

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA CON PIÙ LOTTI**

**LOTTI N° 1 E N° 2**

|                               |                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Esecuzione Immobiliare</b> | <b>R.G.E. n° 27/2024</b>               |
| <b>Giudice</b>                | <b>Dott.ssa Paola Salmaso</b>          |
| <b>Creditore procedente</b>   | <b>Cerved Credit Management S.p.A.</b> |
| <b>Parte eseguita</b>         |                                        |

Esperto Stimatore

Geom. MARIO LUISE - e-mail: pedretti.luise@gmail.com - Tel.: 045-8401242

Custode Giudiziario

Avv. LORENZA SBOARINA - e-mail: sboarina@maccarroneco.it - Tel.: 045-8445567

---

Geom. MARIO LUISE  
Via Emilio Salgari n° 2/C - 37131 Verona  
C.F.: LSU MRA 52A10 L781I  
P. IVA: 02267630230  
e-mail: pedretti.luise@gmail.com - pec: mario.luise@geopec.it  
www.studiopedrettiluise.com



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

|           |                                                                                                                        |    |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A.        | SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO .....                                                                                   | 4  |
| A.1.      | SCHEDA SINTETICA LOTTO 1 .....                                                                                         | 4  |
| A.2.      | SCHEDA SINTETICA LOTTO 2 .....                                                                                         | 5  |
| B.        | DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....                                                                          | 6  |
| C.        | DIVISIONI IN LOTTI .....                                                                                               | 6  |
| D.        | DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI .....                                                                                    | 6  |
| D.1.      | LOTTO 1 - IMMOBILE SITO A NOGARA, IN VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N° 5 .....                                              | 6  |
| D.1.1.    | Proprietà .....                                                                                                        | 6  |
| D.1.1.1.  | Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio .....                                                      | 7  |
| D.1.2.    | Identificazione catastale del bene oggetto della vendita .....                                                         | 8  |
| D.1.3.    | Descrizione del bene .....                                                                                             | 9  |
| D.1.3.1.  | Contesto .....                                                                                                         | 9  |
| D.1.3.2.  | Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....                                                              | 10 |
| D.1.3.3.  | Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali ..... | 14 |
| D.1.3.4.  | Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....                                                    | 15 |
| D.1.4.    | Situazione urbanistica della zona .....                                                                                | 15 |
| D.1.5.    | Situazione catastale dell'immobile .....                                                                               | 15 |
| D.1.6.    | Situazione edilizia dell'immobile .....                                                                                | 16 |
| D.1.7.    | Stato di occupazione dell'immobile .....                                                                               | 16 |
| D.1.7.1.  | Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....                                            | 16 |
| D.1.7.2.  | Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....                                            | 17 |
| D.1.8.    | Vincoli ed oneri giuridici .....                                                                                       | 17 |
| D.1.8.1.  | Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....                                  | 17 |
| D.1.8.2.  | Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....                                                | 18 |
| D.1.8.3.  | Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....                                             | 18 |
| D.1.8.4.  | Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....                         | 18 |
| D.1.9.    | Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....                                                          | 18 |
| D.1.10.   | Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....                                                       | 19 |
| D.1.11.   | Immobile in regime di edilizia convenzionata .....                                                                     | 19 |
| D.1.12.   | Separazione in natura e progetto divisionale .....                                                                     | 20 |
| D.1.13.   | Valutazione del lotto .....                                                                                            | 20 |
| D.1.13.1. | Consistenza .....                                                                                                      | 20 |
| D.1.13.2. | Criteri di stima .....                                                                                                 | 21 |
| D.1.13.3. | Stima .....                                                                                                            | 22 |
| D.1.13.4. | Adeguamenti e correzioni della stima .....                                                                             | 23 |
| D.1.13.5. | Valore di stima al netto delle decurtazioni .....                                                                      | 23 |
| D.2.      | LOTTO 2 - IMMOBILE SITO A NOGARA, IN LOCALITÀ PARMALADA, VIA CASOTTI .....                                             | 24 |
| D.2.1.    | Proprietà .....                                                                                                        | 24 |
| D.2.1.1.  | Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio .....                                                      | 25 |
| D.2.2.    | Identificazione catastale del bene oggetto della vendita .....                                                         | 25 |



|           |                                                                                                                        |    |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| D.2.3.    | Descrizione del bene .....                                                                                             | 28 |
| D.2.3.1.  | Contesto .....                                                                                                         | 28 |
| D.2.3.2.  | Descrizione dell'unità immobiliare (lotto di terreno edificabile) .....                                                | 28 |
| D.2.3.3.  | Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali ..... | 30 |
| D.2.3.4.  | Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....                                                    | 31 |
| D.2.4.    | Situazione urbanistica della zona .....                                                                                | 31 |
| D.2.5.    | Situazione catastale dell'immobile .....                                                                               | 31 |
| D.2.6.    | Situazione edilizia dell'immobile .....                                                                                | 32 |
| D.2.7.    | Stato di occupazione dell'immobile .....                                                                               | 32 |
| D.2.7.1.  | Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....                                            | 32 |
| D.2.7.2.  | Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....                                            | 32 |
| D.2.8.    | Vincoli ed oneri giuridici .....                                                                                       | 33 |
| D.2.8.1.  | Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....                                  | 33 |
| D.2.8.2.  | Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....                                                | 34 |
| D.2.8.3.  | Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....                                             | 35 |
| D.2.8.4.  | Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....                         | 35 |
| D.2.9.    | Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....                                                          | 35 |
| D.2.10.   | Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....                                                       | 35 |
| D.2.11.   | Immobile in regime di edilizia convenzionata .....                                                                     | 35 |
| D.2.12.   | Separazione in natura e progetto divisionale .....                                                                     | 36 |
| D.2.13.   | Valutazione del lotto .....                                                                                            | 36 |
| D.2.13.1. | Consistenza .....                                                                                                      | 36 |
| D.2.13.2. | Criteri di stima .....                                                                                                 | 37 |
| D.2.13.3. | Stima .....                                                                                                            | 38 |
| D.2.13.4. | Adegamenti e correzioni della stima .....                                                                              | 39 |
| D.2.13.5. | Valore di stima al netto delle decurtazioni .....                                                                      | 39 |
| E.        | allegati generali (comuni a tutti i lotti) .....                                                                       | 41 |
| F.        | allegati per singoli lotti .....                                                                                       | 41 |



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

|                                                |                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Procedura                                      | RGE 27/2024                                                                                                                                          |
| Lotto                                          | 1                                                                                                                                                    |
| Diritto oggetto di vendita                     | Piena proprietà dell'intero                                                                                                                          |
| Tipologia immobile                             | negozio con magazzino, il tutto sito in un edificio condominiale<br>Sup. commerciale mq 97,82 circa per il negozio e mq 13,90 circa per il magazzino |
| Ubicazione                                     | Nogara (VR), Via Martiri della Libertà n° 5                                                                                                          |
| Dati catastali                                 | Catasto Fabbricati, Comune di Nogara (VR), Foglio 26, mappale n° 419 sub 7                                                                           |
| VALORE DI STIMA<br>al netto delle decurtazioni | € 94.962,00                                                                                                                                          |
| Stato di occupazione                           | Libero                                                                                                                                               |
| Irregolarità edilizie                          | Non presenti<br>Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: nessuno                                                                              |
| Irregolarità catastali                         | Non presenti<br>Costi di regolarizzazione catastale: nessuno                                                                                         |
| Esistenza di formalità<br>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.*



A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

|                                                |                                                                                                              |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Procedura                                      | RGE 27/2024                                                                                                  |
| Lotto                                          | 2                                                                                                            |
| Diritto oggetto di vendita                     | Piena proprietà dell'intero                                                                                  |
| Tipologia immobile                             | Terreno edificabile<br>Sup. commerciale mq 5.923,00                                                          |
| Ubicazione                                     | Nogara (VR), Località Parmalada, Via Casotti snc                                                             |
| Dati catastali                                 | Catasto Terreni, Comune di Nogara (VR), Foglio 33, mappali n° 2181 - 2183 - 2184 - 2185 - 2186 - 2187 - 2188 |
| VALORE DI STIMA<br>al netto delle decurtazioni | € 204.000,00                                                                                                 |
| Stato di occupazione                           | Utilizzato dall'esecutato                                                                                    |
| Irregolarità edilizie                          | Non presenti<br>Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: nessuno                                      |
| Irregolarità catastali                         | Non presenti<br>Costi di regolarizzazione catastale: nessuno                                                 |
| Esistenza di formalità<br>non cancellabili     | NO                                                                                                           |
| NOTE                                           |                                                                                                              |
|                                                |                                                                                                              |



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.  
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.  
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



---

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

1.- Intera piena proprietà di un negozio con magazzino (lotto n° 1), il tutto sito nel Comune di Nogara, Provincia di Verona, in via Martiri della Libertà n° 5 e posto ai piani terra e seminterrato di un edificio condominiale.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà - nella misura di 20,60 millesimi (rif. allegati n° 1.1 e 1.5) - sugli enti e parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 c.c.

2.- Intera piena proprietà di un terreno edificabile (lotto n° 2) sito nel Comune di Nogara, Provincia di Verona, in località Parmalada, via Casotti snc.

### Comproprietari non eseguiti:

nessuno.

## C. DIVISIONI IN LOTTI

Vista la tipologia e la destinazione d'uso degli immobili oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, che trattasi di beni di tipologia diversa (negozio con magazzino e terreno edificabile), siti in zone differenti del territorio comunale e aventi distinte destinazioni d'uso tra loro non correlate, lo scrivente ritiene che sia possibile - ed economicamente vantaggioso - suddividere i beni in due lotti, uno costituito dal negozio col magazzino ed uno costituito dal terreno edificabile.

Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di **n° 2 lotti**.

## D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### D.1. LOTTO 1 - IMMOBILE SITO A NOGARA, IN VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N° 5

#### D.1.1. Proprietà

##### • Attuali proprietari:

[REDACTED] per l'intera piena proprietà

proprietario dal 20/10/1982 ad oggi in forza dei seguenti atti (rif. allegato n° 1.1):

- per quanto concerne la quota di 1/2 della piena proprietà:

in virtù dell'atto di compravendita in data 17/10/1971 rep. n° 19696/5410 del Notaio Luigi Deluca, trascritto a Verona in data 25/10/1971 ai nn° 18300 R.G. e 14346 R.P. e



successivo atto di rettifica di errore materiale in data 04/07/2024 rep. n° 23405/17296 del Notaio Vincenzo Calderini, registrato a Caserta in data 08/07/2024 al n° 21785 serie 1T, trascritto a Verona in data 08/07/2024 ai nn° 28113 R.G. e 21194 R.P.

- per quanto concerne l'ulteriore quota di 1/2 della piena proprietà:

in virtù dell'atto di cessione di quota in data 20/10/1982 rep. n° 54197/14470 del Notaio Luigi Soave, registrato a Legnago in data 08/11/1982 al n° 1658 Vol. 3 Mod. IIA, trascritto a Verona in data 15/11/1982 ai nn° 22243 R.G. e 17072 R.P.

Si precisa che il signor [REDACTED] risulta essere coniugato in regime di

Si ha, quindi, che:

- al momento dell'acquisto del diritto l'esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni [REDACTED]

- al momento della notifica dell'atto di pignoramento l'esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni.

• **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] - ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà

proprietari dal 17/10/1971 al 20/10/1982 in forza dell'atto di compravendita in data 17/10/1971 rep. n° 19696/5410 del Notaio Luigi Deluca, trascritto a Verona in data 25/10/1971 ai nn° 18300 R.G. e 14346 R.P.

Note: l'atto di compravendita è stato successivamente rettificato, per la presenza di errore materiale, con atto in data 04/07/2024 rep. n° 23405/17296 del Notaio Vincenzo Calderini, registrato a Caserta in data 08/07/2024 al n° 21785 serie 1T, trascritto a Verona in data 08/07/2024 ai nn° 28113 R.G. e 21194 R.P. (rif. allegato n° 2).

**D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio**

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Anagrafe Nazionale della popolazione residente, il signor [REDACTED] risulta essere coniugato. Il matrimonio è stato celebrato nel [REDACTED]



Presso i competenti Uffici anagrafici e di stato civile sono stati pertanto acquisiti i seguenti certificati relativi all'esecutato e precisamente (rif. allegato n° 1):

- l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui risulta che il signor [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni. Il suddetto regime patrimoniale

#### **D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita**

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Nogara, Provincia di Verona, in via Martiri della Libertà n° 5.

Il bene è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 1.2):

- Comune di Nogara, foglio 26, mappale n° 419 sub 7, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 106, superficie catastale mq 111, piano T, rendita: € 1.560,22.

Note:

la particella sopra descritta era un tempo identificata nel catasto fabbricati del Comune di Nogara, sezione D, foglio 7, mappale n° 419 sub 7 (rif. allegato n° 1.2).

Intestato a:

[REDACTED] - proprietà per 1/1.

• **Variazioni catastali di rilievo:**

l'immobile oggetto di esecuzione è stato oggetto dei seguenti atti catastali (rif. allegato n° 1.2):

- impianto meccanografico del 30/06/1987;
- variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- variazione del 28/02/2006 pratica n° VR0053925 - modifica identificativo per allineamento mappe (n. 10532.6/2006);
- variazione del 20/09/2011 pratica n° VR0372515 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 129215.1/2011);
- variazione del 20/09/2014 pratica n° VR0289770 - variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 180140.1/2014);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;



- variazione del 05/04/2016 pratica n° VR0060959 - aggiornamento planimetrico (n. 25199.1/2016);
- variazione del 28/11/2018 pratica n° VR0161947 - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 48721.1/2018);
- variazione del 29/11/2019 pratica n° VR0187160 - variazione di classamento (n. 80704.1/2019).

• **Confini** (rif. allegati n° 1.1 e 1.2):

- per il **negozio con magazzino** ai piani terra e seminterrato:

a **Nord** con i mappali n° 419 sub 68, 419 sub 67 e 419 sub 58;

ad **Est** con il vano scala condominiale e con altra porzione del fabbricato mappale n° 419;

a **Sud** con area scoperta condominiale;

ad **Ovest** con i mappali n° 419 sub 104, 419 sub 68 e con area di manovra condominiale.

Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

**Rappresentazione grafica della sede del bene**



**D.1.3. Descrizione del bene**

**D.1.3.1. Contesto**

|                       |                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona: | semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.<br>La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. |
| Servizi della zona:   | centro medico, farmacia, negozi al dettaglio, supermercato.                                                                                                      |



|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Caratteristiche zone limitrofe: | miste residenziali/a servizi. |
| Collegamenti pubblici:          | autobus, ferrovia.            |

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

Trattasi dell'intera piena proprietà di un **negozio** con annesso un **magazzino**, il tutto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Nogara, Provincia di Verona, in via Martiri della Libertà n° 5 (rif. allegato n° 1.4, foto n° 1 - 2 - 3 - 11).

Il fabbricato è situato in una zona semicentrale dell'abitato di Nogara, a circa Km 0,5 dal centro di detto Comune.

Il negozio, disposto su un unico piano fuori terra, è sito al piano terra dello stabile, mentre il magazzino è ubicato al piano seminterrato dell'edificio ed è direttamente collegato al negozio tramite una modesta rampa scala.



L'accesso pedonale all'unità immobiliare avviene direttamente dalla via pubblica - via Martiri della Libertà - attraversando una porzione di area scoperta condominiale posta a margine di detta via, fino a raggiungere il portoncino metallico - del tipo non blindato, con specchiature in vetro e saracinesca - d'ingresso al negozio (rif. allegato n° 1.4, foto n° 1 - 2 - 3).

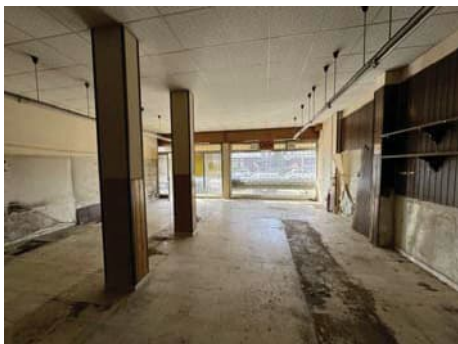
L'accesso al magazzino avviene, invece, dall'interno del negozio tramite una modesta rampa scala che collega la porzione sita al piano terra con quella sita al piano seminterrato (rif. allegato n° 1.4, foto n° 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 24).

Nella planimetria dimostrativa contenuta nell'allegato n° 1.4 il sottoscritto ha riportato la via di accesso all'immobile così come rinvenuta sui luoghi, indicandola con una freccia.

Il **negozio** oggetto di esecuzione (rif. immobile "**A**") ha una superficie utile (calpestabile) di mq 86,57 circa ed una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di **mq 97,82** circa.



All'interno dell'unità sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 1.4, foto da n° 4 a n° 16): un negozio, un disimpegno con rampa scala ed un locale w.c. (contenente una tazza w.c. ed una lavella).



I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 3,30 circa.

Le caratteristiche/finiture edilizie interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 1.4, foto da n° 4 a n° 21):

- pareti verticali e intradosso del solaio orizzontale intonacati e tinteggiati al civile, in pessimo stato di manutenzione e conservazione;
- porte interne in parte del tipo con anta a battente e in parte del tipo a libro, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- infissi esterni in alluminio con specchiature in vetro singolo e con saracinesche, il tutto in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti in piastrelle, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- rivestimenti del bagno in piastrelle, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- sanitari e rubinetteria del bagno di tipo vetusto e in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte con canaline esterne (conformità da verificare);
- adduzione idrica e impianto fognario allacciati alla rete comunale (conformità da verificare);



- portoncino d'ingresso del tipo in metallo e vetro, non blindato, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento **non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Il costo per acquisire il suddetto attestato viene esposto - **in via del tutto indicativa** - in **Euro 250,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA), pur evidenziando che trattasi di un documento **non obbligatorio** in caso di vendita immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 1.2.

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione, oltre ad aver riscontrato delle esfoliazioni su parte delle murature perimetrali così come documentato dalle foto n° 22 e 23 dell'allegato n° 1.4.

Non si rileva, comunque, la presenza di elementi che possano far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile.

Il negozio dispone, quale accessorio, di un **magazzino**.

Il **magazzino** (rif. immobile "**A/1**") è ubicato al piano seminterrato dell'edificio, ha una superficie utile (calpestabile) di mq 25,28 circa ed una superficie lorda (comprese le murature) di **mq 27,81** circa e presenta un'altezza interna di m 2,20 circa (rif. allegato n° 1.4, foto da n° 24 a n° 33).

La porzione immobiliare è raggiungibile direttamente dall'interno del negozio poc'anzi descritto, mediante una modesta rampa scala di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato.





La porzione immobiliare, di fatto composta da un unico locale, presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 1.4, foto da n° 24 a n° 33):

- solaio superiore in latero-cemento, intonacato e tinteggiato, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- murature verticali intonacate e tinteggiate, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con esfoliazioni e macchie derivanti da infiltrazioni e/o da umidità di risalita;
- pavimento in piastrelle, in scarso stato manutentivo;
- impianto elettrico in parte in cavi esterni alle murature e in parte in canaline esterne alle murature stesse;
- sulla parete Ovest del vano è presente una porta metallica, ad anta a battente, presumibilmente di collegamento con l'adiacente area di manovra condominiale ma di cui non è stato possibile accertare l'effettiva funzione e/o utilizzabilità.



La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 1.2.

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, pessimo, pur non rilevandosi elementi che possano far supporre l'esistenza di dissesti strutturali della porzione immobiliare.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione è stato costruito nel 1969 (rif. allegato n° 1.3). Successivamente, l'immobile non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria eseguiti a fronte di pratiche urbanistico-edilizie.

### Planimetria dell'immobile:



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

All'unità immobiliare oggetto di esecuzione compete la proporzionale quota di comproprietà - nella misura di 20,60 millesimi - sugli enti e parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 c.c. (rif. allegati n° 1.1 e 1.5).



---

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

L'accesso pedonale all'unità immobiliare oggetto di esecuzione avviene direttamente dalla via pubblica - via Martiri della Libertà - oltrepassando una porzione di area scoperta condominiale confinante con la suddetta via. Attraversando detta area si ha quindi modo di raggiungere la porta del negozio sito al civico n° 5 della citata via.

Il magazzino è invece accessibile dall'interno del negozio, tramite una modesta rampa scala interna che collega la porzione al piano terra a quella sita al piano seminterrato.

Si evidenzia che sulla parete Ovest del magazzino è inoltre presente una porta metallica, presumibilmente di collegamento con l'adiacente area di manovra condominiale ma di cui non è stato possibile accertare l'effettiva funzione e/o utilizzabilità.

#### **D.1.4. Situazione urbanistica della zona**

Nello strumento urbanistico vigente (Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi) l'area su cui sorge il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione è classificata come segue (rif. allegato n° 3):

**1) nel Piano di Assetto del Territorio:**

art. 40: Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale;

**2) nel Piano degli Interventi:**

art. 29,61: - ZTO B1 - spazi della residenza ad alta densità (B1/02).

#### **Norme tecniche ed indici:**

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 3 (certificato di destinazione urbanistica).

#### **D.1.5. Situazione catastale dell'immobile**

##### **• Conformità soggettiva:**

si attesta la **conformità** tra l'intestatario catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e quello risultante dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente (rif. allegato n° 2).

##### **• Conformità oggettiva:**

si attesta la **conformità** tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento e la relativa planimetria catastale.

Visitato il bene oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che lo stesso presenta la consistenza riportata sulla suddetta planimetria catastale (rif. allegato n° 1.2).



---

#### D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato costruito nel 1969 e relativamente al quale - per quanto concerne il bene oggetto di esecuzione e/o le parti comuni dell'edificio condominiale - sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 1.3):

- **Licenza di Costruzione n° 19/68** per la costruzione di un nuovo fabbricato (condominio), intestata ad [REDACTED] domanda presentata in data 25/03/1968 e Licenza di Costruzione rilasciata in data 27/04/1968.

L'**agibilità** è stata rilasciata in data 19/11/1969 (rif. allegato n° 1.3).

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 669** per la costruzione di un locale comune ad uso centrale termica ed autoclave e modifica delle finestrate del vano autorimessa, intestata a [REDACTED] Amm.re Cond. A/4, domanda presentata in data 30/06/1986 e Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data non riportata sul provvedimento acquisito presso il Comune di Nogara.

Al riguardo, si evidenzia che la tavola e la planimetria di progetto recano il timbro di protocollo del Comune di Nogara riportante la data del 27/08/1996 (rif. allegato n° 1.3).

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n° 7, prot. n° 3480**, per l'installazione di tende frangisole, intestata a [REDACTED] e presentata in data 25/05/1995.

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria n° 58/18, prot. n° 15426**, per variante in corso d'opera alla Licenza di Costruzione n° 19/68 del 27/04/1968, intestata a [REDACTED] e presentata in data 11/12/2018.

- **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

Relativamente all'immobile oggetto di esecuzione non si rilevano difformità urbanistico-edilizie.

Visitato il bene oggetto di stima, si è potuto verificare che lo stesso presenta la consistenza riportata sull'elaborato di progetto allegato alla S.C.I.A. in Sanatoria n° 58/18 del 11/12/2018 (rif. allegato n° 1.3).

#### D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava libero da persone e cose, fatta eccezione per un estintore presente nel negozio e per alcune modeste scatole giacenti nel magazzi-



---

no (rif. allegato n° 1.4, foto n° 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 25 - 26 - 27 - 28).

L'immobile non costituisce abitazione principale della parte esecutata, la quale risulta essere residente nel Comune di Salizzole (VR), in via Mezzavilla n° 330/B.

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

Come incarico del sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se agli atti dell'Ufficio risultino registrati e attualmente in essere contratti di locazione, di affitto e/o di comodato relativi all'immobile oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **negativo**.

#### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

###### **A) Iscrizioni:**

**1.- Iscrizione giudiziaria** (attiva) a favore di [REDACTED], **contro** [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo in data 10/10/2017 rep. n° 5082/2017 del Tribunale di Verona, iscritta a Verona in data 17/10/2017 ai nn° 42225 R.G. e 6944 R.P.

importo capitale: € 123.151,00

importo ipoteca: € 135.000,00

Note: l'ipoteca colpisce l'intera piena proprietà del mappale n° 419 sub 7 del foglio 26, oltre ad altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione (rif. allegato n° 2).

Si rileva la presenza della seguente annotazione all'iscrizione (rif. allegato n° 2):

- annotazione R.P. n° 6716 (R.G. n° 41857) del 16/10/2018 per restrizione di beni: viene sottratto dall'ipoteca l'immobile non oggetto della presente procedura esecutiva.

**2.- Iscrizione giudiziaria** (attiva) a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo in data 08/10/2019 rep. n° 4617/2019 del Tribunale di Verona, iscritta a Verona in data 14/11/2019 ai nn° 45693 R.G. e 7820 R.P.

importo capitale: € 45.000,00

importo ipoteca: € 50.000,00

Note: l'ipoteca colpisce l'immobile di cui al presente lotto n° 1 per il diritto di 1/1 di piena proprietà, oltre al bene di cui al successivo lotto n° 2 e ad altro immobile non oggetto di esecuzione (rif. allegato n° 2).



---

Si rileva la presenza della seguente annotazione all'iscrizione (rif. allegato n° 2):

- annotazione R.P. n° 2548 (R.G. n° 23313) del 09/06/2023 per restrizione di beni: viene sottratto dall'ipoteca l'immobile non oggetto della presente procedura esecutiva.

**B) Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A., **contro** [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 02/01/2024 rep. n° 9629 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 02/02/2024 ai nn° 4159 R.G. e 3091 R.P.

Note: il pignoramento colpisce l'intera piena proprietà dell'immobile di cui al lotto n° 1, oltre all'intera piena proprietà del bene di cui al successivo lotto n° 2.

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto:* **Nessuno**
- *Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ:* **Nessuno**
- *Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile:* **Nessuno**
- *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

- *Altri vincoli e limitazioni d'uso:*

visionati gli atti di provenienza del bene al debitore (rif. allegato n° 1.1), in essi non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fa parte la suddetta unità immobiliare e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

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

- *Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale:* **Nessuno**
- *Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005:* **Nessuno**

**D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato costituito in Condominio



(Condominio A4), il cui Amministratore è il signor:



**Spese e oneri condominiali:**

a seguito delle informazioni fornite dall'Amministratore condominiale (rif. allegato n° 1.5), si riportano le spese e gli oneri condominiali relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

|                                                                                                          |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                                                         | € 1.100,00 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:                                          | € 7.875,61 |
| Cause di natura condominiale attualmente pendenti:                                                       | nessuna    |

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (rif. art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

Nell'allegato n° 1.5 sono riportate le informazioni fornite dall'Amministratore condominiale e la caratura millesimale dell'immobile aggiornata.

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

Trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto il debitore esecutato è un soggetto privato. Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione, con un'imposta minima pari ad € 1.000,00;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

L'immobile è pervenuto all'esecutato in parte in data 17/10/1971 (per la quota di 1/2 della piena proprietà) e in parte in data 20/10/1982 (per la residua quota di 1/2 della piena proprietà).

**D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta costruito in



regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo stata pignorata l'intera piena proprietà dell'immobile (e non una quota indivisa dello stesso), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Le seguenti tabelle riportano, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie lorda, la superficie lorda, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

NEGOZIO AL PIANO TERRA - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 419 SUB 7 PARTE)

| DESTINAZIONE                | SUPERFICIE<br>NETTA    | COEFF. | SUPERFICIE<br>LORDA    | ESPOSIZIONE | CONDIZIONI DI<br>MANUTENZIONE |
|-----------------------------|------------------------|--------|------------------------|-------------|-------------------------------|
| Negozi                      | m <sup>2</sup> 82,23 ~ | 1,13   | m <sup>2</sup> 92,92 ~ | Sud         | pessime                       |
| Disimpegno e<br>rampa scala | m <sup>2</sup> 2,38 ~  | 1,13   | m <sup>2</sup> 2,69 ~  | interno     | pessime                       |
| Locale w.c.                 | m <sup>2</sup> 1,96 ~  | 1,13   | m <sup>2</sup> 2,21 ~  | interno     | pessime                       |
| TOTALE                      | m <sup>2</sup> 86,57 ~ |        | m <sup>2</sup> 97,82 ~ |             |                               |

MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO - IMMOBILE "A/1" (RIF. M.N. 419 SUB 7 PARTE)

| DESTINAZIONE | SUPERFICIE<br>NETTA    | COEFF. | SUPERFICIE<br>LORDA    | ESPOSIZIONE | CONDIZIONI DI<br>MANUTENZIONE |
|--------------|------------------------|--------|------------------------|-------------|-------------------------------|
| Magazzino    | m <sup>2</sup> 25,28 ~ | 1,10   | m <sup>2</sup> 27,81 ~ | interno     | pessime                       |
| TOTALE       | m <sup>2</sup> 25,28 ~ |        | m <sup>2</sup> 27,81 ~ |             |                               |

La superficie commerciale delle singole porzioni immobiliari viene determinata applicando alle superfici lorde come sopra determinate i coefficienti di ragguaglio corrispondenti alla specifica tipologia di immobile:



| DESTINAZIONE                                         | SUPERFICIE LORDA               | COEFF. RAGG. | SUPERFICIE COMMERCIALE         |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|
| Abitazione (m.n. 419 sub 7 parte)<br>- IMMOBILE "A"  | m <sup>2</sup> 97,82 ~         | 1,00         | m <sup>2</sup> 97,82 ~         |
| Magazzino (m.n. 419 sub 7 parte)<br>- IMMOBILE "A/1" | m <sup>2</sup> 27,81 ~         | 0,50         | m <sup>2</sup> 13,90 ~         |
| <b>TOTALE</b>                                        | m <sup>2</sup> <b>125,63</b> ~ |              | m <sup>2</sup> <b>111,72</b> ~ |

#### D.1.13.2. Criteri di stima

##### • Criterio di stima.

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Nel caso in oggetto, inoltre, essendo l'immobile inutilizzato, non fornisce redditi reali e si dovrebbe quindi ricorrere a redditi presunti non sempre di facile e giusta valutazione.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

##### • Parametri di valutazione.

Nella valutazione dell'immobile oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:

sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la sua vetustà e il suo stato di manutenzione e conservazione.



---

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Nogara, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Il tutto evidenziando che quelli qui di seguito indicati costituiscono dei **valori medi**, i quali possono variare in relazione all'interesse commerciale che il mercato immobiliare della zona può presentare in un determinato momento storico.

• **Fonti di informazione.**

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Nogara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- borsinoimmobiliare.it;
- mercato-immobiliare.info;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

**D.1.13.3. Stima**

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione del bene precedentemente esposta, in quanto le porzioni immobiliari di cui è composto hanno caratteristiche e destinazioni d'uso diverse.

Il valore qui esposto è comprensivo dell'incidenza della proprietà sugli enti e sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale come determinata nel precedente capitolo D.1.13.1.

Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli ulteriori aspetti precedentemente descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione del bene, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, il sottoscritto valuta l'immobile oggetto di esecuzione come segue:



| Destinazione                                         | Superficie Commerciale | Valore Unitario | Valore Totale     | Quota Pignorata | Valore Finale della Quota |
|------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------------------------|
|                                                      |                        | Euro/m²         | Euro              |                 | Euro                      |
| Negoziò<br>(m.n. 419 sub 7 parte) - IMMOBILE "A"     | m² 97,82 ~             | € 1.000,00      | 97.820,00         | 1/1             | 97.820,00                 |
| Magazzino<br>(m.n. 419 sub 7 parte) - IMMOBILE "A/1" | m² 13,90 ~             | € 1.000,00      | 13.900,00         | 1/1             | 13.900,00                 |
| <b>TOTALE</b>                                        |                        |                 | <b>111.720,00</b> |                 | <b>111.720,00</b>         |
| <b>VALORE DI STIMA</b>                               |                        |                 |                   | <b>Euro</b>     | <b>111.720,00</b>         |

#### D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>€ 16.758,00</b> |
| Spese tecniche di regolarizzazione e/o catastale:                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Nessuna</b>     |
| Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - non obbligatorio:                                                                                                                                                                               | <b>Nessuna</b>     |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                     | <b>Nessuno</b>     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                  | <b>Nessuna</b>     |
| <b>TOTALE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>€ 16.758,00</b> |

#### D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: | <b>€ 94.962,00</b> |
|---------------------------------------------------|--------------------|



## D.2. LOTTO 2 - IMMOBILE SITO A NOGARA, IN LOCALITÀ PARMALADA, VIA CASOTTI

### D.2.1. Proprietà

#### • Attuali proprietari:

[REDACTED] - per l'intera piena proprietà

proprietario dal 09/12/1993 ad oggi in forza della successione legittima di [REDACTED], registrata a [REDACTED] trascritta a Verona in data [REDACTED] e relativa accettazione tacita di eredità effettuata con atto in data [REDACTED] trascritta a Verona in data [REDACTED] (rif. allegato n° 2.1).

Si precisa che il signor [REDACTED] risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni in virtù di convenzione matrimoniale in data [REDACTED]

Si ha, quindi, che:

- al momento dell'acquisto del diritto l'esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni;
- al momento della notifica dell'atto di pignoramento l'esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni.

#### • Precedenti proprietari:

[REDACTED] - per l'intera piena proprietà proprietario dal 15/02/1988 al 09/12/1993 in forza dell'atto di divisione in data 15/02/1988 rep. n° 67195 del Notaio Luigi Soave, registrato a Legnago in data 17/02/1988 al n° 46 Mod. 2/V, trascritto a Verona in data 01/03/1988 ai nn° 5799 R.G. e 4018 R.P. (rif. allegato n° 2).

Note: con l'atto di divisione viene assegnata al [REDACTED] l'intera piena proprietà del terreno in Nogara, foglio 33, mappale n° 56, dal cui frazionamento derivano le particelle di cui al presente lotto n° 2.



#### D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Anagrafe Nazionale della popolazione residente, il signor [REDACTED] risulta essere coniugato. Il matrimonio è stato celebrato nel [REDACTED]

Presso i competenti Uffici anagrafici e di stato civile sono stati pertanto acquisiti i seguenti certificati relativi all'esecutato e precisamente (rif. allegato n° 1):

- l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui risulta che il signor [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni. Il suddetto regime patrimoniale

#### D.2.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Nogara, Provincia di Verona, in Località Parmalada, via Casotti snc.

Il bene è identificato nel catasto terreni come segue (rif. allegato n° 2.2):

- Comune di Nogara, foglio 33, mappale n° 2181, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 00.25, reddito dominicale: € 0,30, reddito agrario: € 0,16.
- Comune di Nogara, foglio 33, mappale n° 2183, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 00.29, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,19.
- Comune di Nogara, foglio 33, mappale n° 2184, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 04.57, reddito dominicale: € 5,45, reddito agrario: € 2,95.
- Comune di Nogara, foglio 33, mappale n° 2185, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 06.20, reddito dominicale: € 7,40, reddito agrario: € 4,00.
- Comune di Nogara, foglio 33, mappale n° 2186, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 01.14, reddito dominicale: € 1,36, reddito agrario: € 0,74.
- Comune di Nogara, foglio 33, mappale n° 2187, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 07.59, reddito dominicale: € 9,05, reddito agrario: € 4,90.
- Comune di Nogara, foglio 33, mappale n° 2188, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 39.19, reddito dominicale: € 46,75, reddito agrario: € 25,30.



---

Note:

le particelle sopra descritte derivano dal frazionamento del terreno un tempo identificato nel catasto terreni del Comune di Nogara, foglio 33, mappale n° 56 (rif. allegato n° 2.2).

Intestati a:

[REDACTED] - proprietà per 1/1.

• **Variazioni catastali di rilievo:**

l'immobile oggetto di esecuzione è stato oggetto dei seguenti atti catastali (rif. allegato n° 2.2):

**1) con riferimento al mappale n° 2181:**

- impianto meccanografico del 17/04/1987 - trattasi di dato relativo al terreno in Nogara, foglio 33, mappale n° 56;
- frazionamento del 19/10/2000 pratica n. 208525 in atti dal 19/10/2000 (n. 8434.1/2000) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1791 del foglio 33;
- frazionamento del 17/06/2003 pratica n. 179141 in atti dal 17/06/2003 (n. 9227.1/2003) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1864 del foglio 33;
- frazionamento del 01/02/2008 pratica n. VR0003958 in atti dal 01/02/2008 (n. 3958.1/2008) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 2007 del foglio 33;
- variazione d'ufficio del 07/01/2008 pratica VR0189333 in atti dal 26/05/2009 (n. 1825.1/2009) - atto di aggiornamento TF 3958/08 non conforme;
- variazione d'ufficio del 17/03/2014 pratica VR0073806 in atti dal 17/03/2014 (n. 1317.1/2014) - cancellazione riserva, istanza n. 71339 del 2014;
- frazionamento del 04/07/2016 pratica n. VR0119194 in atti dal 04/07/2016 presentato il 04/07/2016 (n. 119194.1/2016) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 2181;

**2) con riferimento ai mappali n° 2183 - 2184:**

- impianto meccanografico del 17/04/1987 - trattasi di dato relativo al terreno in Nogara, foglio 33, mappale n° 56;
- frazionamento del 19/10/2000 pratica n. 208525 in atti dal 19/10/2000 (n. 8434.1/2000) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1791 del foglio 33;
- frazionamento del 17/06/2003 pratica n. 179141 in atti dal 17/06/2003 (n. 9227.1/2003) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1865 del foglio 33;



- frazionamento del 14/04/2004 pratica n. VR0092887 in atti dal 14/04/2004 (n. 92887.1/2004) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1902 del foglio 33;
- frazionamento del 15/06/2005 pratica n. VR0138278 in atti dal 15/06/2005 (n. 138278.1/2005) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1934 del foglio 33;
- frazionamento del 04/07/2016 pratica n. VR0119194 in atti dal 04/07/2016 presentato il 04/07/2016 (n. 119194.1/2016) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione dei mappali n° 2183 - 2184;

**3)** con riferimento ai mappali n° 2185 - 2186 - 2187 - 2188:

- impianto meccanografico del 17/04/1987 - trattasi di dato relativo al terreno in Nogara, foglio 33, mappale n° 56;
- frazionamento del 19/10/2000 pratica n. 208525 in atti dal 19/10/2000 (n. 8434.1/2000) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1792 del foglio 33;
- frazionamento del 07/04/2003 pratica n. 91028 in atti dal 07/04/2003 (n. 4159.1/2003) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1850 del foglio 33;
- frazionamento del 15/06/2005 pratica n. VR0138278 in atti dal 15/06/2005 (n. 138278.1/2005) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1928 del foglio 33;
- frazionamento del 04/07/2016 pratica n. VR0119194 in atti dal 04/07/2016 presentato il 04/07/2016 (n. 119194.1/2016) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione dei mappali n° 2185 - 2186 - 2187 - 2188.

• **Confini** (rif. allegato n° 2.2):

- per il lotto di terreno edificabile costituito dai mappali n° 2181 - 2183 - 2184 - 2185 - 2186 - 2187 - 2188:

a **Nord** con i mappali n° 2010 - 2008 - 2027 - 1963;

ad **Est** con il mappale n° 2028;

a **Sud** con la via pubblica (via Casotti);

ad **Ovest** con il mappale n° 2221.

Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Al riguardo, si precisa che l'atto di pignoramento colpisce anche la particella identificata nel catasto terreni del Comune di Nogara, foglio 33, mappale n° 2221. Tale mappale è



stato, tuttavia, escluso dal pignoramento in quanto alienato prima della notifica del suddetto atto (vedasi la nota contenuta nella «Sezione D» della nota di trascrizione del pignoramento).

**Rappresentazione grafica della sede del bene**



**D.2.3. Descrizione del bene**

**D.2.3.1. Contesto**

|                                 |                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona:           | periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.<br>La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. |
| Servizi della zona:             | supermercato.                                                                                                                                             |
| Caratteristiche zone limitrofe: | miste residenziali/agricole.                                                                                                                              |
| Collegamenti pubblici:          | autobus.                                                                                                                                                  |

**D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare (lotto di terreno edificabile)**

Trattasi dell'intera piena proprietà di un lotto di **terreno edificabile** sito nel Comune di Nogara, Provincia di Verona, località Parmalada, in via Casotti snc, ubicato all'incirca di fronte ai civici n° 75 e n° 79 di detta via (rif. allegato n° 2.3, foto n° 1 - 2).

Il terreno - costituito, nel suo insieme, dalle particelle n° 2181, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187 e 2188 del foglio 33, contigue fra loro a formare un unico appezzamento - è situato in una zona periferica dell'abitato di Nogara, a circa Km 4 dal centro di detto Comune.

L'area, da un punto di vista urbanistico, ricade (rif. allegato n° 3):



- parte in zona "ZTO C2 - Aree destinate allo sviluppo di nuovi spazi residenziali", per una superficie (stimata graficamente) di mq 4.879 circa;
- parte in zona "ZTO Fs - Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport", per una superficie (stimata graficamente) di mq 820 circa;
- parte in area a "percorsi ciclopedonali", per una superficie (stimata graficamente) di mq 224 circa.

Al riguardo, si evidenzia che nel Certificato di Destinazione Urbanistica - rilasciato dal Comune di Nogara dietro richiesta dello scrivente (rif. allegato n° 3) - non vengono definite, in termini quantitativi, le superfici ricadenti nelle tre distinte zone urbanistiche.



L'accesso al lotto di terreno avviene direttamente dalla prospiciente via pubblica - via Casotti - con cui il suddetto terreno confina sul lato Sud e da cui si diparte uno "stradello" che, seguendo i confini Est e Nord del lotto, permette dalla strada pubblica di attraversare il lotto stesso (rif. allegato n° 2.3, foto da n° 1 a n° 49).



Nella planimetria dimostrativa contenuta nell'allegato n° 2.3 il sottoscritto ha riportato la via di accesso all'immobile così come rinvenuta sui luoghi, indicandola con una freccia.

Il **terreno** ha una superficie catastale complessiva di **mq 5.923**, è di qualità catastale a "seminativo", si presenta con giacitura piana ed è attualmente arato per un utilizzo agricolo (rif. allegato n° 2.3, foto da n° 6 - 21 - 22 - 23 - 24 - 33 - 34 - 35 - 38 - 39 - 45).

Si rileva che i confini del lotto non appaiono materializzati in loco (rif. allegato n° 2.3, foto da n° 1 a n° 49).

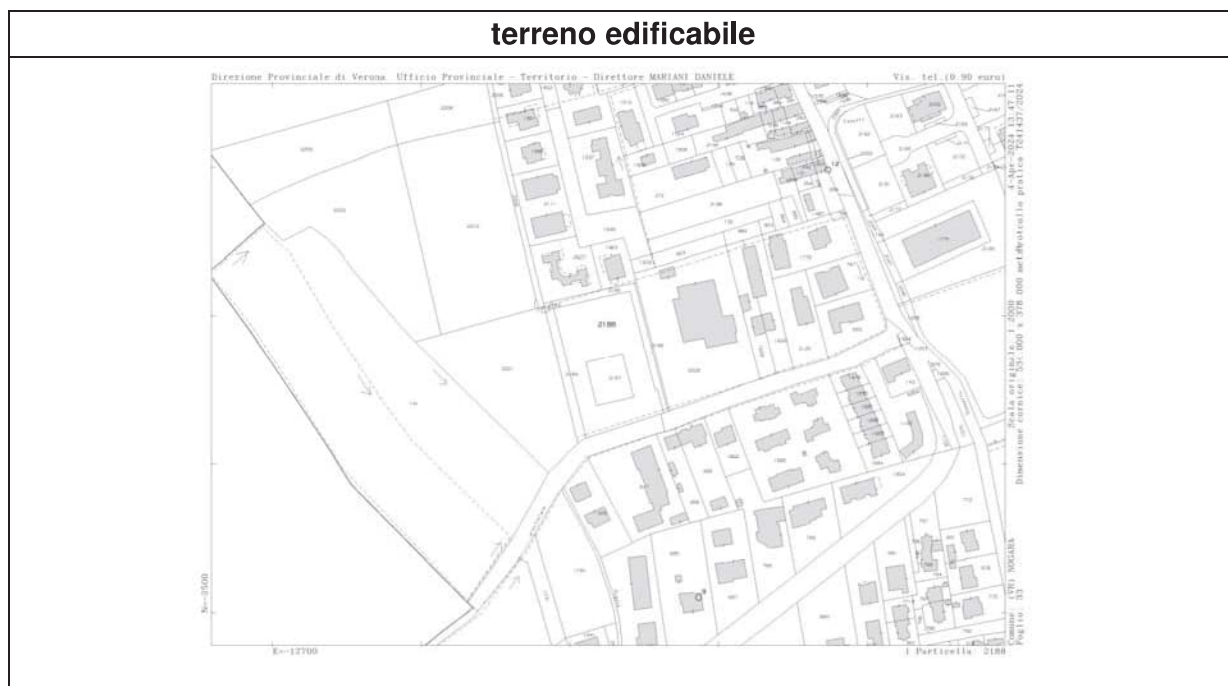




La disposizione planimetrica dell'immobile corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e raffigurato sulla cartografia catastale contenuta nell'allegato n° 2.2 (estratto di mappa catastale).

Trattasi di un appezzamento di terreno che si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione (rif. allegato n° 2.3, foto da n° 1 a n° 49), non essendo ravvisabili particolari elementi che ne possano pregiudicare od ostacolare il normale/ordinario utilizzo e funzionalità anche ai fini agricoli e/o colturali.

#### Planimetria dell'immobile:



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

Trattasi di immobile (lotto di terreno) non facente parte di un condominio. Non vi è, quindi, da segnalare la presenza di beni e/o pertinenze di natura condominiale.



---

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

L'accesso al lotto di terreno oggetto di esecuzione avviene direttamente dalla via pubblica - via Casotti - con cui il suddetto terreno confina sul lato Sud.

Da qui si diparte uno "stradello" che, seguendo i confini Est e Nord del lotto, permette dalla strada pubblica di attraversare il lotto stesso.

#### **D.2.4. Situazione urbanistica della zona**

Nello strumento urbanistico vigente (Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi) il terreno oggetto di esecuzione è classificato come segue (rif. allegato n° 3):

**1) nel Piano di Assetto del Territorio:**

- art. 51: Zone a prevalente destinazione agricola, con art. 42 - linee preferenziali di sviluppo residenziale;

**2) nel Piano degli Interventi:**

- in parte:

art. 32: ZTO C2 - aree destinate allo sviluppo di nuovi spazi residenziali (C2/03) con art. 69 - "Progetto norma" PN/11;

- in parte:

art. 44: ZTO Fs - aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport (91 percorsi attrezzati) con art. 69 - "Progetto norma" PN/11;

- in parte:

percorsi ciclopeditoni con art. 69 - "Progetto norma" PN/11.

**Norme tecniche ed indici:**

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 3 (certificato di destinazione urbanistica).

#### **D.2.5. Situazione catastale dell'immobile**

**• Conformità soggettiva:**

si attesta la **conformità** tra l'intestatario catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e quello risultante dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente (rif. allegato n° 2).

**• Conformità oggettiva:**

si attesta la **conformità** tra lo stato di fatto del lotto di terreno oggetto di pignoramento e la relativa documentazione catastale.



---

Visitato il bene oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che lo stesso presenta la consistenza riportata sull'estratto di mappa catastale (rif. allegato n° 2.2) evidenziando, altresì, che sul terreno non si è rinvenuta la presenza di costruzioni (rif. allegato n° 2.3, foto n° 1 - 2 - 4 - 9).

#### **D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile**

Trattasi di un lotto di terreno edificabile, di fatto utilizzato ai fini agricoli e su cui non si rileva la presenza di costruzioni.

##### **• Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

Relativamente al lotto di terreno oggetto di esecuzione non si rilevano difformità urbanistico-edilizie.

Visitato il bene oggetto di stima, si è potuto verificare che sullo stesso non sono presenti costruzioni e/o manufatti edilizi (rif. allegato n° 2.3, foto n° 1 - 2 - 3 - 4 - 8 - 9 - 10 - 21 - 22 - 23 - 33 - 34).

#### **D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile**

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

All'atto del sopralluogo il terreno si presentava utilizzato dal proprietario ai fini agricoli (rif. allegato n° 2.3, foto n° 8 - 9 - 10 - 21 - 22 - 33 - 34 - 38 - 39).

L'immobile non costituisce abitazione principale della parte eseguita, la quale risulta essere residente nel Comune di Salizzole (VR), in via Mezzavilla n° 330/B.

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

Come incarico del sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se agli atti dell'Ufficio risultino registrati e attualmente in essere contratti di locazione, di affitto e/o di comodato relativi all'immobile oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **negativo**.



## D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

#### A) Iscrizioni:

1.- Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, della durata di 5 anni, a favore di **BANCA ANTONVENETA S.P.A., contro** [REDACTED], in forza dell'atto in data 30/09/2010 rep. n° 17168/4852 del Notaio Pierluigi Di Maria, iscritta a Verona in data 07/10/2010 ai nn° 39433 R.G. e 8686 R.P.

importo capitale: € 300.000,00

importo ipoteca: € 600.000,00

Note: l'ipoteca colpisce l'intera piena proprietà del mappale n° 1928 del foglio 33, dal cui frazionamento derivano i mappali n° 2185, 2186, 2187 e 2188 oggetto di esecuzione (rif. allegato n° 2.2).

Si rileva la presenza delle seguenti annotazioni all'iscrizione (rif. allegato n° 2):

- annotazione R.P. n° 3427 (R.G. n° 23228) del 21/07/2014 per modifica dello spread;
- annotazione R.P. n° 6488 (R.G. n° 35473) del 12/10/2015 per modifica della durata;
- annotazione R.P. n° 1510 (R.G. n° 7864) del 01/03/2017 per modifica della durata: con tale annotazione, la data di rimborso del debito viene prorogata al 30 settembre 2017.

2.- Iscrizione giudiziaria (attiva) a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo in data 08/10/2019 rep. n° 4617/2019 del Tribunale di Verona, iscritta a Verona in data 14/11/2019 ai nn° 45693 R.G. e 7820 R.P.

importo capitale: € 45.000,00

importo ipoteca: € 50.000,00

Note: l'ipoteca colpisce il bene di cui al presente lotto n° 2 per il diritto di 1/1 della piena proprietà, oltre all'immobile di cui al precedente lotto n° 1 e ad altro immobile non oggetto di esecuzione (rif. allegato n° 2).

Si rileva la presenza della seguente annotazione all'iscrizione (rif. allegato n° 2):

- annotazione R.P. n° 2548 (R.G. n° 23313) del 09/06/2023 per restrizione di beni: viene sottratto dall'ipoteca l'immobile non oggetto della presente procedura esecutiva.

#### B) Pignoramenti:

• Pignoramento a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A., **contro** [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data



---

02/01/2024 rep. n° 9629 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 02/02/2024 ai nn° 4159 R.G. e 3091 R.P.

Note: il pignoramento colpisce l'intera piena proprietà del bene di cui al lotto n° 2, oltre all'intera piena proprietà dell'immobile di cui al precedente lotto n° 1.

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto:*

##### **1.- servitù di passo pedonale e carraio:**

servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a carico dei terreni siti nel Comune di Nogara e censiti nel catasto terreni di detto Comune al foglio 33, mappali n° 2211, 2184 e 2188, a favore dei terreni censiti nel catasto terreni del Comune di Nogara al foglio 33, mappali n° 2208 e 2210, costituita con atto in data 27/11/2018 rep. n° 10460/8049 del Notaio Andrea Lanza, trascritto a Verona in data 29/11/2018 ai nn° 48703 R.G. e 32764 R.P.

Nell'atto si legge quanto segue: «Il contenuto della servitù è costituito dal diritto perpetuo di passaggio pedonale e carraio, sul fondo servente, partendo dalla strada provinciale e attraversando il fondo servente fino alla particella 2210, per accedere ai terreni oggetto del presente atto, come evidenziato in colore giallo nell'elaborato grafico, che si allega sotto la lettera "C"» al medesimo atto (rif. allegato n° 2).

##### **2.- servitù di passo pedonale e carraio:**

servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a carico dei terreni siti nel Comune di Nogara e censiti nel catasto terreni di detto Comune al foglio 33, mappali n° 2184, 2188 e 2221, a favore dei terreni censiti nel catasto terreni del Comune di Nogara al foglio 33, mappali n° 2209 e 2220, costituita con atto in data 29/11/2018 rep. n° 10463/8052 del Notaio Andrea Lanza, trascritto a Verona in data 29/11/2018 ai nn° 48757 R.G. e 32803 R.P.

Nell'atto si legge quanto segue: «Il contenuto della servitù è costituito dal diritto perpetuo di passaggio pedonale e carraio, sul fondo servente, partendo dalla strada provinciale e attraversando il fondo servente fino alla particella 2220, per accedere ai terreni oggetto del presente atto, come evidenziato in colore giallo nell'elaborato grafico, che si allega sotto la lettera "B"» al medesimo atto (rif. allegato n° 2).

- *Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ: **Nessuno***



- 
- *Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **Nessuno***
  - *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

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

- *Altri vincoli e limitazioni d'uso:*

visionato l'atto di provenienza del bene al debitore (rif. allegato n° 2.1), in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sul terreno oggetto di esecuzione, fatta eccezione per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

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

- *Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale: **Nessuno***
- *Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005: **Nessuno***

#### **D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Trattasi di immobile non facente parte di un condominio. Non vi sono, quindi, da segnalare informazioni di natura condominiale relativamente al bene oggetto di esecuzione.

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

Trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto il debitore esecutato è un soggetto privato. Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione, con un'imposta minima pari ad € 1.000,00;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

L'immobile è pervenuto all'esecutato in data 09/12/1993.

#### **D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Trattasi di terreno privo di fabbricati. Non vi sono, quindi, da segnalare informazioni in merito ad un'eventuale edificazione in regime di edilizia convenzionata pubblica.



D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo stata pignorata l'intera piena proprietà del bene (e non una quota indivisa dello stesso), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità dell'immobile né si elabora alcun progetto divisionale.

D.2.13. Valutazione del lotto

D.2.13.1. Consistenza

La seguente tabella riporta, per ciascuna particella ricompresa nel lotto di terreno edificabile, la superficie catastale, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie lorda, la superficie lorda e le condizioni di manutenzione:

TERRENO EDIFICABILE - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 2181 - 2183 - 2184 - 2185 - 2186 - 2187 - 2188)

| DESTINAZIONE      | SUPERFICIE CATASTALE | COEFF. | SUPERFICIE LORDA | ESPOSIZIONE | CONDIZIONI DI MANUTENZIONE |
|-------------------|----------------------|--------|------------------|-------------|----------------------------|
| Terreno m.n. 2181 | m² 25                | 1,00   | m² 25,00         |             | sufficienti                |
| Terreno m.n. 2183 | m² 29                | 1,00   | m² 29,00         |             | sufficienti                |
| Terreno m.n. 2184 | m² 457               | 1,00   | m² 457,00        |             | sufficienti                |
| Terreno m.n. 2185 | m² 620               | 1,00   | m² 620,00        |             | sufficienti                |
| Terreno m.n. 2186 | m² 114               | 1,00   | m² 114,00        |             | sufficienti                |
| Terreno m.n. 2187 | m² 759               | 1,00   | m² 759,00        |             | sufficienti                |
| Terreno m.n. 2188 | m² 3.919             | 1,00   | m² 3.919,00      |             | sufficienti                |
| TOTALE            | m² 5.923             |        | m² 5.923,00      |             |                            |

La superficie commerciale del terreno viene determinata applicando alla superficie lorda come sopra determinata il coefficiente di ragguaglio corrispondente alla specifica tipologia di immobile:

| DESTINAZIONE                                                                             | SUPERFICIE LORDA | COEFF. RAGG. | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|------------------------|
| Terreno edificabile (m.n. 2181 - 2183 - 2184 - 2185 - 2186 - 2187 - 2188) - IMMOBILE "A" | m² 5.923,00      | 1,00         | m² 5.923,00            |
| TOTALE                                                                                   | m² 5.923,00      |              | m² 5.923,00            |



---

### D.2.13.2. Criteri di stima

- **Criterio di stima.**

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Nel caso in oggetto, inoltre, essendo l'immobile utilizzato dal proprietario, non fornisce redditi reali e si dovrebbe quindi ricorrere a redditi presunti non sempre di facile e giusta valutazione.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

- **Parametri di valutazione.**

Nella valutazione dell'immobile oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:

sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, giacitura, vocazione colturale, destinazione d'uso, effettivo utilizzo e utilizzabilità, gravame di servitù.

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Nogara, nonché



---

sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Il tutto evidenziando che quelli qui di seguito indicati costituiscono dei **valori medi**, i quali possono variare in relazione all'interesse commerciale che il mercato immobiliare della zona può presentare in un determinato momento storico.

• **Fonti di informazione.**

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Nogara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Casa.it;
- Immobiliare.it;
- Comune di Nogara - Valori delle aree edificabili ai fini dell'I.M.U.
- Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita immobiliare in data 24/05/2023 rep. n° 26.506 del Notaio Pierluigi Di Maria.

**D.2.13.3. Stima**

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione del bene precedentemente esposta, tenuto altresì conto che il terreno in oggetto ricade:

- per mq 4.879 circa (superficie desunta graficamente) in zona urbanistica "C/2 - Aree destinate allo sviluppo di nuovi spazi residenziali" con obbligo di piano urbanistico attuativo (P.U.A.);
- per mq 820 circa (superficie desunta graficamente) in zona urbanistica "Fs - Aree attrezzate per il parco, per il tempo libero e lo sport";
- per mq 224 circa (superficie desunta graficamente) in zona urbanistica destinata a "percorsi ciclopeditoni".

Nella valutazione del terreno si è anche tenuto conto che lo stesso è gravato da n° 2 servitù di passaggio - pedonale e carraio - il cui tracciato interseca il lotto in posizione pressoché centrale (rif. allegato n° 2).

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale come determinata nel precedente capitolo D.2.13.1.

La valutazione viene effettuata a corpo, considerando un valore unitario - per l'area considerata nel suo insieme - di €/mq 40,00 circa, importo che tiene conto sia delle differenti destinazioni urbanistiche presenti sull'area stessa sia del gravame derivante dalle sopracitate servitù di passaggio.



Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli ulteriori aspetti precedentemente descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione del bene, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, il sottoscritto valuta l'immobile oggetto di esecuzione come segue:

| Destinazione                                                                                      | Superficie Commerciale | Valore Unitario | Valore Totale     | Quota Pignorata | Valore Finale della Quota |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------------------------|
|                                                                                                   |                        | Euro/m²         | Euro              |                 | Euro                      |
| Terreno edificabile<br>(m.n. 2181 - 2183 - 2184 -<br>2185 - 2186 - 2187 - 2188)<br>- IMMOBILE "A" | m² 5.923,00            | a corpo         | 240.000,00        | 1/1             | 240.000,00                |
| <b>TOTALE</b>                                                                                     |                        |                 | <b>240.000,00</b> |                 | <b>240.000,00</b>         |
| <b>VALORE DI STIMA</b>                                                                            |                        |                 |                   | <b>Euro</b>     | <b>240.000,00</b>         |

**D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | € 36.000,00        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                                                                                                                                                                                                      | Nessuna            |
| Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - non obbligatorio:                                                                                                                                                                               | Nessuna            |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                     | Nessuno            |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                  | Nessuna            |
| <b>TOTALE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>€ 36.000,00</b> |

**D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: | € 204.000,00 |
|---------------------------------------------------|--------------|



---

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

---

Verona, 13.02.2025

Il perito estimatore  
Geom. Mario Luise



---

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

- E.1. Documentazione di stato civile relativa all'esecutato: certificato anagrafico di stato civile, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, nota di trascrizione della convenzione di separazione dei beni e certificato di residenza
- E.2. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.3. Certificato di Destinazione Urbanistica

## **F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI**

### **F.1. Lotto 1** - Immobile in Nogara (VR), Via Martiri della Libertà n° 5

- F.1.1. Titolo di provenienza del bene all'esecutato
- F.1.2. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed estratto storico del Catasto
- F.1.3. Titoli abilitativi
- F.1.4. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto e fotografie degli esterni e degli interni
- F.1.5. Informazioni condominiali
- F.1.6. Dati comparativi acquisiti e fonte

### **F.2. Lotto 2** - Immobile in Nogara (VR), Località Parmalada, Via Casotti snc

- F.2.1. Titolo di provenienza del bene all'esecutato
- F.2.2. Documentazione catastale: estratto di mappa ed estratto storico del Catasto
- F.2.3. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto e fotografie dei terreni
- F.2.4. Dati comparativi acquisiti e fonte

