

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare	Numero di Ruolo 340/2022
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	████████████████████
Parte eseguita	████████████████████



Esperto Stimatore:

Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Corso Porta Nuova, 92 - 37122 Verona

telefono: 045 8766710 cellulare: 347 665 9110

e-mail: nicolo@t4engineering.it

Custode Giudiziario:

Avv. Nicola Ottaviani

Via Dietro Listone, 11 - 37121 Verona

telefono: 045 594642

e-mail: nicola.ottaviani@studioottaviani.eu



INDICE DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI O LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1.	Contesto	6
D.1.3.2.	Descrizione del fabbricato e dei terreni	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	29
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	29
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	29
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	33
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	33
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	34
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	34
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	34
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	35
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	35
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	36
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	36
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	36
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	36
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	36
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	37
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	37
D.1.13.	Valutazione del lotto	37
D.1.13.1.	Consistenza	37
D.1.13.2.	Criteri di stima	42
D.1.13.3.	Stima	42
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	48
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	48
E.	ELENCO ALLEGATI	50
E.1	Titolo di provenienza del bene	50
E.2	Visura camerale	50
E.3	Certificati di residenza e stato di famiglia	50
E.4	Visure catastali	50
E.5	Visure ipocatastali	50
E.6	Certificato di Destinazione Urbanistica	50
E.7	Estratto piani urbanistici	50
E.8	Accesso agli atti al Comune di Salizzole	50
E.9	Ricerca contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate	50
E.10	Cancellazione pignoramento di cui alla nota di trascrizione reg. part. n. 30006	50
E.11	Sentenza n. 138/2021	50
E.12	Documentazione fotografica	50



A. SCHEDA SINTETICA

Procedura	R.G.E. 340/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà del lotto Superficie commerciale abitazione: m² 316 Superficie totale terreni: m² 9604
Tipologia immobili	Abitazione con giardino e corte esterna Terreni accatastati come seminativi e vigneti, in parte edificabili
Ubicazione	Via Alberetto n. 1097 Comune di Salizzole VR
Dati catastali	Catasto Fabbricati Comune di Salizzole VR Foglio 21 Mappali 338 e 444 Catasto Terreni Comune di Salizzole VR Foglio 21 Mappali 299, 442 e 443
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 205.000
Stato di occupazione	Abitato
Irregolarità edilizie	Lieve difformità. Costo di regolarizzazione: € 1.700 (già scomputati nel valore di stima)
Irregolarità catastali	Lievi difformità. Costo di regolarizzazione: € 300 (già scomputati nel valore di stima)
Esistenza di formalità non cancellabili	Non risultano



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.



servitù fu costituita con atto autenticato dal Notaio Angelo Mauro di Bovolone in data 2 marzo 1973, rep. n. 42915.

Nel medesimo atto di compravendita si legge che i terreni oggetto di vendita erano regolarmente affittati al Sig. [REDACTED].

Veniva precisato infine che la parte venditrice garantiva la proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da ogni altro onere.

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

Dalla visura camerale risulta che la [REDACTED], avente partita IVA e codice fiscale n. [REDACTED], è iscritta alla Camera di Commercio di Verona al n. REA [REDACTED] data di iscrizione il 30 luglio 1990. La sede legale è in via [REDACTED] in comune di [REDACTED] e l'attività prevalente è il commercio all'ingrosso di prodotti per l'agricoltura e la zootecnia. I soci risultano [REDACTED] nato a [REDACTED], il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED].

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I terreni e l'immobile oggetto di stima sono ubicati in via Alberetto n. 1097 in Comune di Salizzole.

Allo stato attuale i beni oggetto di stima risultano censiti come di seguito specificato.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Salizzole al Foglio 21, Particella 338, Subalterno 1, categoria A/2 abitazione di tipo civile, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale m² 286 (superficie escluse aree scoperte m² 262), rendita euro 556,74; si sviluppa sui piani terra e primo e in parte su un piano secondo; piena proprietà.

Area urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Salizzole al Foglio 21, Particella 444, categoria F/1 aree o corti al piano terra di fabbricati accatastati all'urbano, consistenza m² 19; piena proprietà. L'area deriva dal frazionamento (pratica n. VR0076372 in atti dal 5 giugno 2017), del Mappale ente urbano 338 (citato nell'Atto di provenienza) di superficie 380 mq, che è stato suddiviso nel medesimo Mappale 338 di superficie 361 mq e nel mappale 444.



Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Salizzole al Foglio 21, Particella 299, classe seminativo 2, superficie 3.949 mq, rendita dominicale euro 31,61, rendita agraria euro 18,36; piena proprietà.

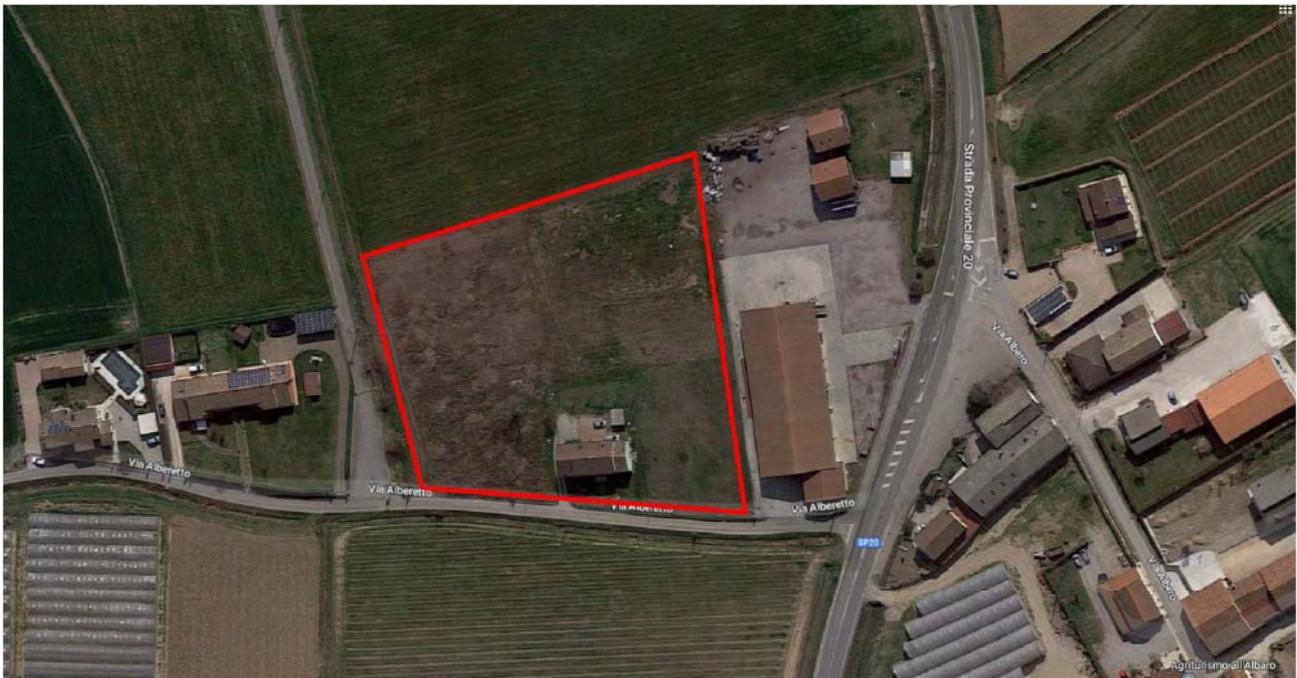
Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Salizzole al Foglio 21, Particella 442, classe vigneto U, superficie 1.222 mq, rendita dominicale euro 15,15, rendita agraria euro 8,84; piena proprietà.

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Salizzole al Foglio 21, Particella 443, classe vigneto U, superficie 4.433 mq, rendita dominicale euro 54,95, rendita agraria euro 32,05; piena proprietà.

I terreni di cui ai Mappali 442 e 443 derivano dal frazionamento (pratica n. VR0076372 in atti dal 05 giugno 2017), del Mappale soppresso 164 (citato nell'Atto di provenienza) di superficie 5.655 mq, che è stato suddiviso nel Mappale 442 di superficie 1.222 mq e nel Mappale 443 di superficie 4.433 mq.

I dati catastali recuperati risultano conformi ai dati riportati nel verbale di pignoramento, numero di repertorio 7867 del 25 novembre 2022.

Rappresentazione grafica della sede dei beni:



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.



La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali.

Il valore attuale e futuro di un immobile è influenzato dal quadro macroeconomico generale e dal contesto sociale e demografico.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati a circa 5 km a sud del centro abitato di Salizzole in una zona rurale a scarsa densità edificatoria, denominata località Alberetto, in prossimità della strada provinciale SP20 che collega i Comuni di Nogara e Salizzole.

Di seguito sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo significativo sul valore prospettico dei beni nel medio e lungo termine.

Nell'area omogenea in questione sono presenti 10 edifici; di questi il 44% è stato costruito prima del 1945, il 33% tra il 1945 e il 1990 e il 22% dopo il 1990.

Il grado di urbanizzazione, che indica il livello di edificazione del territorio, è molto basso.

L'incidenza di edifici inutilizzati è medio alta, pari al 10%.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione delle costruzioni residenziali nella zona, il 44% dei fabbricati si presenta in buone condizioni, il 56% in condizioni mediocri.

Le quotazioni relative agli edifici residenziali hanno subito un aumento dell'1.6% su base annua.

Lo scostamento tra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale è pari a -2.41%. Tale dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.

Dal punto di vista amministrativo, il Comune di Salizzole è in zona sismica 3 e quindi con livello di pericolosità sismica medio-alto. Nelle Norme Tecniche di cui al D.M. Infrastrutture del 17 gennaio 2018 per la zona in cui sorge l'edificio oggetto di stima è stata prevista una accelerazione sismica al suolo, nello stato limite di salvaguardia della vita, pari a 0.099 ag/g.

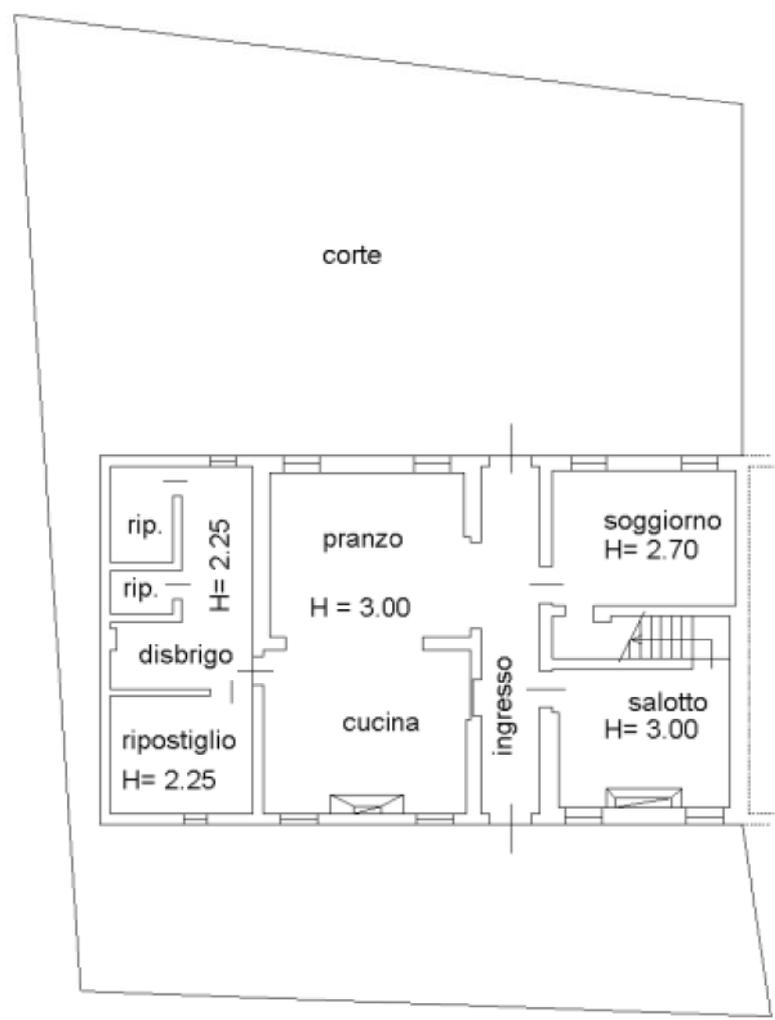
D.1.3.2. Descrizione del fabbricato e dei terreni

Il fabbricato che insiste sul Mappale 338 presenta una pianta rettangolare di lati pari a 15,4 x 8,9 metri circa ed è libero sui lati nord, sud ed ovest mentre sul lato est è in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà, censito al Mappale 337; fanno parte del medesimo Mappale 338, sul lato nord un'area a verde antistante al fabbricato e sul lato sud una corte pavimentata. La copertura dell'edificio è a due falde; una porzione posta ad ovest, in corrispondenza dell'ex fienile, presenta una quota più bassa. L'edificio, di tipo residenziale, presenta al piano terra un corridoio di ingresso, una zona pranzo e cucina, un locale soggiorno, un locale salotto e vani di servizio; al piano primo, al quale si accede tramite una scala interna, è presente un disimpegno che consente l'accesso a 2 camere da letto, un ripostiglio e un bagno. Al piano primo è inoltre presente un ripostiglio, una volta destinato a fienile, a cui si può accedere solo dalla finestra

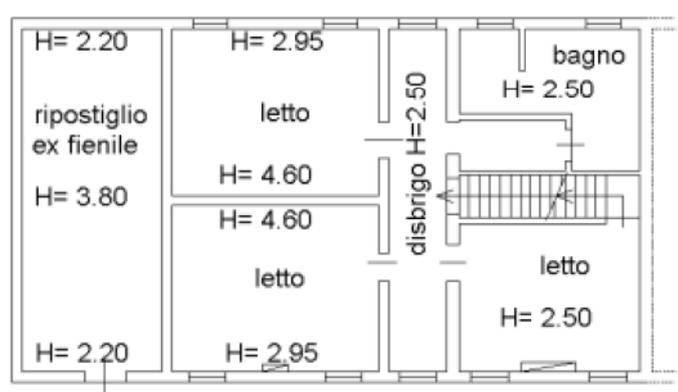


posta sul prospetto sud, mediante una scala a pioli. Su una porzione di edificio posta ad est, di lati 6,1 x 8,4 metri circa, è presente un piano secondo destinato a sottotetto, di altezza variabile da 0,4 a 2,05 metri.

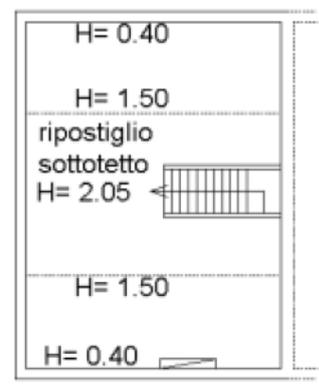
Si riportano di seguito le planimetrie catastali.



Pianta piano terra



Pianta piano primo



Pianta sottotetto



Caratteristiche strutturali:

Componente	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Muratura portante	Sufficienti
Solai	Legno	Buone
Copertura	Legno	Sufficienti
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Scarse
Scale interne	Con rivestimento in pietra e in legno	Buone

Caratteristiche edilizie:

Componente	Tipologia	Condizioni
Infissi esterni	Lignei con scuri sul fronte nord e con tapparelle sul fronte sud	Sufficienti
Infissi interni	Lignei	Sufficienti
Porta esterna	Metallico	Sufficienti
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Buone
Pavimentazione	In ceramica e legno	Buone

Caratteristiche impiantistiche:

Componente	Tipologia	Condizioni
Climatizzazione	Presente parzialmente	Funzionante
Videocitofono	Non presente	Non presente
Impianto gas	Tipologia: sottotraccia	Funzionante
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia	Funzionante
Impianto idrico	Tipologia: sottotraccia	Funzionante
Impianto termico	Tipologia: caldaia autonoma	Funzionante
Fognatura	Fossa IMHOFF con dispersione per subirrigazione	Funzionante
Ascensore	Non presente	Non presente

I locali principali si presentano in buono stato di conservazione e di manutenzione, con finiture ordinarie e impianti funzionanti; i locali accessori del piano terra e il sottotetto si presentano in sufficiente stato di conservazione e di manutenzione, con finiture modeste e scarse dotazioni impiantistiche, come illustrato nelle immagini seguenti.





Giardino sul fronte del fabbricato (lato nord)





Corte sul retro del fabbricato (lato sud)





Corridoio di ingresso





Zona pranzo e cucina





Salotto





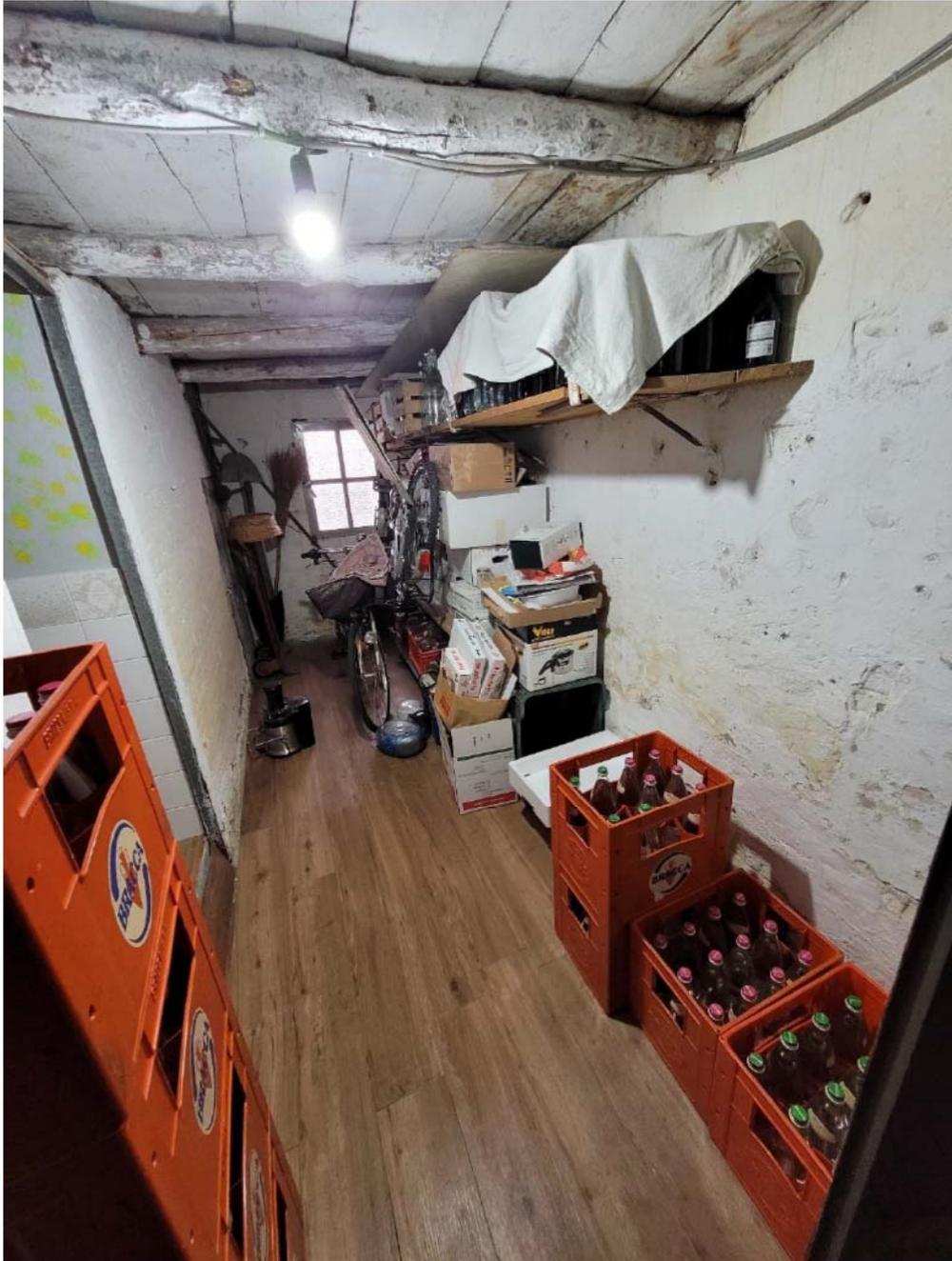
Soggiorno





Ripostiglio





Ripostiglio





WC





Scala di accesso al piano primo





Disimpegno al piano primo





Camera da letto al piano primo





Camera da letto al piano primo





Ripostiglio al piano primo





Bagno al piano primo





Scala di accesso al sottotetto





Sottotetto



I terreni dei Mappali 299, 442 e 443 sono parzialmente recintati. Si segnala la presenza di una baracca sul retro del fabbricato, all'interno del Mappale 442, non accatastata; si tratta di una costruzione provvisoria, in legno e lamiera, facilmente rimovibile. Sul lato ovest del Mappale 299 inoltre è stato posizionato un gruppo elettrogeno, apparentemente funzionante e a servizio di un altro fabbricato a confine.

Il Mappale 444 e una porzione del Mappale 443 corrispondono ad un passaggio sterrato che dà accesso alla corte sul retro del fabbricato, come indicato nelle immagini seguenti.



Mappale 444 in primo piano e porzione del Mappale 443 (a lato del fabbricato) che danno accesso alla corte





Terreno del Mappale 299



Terreno del Mappale 443



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

I beni oggetto di stima appartengono ad un'unica Ditta proprietaria e non sono rilevabili beni condominiali né sono presenti in catasto pertinenze del fabbricato residenziale.

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

L'accesso al fabbricato che insiste sul Mappale 338 avviene direttamente dalla strada comunale denominata via Alberetto. L'accesso al retro del fabbricato e l'accesso ai terreni dei Mappali 442, 444 e 299 avviene passando dal Mappale 443.

Dall'atto di provenienza si rileva l'esistenza di una servitù di passaggio a favore e a carico delle unità in oggetto e delle proprietà di terzi su una stradella interna di larghezza 5 metri che, partendo da via Albaretto, si inoltra in senso nord-sud lungo il confine est del Mappale 443.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, il Piano Regolatore Comunale si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi. Il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato dal Comune di Salizzole con DCC del 14 gennaio 2011 e approvato con delibera di giunta regionale n.1402 del 06/09/2011 (B.U.R. N°71 del 20/09/2011). I Mappali oggetto di stima ricadono in parte in zona "ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale", art. 28.1 del Piano degli Interventi, in parte in zona E "Agricola", art. 40 del Piano degli Interventi.

L'art. 28.1 del Piano degli Interventi indica che *"si tratta di ambiti di urbanizzazione diffusa già individuati dal PATI, per i quali viene data la possibilità di realizzare un edificio residenziale per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima di mc 600, correlata alla relativa superficie fondiaria data dal lotto minimo di 600 mq.... Il volume di 600 mc può essere portato a 800 mc nel caso di edifici residenziali con annessa attività legata al turismo diffuso (quali locande, B&B, Country house ecc...), oppure nel caso di ampliamento successivo che porti alla suddivisione in due unità immobiliari. Nel caso di interventi legati al turismo diffuso il volume ammissibile per ciascun edificio risolto unitariamente può corrispondere sia a fabbricati per i quali la destinazione turistico-ricettiva sia esclusiva, sia per fabbricati per i quali le destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva coesistano all'interno dello stesso fabbricato, ammessi senza limiti percentuali di suddivisione tra le due destinazioni. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive dovranno essere adeguati gli*



standard a parcheggio ai sensi della normativa vigente in materia. Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere non potrà in ogni caso determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq in caso di lotti >di 600 mq...

Sono sempre ammessi le ristrutturazioni con ampliamento fino a un massimo di 800 mc degli edifici esistenti alla data di adozione del PI. I volumi in ampliamenti non vengono in questo caso detratti dal carico volumetrico previsto per l'ATO di riferimento, ed è ammessa la suddivisione del fabbricato in max due unità immobiliari."

L'art. 40 del Piano degli Interventi riporta che "1. La ZTO "E" è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e s.m.i. 2. Si faccia inoltre riferimento all' Art. 68 – "Il territorio agricolo", all'Art. 68.1 – "Edificabilità nelle zone agricole", all'Art. 68.3 – "Interventi di trasformazione del territorio agricolo" del PATI approvato, ai quali si rimanda. 3. I progetti di intervento devono, in ogni caso, prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (rendering). 4. Sono inoltre ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento, e così come previsto dalla legislazione Regionale vigente per le aree agricole. 5. Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali. 6. In zona agricola è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art.44 comma 5ter della LR n.11/2004. 7. Tutti gli edifici ricadenti nella zona agricola sono soggetti alla rispondenza alle seguenti norme quando in determinati interventi siano o possano essere messi in discussione i caratteri costruttivi, tipologici e/o formali degli edifici stessi (nella nuova edificazione così come negli interventi sull'esistente). 8. La nuova edificazione deve realizzarsi nel contesto più idoneo e nella forma migliore per ridurre l'impatto ambientale. 9. Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di un fabbricato se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto espresso nel presente articolo. 10. Sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, e in ogni caso entro un raggio massimo di 20 m dalla casa di abitazione. 11. Tali impianti non possono essere realizzati se

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 340/2022

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

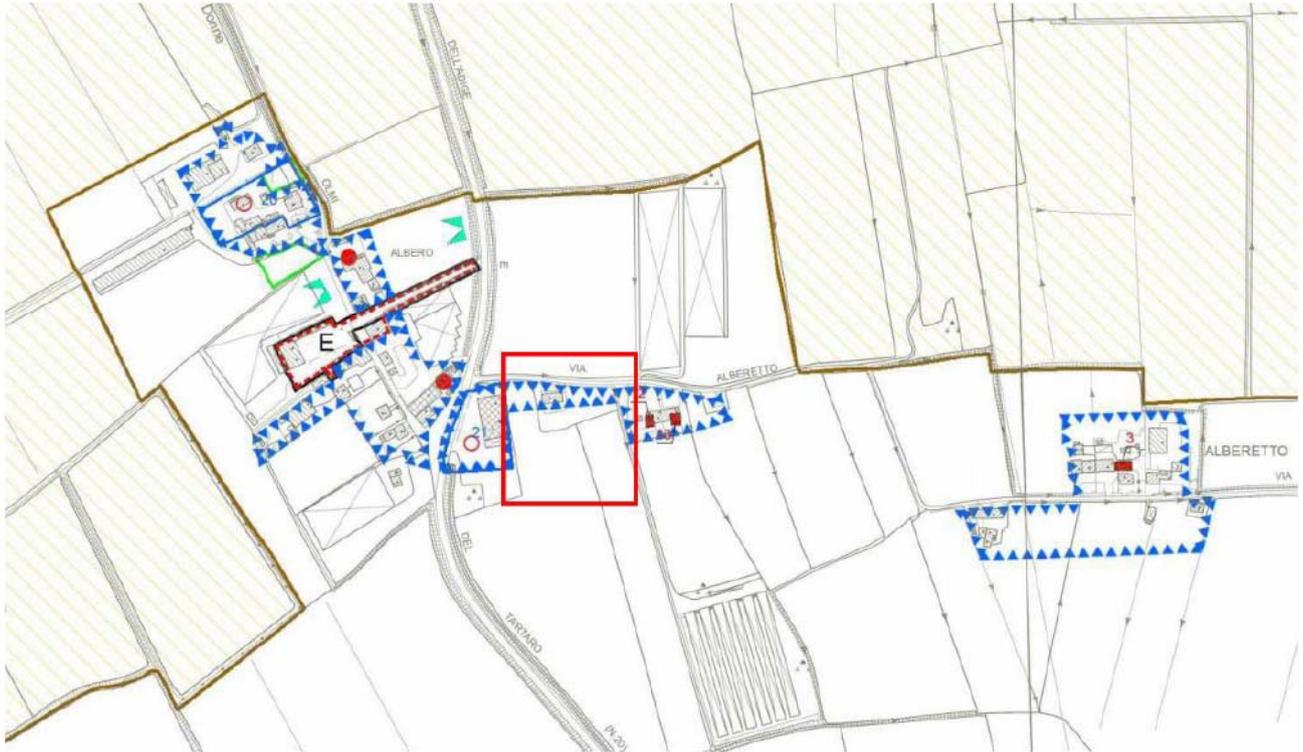
Custode: Avv. Nicola Ottaviani



comportano movimenti terra, scavi o sbancamenti che non consentano il ripristino dei terreni a lavori ultimati, con dislivello dal piano di campagna non superiore ai 50 cm. 12. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq. e non devono essere poste in aree troppo visibili ed emergenti pertanto il fondale dovrà essere di colore grigio o verde. 13. Devono essere salvaguardate le macchie boschive e i terreni boschivi, i tagli possono essere eseguiti solo previa autorizzazione del Servizio Forestale.”

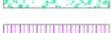
Si riporta di seguito l'inquadramento della zona in esame e uno stralcio della tavola 1.2 “Carta della zonizzazione – SUD” del Piano degli Interventi





LEGENDA

N.T.O.

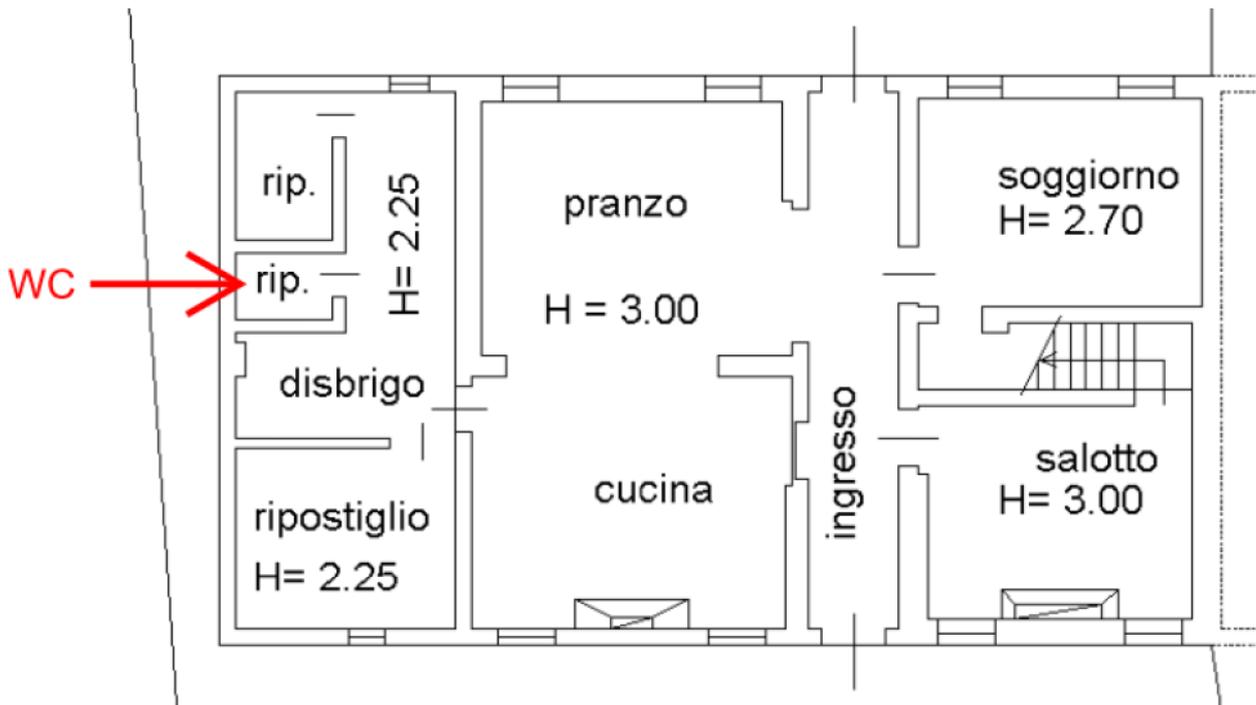
	Confine comunale		Variante tracciato in progetto
	Zona A - Centro storico		
	Zona B1 - Residenziale di completamento semintensivo		
	Zona B2 - Residenziale di completamento intensivo		
	Zona B3 - Residenziale di completamento (ex B1.1/28)		
	Zona C1 - Residenziale di completamento		
	Zona C1 speciale - Zona residenziale con volume dato		
	Zona C2 - Residenziale di espansione		
	Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale		
	Verde privato		
	Zona D1.1 - Produttiva di completamento		
	Zona D2.1 - Produttiva di espansione		
	Zona D4 - Agroindustriale		
	Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva		
	Schede insediamenti produttivi fuori zona, n = numero scheda		
	Attività produttiva da trasferire		
	Attività produttiva da confermare		
	Attività produttiva da bloccare		
	Zona E - Agricola		



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

E' stata verificata la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

In occasione del sopralluogo effettuato, è stata rilevata solo una piccola difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, che riguarda la presenza al piano terra di un WC al posto di un piccolo locale indicato sulla planimetria catastale come ripostiglio.



La difformità rilevata può essere risolta con un aggiornamento catastale.

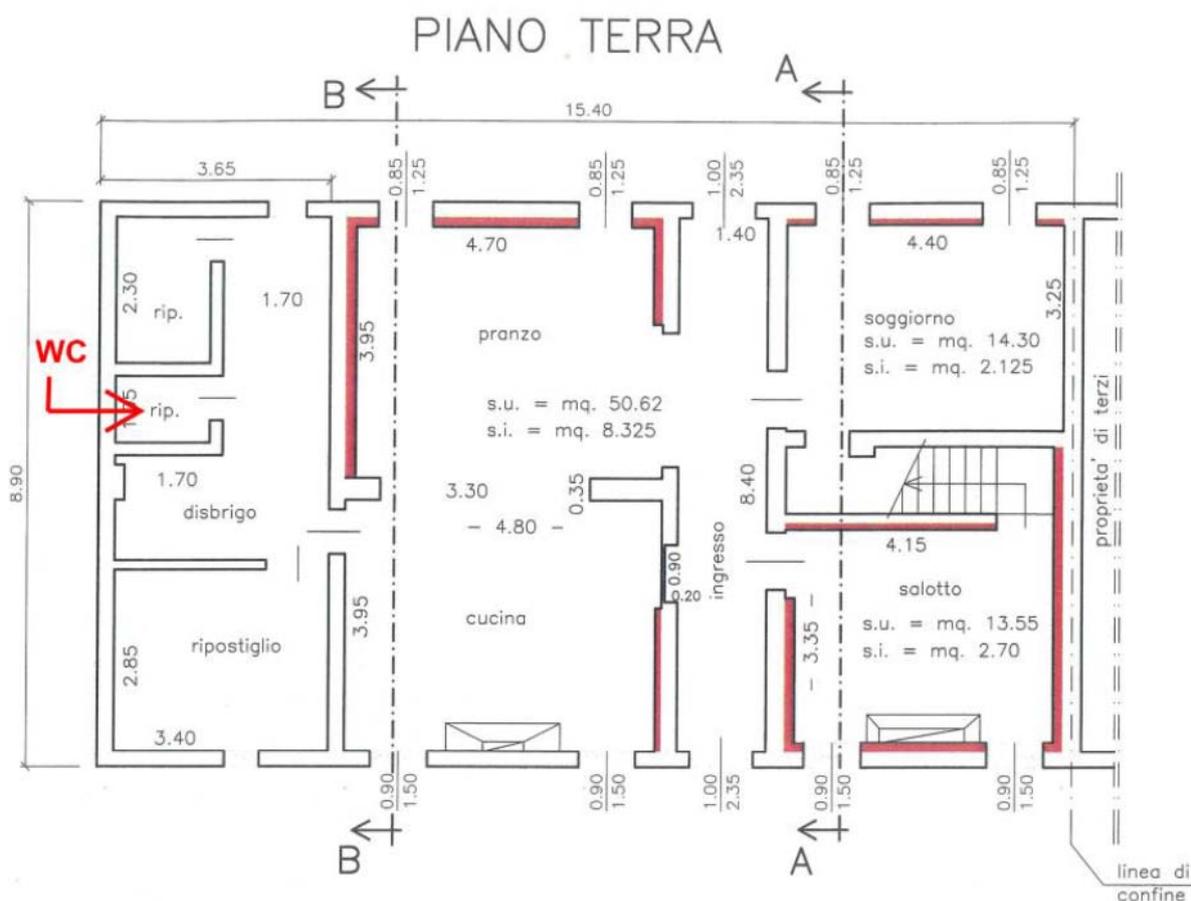
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Salizzole dal personale dell'Amministrazione comunale e dallo scrivente, è stato possibile recuperare l'unica pratica edilizia presente agli atti, che consiste in una S.C.I.A. depositata in data 28 marzo 2014 con n. prot. 1947 avente ad oggetto "Modifiche interne, opere di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico sanitario", a firma del Geom. Oriano Carmaganni. Nella relazione tecnica il progettista indicava che il fabbricato era stato costruito in data anteriore al 1967 e, trattandosi di un immobile fuori dai centri abitati, lo stesso si poteva ritenere regolare senza ulteriori verifiche.

Dall'esame della pratica edilizia depositata è emersa la medesima difformità rilevata nelle planimetrie catastali, che riguarda la presenza al piano terra di un WC al posto di un piccolo locale.



Tale difformità è evidenziata nella figura seguente.



La difformità rilevata può essere risolta con una CILA in sanatoria.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

In occasione del primo accesso al fabbricato oggetto di perizia, avvenuto in data 1 marzo 2023, è stato riscontrato che l'immobile risulta abitato dal Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], socio della [REDACTED], e dalla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], la quale risulta anche residente presso l'immobile in esame.

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

Non risultano titoli opponibili alla procedura.

All'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione, affitto o comodato ancora in essere sui beni oggetto di stima.



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

TRASCRIZIONE del 03/05/2010 - Registro Particolare n. 10554 Registro Generale n. 17224.

Pubblico ufficiale LUCIO LOMBARDI Repertorio n. 82176/20644 del 28/04/2010.

Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a favore della [REDACTED]

[REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED]

ISCRIZIONE del 03/05/2010 - Registro Particolare n. 3529 Registro Generale n. 17225.

Pubblico ufficiale LUCIO LOMBARDI Repertorio n. 82177/20645 del 28/04/2010.

Atto notarile pubblico di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo capitale: 100.000,00 euro; spese: 100.000,00 euro; importo totale: 200.000,00 euro; durata: 10 anni.

ISCRIZIONE del 05/05/2016 - Registro Particolare n. 2710 Registro Generale n. 16640.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio n. 867 del 17/02/2016.

Atto giudiziario di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: 8.371,10 euro; spese: 0,00 euro; importo totale: 17.000,00 euro.

ISCRIZIONE del 14/02/2018 - Registro Particolare n. 877 Registro Generale n. 5780.

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio n. 439/2017 del 22/02/2017.

Atto giudiziario di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: 2.170,15 euro; spese: 0,00 euro; importo totale: 10.000,00 euro.

TRASCRIZIONE del 05/11/2018 - Registro Particolare n. 30006 Registro Generale n. 44614.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio n. 8240 del 03/10/2018.

Atto ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Riguarda i beni censiti al Foglio 21 Particella 164, 299, 403, 404, 405, 338.

In data 10 gennaio 2023 è stata ordinata dal Giudice delle Esecuzioni la cancellazione del pignoramento trascritto.

TRASCRIZIONE del 05/12/2018 - Registro Particolare n. 33315 Registro Generale n. 49466.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio n. 12256 del 18/10/2018.

DOMANDA GIUDIZIALE di ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

Riguarda i beni censiti al Foglio 21 Particelle 164 (frazionata in 442 e 443) e 338.

Con sentenza n. 138/2021 il Tribunale condannava la [REDACTED]

al pagamento di certe somme e non al trasferimento di proprietà immobiliari. Pertanto, per

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 340/2022

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Nicola Ottaviani



quanto è stato possibile ricostruire, la trascrizione non ha avuto esiti concreti e appare ininfluenza.

TRASCRIZIONE del 28/12/2022 - Registro Particolare n. 40722 Registro Generale n. 55922.
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VERONA Repertorio n. 7867/2022 del 25/11/2022.

Atto ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Riguarda i beni censiti al Foglio 21 Particella 299, 442, 443, 338, 444.

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

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado: NON RISULTANO.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: NON RISULTANO.

Fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.: NON RISULTANO.

Contratti di locazione ultra novennali con canone giudicato vile: NON RISULTANO.

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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 o ex articolo 9 del D.Lgs. 122/2005: NON RISULTANO.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Sui beni oggetto di stima non risultano unità immobiliari costituite in condominio.

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

I beni oggetto di stima risultano acquisiti con atto di compravendita in data 28 aprile 2010.
L'uso dell'immobile censito al Foglio 21 Particella 338 è di tipo abitativo, mentre gli immobili censiti al Foglio 21 Particelle 299, 442, 443 e 444 sono terreni. In tutti i casi non si tratta di beni strumentali all'attività di impresa.



Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che il fabbricato oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero alla Ditta debitrice esecutata e non sono presenti proprietà indivise.

Per quanto riguarda il fabbricato accatastato al Foglio 21 Particella 338 Subalterno 1, tenendo conto della logica distributiva dei locali e della disposizione degli accessi, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

L'area accatastata al Foglio 21 Particella 444 costituisce una corte di servizio al fabbricato.

I terreni censiti al Foglio 21 e alle Particelle 443, 442, 299 potrebbero essere alienati in modo indipendente dal fabbricato ed eventualmente essere soggetti a frazionamento.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza del fabbricato e delle aree scoperte di cui ai Mappali 338 e 444 è stata desunta dalle misure indicate negli elaborati di progetto della Segnalazione certificata di inizio attività depositata in data 28 marzo 2014 e nelle planimetrie catastali, integrati con verifiche dimensionali effettuate in loco.

Consistenze piano terra

Locale	Superficie calpestabile in m ²	Altezza interna in m
Ingresso	8,40	2.85 (sotto trave)
Soggiorno	14,30	2.70
Salotto	14,74	2.85 (sotto trave)
Pranzo	18,57	2.85 (sotto trave)
Cucina	18,96	2.85 (sotto trave)
Ripostiglio	9,69	2.25



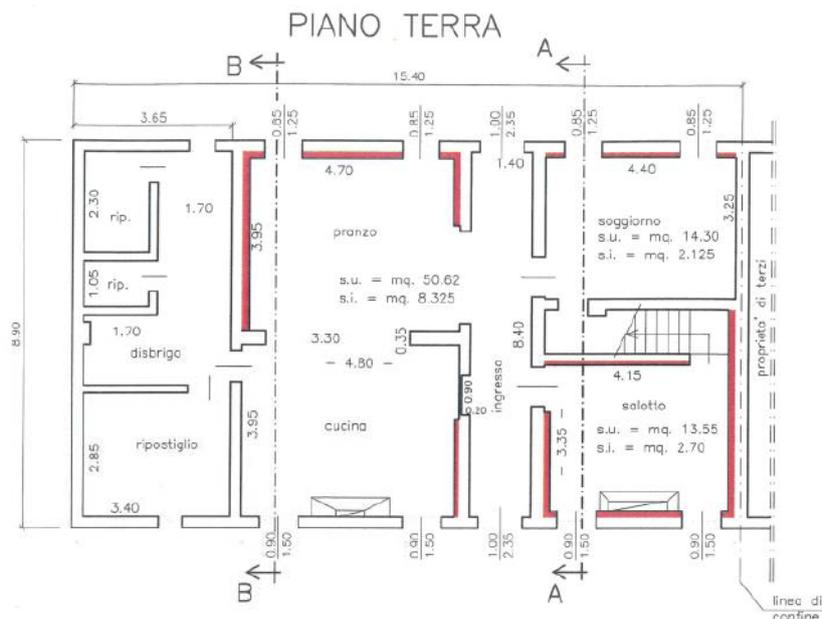
Disbrigo	11,73	2.25
WC	1,58	2.25
Ripostiglio	3,45	2.25

Consistenze piano primo

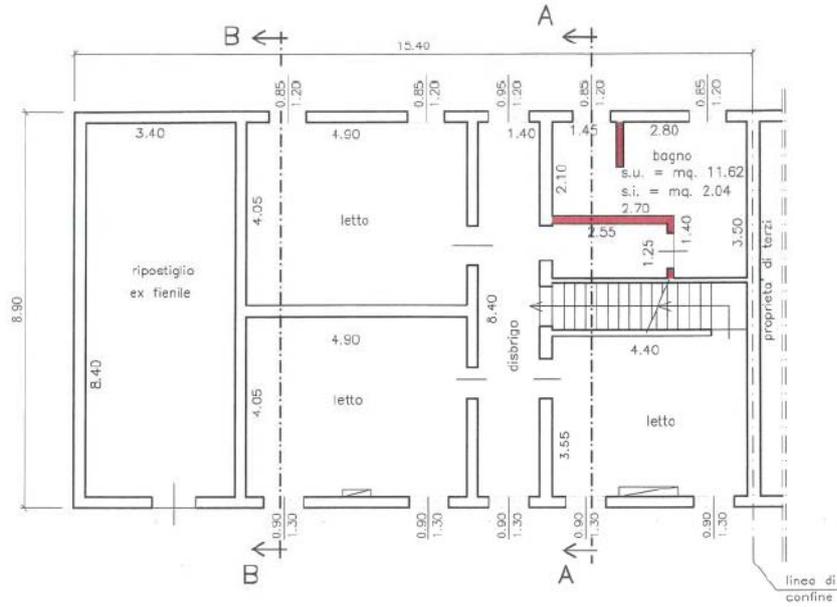
Locale	Superficie calpestabile in m ²	Altezza interna in m
Disbrigo	11,76	2.42 (sotto trave)
Camera	19,85	variabile da 3.00 a 4.65
Camera	19,85	variabile da 3.00 a 4.65
Anti Bagno	3,19	2.42 (sotto trave)
Bagno	11,27	2.42 (sotto trave)
Ripostiglio	15,62	2.42 (sotto trave)
Ripostiglio ex fienile	28,56	variabile da 2.2 a 3.8

Consistenze piano secondo

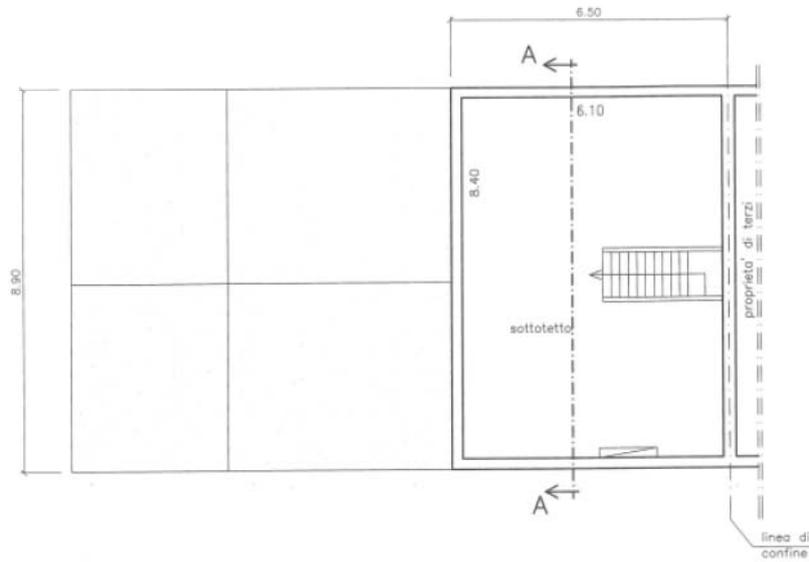
Locale	Superficie calpestabile in m ²	Altezza interna in m
Sottotetto	47,72	variabile da 0.40 a 2.10



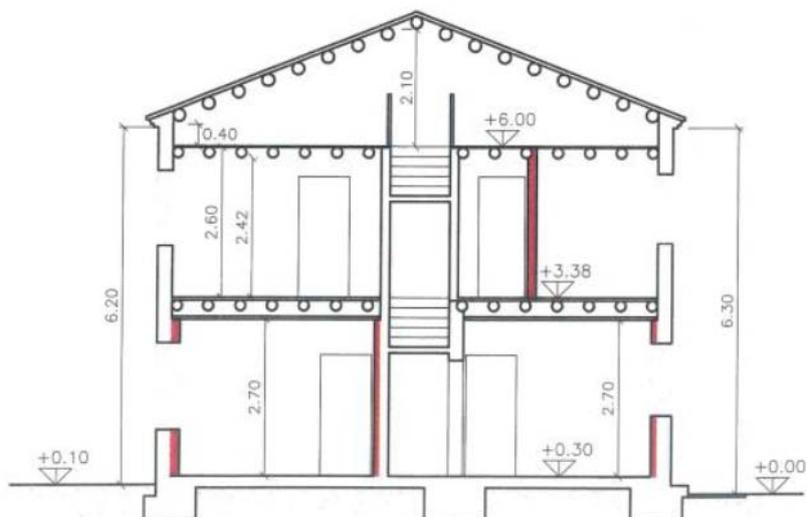
PIANO PRIMO



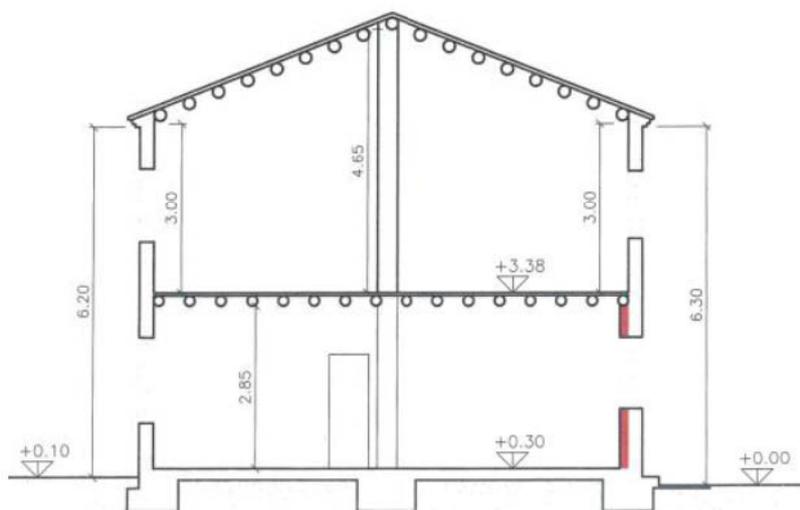
PIANO SOTTOTETTO – rimane invariato



SEZIONE A-A



SEZIONE B - B



La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili e rappresenta un parametro di mercato oggettivo.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo le murature interne e quelle perimetrali esterne per intero, mentre i muri in comunione sono computati per metà.

Le unità immobiliari sono composte da superfici principali e da superfici accessorie. La superficie commerciale vendibile è ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Per superficie commerciale vendibile si intende quindi la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare.



Piano terra		
Appartamento		m ² 137,06
Giardino e corte di pertinenza (compresa area su Mappale 444)		m ² 242,94
Piano primo		
Appartamento	m ² 103,46	
Ex fienile	m ² 33,60	
Piano secondo		
Sottotetto	m ² 57,85	

Vengono adottati i fattori di incidenza di seguito specificati.

Superficie abitabile:	100%
Mansarde/sottotetti:	75%
Balconi fino a 25 m ² :	30%
Balconi superficie eccedente m ² 25:	10%
Terrazzi fino a 25 m ² :	35%
Terrazzi superficie eccedente m ² 25:	10%
Portici fino a m ² 25:	35%
Portici superficie eccedente m ² 25:	10%
Locali seminterrati abitabili:	50%
Cantine:	25%
Autorimesse:	50%
Giardini di uso esclusivo fino a m ² 25:	10%
Giardini di uso esclusivo eccedente m ² 25:	2%

Nel caso in esame il fienile viene assimilato ad un sottotetto.

Calcolo della consistenza commerciale:

$$Cc = 137,06 \times 1,00 + 25,00 \times 0,10 + (242,94 - 25,00) \times 0,02 + 103,46 \times 1,00 + 33,60 \times 0,75 + 57,85 \times 0,75 = 315,97 \text{ m}^2.$$

La consistenza dei terreni è stata desunta dalle superfici catastali, distinguendo la porzione edificabile da quella non edificabile, sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia.



Consistenze terreni

Mappale	Superficie non edificabile in m ²	Superficie edificabile in m ²	Superficie totale in m ²
299	3020	929	3949
442	1222	0	1222
443	3608	825	4433

D.1.13.2. Criteri di stima

Nel presente rapporto di valutazione sarà applicato il “criterio del valore di mercato” con i relativi procedimenti estimativi.

Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e dell’offerta.

Secondo l'International Valuation Standards il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, nell'ambito di una attività nella quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il valore di mercato deve riferirsi a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

L'importo stimato si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

Si presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possano influenzare la compravendita.

D.1.13.3. Stima

Il procedimento di calcolo utilizzato per il fabbricato e le relative aree scoperte è basato sul confronto del valore medio di mercato di immobili della medesima tipologia e localizzazione. Con il termine comparabili si intendono degli immobili di confronto, aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e di prezzo noto.

Il prezzo così individuato potrà essere ponderato per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni del valutatore.



Vengono scelti quali comparabili abitazioni civili a distanza massima di 3 km dai beni oggetto di stima, escludendo quelli all'interno del centro abitato di Salizzole, compravenduti nel periodo da gennaio 2019 a settembre 2022.

Comparabile 1

Immobile in via Albero n. 2 a Salizzole.

Categoria: A2, abitazione civile, con pertinenze C2 (cantine) e C6 (autorimessa).

Superficie immobile principale: m² 125; superficie pertinenze: m² 1168.

Superficie commerciale totale: m² 422

Venduto al prezzo di: € 185.000.

Prezzo unitario: 438 €/m².

Comparabile 2

Immobile in via Bionde n. 242 a Salizzole.

Categoria: A2, abitazione civile, con pertinenza C6 (autorimessa).

Superficie immobile principale: m² 200; superficie pertinenze: m² 52.

Superficie commerciale totale: m² 226

Venduto al prezzo di: € 69.445.

Prezzo unitario: 307 €/m².

Comparabile 3

Immobile in via Chiesa n. 119 a Salizzole.

Categoria: A2, abitazione civile.

Superficie immobile principale: m² 166

Superficie commerciale totale: m² 166

Venduto al prezzo di: € 48.020.

Prezzo unitario: 289 €/m².

Comparabile 4

Immobile in via Turco n. 135 a Salizzole.

Categoria: A2, abitazione civile, con pertinenza C7 (tettoia).

Superficie immobile principale: m² 151; superficie pertinenze: m² 31.

Superficie commerciale totale: m² 160

Venduto al prezzo di: € 156.000.

Prezzo unitario: 973 €/m².

Comparabile 5

Immobile in via Caovilla Engazzà n. 508 a Salizzole.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 340/2022

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Nicola Ottaviani



Categoria: A2, abitazione civile, con pertinenze C2 (cantine) e C6 (autorimessa).

Superficie immobile principale: m² 150; superficie pertinenze: m² 140.

Superficie commerciale totale: m² 203

Venduto al prezzo di: € 55.802.

Prezzo unitario: 274 €/m².

Comparabile 6

Immobile in via della Pace a Salizzole.

Categoria: A2, abitazione civile.

Superficie immobile principale: m² 94.

Superficie commerciale totale: m² 94.

Venduto al prezzo di: € 15.000.

Prezzo unitario: 159 €/m².

Comparabile 7

Immobile in via Giuseppe Mazzini a Salizzole.

Categoria: A2, abitazione civile, con pertinenza C6 (autorimessa).

Superficie immobile principale: m² 135; superficie pertinenze: m² 29.

Superficie commerciale totale: m² 149.5

Venduto al prezzo di: € 72.000.

Prezzo unitario: 481 €/m².

Comparabile 8

Immobile in via Camagre n. 898 a Salizzole.

Categoria: A2, abitazione civile, con pertinenza C6 (autorimessa).

Superficie immobile principale: m² 190; superficie pertinenze: m² 37.

Superficie commerciale totale: m² 208.5

Venduto al prezzo di: € 160.000.

Prezzo unitario: 767 €/m².

Comparabile 9

Immobile in via Capitello n. 26 a Salizzole.

Categoria: A2, abitazione civile.

Superficie immobile principale: m² 126.

Superficie commerciale totale: m² 126.

Venduto al prezzo di: € 40.920.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 340/2022

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Nicola Ottaviani



Prezzo unitario: 324 €/m².

Nello stimare il fabbricato in questione lo scrivente ha ritenuto di attenersi ai criteri di mercato, ricavando gli elementi di giudizio atti ad individuare il più probabile valore in condizioni di ordinarietà.

I comparabili elencati sono stati presi in considerazione ritenendoli utili ai fini della valutazione con riferimento principalmente ai seguenti fattori: la richiesta da parte del mercato immobiliare nella zona, la superficie, l'età dell'edificio, lo stato del fabbricato, il deprezzamento dovuto all'obsolescenza, la vulnerabilità nei riguardi delle azioni sismiche.

Tenuto anche conto dei valori di riferimento, minimo, medio e massimo, forniti dal Borsino immobiliare, i quali sono ricavati dalle principali fonti disponibili sul territorio e da una rete di referenti locali, si ritiene che il valore corrispondente alla media dei comparabili di compravendita esaminati sia il più appropriato in funzione dei parametri presi in considerazione.

Il valore unitario media del valore dei nove comparabili individuati risulta pari a:

446 €/m², in linea con il valore di riferimento minimo per abitazioni analoghe nella zona in esame.

Tenuto conto delle superfici ricavate si perviene al valore di mercato del fabbricato di seguito indicato:

315,97 m² x 446 €/m² = € 140.922,62 arrotondato a

euro 141.000 (centoquarantunomila).

Per quanto riguarda la stima dei terreni, per la porzione non edificabile si è fatto riferimento all'Osservatorio dei valori immobiliari dei terreni agricoli pubblicati da "EXEO edizioni" e in particolare alla rilevazione dell'anno 2022 relativa al Comune di Salizzone.

L'Osservatorio dei valori immobiliari dei terreni agricoli si prefigge di monitorare l'andamento dei valori dei beni ai fini della loro utilizzazione in ambito professionale e commerciale, basandosi su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato in modo scientifico ed elaborati con metodologie statistiche matematiche.

I dati di compravendita rilevati dall'Osservatorio sul territorio prescindono dalla presenza di costruzioni.

I valori contenuti nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei valori agricoli minimi e massimi, all'interno dei quali il valutatore provvede alla precisa determinazione del valore di stima assegnando un peso a ciascuna delle caratteristiche prese in considerazione secondo una predefinita scala di variabilità.

L'algoritmo assunto alla base del calcolo assume la forma:

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 340/2022

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Nicola Ottaviani



dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura in un determinato ambito territoriale;

k_n = coefficiente numerico minore o uguale ad 1, determinato per ogni parametro di stima, con il quale è possibile modulare il valore del terreno esaminato per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nel caso dei terreni agricoli oggetto di stima si considera ai fini valutativi una destinazione a prato secondo la definizione dell'Osservatorio: terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno; in questo caso i valori minimi e massimi di compravendita nel Comune di Salizzole valgono, rispettivamente, 2,30 e 4,80 €/m².

Le proprietà che sono state ritenute più influenti sul valore immobiliare, al fine di assegnare un valore al parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono elencate e descritte di seguito.

Fertilità. E' un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché dalle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla capacità di poter fornire una specifica produzione. Vi sono anche altri parametri che incidono in misura più lieve sulla produttività quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche. Il parametro è governato da vari fattori quali lo spessore del suolo, la natura del suolo, la capacità di trattenimento dell'acqua.

Per i terreni oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo buono, corrispondente ad un parametro k_{fer} pari a 0.90 per i terreni a prato.

Giacitura. Normalmente definita anche come pendenza del terreno; incide più o meno pesantemente sulla produttività e i costi di manutenzione del fondo, anche in relazione alla natura del soprassuolo.

Per i terreni oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo pianeggiante, corrispondente ad un parametro k_{gia} pari a 1.00 per i terreni a prato.

Accesso. E' il fattore che tiene conto del livello di difficoltà di accesso al fondo; in particolare va determinato se sia consentito l'ingresso ai mezzi agricoli o se esistano percorsi o servitù che creino ostacoli.

Per i terreni oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo buono, corrispondente ad un parametro k_{acc} pari a 1.00 per i terreni a prato.



Forma. E' un fattore che deve pesare la presenza di eventuali limitazioni all'utilizzo del fondo in funzione della configurazione geometrica, della presenza di particelle catastali congiunte o disgiunte, della forma più o meno regolare delle singole particelle.

Per i terreni oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo regolare, corrispondente ad un parametro k_{for} pari a 1.00 per i terreni a prato.

Ubicazione. E' un fattore che tiene conto della posizione geografica del terreno rispetto ai centri abitati, nonché alle zone di acquisto delle materie e dei prodotti da utilizzare per la produzione e la manutenzione del lotto.

Per i terreni oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo buono, corrispondente ad un parametro k_{ubi} pari a 1.00 per i terreni a prato.

Ampiezza. E' un fattore che serve a valutare l'ampiezza del fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti di analoghe caratteristiche della zona, prendendo in considerazione le particelle catastali contigue.

Per i terreni oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare una dimensione di medio appezzamento, corrispondente ad un parametro k_{amp} pari a 1.00 per i terreni a prato.

Il valore calcolato per i terreni agricoli oggetto di stima risulta:

$$V = V_{max} \times K_{fer} \times K_{gia} \times K_{acc} \times K_{for} \times K_{ubi} \times K_{amp} = \\ = 4,80 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 4,32 \text{ €/m}^2$$

Tenuto conto delle superfici indicate al paragrafo precedente, si perviene al valore di mercato delle singole porzioni di terreno agricolo oggetto di stima di seguito specificato:

Mappale 299: $3020 \text{ m}^2 \times 4,32 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 13.046,40$ arrotondato ad euro 13.000 (tredicimila);

Mappale 442: $1222 \text{ m}^2 \times 4,32 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 5.279,04$ arrotondato ad euro 5.000 (cinquemila);

Mappale 443: $3608 \text{ m}^2 \times 4,32 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 15.586,56$ arrotondato ad euro 16.000 (sedicimila).

Per quanto riguarda la porzione edificabile dei terreni oggetto di stima, da indagine di mercato si sono ricavati i seguenti valori unitari relativi a terreni edificabili nel Comune di Salizzole:

Terreno edificabile da urbanizzare in frazione Valmorsel di m^2 6323, importo complessivo € 195.000 corrispondente a 31 €/m²;

Terreno edificabile in lottizzazione completamente urbanizzata di m^2 700, importo complessivo € 35.000 corrispondente a 50 €/m².

Considerando che i terreni oggetto di stima sono da assimilarsi a terreni non urbanizzati, si ritiene corretto assumere un valore unitario pari a 31 €/m², pertanto, tenuto conto delle superfici



indicate al paragrafo precedente, si perviene ai seguenti valori di mercato delle singole porzioni di terreno edificabile:

Mappale 299: $929 \text{ m}^2 \times 31 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 28.799,00$ arrotondato ad euro 29.000 (ventinovemila);

Mappale 443: $825 \text{ m}^2 \times 31 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 25.575,00$ arrotondato ad euro 26.000 (ventiseimila).

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione complessiva del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 23.000 euro, pari a un decimo della somma degli importi valutati.

Spese per aggiornamento catastale: 300 euro.

Spese per la redazione di CILA in sanatoria, comprensive di sanzioni, diritti di segreteria e spese tecniche: 1700 euro.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore di stima del fabbricato senza decurtazioni:	€ 141.000,00
Valore di stima del fabbricato al netto delle decurtazioni:	€ 124.900,00
Valore di stima del terreno sul Mappale 299 senza decurtazioni:	€ 42.000,00
Valore di stima del terreno sul Mappale 299 al netto delle decurtazioni:	€ 37.800,00
Valore di stima del terreno sul Mappale 442 senza decurtazioni:	€ 5.000,00
Valore di stima del terreno sul Mappale 442 al netto delle decurtazioni:	€ 4.500,00
Valore di stima del terreno sul Mappale 443 senza decurtazioni:	€ 42.000,00
Valore di stima del terreno sul Mappale 443 al netto delle decurtazioni:	€ 37.800,00
Importo totale delle decurtazioni:	€ 25.000,00
Valore di stima dell'intero lotto al netto delle decurtazioni:	€ 205.000,00



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

Verona, 10 maggio 2023

Il perito estimatore
Dott. Ing. Giovanni Nicolò



E. ELENCO ALLEGATI

- E.1 Titolo di provenienza del bene
- E.2 Visura camerale
- E.3 Certificati di residenza e stato di famiglia
- E.4 Visure catastali
- E.5 Visure ipocatastali
- E.6 Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.7 Estratto piani urbanistici
- E.8 Accesso agli atti al Comune di Salizzole
- E.9 Ricerca contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate
- E.10 Cancellazione pignoramento di cui alla nota di trascrizione reg. part. n. 30006
- E.11 Sentenza n. 138/2021
- E.12 Documentazione fotografica

