. 81

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a



Catasto fabbricati – Elaborato planimetrico Foglio 36 part. 81 sub 3

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 21/11/2023, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

CATASTO FABBRICATI
Comune di Nogara (VR)

Foglio 36 particella 81 sub 3 unità abitativa

a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987:
Sez, E, Foglio 6, Part. 81, Cat A/5, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 0,14 £ 265 via Tregnon 5 Piano T1;

b. con VARIAZIONE d'ufficio del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario:
Sez, E, Foglio 6, Part. 81, Cat A/5, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 116,20 £ 225.000 via Tregnon 5 Piano T-1 ;

c. con VARIAZIONE del 01/09/2004 Pratica VR0255796 in atti dal 01/09/2004 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 17846.1/2004):
Sez E, Foglio 36, Particella 81, Sub 3, Cat A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita 419.62 €, via Tregnon SNC Piano T-1;

d. con VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento dati superficie:
Foglio 36, Particella 81, SUB 3, CAT A/2, Classe 2, Vani 6,5, Rendita € 419,62, Sup Cat 115 mq Escluse aree esterne 106 mq, via Tregnon SNC piano T-1;

Confini da Nord senso N.E.S.O.: mapp. n. 196, mapp. 199, mapp. 200, salvi i più esatti.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Il compendio è sito nel Comune di Nogara, a circa trentacinque chilometri a sud della città di Verona. L'immobile si trova lungo la strada regionale 10, via Tregnon, al limite est del territorio comunale di Nogara, in confine con il vicino Comune di Sanguinetto ad est. Trattasi di zona di campagna poco servita dai mezzi pubblici e servizi.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona - Estratto da ForMaps

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a



Individuazione del mappale 81 - Estratto da ForMaps



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

La zona in cui sorge il compendio è priva di servizi raggiungibili facilmente; raggiungibili in auto a circa cinque chilometri, nel centro di Nogara, o in alternativa a circa tre chilometri dal vicino Comune di Sanguinetto.

D.2.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato

Trattasi di appartamento al piano primo, facente parte di un immobile di antica origine rurale, edificato nella prima metà del secolo scorso, in seguito ristrutturato a partire dagli ottanta del novecento. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra; completa il compendio ampia area scoperta BCNC. L'accesso avviene da via Tregnon al civico 20. L'appartamento, di buone dimensioni, è posto al piano primo con accesso da scala esterna. E' costituito da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, tre camere, un bagno, un ripostiglio. Completa il compendio ampia terrazza rivolta a sud. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

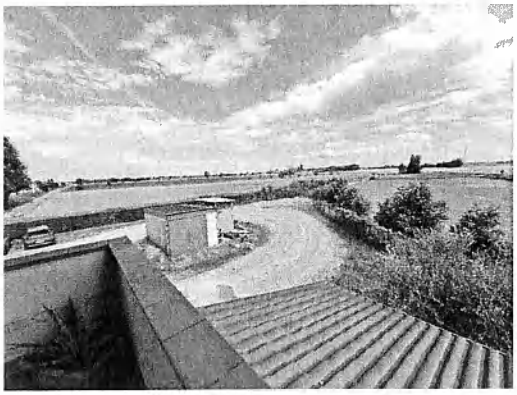
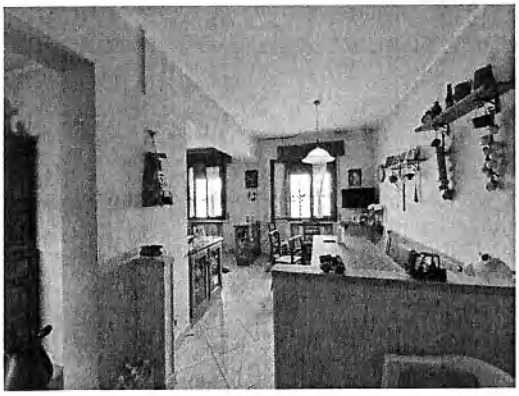
Lo stato di conservazione interno è tra il discreto e il mediocre.

La tipologia costruttiva dell'intero complesso e il suo stato di conservazione generale sono invece in linea con i parametri del periodo di ristrutturazione. Si evidenziano alcune formazioni di muffe sui muri interni, in adiacenza con il solaio, dovuti, verosimilmente, al mancato arieggiamento corretto dei locali di abitazione contestualmente a ponti termici costruttivi.



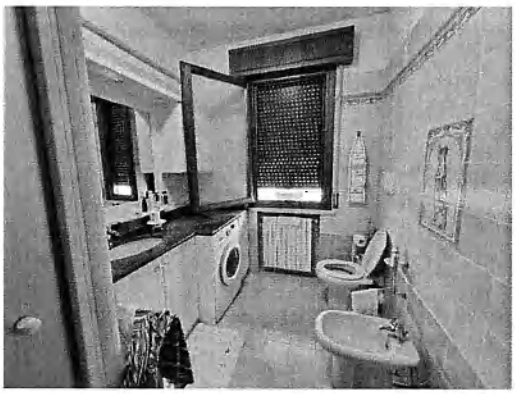


Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a



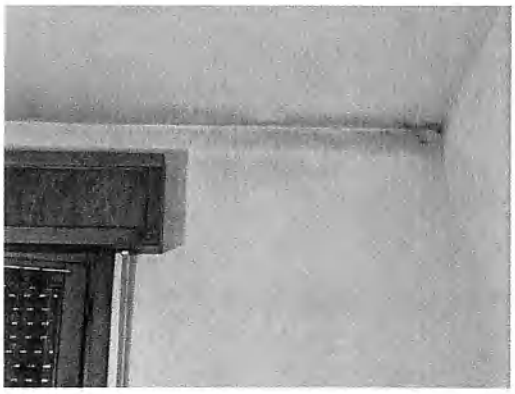

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a













Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

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

Le pertinenze dell'immobile sono costituite da area scoperta comune (BCNC) ai subalterni 5 e 3.

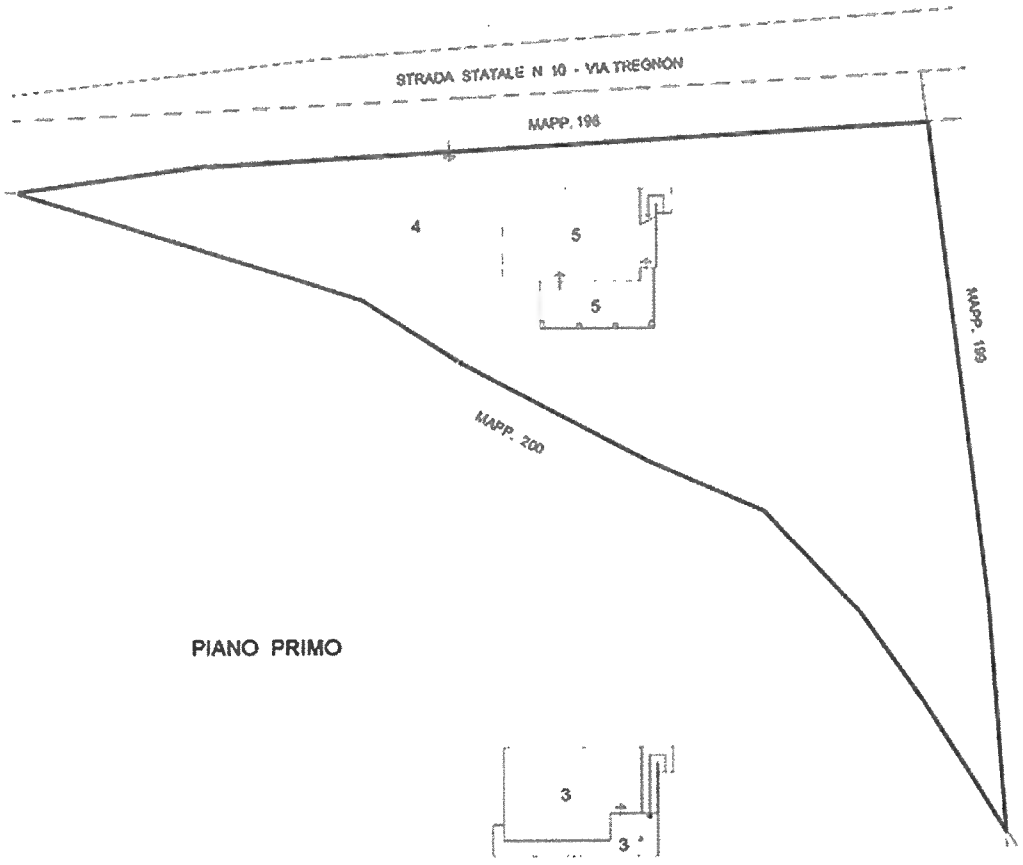
Catastalmente identificato:

Comune di Nogara

Foglio 36, mapp. 81 sub 4

Gli estremi catastali del BCNC non sono individuati nell'atto di pignoramento

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

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

L'accesso al compendio avviene da via Tregnon n. 18-20 attraverso il BCNC Foglio 36, mapp. 81, sub 4.

Si precisa che al Catasto il civico è indicato al numero SNC. Di fatto il civico è al numero 20.



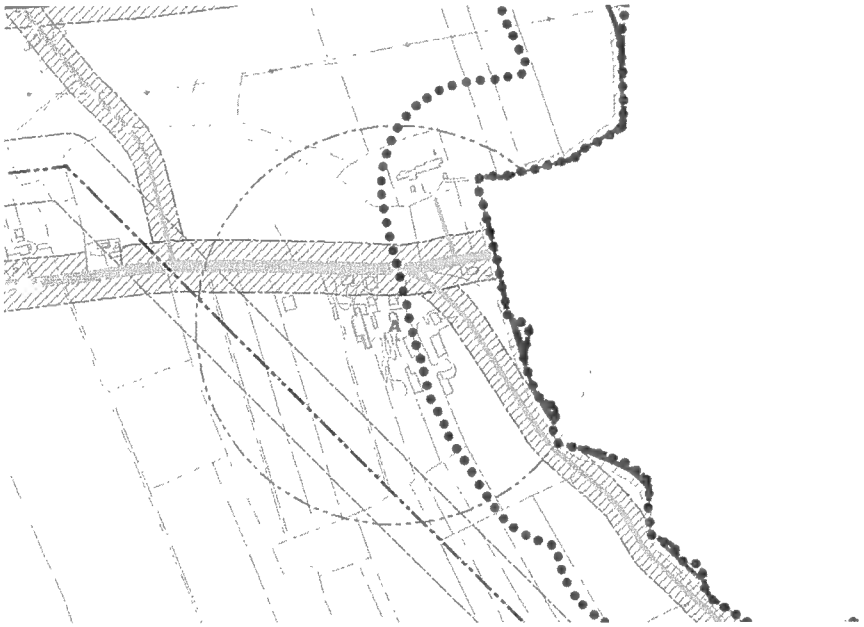


Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Nogara con D.C.C. n. 54 del 26/11/2009, nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 1	-	CARTA DELLE FRAGILITA'	
		Vincolo paesaggistico	art. 10
		Viabilità e fascia di rispetto	art. 22
		Allevamento zootecnico intensivo e fascia di rispetto	art. 21



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

TAVOLA 2 - CARTA DELLE INVARIANTI
Tracciato storico testimoniale art. 26.3



TAVOLA 3 - CARTA DELLE FRAGILITA'
Penalità geotecnica art. 30.3b



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

TAVOLA 4a - ATO AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI
Ambiti territoriali omogenei

art. 39



TAVOLA 4b - CARTA DELLE TRASFORMABILITA'
Aree e servizi di maggior rilevanza

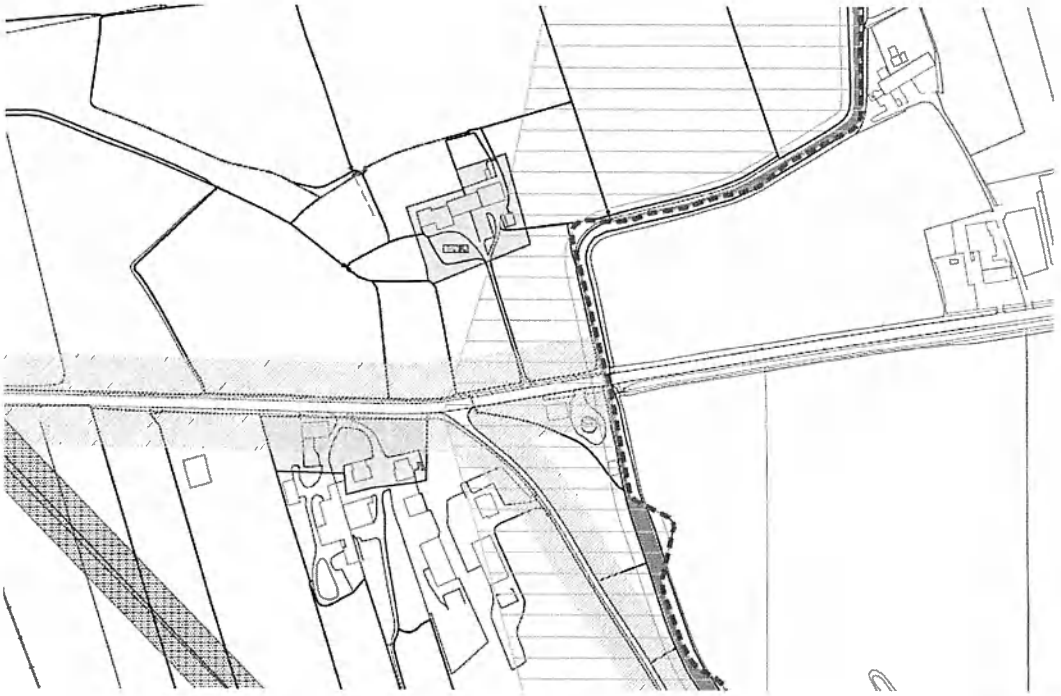
art. 47



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Nogara, approvato con D.C.C. n. 73 del 13/12/2016 aggiornato con Variante 10, giugno 2021, nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 2.8 –	ZONE SIGNIFICATIVE – BARABO'	
	ZTO E ZONA AGRICOLA	artt. 35-36-38
	Fasce di rispetto viabilità	art. 5
	Corridoio ecologico (PTCP)	art. 51



Zona agricola e ambiti del territorio aperto

ZTO E Zona Agricola	Art.35, 36, 38
Fasce di rispetto delle infrastrutture di viabilità	Art.5
Corridoio ecologico (da PTCP)	Art.51

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Nogara (VR) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 156 del 02/01/1982 Prot. n. 6876
- Concessione Edilizia n. 3989/01C del 29/12/2001 Prot. n. 6016
- D.I.A. n° 84/2008 del 03/09/2008
- D.I.A. n° 33/2010 del 13/05/2010

Delle elencate pratiche elencate si estrae copia in allegato alla presente perizia.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, non si rilevano difformità, tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato.

Si segnala che, presso gli archivi del Comune non è stata trovata l'agibilità, tuttavia come indicato dal responsabile dell'area tecnica:

"in riferimento alla Concessione Edilizia n. 3989/01C rilasciata il 29/12/2001 relativa i lavori di ampliamento con ristrutturazione interna e prospettica a primo piano di un fabbricato esistente ad uso residenziale, fa presente che gli stessi risultano ultimati e per i quali è stata presentata domanda di agibilità in data 15/11/2005 prot. n. 15910. L'agibilità è stata assentita per silenzio assenso avvalendosi della facoltà stabilita dall'ex art. 25 del D.P.R. n. 380/2001 ovvero l'avvenuto decorso senza interruzione di termini di giorni 30 dalla data di ricevimento della domanda di agibilità in parola.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

E' stato edificato, presumibilmente negli anni ottanta del novecento, un piccolo fabbricato ad uso deposito-autorimessa, insistente sul subalterno 4 (BCNC). Superficie 22 mq e 61 mc di volume.



Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Nogara, la volumetria edificata in eccedenza non è sanabile. Il manufatto dovrà essere demolito.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 14/06/2024, risultavano arredati e occupati dalla madre dell'esecutato, [redacted], che vi abita stabilmente, in virtù di usufrutto; nuda proprietà per la quota di 1/3 [redacted], moglie dell'esecutato.

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

Lo stato di occupazione dell'immobile non è opponibile alla procedura.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Ipoteche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipoteche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo condizionato di euro 130.OOO,OO (centotrentamila virgola zero zero), giusta atto per Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR) in data 18 luglio 2008, Rep. 9845/5028, iscritta a Verona in data 30 luglio 2008 ai nn. 32288 / 66 65 RG / RP, per euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero)
a carico di
[redacted], debitore ipotecario, per la quota di 2/3 in proprietà, relativamente a tutte le unità negoziali (mapp. 81 sub. 3, 81 sub. 4, 81 sub.1 e 81 sub. 2) ;
F[redacted], debitore ipotecario, per la quota di 1/3 in nuda proprietà relativamente ai mapp. 81 sub. 3 e 81 sub. 4 (unità negoziale 1) e per la quota di 1/3 in piena proprietà relativamente ai mapp. 81 sub. 1 e 81 sub. 2 (unità negoziale 2) ;
[redacted], terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/3 del diritto di usufrutto, relativamente ai mapp. 81 sub. 3 e 81 sub. 4 (unità negoziale 1);mappali tutti del foglio 36 catasto fabbricati di Nogara;
a favore di

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

[redacted]

a margine di detta ipoteca risulta annotazione di erogazione a saldo in data 11 marzo 2009 ai nn. 9523/1821 RG/RP;

- costituzione di FONDO PATRIMONIALE giusta atto per Notaio Riccardo Bidello di Verona in data 26 ottobre 2022, Rep. 2667/1302, trascritto a Verona in data 9 novembre 2022 ai nn. 47551/34441 RG/RP,

  a carico di

  [redacted], per la quota di 667/1000 in proprietà come bene personale,

  relativamente a tutte le unità negoziali (mapp. 81 sub. 5 e 81 sub. 3), nonché per la quota di 667/1000 in proprietà in regime di comunione dei beni con [redacted] relativamente al mapp. 81 sub. 3 (unità negoziale 2);

  [redacted], per la quota di 333/1000 in proprietà come bene personale del mapp. 81 sub. 5 (unità negoziale 1) e per la quota di 333/1000 in nuda proprietà come bene personale del mapp. 81 sub. 3 (unità negoziale 2);

  [redacted], per la quota di 333/1000 in diritto di usufrutto del mapp. 81 sub. 3 (unità negoziale 2) ;

  a favore di

  [redacted] e [redacted], sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale per tutte le unità negoziali (mapp. 81 sub. 5 e 81 sub. 3) ;

- IPOTECA GIUDIZIALE giusta sentenza di condanna del Tribunale di Verona in data 2 agosto 2022, Rep. 1490, iscritta a Verona in data 2 dicembre 2022 ai nn. 51398/9039 RG/RP, per euro 38.000,00 (trentottomila virgola zero) a garanzia della somma capitale di euro 6.710,00, spese per euro 9. 694, 74, e interessi per euro 2.552,02 ;

  a carico di

  [redacted], sopra generalizzato, e

  a favore di

  [redacted]

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

[redacted];

gravante la quota di 2/3 (due terzi) dei mappali 81 sub. 3 e 81 sub. 5, foglio 36 Catasto Fabbricati di Nogara (VR).

Dal quadro D di detta nota risulta quanto segue:

"I dati anagrafici dei soggetti sono inseriti sotto la responsabilità del richiedente. I signor [redacted] figura quale titolare della ditta individuale [redacted].

Oltre alle spese di lite, in aggiunta a quelle del monitorio che si liquidano per l'attuale fase in complessivi euro 4.835, OO per compensi professionali, oltre euro 60,03 per esborsi, oltre rimborso forfettario 15% C. P.A. ed IVA come per legge. " ;

- DOMANDA GIUDIZIALE giusta atto del Tribunale di Verona in data 19 gennaio 2023 rep. n. 2, trascritta a Verona in data 14 marzo 2023 ai nn. 9783/7137.RG/RP,

  a carico di

  [redacted] e [redacted], sopra generalizzati, per il diritto di proprietà, senza indicazione della quota di possesso,

  a favore di

  [redacted],

  gravate le particelle 81 sub. 5 e 81 sub. 3, del foglio 36 Catasto Fabbricati di Nogara.

  Dal quadro D di detta nota risulta quanto segue:

  "Revocare e quindi dichiarare inefficace norma dell'art. 2901 c.c. e segg. Nei confronti della soc. [redacted], l'atto di costituzione di fondo patrimoniale formalizzato con rogito datato 26.10.22, n. 2667/1302 Rep. del not. Bidello Riccardo, trascritto a Verona in data 09. 11. 22 ai n. ri 47 551 R. G. / 344 41 R. P. "

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE giusta atto dell'Ufficiale Giudiziario di Verona in data 12 giugno 2023 rep. 3822, trascritto a Verona in data 4 agosto 2023 ai nn. 33068/24827 RG/RP,

  a carico di

  [redacted], sopra generalizzato, per la quota di 667/1000 in proprietà

  a favore di

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

[redacted]

gravante le particelle 81 sub. 5 e 81 sub. 3, foglio 36 Catasto Fabbricati di Nogara.

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
  DOMANDA GIUDIZIALE giusta atto del Tribunale di Verona in data 19 gennaio 2023 rep. n. 2, trascritta a Verona in data 14 marzo 2023 ai nn. 9783/7137.RG/RP;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Non sono presenti vincoli opponibili alla procedura.

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

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005 per i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Gli immobili pignorati non sono gravati da spese condominiali

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il bene non è comodamente divisibile, in quanto la divisione comporterebbe interventi tecnici di dispendiosa soluzione, per il libero e autonomo godimento delle due porzioni, o la menomazione della funzionalità del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.2.13. Valutazione del lotto

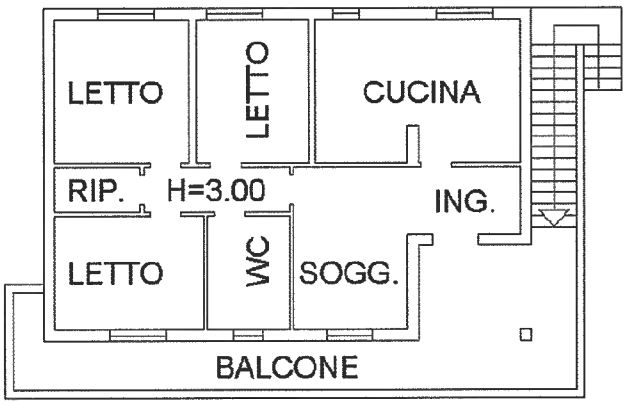
D.2.13.1. Consistenza

Trattasi di appartamento di buona metratura, superficie commerciale 125 mq posto al piano primo di un fabbricato residenziale di due unità abitative. Il compendio è sito nel Comune di Nogara, frazione denominata Barabò. L'unità abitativa è composta da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un'ampia terrazza.

Estratto da Planimetria catastale

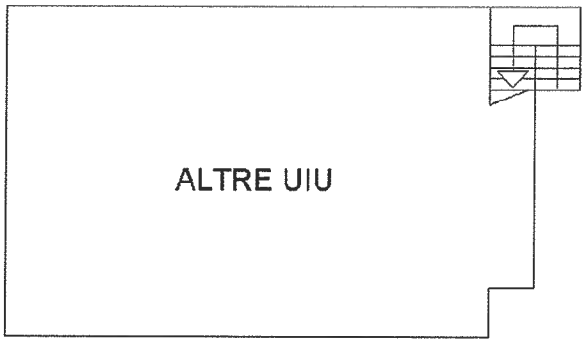
Foglio 36 mapp. 81 sub 3

PIANO PRIMO



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

PIANO TERRA



N

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	bimattoni	continua	sufficienti	assente
solai	Latero-cemento	Travetti e laterizio	sufficienti	assente

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura, mattoni a vista	Malta Mattoni	mediocri	
infissi esterni	in legno	a battente	mediocri	
oscuramenti	PVC	avvolgibili	mediocri	inferriate
muri interni	laterizio	muratura portante/tramezze	mediocri	
pavimentazione interna	ceramica	piastrelle	scadente	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	scadente	
pavimenti camere	ceramica	piastrelle	scadente	
esterni	cemento/erba	massetto/prato	mediocri	

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Gli impianti sono presenti e sottotraccia. Non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale installata all'interno dell'unità abitativa, nel locale lavanderia. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio. È presente un impianto di raffrescamento con split. L'impianto fognario non è collegato alla rete fognaria comunale.

Gli impianti, essendo stati realizzati precedentemente all'anno 2008, non sono a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	tipologia	*alimentazione*	*condizioni*	*conformità*
antenna televisivo	*presente*	*elettrica*	*n.r.*	*n.d.*
citofonico	*presente*	*elettrica*	*n.r.*	*n.d.*
gas	*presente*	*metano*	*n.r.*	*n.d.*
elettrico	*sottotraccia*	*elettrica*	*sufficienti*	*n.d.*
idrico sanitario	*autonomo*	*gas*	*sufficienti*	*n.d.*
fognatura	*imhoff*		*n.r*	-

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.2.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Nogara - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisori confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.2.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE PART. 81 SUB 3				
piano primo sub 3				
ingresso-soggiorno	22,20	18,06	1,00	22,20
cucina-pranzo	24,87	20,18	1,00	24,87
letto 1	14,39	11,70	1,00	14,39
letto 2	17,07	13,75	1,00	17,07
letto 3	13,35	11,20	1,00	13,35
bagno	8,31	6,82	1,00	8,31
disimpegno	3,42	2,72	1,00	3,42
ripostiglio	5,40	4,85	1,00	5,40
terrazza-vano scale esterno	46,12		0,35	16,14
Totale superficie commerciale arrotondata sub 3			**mq**	**125,00**

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre 2023:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA
Comune: NOGARA
Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO A SCARSA DENSITA' EDILIZIA E PREVALENTE DESTINAZIONE RURALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L			
Ville e Villini	NORMALE	790	1100	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per la medesima tipologia, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2023 è pari a € 750,00/mq.

Tuttavia, considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, al quale applicare le dovute riduzioni.

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.
A tale scopo si sono analizzate inserzioni immobiliari-proposte di vendita e comparabili per immobili, di similare categoria, stato di conservazione e ubicazione, venduti nell'arco di alcuni anni.

Si riportano comparabili estratti dal sito Formaps-ricercacompravendite

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

» DB Atti » Dati atti acquistati » Ordine dati atto n. 13356

ORDINE DATI ATTO N. 13356

Scarica csv dati atto e immobili | Stampa ricevuta spese

STATO (DATI)

Data creazione
07/06/2024 10:58:32

Importo
20 Crediti

Acquisto csv+pdf
NO

DATI ATTO

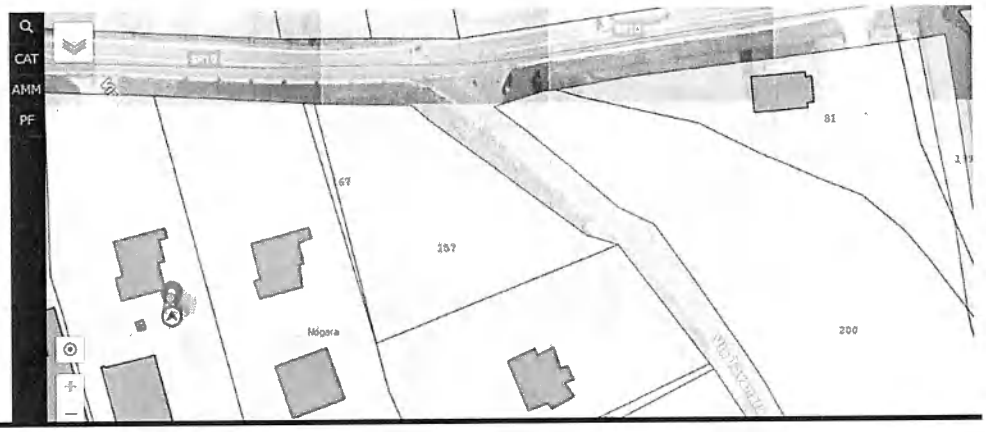
Anno Stipula	2022
Mese Stipula	4
Prezzo	73.376,00 Euro
Terreni	No
Totale Immobili	3
ID	1514626

ATTO COMPOSTO DA 3 IMMOBILI (3 FABBRICATI E 0 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo
7007743	NOGARA (VR)	36	239	7	VIA TREGNON, 1
7007813	NOGARA (VR)	36	239	6	VIA TREGNON, 1
7007877	NOGARA (VR)	36	239	4	VIA TREGNON

POSIZIONE DEI FABBRICATI



Categoria / Qualità	Consistenza	Zona Omi
C 2 -Magazzini e locali deposito	4,00 mq	R1
A 2 -Abitazioni di tipo civile	151,00 mq	R1
		R1

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

ORDINE DATI ATTO N. 13359

Scarica csv dati atto e immobili | Stampa ricevuta spese

STATO (DATI)

Data creazione
07/06/2024 11:22:24

Importo
20 Crediti

Acquisto csv+pdf
NO

DATI ATTO

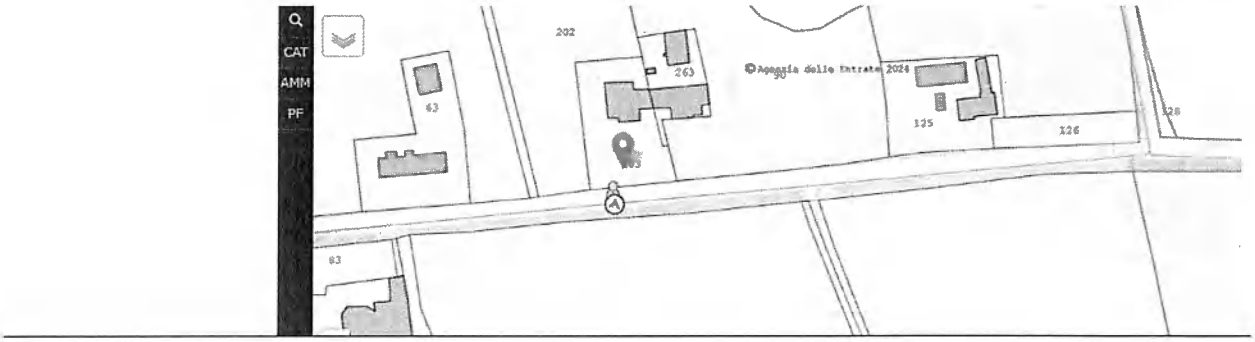
Anno Stipula	2022
Mese Stipula	11
Prezzo	93.950,00 Euro
Terreni	Si
Totale Immobili	5
ID	2070631

ATTO COMPOSTO DA 5 IMMOBILI (3 FABBRICATI E 2 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo
7553755	NOGARA (VR)	29	203		Via Giovanni Battista Casella, 23
7553830	NOGARA (VR)	29	203		Via Giovanni Battista Casella, 23
7554092	NOGARA (VR)	29	203		Via Giovanni Battista Casella, 23

POSIZIONE DEI FABBRICATI



Categoria / Qualità	Consistenza	Zona Omi
		R1
A 2 -Abitazioni di tipo civile	183,00 mq	R1
C 3 -Laboratori per arti e mestieri	398,00 mq	R1

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili venduti, comparabili, di similare categoria, stato di conservazione e ubicazione, venduti nell'arco di alcuni anni. si rileva un valore medio pari a € 499,66/mq.

Si riportano inserzioni riferite a proposte di vendite da sito immobiliare.it



Villa bifamiliare, buono stato, 230 m², Nogara
Nogara

€ 155.000 | 5+ locali | 230 m² superficie | 3 bagni | No ascensore

Il mutuo ideale per te
A partire da € 463 /mese

CALCOLA MUTUO

Pre-approva il mutuo online
Congela il tuo importo di mutuo per 6 mesi

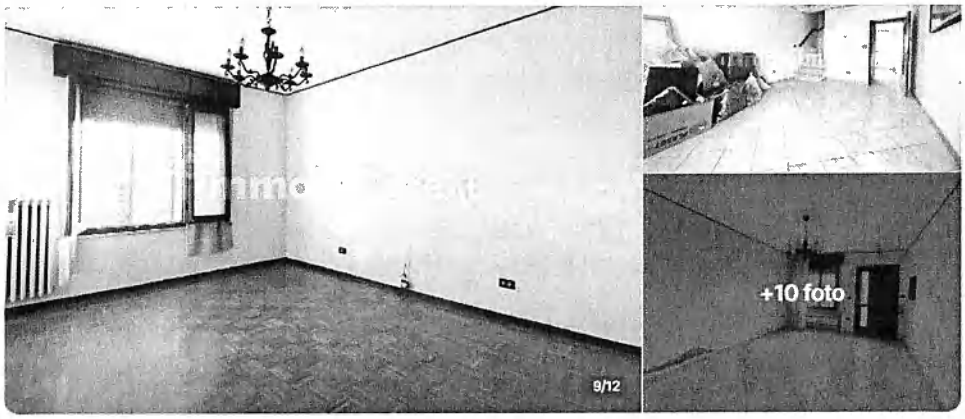
PRE-APPROVA MUTUO

Annuncio aggiornato il 16/10/2023

Descrizione

In zona residenziale tranquilla, proponiamo un'ampia porzione di bifamiliare posta su due livelli e composta internamente da luminosa zona giorno, ampia cucina abitabile, salotto e doppio servizio al piano terra, tre camere da letto matrimoniali e bagno al piano primo. Completa l'abitazione un garage singolo e una corte privata di oltre 500 mq.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a



Villa a schiera via Graziane, Alberoni, Nogara
Nogara • Via Graziane

€ 90.000

5+ locali | 210 m² | 2 bagni

No Ascensore

Il mutuo ideale per te
A partire da € 269 /mese

CALCOLA MUTUO

Pre-approva il mutuo online
Congela il tuo importo di mutuo per 6 mesi

PRE-APPROVA MUTUO

Annuncio aggiornato il 19/06/2024

Descrizione

Riferimento: 4596i

ABITAZIONE SU DUE LIVELLI A NOGARA

NOGARA - In zona residenziale tranquilla, comoda ai servizi del paese, proponiamo in vendita ampia abitazione posta su due livelli e composta internamente da luminosa zona giorno, salotto, ampia cucina abitabile e ripostiglio al piano terra; al piano primo troviamo invece quattro camere da letto matrimoniali e due bagni. Compresa nella proprietà si trova una corte privata.
L'abitazione, risalente agli anni '70, è stata parzialmente ristrutturata nel 2008, con il rifacimento della pavimentazione e dell'intero impianto idraulico.

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili proposti in vendita si rileva un valore medio pari a € 551,50/mq.

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, ponderando i valori di

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

immobili venduti, comparabili, e inserzioni immobiliari di similare tipologia, ubicazione e conservazione.

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima

UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE PART. 81 SUB 3

Valore: mq 125 x € 525,58 = € 65.967,50
(euro sessantacinquemilanovecentossessantasette/50)

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

1.APPARTAMENTO E PERTINENZE PART. 81 SUB 3:

Valutazione ponderata (mq 125 x € 525,58)	€ 65.967,50
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 6.596,75
b) Decurtazione per demolizione abuso su BCNC (€ 6000/2)	€ 3.000,00
c) Oneri giuridici gravanti	€ 0,00
TOTALE ARROTONDATO	€ 56.400,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 56.400,00

(valutazione di stima ponderata pari a € 451,00/mq)

Per le seguenti quote:

[redacted]

per quota di PROPRIETA' 2/3 € 37.600,00 VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2

[redacted]

per quota di NUDA PROPRIETA' 1/3 € 10.340,00*

**Calcolo valore nuda proprietà* [redacted]
Valore della piena proprietà quota 1/3: 56.400/3 = € 18.800,00
Età dell'usufruttuario 69 anni
Tasso di interesse legale 2,50%
Coefficiente moltiplicatore 18
Valore dell'usufrutto € 8.460,00
Valore della nuda proprietà € 10.340,00

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

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, 24/07//2024

L'esperto stimatore
Andrea Rebecchi architetto



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

E. **ALLEGATI GENERALI** (comuni a tutti i lotti)

E.1. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
E.2. Certificato storico di residenza dell'esecutato
E.3. Stato di famiglia storico
E.4. Dati comparativi acquisiti e fonte

F. **ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI**

F.1. Lotto 1 – Immobile sito in Nogara (VR), via Tregnon n. 18 piano terra

F.1.1. Titolo di provenienza del bene
F.1.2. Planimetrie catastali
F.1.3. Estratto storico del Catasto
F.1.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
F.1.5. Titoli Abilitativi
F.1.6. Fotografie degli interni
F.1.7. Fotografie degli esterni

F.2. Lotto 2 – Immobile sito in Nogara (VR), via Tregnon n. 20 piano primo

F.2.1. Titolo di provenienza del bene
F.2.2. Planimetrie catastali
F.2.3. Estratto storico del Catasto
F.2.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
F.2.5. Titoli Abilitativi
F.2.6. Fotografie degli interni
F.2.7. Fotografie degli esterni

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a