

# TRIBUNALE DI VERONA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

Esecuzione Forzata n. Gen. Rep. 448/2021

████████████████████  
contro  
████████████████████  
████████████████████

Giudice Dott. Attilio Burti

---

## ELABORATO PERITALE

---

Tecnico Incaricato: geom. Alessandro Bonomo  
iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona al n. 1935  
iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale C.P. di Verona al n° 576  
C.F. BNMLSN69B05L781K P.I. 02302200239

con studio in Verona – via Francesco Morosini n. 7  
tel/fax: 045/8342297  
cell: 335/6130660  
email: [info@studiobonomo.it](mailto:info@studiobonomo.it)  
pec: [alessandro.bonomo@geopec.it](mailto:alessandro.bonomo@geopec.it)



# 1 Sommario

<b>1</b>	<b>SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1.</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI</b> .....	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>12</b>
3.1.	REGIME PATRIMONIALE .....	12
<b>4.</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>12</b>
4.1.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	12
4.2.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	12
4.3.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE NON SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA .....	18
4.4.	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....	18
<b>5.</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	<b>19</b>
6.1.	ATTUALI PROPRIETARI: .....	19
<b>7.</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>20</b>
7.1.	DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA PRODOTTA: .....	20
<b>8.</b>	<b>DESCRIZIONE BENE</b> .....	<b>20</b>
8.2.	DESTINAZIONE URBANISTICA .....	21
8.3.	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE .....	22
<b>9.</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	<b>23</b>
9.1.	CRITERIO DI STIMA .....	23
9.2.	FONDI D'INFORMAZIONE.....	23
	TERZIARIO – FABBRICATO - .....	23
9.3.	VALUTAZIONE.....	23
	LOTTO 1.....	24
9.4.	VALORE DELL'IMMOBILE .....	24
9.5.	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	24
9.6.	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	25
<b>10.</b>	<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>26</b>
		26
10.1.	REGIME PATRIMONIALE .....	26
<b>11.</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>26</b>
11.1.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	26
11.2.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	26
11.3.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE NON SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA .....	31
11.4.	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....	31
<b>12.</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>31</b>
<b>13.</b>	<b>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	<b>31</b>
13.1.	ATTUALI PROPRIETARI: .....	31
<b>14.</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>33</b>
14.1.	DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA PRODOTTA: .....	33



<b>15. DESCRIZIONE BENE</b> .....	<b>33</b>
15.2. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	34
15.3. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE .....	35
<b>16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	<b>36</b>
16.1. CRITERIO DI STIMA .....	36
16.2. FONTI D'INFORMAZIONE.....	36
RESIDENZIALE – FABBRICATO -.....	36
16.3. VALUTAZIONE.....	37
LOTTO UNICO .....	37
16.4. VALORE DELL'IMMOBILE .....	37
16.5. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	37
16.6. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	37
<b>17. STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>38</b>
[REDAZIONE].....	38
17.1. REGIME PATRIMONIALE .....	38
<b>18. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>38</b>
18.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	38
18.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	38
18.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE NON SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA .....	44
18.4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....	44
<b>19. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>44</b>
<b>20. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	<b>44</b>
20.1. ATTUALI PROPRIETARI:.....	44
<b>21. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>47</b>
21.1. DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA PRODotta: .....	47
<b>22. DESCRIZIONE BENE</b> .....	<b>47</b>
22.2. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	48
22.3. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE .....	49
<b>23. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	<b>49</b>
23.1. CRITERIO DI STIMA .....	49
23.2. FONTI D'INFORMAZIONE.....	50
RESIDENZIALE – FABBRICATO -.....	50
23.3. VALUTAZIONE.....	50
LOTTO 3.....	50
23.4. VALORE DELL'IMMOBILE .....	51
23.5. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	51
23.6. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	51
<b>24. STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>52</b>
[REDAZIONE].....	52
24.1. REGIME PATRIMONIALE .....	52
<b>25. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>52</b>
25.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	52
25.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	52
25.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE NON SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA .....	58



---

25.4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....	58
<b>26. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>59</b>
<b>27. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>59</b>
27.1. ATTUALI PROPRIETARI: .....	59
<b>28. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>60</b>
28.1. DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA PRODotta: .....	60
<b>29. DESCRIZIONE BENE .....</b>	<b>60</b>
29.2. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	61
<b>30. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>62</b>
30.1. CRITERIO DI STIMA .....	62
30.2. FONTI D'INFORMAZIONE.....	62
30.3. VALUTAZIONE.....	62
LOTTO 4.....	63
30.4. VALORE DELL'IMMOBILE .....	63
30.5. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	63
30.6. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	64
<b>31. ALLEGATI.....</b>	<b>65</b>
LOTTO 1.....	65
LOTTO 2.....	65
LOTTO 3.....	65
LOTTO 4.....	66



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore di

trascritto a Verona in data 23.12.2021 al n. 57510 R.G. - n. 41376 R.P., colpisce i seguenti immobili sito nel comune di Verona (VR) – Via Cason e precisamente:

### CATASTO TERRENI

- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.T.  
**Foglio 256 mappale 341** – consistenza 10.364 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 162,18 – R.A. € 104,37;
- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.T.  
**Foglio 256 mappale 342** (ora 865-866-867-868-869) – consistenza 2.669 m<sup>2</sup>:  
865 - consistenza 83 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 1,30 – R.A. € 0,84;  
866 – consistenza 1.627 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 25,46 – R.A. € 16,39;  
867 – consistenza 422 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 6,60 – R.A. € 4,25;  
868 – consistenza 291 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 4,55 – R.A. € 2,93;  
869 – consistenza 246 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. 3,85 – R.A. € 2,48.
- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.T.  
**Foglio 256 mappale 343** (ora 870-871) – consistenza 1.177 m<sup>2</sup>:  
870 - consistenza 729 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 11,41 – R.A. € 7,34;  
871 - consistenza 448 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 7,01 – R.A. € 4,51.
- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.T.  
**Foglio 256 mappale 344** – consistenza 39 m<sup>2</sup>:  
AA - consistenza 12 m<sup>2</sup> - frutteto R.D. € 0,16 – R.A. € 0,09;  
AB - consistenza 27 m<sup>2</sup> - seminativo irriguo arborato R.D. € 0,24 – R.A. € 0,15.
- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.T.  
**Foglio 256 mappale 337** – consistenza 1.250 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. 19,56 – R.A. € 12,59.
- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.T.  
**Foglio 256 mappale 748** – consistenza 14.582 m<sup>2</sup>:  
AA - consistenza 889 m<sup>2</sup> - seminativo irriguo arborato R.D. € 7,94 – R.A. € 5,05;  
AB - consistenza 13.693 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 214,28 – R.A. € 137,90.



**CATASTO FABBRICATI**

- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.E.U.

**Foglio 256 mappale 752 – sub 16** (ora sub 30-31-32) – D/10 - € 1.620,20 – proprietà:

1. [redacted]  
diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.E.U.

**Foglio 256 mappale 752 – sub 17** – A/2 classe 3 – 3,5 vani - € 451,90 – proprietà:

1. [redacted]  
[redacted] ni;
2. [redacted]  
[redacted]
3. [redacted]  
[redacted]

- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.E.U.

**Foglio 256 mappale 752 – sub 18** – A/2 classe 3 – 7 vani - € 903,80 – proprietà:

1. [redacted]  
[redacted]
2. [redacted]  
[redacted]
3. [redacted]  
[redacted]

- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.E.U.

**Foglio 256 mappale 752 – sub 15** – C/6 classe 3 – 58 m<sup>2</sup> - € 179,73 – proprietà:

1. [redacted]  
[redacted]
2. [redacted]  
[redacted]
3. [redacted]  
[redacted]

- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.E.U.

**Foglio 256 mappale 752 – sub 19** – ENTE COMUNE



## 1.1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Giudizio di comoda divisibilità: il bene risulta divisibile nei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.E.U.

**Foglio 256 mappale 752 – sub 16** (ora sub 30-31-32) – D/10 - € 1.620,20

Proprietà:

1. [REDACTED]

Con diritto di passo da costituire per accesso:

Foglio 256 mappale 865 - consistenza 83 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 1,30 – R.A. € 0,84;

Foglio 256 mappale 867 – consistenza 422 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 6,60 – R.A. € 4,25;

Foglio 256 mappale 868 – consistenza 291 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 4,55 – R.A. € 2,93;

Foglio 256 mappale 869 – consistenza 246 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. 3,85 – R.A. € 2,48.

Proprietà:

1. [REDACTED]

### **LOTTO 2**

Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.E.U.

**Foglio 256 mappale 752 – sub 17** – A/2 classe 3 – 3,5 vani - € 451,90

**Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte)** – in quota parte con il lotto 3 –

Proprietà:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Con diritto di passo da costituire per accesso:

Foglio 256 mappale 865 - consistenza 83 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 1,30 – R.A. € 0,84;

Foglio 256 mappale 867 – consistenza 422 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 6,60 – R.A. € 4,25;

Foglio 256 mappale 868 – consistenza 291 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 4,55 – R.A. € 2,93;



Foglio 256 mappale 869 – consistenza 246 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. 3,85 – R.A. € 2,48.

Proprietà:

1. [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO 3**

- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.E.U.

**Foglio 256 mappale 752 – sub 18** – A/2 classe 3 – 7 vani - € 903,80

- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.E.U.

**Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte)** – in quota parte con il lotto 2 -

- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.E.U.

**Foglio 256 mappale 752 – sub 15** – C/6 classe 3 – 58 m<sup>2</sup> - € 179,73

Proprietà:

1. [REDACTED]  
[REDACTED]
2. [REDACTED]  
[REDACTED]
3. [REDACTED]  
[REDACTED]

Con diritto di passo da costituire per accesso:

Foglio 256 mappale 865 - consistenza 83 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 1,30 – R.A. € 0,84;

Foglio 256 mappale 867 – consistenza 422 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 6,60 – R.A. € 4,25;

Foglio 256 mappale 868 – consistenza 291 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 4,55 – R.A. € 2,93;

Foglio 256 mappale 869 – consistenza 246 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. 3,85 – R.A. € 2,48.

Proprietà:

1. [REDACTED]  
[REDACTED]



#### **LOTTO 4**

- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.T.  
**Foglio 256 mappale 341** – consistenza 10.364 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 162,18 – R.A. € 104,37;
- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.T.  
**Foglio 256 parte mappale 342** (ora 866) – consistenza 1.627 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 25,46 – R.A. € 16,39;
- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.T.  
**Foglio 256 mappale 343** (ora 870-871) – consistenza 1.177 m<sup>2</sup>:  
870 - consistenza 729 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 11,41 – R.A. € 7,34;  
871 - consistenza 448 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 7,01 – R.A. € 4,51.
- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.T.  
**Foglio 256 mappale 344** – consistenza 39 m<sup>2</sup>:  
AA - consistenza 12 m<sup>2</sup> - frutteto R.D. € 0,16 – R.A. € 0,09;  
AB - consistenza 27 m<sup>2</sup> - seminativo irriguo arborato R.D. € 0,24 – R.A. € 0,15.
- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.T.  
**Foglio 256 mappale 337** – consistenza 1.250 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. 19,56 – R.A. € 12,59.
- Comune di Verona (VR) Via Cason – N.C.T.  
**Foglio 256 mappale 748** – consistenza 14.582 m<sup>2</sup>:  
AA - consistenza 889 m<sup>2</sup> - seminativo irriguo R.D. € 7,94 – R.A. € 5,05;  
AB - consistenza 13.693 m<sup>2</sup> - frutteto irriguo R.D. € 214,28 – R.A. € 137,90.

Proprietà:

1. [REDACTED]  
[REDACTED]

Note: Le proprietà immobiliari prevedono le proporzionali quote di comproprietà millesimale sulle parti comuni del fabbricato, così come previsto dall'art. 1117 del C.C.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Piena proprietà di immobili posti a Verona (VR) in Via Cason.

Gli immobili, come sopra riportato, sono stati suddivisi in lotti.



## **LOTTO 1**

L'unità è ubicata a Verona (VR) in Via Cason nella periferia sud-ovest del capoluogo, in zona isolata e lambita dall'autostrada A22, dalla ferrovia e dalla SS62 e SS12 e nelle vicinanze del comune di Lugagnano.

Trattasi di fabbricato per funzioni produttive legate alle attività agricole ristrutturato nel 2005 con una superficie commerciale pari a circa mq 244,70 e una superficie scoperta ad area cortiva pari a circa mq 603,09.

Si compone al piano terra di un deposito attrezzi agricoli oltre ad un piccolo bagno con sovrastante soppalco e piano interrato, il tutto su area cortiva in proprietà esclusiva.

### Caratteristiche zona

I beni si collocano in una zona agricola nella periferia del capoluogo a circa 2,5 Km dal centro paese di Legnago.

### Caratteristiche zone limitrofe

Zone limitrofe destinazione agricola.

## **LOTTO 2**

L'unità è ubicata a Verona (VR) in Via Cason nella periferia sud-ovest del capoluogo, in zona isolata e lambita dall'autostrada A22, dalla ferrovia e dalla SS62 e SS12 e nelle vicinanze del comune di Lugagnano.

Trattasi di unità residenziale posta al piano terra con pertinenza cortiva/giardino ad uso comune con il lotto 3, interamente ristrutturato negli anni 2000, con una superficie coperta pari a circa mq 73,82. L'unità di compone di cucina-soggiorno, due camere di cui una matrimoniale e di un bagno.

### Caratteristiche zona

I beni si collocano in una zona agricola nella periferia del capoluogo a circa 2,5 Km dal centro del paese di Legnago.

### Caratteristiche zone limitrofe

Zone limitrofe destinazione agricola.

## **LOTTO 3**

L'unità è ubicata a Verona (VR) in Via Cason nella periferia sud-ovest del capoluogo, in zona isolata e lambita dall'autostrada A22, dalla ferrovia e dalla SS62 e SS12 e nelle vicinanze del comune di Lugagnano.

Trattasi di unità residenziale posta al piano primo, con accesso esclusivo al piano terra e con pertinenza cortiva/giardino ad uso comune con il lotto 2, interamente ristrutturato negli anni 2000 con pertinenza ad uso cantina e garage al piano interrato.

Presenta una superficie coperta pari a circa mq 223,25 e si compone di:



- piano interrato con autorimessa, cantina, lavanderia e disimpegno;
- piano terra con ingresso e studio;
- piano primo con soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto di cui una con cabina guardaroba e bagno.

**Caratteristiche zona:**

I beni si collocano in una zona agricola nella periferia del capoluogo a circa 2,5 Km dal centro paese di Legnago.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Zone limitrofe destinazione agricola.

**LOTTO 4**

I terreni sono ubicati a Verona (VR) in Via Cason nella periferia sud-ovest del capoluogo, in zona isolata, lambita dall'autostrada A22, dalla ferrovia e dalle SS62 e SS12 e nelle vicinanze del comune di Lugagnano.

Trattasi di terreni agricoli coltivati a: pesco, ciliegio e kiwi con sistema di irrigazione.



**Caratteristiche zona:**

I beni si collocano in una zona agricola nella periferia del capoluogo e nelle vicinanze di Lugagnano.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Zone limitrofe destinazione agricola.



**LOTTO 1**

Comune di Verona (VR) – Via Cason –  
Foglio 256 mappale 752 sub 16 (ora 30-31-32)

**3. STATO DI POSSESSO**

I beni sono in proprietà della [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

**3.1. Regime Patrimoniale**

Lo stato civile del [REDACTED] risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 29.04.2022 e 02.05.2022 ed allegate alla presente.

4.2.1. Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria nn. 32561/7678 del 28.07.2005 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] concesso con  
atto ai rogiti di Raiola Ciro da Verona in data 25.07.2005 rep. n° 28153/8152 contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale € 308.000,00 totale € 640.000,00

Gravante su:



**per il LOTTO 1:**

Foglio 256 mappale 752 – sub 16 (nella precedente identificazione al catasto urbano foglio 256 mappale 752 sub 9 e 13 ora sub 30-31-32) – D/10 - € 1.620,20 –

*A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà*

**per il LOTTO 4:**

Foglio 256 mappale 341- parte 342 (ora 866) – 343 (ora 870-871) – 344 – 337-748.

*A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà.*

In quota parte con i lotti 1-2-3:

Foglio 256 parte mappale 342 (ora 865-867-868-869)

*A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà.*

2. Ipoteca volontaria nn. 32630/8169 del 03.07.2006 a favore di [REDACTED] [REDACTED] concesso con atto ai rogiti di Raiola Ciro da Verona in data 26.06.2006 rep. n° 29072/8791 contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale € 230.000,00 totale € 460.000,00

Gravante su:

**per il LOTTO 1:**

Foglio 256 mappale 752 – sub 16 (nella sua precedente identificazione catastale al catasto urbano foglio 256 mappale 256 Foglio 752 sub 9 e 13 ora sub 30-31-32)

*A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà*

**per il LOTTO 4:**

Foglio 256 mappale 341- 342 (ora 866-865-867-868-869) – 343 (ora 870-871) – 344 – 337-748.

*A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà.*







A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Verona a favore di

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] del 30.10.2021 repertorio n. 5667/2021, trascritto a Verona in data 23.12.2021 al n. 57510 R.G. - n. 41376 R.P.

Gravante su:

**per il LOTTO 1:**

Foglio 256 mappale 752 – sub 16 (ora sub 30-31-32) –

A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà

**per il LOTTO 2:**

Foglio 256 mappale 752 – sub 17

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 3 –

A carico di [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

**per il LOTTO 3:**

Foglio 256 mappale 752 – sub 18

Foglio 256 mappale 752 – sub 15

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 3 –

A carico di [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]



per il LOTTO 4:

Foglio 256 mappale 341- parte 342 (ora 866-865-867-868-869) – 343 (ora 870-871) – 344 – 337-748.

A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione nn. 6507/4575 del 20.02.2001, nascente da **costituzione di vincoli non aedificandi** con atto ai rogiti di Ciro Raiola in data 13.02.2001 rep. 23034/5329 a favore [REDACTED]

Gravante su:

Foglio 256 mappale 343 – 337 – 752 sub 5 – 6 – 8 ora 30-31-32-18-19 e 15

- Trascrizione nn. 16244/10940 del 23.04.2019, nascente da atto tra vivi – **locazione ultranovennale** concesso con atto ai rogiti di Zocca Elia da Pescantina (VR) in data 05.04.2019 rep. n. 811/690 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Gravante su Sezione B Foglio 256 mappale 337-341-342-343-344-748 e Foglio 256 mappale 752 sub 16 ora 30-31-32.

#### VERIFICA CONGUITA' CONTRATTO DI LOCAZIONE:

Il contratto di affitto ha la durata di 15 anni e 7 mesi con decorrenza da 10 aprile 2019 e scadenza il 10 novembre 2034 per un canone annuo di locazione convenuto tra le parti in € 9.000,00 pari a € 750,00 al mese.

#### CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE (LOTTO 1 + LOTTO 4)

##### Locazione pari a € 750,00/mese

$V_m = € 180.000,00$  (LOTTO 1) +  $€ 297.083,52$  (LOTTO 4) =  $€ 477.083,52$  dove  $V_m$  è il valore delle unità oggetto di locazione.

$r = 2,74\%$  (tasso medio Bot 30 anni).

$€ 477.083,52 * (2,74/100)/12 = € 1.089,34/mese$

Ne consegue che il contratto “de quo”, in base a quanto previsto dall’art. 2923 C.C., risulta equo e pertanto opponibile alla procedura esecutiva in quanto il prezzo convenuto è praticamente corrispondente ad un terzo del giusto prezzo ( $€ 1.089,34/3*2 = € 726,22$ ).



La locazione risulta così ripartita tra i lotti:

**PER LOTTO 1**

$$750,00 : 477.000,00 = x : 180.000,00 \quad x = \frac{180.000 \cdot 750,00}{477.000,00} = \text{€ } 283,00 \text{ arrot. mensili}$$

**PER LOTTO 4**

$$750,00 : 477.000,00 = x : 297.000,00 \quad x = \frac{297.000 \cdot 750,00}{477.000,00} = \text{€ } 467,00 \text{ mensili}$$

**Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva fino alla decorrenza del 10.11.2034 con un canone di affitto per il lotto 1 pari a € 3.396,00 annui.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.5. Spese a carico della procedura:

Il conteggio dei costi delle annotazioni di cancellazione dell'ipoteca giudiziaria e del pignoramento, comprensive delle competenze professionali del notaio, ammontano complessivamente a circa € 1.500,00.

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che non saranno cancellati dalla procedura

4.3.1 Trascrizioni:

Nessuna.

4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Sulla scorta delle indagini e delle ricerche effettuate dallo scrivente presso il comune di Verona, si è potuto constatare la mancata rappresentazione grafica nelle piante approvate delle aperture a porta e finestra sul lato est, aperture correttamente rappresentante invece a livello prospettico.

Si evidenzia inoltre la mancata indicazione della finestra nel vano cantina al piano interrato.

4.4.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato e delle difformità riscontrate si precisa che lo stato di fatto dell'immobile non risulta correttamente rappresentato anche a livello catastale.



## 4.4.3. Note ai giudizi di conformità:

Per le difformità di cui al punto 4.4.1 e 4.4.2, risulta necessaria:

- la presentazione di una SCIA in sanatoria, oltre ad un aggiornamento catastale.

Di seguito vengono elencati e quantificati i costi:

<b>COSTI PER ADEGUAMENTI EDILIZI/CATASTALI</b>		
<b>PRATICHE EDILIZIE</b>		
Diritti di segreteria a favore del comune di Verona (VR)	€ 80,00	
Sanzione amministrativa comune di Verona (VR)	€ 1.000,00	
Progetto SCIA in sanatoria con elaborati tecnici e documentazione	€ 2.000,00	
<b>TOTALE PRATICHE EDILIZIE</b>		<b>€ 3.080,00</b>
<b>PRATICHE CATASTALI</b>		
Pratica aggiornamento catastale N.C.E.U.		€ 800,00
<b>TOTALE COSTI</b>		<b>€ 3.880,00</b>

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come riferito durante il sopralluogo e confermato dall'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta gravato da contratto di locazione ultranovennale sui beni pignorati .

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## 6.1. Attuali proprietari:

**Per l'immobile al foglio 256 mappale 16 (ora 30-31-32):**

Premessa:

il bene al Foglio 256 mappale 752 sub 16 (ora 30-31-32) risultava costituito da porzione di fabbricato e da area urbana; con variazione per fusione-ampliamento-demolizione parziale del 31.07.2007 protocollo n. VR0362158 (n. 36146.1/2007) proviene dai subalterni 9 (D10, derivante a sua volta dal sub 6 di maggior consistenza) e 13 (area urbana, derivante a sua volta del sub 8 di maggior consistenza).

- [REDACTED]  
per la quota di 1/1 piena proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 256 mappale 752 sub 6 e 8) a seguito di atto di compravendita ai rogiti del notaio Raiola Ciro da Verona in data 15.12.1999 rep. n, 21501 e trascritto il 23.12.1999 ai n.ri 46849/30278 da [REDACTED]  
[REDACTED]



- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà dell'immobile Foglio 256 mappale 752 sub 5. Detta donazione comprende la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato ed in particolare della corte comune mappale 752 sub 8. Successivamente il sub 8 viene frazionato nelle aree urbane identificate ai sub 12 e 13. Con atto tra vivi – permuta a firma del notaio Raiola Ciro da Verona (VR) in data 07.03.2005 rep. 27788/7956 e trascritto il 15.03.2005 ai n.ri 10038/6290 la \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ quota di 250/1000 nuda proprietà del bene identificato con il sub 13 (parte del sub 16), diventando così pieno proprietario di suddetto subalterno.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

- Fabbricato dichiarato ante 1967;
- DIA 697-05 prot. 31982 del 02.03.2005;
- DIA 6045-07 prot. 169118 del 27.07.2007
- Agibilità P.G. 280771 del 13.12.2007.

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

## 8. DESCRIZIONE BENE

L'unità è ubicata a Verona (VR) in Via Cason nella periferia sud-ovest del capoluogo, in zona isolata e lambita dall'autostrada A22, dalla ferrovia e dalla SS62 e SS12 e nelle vicinanze del comune di Lugagnano.

L'accesso al fabbricato è consentito da una strada sterrata carraia, sulla quale deve essere costituito diritto di passo comune anche ai lotti 2 e 3.

Trattasi di fabbricato di superficie commerciale pari a mq 244,70, interamente ristrutturato nel 2005, adibito a funzioni produttive legate alle attività agricole. La costruzione è costituita da un deposito attrezzi sotto il porticato, un ambiente ad uso ricovero attrezzi con un vano ad uso wc al piano terra oltre ad un piano interrato adibito a cantina. L'immobile presenta:

- copertura in legno con manto di tegole di cemento;
- serramenti esterni in alluminio (portoni) e in legno (finestre);
- porte interne in legno;



- pavimentazione interna in cls per la parte a deposito e in piastrelle di ceramica per il bagno.  
Dal piano terra, attraverso una scala interna in cls, si accede al vano cantina.

#### Calcolo superficie commerciale:

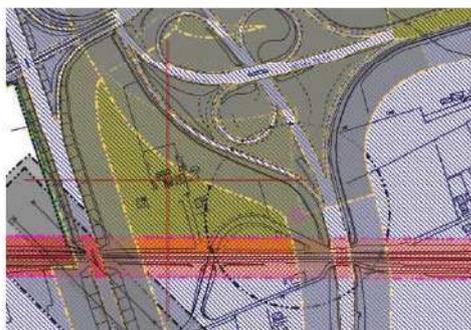
Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

#### 8.1 LOTTO 1

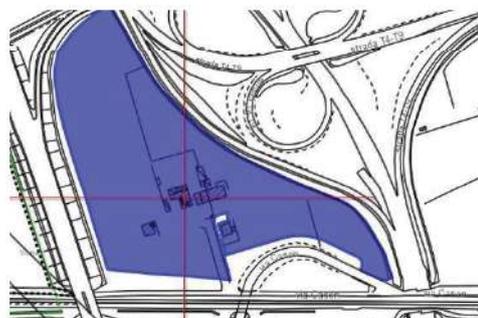
Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali-residenza	m <sup>q</sup>	210,83	1,00	210,83
Cantina collegata ai vani principali	m <sup>q</sup>	22,13	0,35	7,74
Porticato applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%	m <sup>q</sup>	25,00	0,35	8,75
	m <sup>q</sup>	33,21	0,10	3,32
Giardini e aree di pertinenza Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 2%	m <sup>q</sup>	25,00	0,10	2,50
	m <sup>q</sup>	578,09	0,02	11,56
<b>Totale</b>	m <sup>q</sup>	291,17 esclusa area esterna		244,70

#### 8.2. Destinazione urbanistica

I beni oggetto di pignoramento ricadono, nel PAT vigente nel comune di Verona, negli ambiti di cui agli estratti allegati:



PAT Tav. 1 – carta della pianificazione



PAT Tav. 2 – carta delle invarianti





PAT Tav. 3 – carta delle fragilità



PAT Tav. 4 – carta della trasformabilità

### 8.3. Caratteristiche descrittive

<b>FABBRICATO</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Pareti	Intonacate e tinteggiate	Buone
Contorni finestre	In pietra	Buone
Serramenti finestre	In legno	Buone
Serramenti portoni	In alluminio	Buone
Canali di gronda	In rame	Buone
Pluviali	In rame	Buone
<b>Strutture portanti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Muratura	In laterizio	Buone
Solai	In legno	Buone
<b>DEPOSITO</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Porte interne	Legno	Buone
Scala interna	In cls	Buone
Pavimento	In battuto di cemento	Buone
Pavimenti-rivestimenti bagno	Ceramica	Buone
Sanitari e rubinetteria	Ceramica e acciaio	Buone
<b>Impianti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Presente</b>
Impianto Idrico	Approvvigionamento acquedotto	Sì
Impianto Fognario	Fossa Imhoff e sub irrigazione	Sì
Impianto Elettrico	Da 18 Kw con salvavita	Sì
Impianto Riscaldamento limitato al piccolo deposito e al bagno	A gas	Sì
<b>AREA ESTERNA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Area pertinenziale esterna	Terra battuta	Buone



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criterio di stima

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

### 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### Terziario – fabbricato -

Si premette che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, al fine di conoscere i prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli in oggetto di questa stima.

La stima viene determinata quindi sulla base delle informazioni recepite durante il sopralluogo ed attraverso l'utilizzo di un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi a quelli in oggetto reperibili sul mercato.

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato del bene a corpo che viene quantificato in € 180.000,00, in quanto trattasi di immobile dalle buone finiture, di recente costruzione ma in una zona di non pregio.

### 9.3. Valutazione

Il calcolo del valore, comprensivo delle proporzionali quote di comproprietà millesimale sulle parti comuni del fabbricato, così come previsto dall'art. 1117 del C.C., è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:



## LOTTO 1

Destinazione residenziale	unità di misura	superficie equivalente	valore complessivo a corpo
Totale superficie	mq	244,70	€ 180.000,00
<b>Totale valore fabbricato</b>			<b>€ 180.000,00</b>

## VALORE TOTALE LOTTO 1

## 9.4. Valore dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 180.000,00

## 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'unità oggetto di esecuzione si è riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione opponibile con scadenza 10.11.2034.

Considerando che alla scadenza il contratto non sarà rinnovato, alla data della presente stima rimangono 12 anni e 6 mesi di occupazione.

Da esperienza personale si indica che, per locazioni in corso, gli immobili risentono di una riduzione variabile dallo 0% fino al 20% del loro valore normale.

Considerato il tipo di contratto, la durata, importo del canone, tipo di locazione si ritiene congruo applicare una riduzione del 20%.

Valore dell'immobile: 180.000,00

Riduzione per locazione: € 180.000,00 x 20% = € 36.000,00

Quota di riduzione annua = 36.000,00 / 15,58 anni (durata contratto) = 2.310,65 / 12 = 192,55 €/mese

Tempo rimanente alla scadenza 150 mesi

RIDUZIONE per locazione = 192,55 x 150 = € 28.882,50

ADEGUAMENTI	Importo
Diritti di segreteria a favore del comune di Verona (VR)	€ 80,00
Sanzione amministrativa comune di Verona (VR)	€ 1.000,00
Progetto SCIA in sanatoria con elaborati tecnici e documentazione	€ 2.000,00
Pratica aggiornamento catastale N.C.E.U.	€ 800,00



Spese a carico della procedura	€ 1.500,00
Riduzione per contratto di locazione	€ 28.882,50
<b>IMPORTO ADEGUAMENTI E CORREZIONE</b>	<b>€ 34.262,50</b>

## 9.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 180.000,00
Detrazione per costi adeguamenti:	€ <u>34.262,50</u>
	€ 145.737,50
<b>Arrotondato a</b>	<b>€ 145.700,00</b>

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile.

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 della piena proprietà.



**LOTTO 2**

Comune di Verona (VR) – Via Cason –  
Foglio 256 mappale 752 sub 17 e quota parte sub 19

**10. STATO DI POSSESSO**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**10.1. Regime Patrimoniale**

I [REDACTED] risultano essere coniugati in regime di separazione dei beni.

**11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**11.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

**11.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**11.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**11.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**11.1.4. Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**11.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 29.04.2022 e 02.05.2022 ed allegate alla presente.

**11.2.1. Iscrizioni:**

1. Ipoteca volontaria nn. 10487/1997 del 07.03.2008 a favore di [REDACTED] [REDACTED] concesso con atto ai rogiti di Raiola Ciro da Verona in data 27.02.2008 rep. n° 30617/9992 contro:





2. Ipoteca volontaria nn. 24621/5257 del 24.06.2009 a favore di [REDACTED] [REDACTED] concesso con atto ai rogiti di Raiola Ciro da Verona in data 10.06.2009 rep. n° 31485/10648 contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale € 75.000,00 totale € 112.000,00 e durata 20 anni

Gravante su:

**per il LOTTO 2:**

Foglio 256 mappale 752 sub 17 e quota parte sub 19

A carico di [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

per il LOTTO 3:

Foglio 256 mappale 752 sub 15 e 18 e quota parte sub 19

A carico di [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

3. Ipoteca volontaria nn. 49630/11035 del 23.12.2009 a favore di [REDACTED] [REDACTED] concesso con atto ai rogiti di Raiola Ciro da Verona in data 21.12.2009 rep. n° 31820/10897 contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale € 850.000,00 totale € 1.275.000,00 e durata 25 anni

Gravante su:



per il LOTTO 1:

Foglio 256 mappale 752 – sub 16 (ora sub 30-31-32) –

A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà

per il LOTTO 2:

Foglio 256 mappale 752 – sub 17

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 3 –

A carico di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per il LOTTO 3:

Foglio 256 mappale 752 – sub 18

Foglio 256 mappale 752 – sub 15

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 2 –

A carico di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per il LOTTO 4:

Foglio 256 mappale 341- parte 342 (ora 866-867-868-869) – 343 (ora 870-871) – 344 – 337-748.

A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà.

#### 11.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Verona a favore di

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



del 30.10.2021 repertorio n. 5667/2021, trascritto a Verona in data 23.12.2021 al n. 57510 R.G. - n. 41376 R.P.

Gravante su:

per il LOTTO 1:

Foglio 256 mappale 752 – sub 16 (ora sub 30-31-32) –

*A carico di* – *per la quota di 1/1 di proprietà*

**per il LOTTO 2:**

Foglio 256 mappale 752 – sub 17

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 3 –

*A carico di*

per il LOTTO 3:

Foglio 256 mappale 752 – sub 18

Foglio 256 mappale 752 – sub 15

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 3 –

*A carico di*

per il LOTTO 4:

Foglio 256 mappale 341- 342 (ora 866-865-867-868-869) – 343 (ora 870-871) – 344 – 337-748.

*A carico di* – *per la quota di 1/1 di proprietà.*

### 11.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione nn. 6507/4575 del 20.02.2001, nascente da **costituzione di vincoli non aedificandi** con atto ai rogiti di Ciro Raiola in data 13.02.2001 rep.



23034/5329 a favore del

Gravante su:

Foglio 256 mappale 343 – 337 – 752 sub 5 – 6 – 8 ora 30-31-32-18-19 e 15

11.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

11.2.5. Spese a carico della procedura:

Il conteggio dei costi delle annotazioni di cancellazione dell'ipoteca giudiziaria e del pignoramento, comprensive delle competenze professionali del notaio, ammontano complessivamente a circa € 1.500,00.

11.3. Vincoli ed oneri giuridici che non saranno cancellati dalla procedura

11.3.1 Trascrizioni:

Nessuna.

11.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

11.4.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Sulla scorta delle indagini e delle ricerche effettuate dallo scrivente presso il comune di Verona, si è potuto constatare che l'immobile, nello stato in cui si trova, risulta correttamente rappresentato nei progetti approvati.

11.4.2. Conformità catastale:

L'immobile risulta correttamente rappresentato anche a livello catastale.

11.4.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuna.

## 12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come riferito durante il sopralluogo e confermato dall'Agenzia delle Entrate, non vi sono contratti di locazione sui beni pignorati.

## 13. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

13.1. Attuali proprietari:

**Per gli immobili al Foglio 256 mappale 752 sub 17:**



Premessa:

i beni Foglio 256 mappale 752 sub 17 e 18 con variazione per divisione-diversa distribuzione degli spari interni del 31.07.2007 protocollo n. VR0362174 (n. 36147.1/2007) derivano da subalterno 14 (A2 di maggior consistenza). Quest'ultimo a sua volta con variazione per ampliamento-frazionamento e fusione del 12.04.2005 protocollo n. VR0092220 (n. 8786.1/2005) deriva dai subalterni 10 (ex 6 di maggior consistenza) e 5.

- [REDACTED] per la quota di 1/1 piena proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 256 mappale 752 sub 5 e 6) a seguito di atto di compravendita ai rogiti del notaio Raiola Ciro da Verona in data 15.12.1999 rep. n. 21501 e trascritto il 23.12.1999 ai n.ri 46849/30278 da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile Foglio 256 mappale 752 sub 5 a seguito di atto di donazione da [REDACTED] ai rogiti del notaio Raiola Ciro di Verona in data 09.01.2003 rep. 25341 e trascritto il 17.01.2003 ai n.ri 2440/1613.
- [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile Foglio 256 mappale 752 sub 10 a seguito di atto di permuta da [REDACTED] ai rogiti del notaio Raiola Ciro di Verona in data 07.03.2005 rep. 27788/7956 e trascritto il 15.03.2005 ai n.ri 10038/6290.

N.B. Si precisa che il sub 6 è stato frazionato negli immobili identificati ai sub 9-10-11.

**Per l'immobile al foglio 256 mappale 752 sub 19:**

Premesso che il bene Foglio 256 mappale 752 sub 19 risulta essere BCNC ai sub 15-17 e 18. Esso deriva dalla soppressione dei sub 11 (ex 6 di maggior consistenza) e 12 (ex 8 di maggior consistenza).

- [REDACTED] per la quota di 1/1 piena proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 256 mappale 752 sub 6 e 8) a seguito di atto di compravendita ai rogiti



del notaio Raiola Ciro da Verona in data 15.12.1999 rep. n. 21501 e trascritto il 23.12.1999 ai n.ri 46849/30278 da [REDACTED]

- [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà dell'immobile Foglio 256 mappale 752 sub 5 a seguito di atto di donazione da [REDACTED] ai rogiti del notaio Raiola Ciro di Verona in data 09.01.2003 rep. 25341 e trascritto il 17.01.2003 ai n.ri 2440/1613. Detta donazione comprende la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato ed in particolare della corte comune mappale 752 sub 8.

Il subalterno 6 viene frazionato negli immobili identificati ai sub 9-10 e 11.

- [REDACTED] la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà dell'immobile Foglio 256 mappale 752 sub 11 a seguito di permuta da [REDACTED] con atto tra vivi – permuta ai rogiti del notaio Raiola Ciro di Verona in data 07.03.2005 rep. 27788/7956 trascritto il 15.03.2005 ai n.ri 10038/6290.

N.B. Nel suddetto atto non veniva indicato il sub 12 (area scoperta comune ai sub 5-10 e 11) probabilmente è stato ritenuto sottinteso.

#### 14. PRATICHE EDILIZIE

- SK 4263-00 del 21.03.2001;
- DIA 9628-03 del 05.05.2003;
- Agibilità PG 062177 del 22.04.2005;
- DIA 3679-05 del 09.09.2005;
- Agibilità PG 283287 del 17.12.2007.

14.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

#### 15. DESCRIZIONE BENE

L'unità è ubicata a Verona (VR) in Via Cason nella periferia sud-ovest del capoluogo, in zona isolata e lambita dall'autostrada A22, dalla ferrovia e dalla SS62 e SS12 e nelle vicinanze del comune di Lugagnano.



L'accesso al fabbricato è consentito da una strada sterrata carraia, sulla quale necessita costituire servitù di passo comune anche ai lotti 1 e 3.

Trattasi di fabbricato, interamente ristrutturato negli anni 2000, adibito ad abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un interrato.

L'unità, oggetto di esecuzione immobiliare della superficie commerciale di mq 73,82, si compone di cucina-soggiorno, corridoio, bagno e due stanze da letto di cui una matrimoniale.

L'immobile presenta le seguenti rifiniture:

- pavimentazione interna in gres nel reparto giorno, in ceramica nei bagni e in legno nel reparto notte ;
- serramenti esterni in legno;
- porte interne in legno;
- riscaldamento a pavimento.

**Calcolo superficie commerciale:**

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

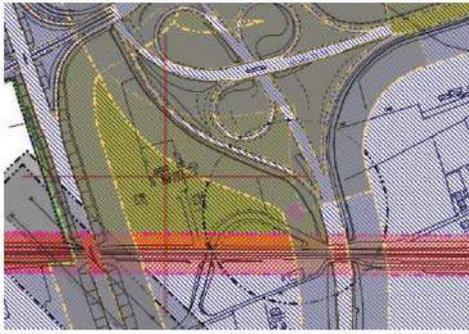
### 15.1 LOTTO 2

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali-residenza	mq	73,82	1,00	73,82
<b>Totale</b>	mq	73,82		73,82

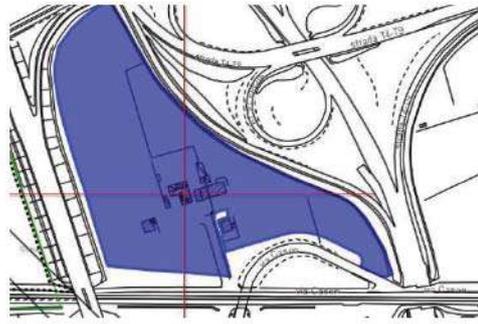
### 15.2. Destinazione urbanistica

I beni oggetto di pignoramento ricadono, nel PAT vigente nel comune di Verona, negli ambiti di cui agli estratti allegati:





PAT Tav. 1 – carta della pianificazione



PAT Tav. 2 – carta delle invarianti



PAT Tav. 3 – carta delle fragilità



PAT Tav. 4 – carta della trasformabilità

### 15.3. Caratteristiche descrittive

<b>FABBRICATO</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Pareti	Intonacate e tinteggiate	Buone
Contorni finestre	In pietra	Buone
Serramenti finestre	In legno	Buone
Canali di gronda	In rame	Buone
Pluviali	In rame	Buone
<b>Strutture portanti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Muratura	In laterizio	Buone
Solai	In legno	Buone
<b>APPARTAMENTO</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Porte interne	Legno	Buone
Pavimento zona giorno	In gres porcellanato	Buone
Pavimenti-rivestimenti bagno	Ceramica	Buone
Pavimenti zona notte	Parquet	Buone
Sanitari e rubinetteria	Ceramica e acciaio	Buone
<b>Impianti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Presente</b>
Impianto Idrico	Approvvigionamento acquedotto	Sì
Impianto Fognario	Fossa Imhoff e sub irrigazione	Sì
Impianto Elettrico	Con salvavita	Sì
Impianto Riscaldamento centralizzato P.T. e P.I.	A gas	Sì



AREA ESTERNA	Descrizione	Condizioni
Area pertinenziale esterna	Blocchi di cemento	Buone

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 16.1. Criterio di stima

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

### 16.2. Fonti d'informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### Residenziale – fabbricato -

Si premette che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, al fine di conoscere i prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli in oggetto di questa stima.

La stima viene determinata quindi sulla base delle informazioni recepite durante il sopralluogo ed attraverso l'utilizzo di un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi a quelli in oggetto reperibili sul mercato.

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a **1.200,00 €/mq**, in quanto trattasi di immobile dalle buone finiture, di recente ristrutturazione ma in zona non di pregio.



## 16.3. Valutazione

Il calcolo del valore, comprensivo delle proporzionali quote di comproprietà millesimale sulle parti comuni del fabbricato, così come previsto dall'art. 1117 del C.C., è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

## LOTTO UNICO

Destinazione residenziale	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie	mq	73,82	1.200,00 €	88.584,00 €
<b>Totale valore fabbricato</b>				<b>88.584,00 €</b>
<b>Arrotondato</b>				<b>88.600,00 €</b>

## VALORE TOTALE LOTTO 2

## 16.4. Valore dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 88.600,00

## 16.5. Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	Importo
Spese a carico della procedura	€ 1.500,00
<b>IMPORTO ADEGUAMENTI E CORREZIONE</b>	<b>€ 1.500,00</b>

## 16.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 88.600,00  
 Detrazione per costi adeguamenti: € 1.500,00  
 € 87.100,00  
**Arrotondato a € 87.100,00**

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile.

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 della piena proprietà.



**LOTTO 3**

Comune di Verona (VR) – Via Cason –  
Foglio 256 mappale 752 sub 15 - 18 e quota parte sub 19

**17. STATO DI POSSESSO**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**17.1. Regime Patrimoniale**

I [REDACTED] risultano essere coniugati in regime di separazione dei beni.

**18. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**18.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

**18.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**18.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**18.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**18.1.4. Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**18.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 29.04.2022 e 02.05.2022 ed allegate alla presente.

**18.2.1. Iscrizioni:**

1. Ipoteca volontaria nn. 10487/1997 del 07.03.2008 a favore di [REDACTED] [REDACTED] concesso con atto ai rogiti di Raiola Ciro da Verona in data 27.02.2008 rep. n° 30617/9992 contro:





2. Ipoteca volontaria nn. 24621/5257 del 24.06.2009 a favore di [REDACTED] [REDACTED] concesso con atto ai rogiti di Raiola Ciro da Verona in data 10.06.2009 rep. n° 31485/10648 contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale € 75.000,00 totale € 112.000,00 e durata 20 anni

Gravante su:

per il LOTTO 2:

Foglio 256 mappale 752 sub 17 e quota parte sub 19

A carico di [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

**per il LOTTO 3:**

Foglio 256 mappale 752 sub 15 e 18 e quota parte sub 19

A carico di [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

4. Ipoteca volontaria nn. 49630/11035 del 23.12.2009 a favore di [REDACTED] [REDACTED] concesso con atto ai rogiti di Raiola Ciro da Verona in data 21.12.2009 rep. n° 31820/10897 contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale € 850.000,00 totale € 1.275.000,00 e durata 25 anni



Gravante su:

per il LOTTO 1:

Foglio 256 mappale 752 – sub 16 (ora sub 30-31-32) –

*A carico di [redacted] – per la quota di 1/1 di proprietà*

per il LOTTO 2:

Foglio 256 mappale 752 – sub 17

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 3 –

*A carico di [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]*

per il LOTTO 3:

Foglio 256 mappale 752 – sub 18

Foglio 256 mappale 752 – sub 15

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 2 –

*A carico di [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]*

per il LOTTO 4:

Foglio 256 mappale 341- 342 (ora 866-865-867-868-869) – 343 (ora 870-871) – 344 – 337-748.

*A carico di [redacted] – per la quota di 1/1 di proprietà.*

18.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Verona a favore di

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]



del 30.10.2021 repertorio n. 5667/2021, trascritto a Verona in data 23.12.2021 al n. 57510 R.G. - n. 41376 R.P.

Gravante su:

per il LOTTO 1:

Foglio 256 mappale 752 – sub 16 (ora sub 30-31-32) –

A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà

per il LOTTO 2:

Foglio 256 mappale 752 – sub 17

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 3 –

A carico di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per il LOTTO 3:

Foglio 256 mappale 752 – sub 18

Foglio 256 mappale 752 – sub 15

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 2 –

A carico di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per il LOTTO 4:

Foglio 256 mappale 341- 342 (ora 866-865-867-868-869) – 343 (ora 870-871) – 344 – 337-748.

A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà.

#### 18.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione nn. 6507/4575 del 20.02.2001, nascente da **costituzione di vincoli non edificandi** con atto ai rogiti di **Ciro Raiola** in data 13.02.2001 rep. 23034/5329 a favore del [REDACTED]



Gravante su:

Foglio 256 mappale 343 – 337 – 752 sub 5 – 6 – 8 ora 30-31-32-18-19 e 15

- Trascrizione nn. 16235/10940 del 23.04.2019, nascente da atto tra vivi – **locazione ultranovennale** concesso con atto ai rogiti di Zocca Elia da Pescantina (VR) in data 05.04.2019 rep. n. 812/691 a favore di

Gravante su: relativamente alle quote di ½ piena proprietà e ½ usufrutto di Verona (VR) Foglio 256 Foglio 752 sub 15 e 18.

#### VERIFICA CONGRUITA' CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di affitto ha la durata di 10 anni con decorrenza dal 05 aprile 2019 e scadenza il 05 aprile 2029 per un canone annuo di locazione convenuto tra le parti in € 6.000,00 pari a € 500,00 al mese. Precisando che il contratto si intende prorogato di diritto per un ulteriore periodo di 4 anni.

#### CALCOLO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

$V_m = € 267.900,00$  - dove  $V_m$  è il valore dell'unità oggetto di locazione

$r = 2,74\%$  (tasso medio Bot 30).

$€ 267.900,00 * (2,74/100)/12 = € 611,70/mese$

Ne consegue che il contratto “de quo”, in base a quanto previsto dall'art. 2923 C.C., risulta equo e pertanto opponibile alla procedura esecutiva in quanto il prezzo convenuto non è inferiore di un terzo del giusto prezzo ( $€ 611,70/3 * 2 = € 407,80$ ).

**Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva fino alla decorrenza del 05.04.2033 con un canone di affitto pari a € 6.000,00 annui.**

#### 18.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 18.2.5. Spese a carico della procedura:

Il conteggio dei costi delle annotazioni di cancellazione dell'ipoteca giudiziaria e del pignoramento, comprensive delle competenze professionali del notaio, ammontano complessivamente a circa € 1.500,00.



### 18.3. Vincoli ed oneri giuridici che non saranno cancellati dalla procedura

#### 18.3.1 Trascrizioni:

Nessuna.

### 18.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 18.4.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Sulla scorta delle indagini e delle ricerche effettuate dallo scrivente presso il comune di Verona, si è potuto constatare che l'immobile, nello stato in cui si trova, non risulta correttamente rappresentato nei progetti in quanto manca la rappresentazione del lucernario al piano primo nella stanza da letto matrimoniale.

#### 18.4.2. Conformità catastale:

L'immobile non risulta correttamente rappresentato anche a livello catastale in quanto, oltre alla mancata indicazione del lucernario (elemento peraltro che non incide sulla rendita catastale), è stato erroneamente indicata la presenza di un ripostiglio al piano terra anziché del vano scala di accesso al piano interrato.

#### 18.4.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuna.

## 19. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come indicato al punto 18.2.3 sull'immobile grava contratto di affitto ultrannovennale con scadenza 05.04.2029, scadenza prorogata di diritto per un ulteriore periodo di 4 anni (05.04.2033).

## 20. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 20.1. Attuali proprietari:

#### **Per gli immobili al Foglio 256 mappale 752 sub 18:**

Premessa:

i beni Foglio 256 mappale 752 sub 17 e 18 con variazione per divisione-diversa distribuzione degli spari interni del 31.07.2007 protocollo n. VR0362174 (n. 36147.1/2007) derivano da subalterno 14 (A2 di maggior consistenza). Quest'ultimo a sua volta con variazione per ampliamento-frazionamento e fusione del 12.04.2005 protocollo n. VR0092220 (n. 8786.1/2005) deriva dai subalterni 10 (ex 6 di maggior consistenza) e 5.



- [REDACTED]  
per la quota di 1/1 piena proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 256 mappale 752 sub 5 e 6) a seguito di atto di compravendita ai rogiti del notaio Raiola Ciro da Verona in data 15.12.1999 rep. n. 21501 e trascritto il 23.12.1999 ai n.ri 46849/30278 da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di ½ di nuda proprietà dell'immobile Foglio 256 mappale 752 sub 5 a seguito di atto di donazione da [REDACTED] ai rogiti del notaio Raiola Ciro di Verona in data 09.01.2003 rep. 25341 e trascritto il 17.01.2003 ai n.ri 2440/1613.
- [REDACTED] per la quota di ½ di nuda proprietà dell'immobile Foglio 256 mappale 752 sub 10 a seguito di atto di permuta da [REDACTED] ai rogiti del notaio Raiola Ciro di Verona in data 07.03.2005 rep. 27788/7956 e trascritto il 15.03.2005 ai n.ri 10038/6290.

N.B. Si precisa che il sub 6 è stato frazionato negli immobili identificati ai sub 9-10-11.

**Per l'immobile al foglio 256 mappale 752 sub 15:**

Premesso che il bene al foglio 256 mappale 752 sub 15 con variazione per ampliamento-frazionamento e fusione del 12.04.2005 protocollo n. VR0092220 (n. 8786.1/2005) deriva dai sub 5 – 10 (ex 6 di maggior consistenza), 11 (ex 6 di maggior consistenza) e 12 (ex 8 di maggior consistenza).

- [REDACTED]  
per la quota di 1/1 piena proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 256 mappale 752 sub 5-6-8) a seguito di atto di compravendita ai rogiti del notaio Raiola Ciro da Verona in data 15.12.1999 rep. n. 21501 e trascritto il 23.12.1999 ai n.ri 46849/30278 da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



- [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà dell'immobile Foglio 256 mappale 752 sub 5 a seguito di atto di donazione da [REDACTED] ai rogiti del notaio Raiola Ciro di Verona in data 09.01.2003 rep. 25341 e trascritto il 17.01.2003 ai n.ri 2440/1613. Detta donazione comprende la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato ed in particolare della corte comune mappale 752 sub 8.
- [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà dell'immobile Foglio 256 mappale 752 sub 10 e 11 a seguito di atto di permuta da [REDACTED] ai rogiti del notaio Raiola Ciro di Verona in data 07.03.2005 rep. 27788/7956 e trascritto il 15.03.2005 ai n.ri 10038/6290.

Si precisa che il sub 6 è stato frazionato negli immobili identificati ai sub 9-10 e 11.

**Per l'immobile al foglio 256 mappale 752 sub 19:**

Premesso che il bene Foglio 256 mappale 752 sub 19 risulta essere BCNC ai sub 15-17 e 18. Esso deriva dalla soppressione dei sub 11 (ex 6 di maggior consistenza) e 12 (ex 8 di maggior consistenza).

- [REDACTED]  
per la quota di 1/1 piena proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 256 mappale 752 sub 6 e 8) a seguito di atto di compravendita ai rogiti del notaio Raiola Ciro da Verona in data 15.12.1999 rep. n. 21501 e trascritto il 23.12.1999 ai n.ri 46849/30278 da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
  - [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà dell'immobile Foglio 256 mappale 752 sub 5 a seguito di atto di donazione da [REDACTED] ai rogiti del notaio Raiola Ciro di Verona in data 09.01.2003 rep. 25341 e trascritto il 17.01.2003 ai n.ri 2440/1613. Detta donazione comprende la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato ed in particolare della corte comune mappale 752 sub 8.
- Il subalterno 6 viene frazionato negli immobili identificati ai sub 9-10 e 11.
- [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà dell'immobile Foglio 256 mappale 752 sub 11 a seguito di permuta da [REDACTED]



N.B. Nel suddetto atto non veniva indicato il sub 12 (area scoperta comune ai sub 5-10 e 11) probabilmente è stato ritenuto sottinteso.

## 21. PRATICHE EDILIZIE

- SK 4263-00 del 21.03.2001;
- DIA 9628-03 del 05.05.2003;
- Agibilità PG 062177 del 22.04.2005;
- DIA 3679-05 del 09.09.2005;
- Agibilità PG 283287 del 17.12.2007.

21.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

## 22. DESCRIZIONE BENE

L'unità è ubicata a Verona (VR) in Via Cason nella periferia sud-ovest del capoluogo, in zona isolata e lambita dall'autostrada A22, dalla ferrovia e dalla SS62 e SS12 e nelle vicinanze del comune di Lugagnano.

L'accesso al fabbricato è consentito da una strada sterrata carraia comune anche ai lotti 1 e 2.

Trattasi di fabbricato, interamente ristrutturato negli anni 2000, adibito ad abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un interrato.

Presenta una superficie coperta pari a circa mq 223,25 e si compone di:

piano interrato con autorimessa, cantina, lavanderia e disimpegno;

piano terra con ingresso e studio;

piano primo con soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto di cui una con cabina guardaroba e bagno.

Le caratteristiche dell'immobile si possono così riassumere:

PIANO TERRA (ingresso – studio)

- pavimentazione interna in gres;
- serramenti esterni in legno;
- porte interne in legno;
- riscaldamento a pavimento.

PIANO PRIMO

- pavimentazione zona giorno in marmo Trani spazzolato e legno;
- pavimentazione zona notte in marmo (nei bagni) e legno stanze da letto;
- porte interne in legno;



- sistema d'allarme volumetrico;
- riscaldamento centralizzato a pavimento.

### PIANO INTERRATO

- scala di accesso con pedata ed alzata in marmo;
- pavimentazione in ceramica;
- porte interne in legno;
- riscaldamento con fan coil.

#### Calcolo superficie commerciale:

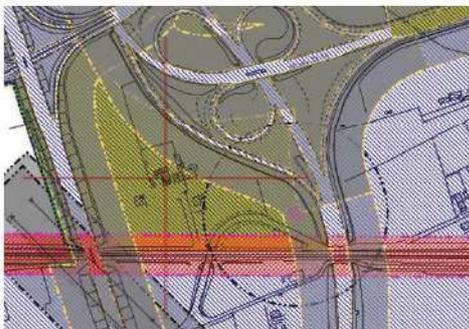
Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

#### 22.1 LOTTO 3

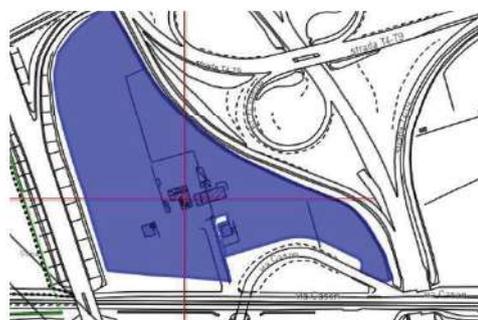
Destinazione	unità misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali-residenza	mq	164,58	1,00	164,58
Cantina collegata ai vani principali	mq	55,85	0,35	19,54
Autorimessa collegata all'abitazione	mq	65,23	0,60	39,13
<b>Totale</b>	mq	285,66		223,25

#### 22.2. Destinazione urbanistica

I beni oggetto di pignoramento ricadono, nel PAT vigente nel comune di Verona, negli ambiti di cui agli estratti allegati:



PAT Tav. 1 – carta della pianificazione



PAT Tav. 2 – carta delle invarianti





PAT Tav. 3 – carta delle fragilità



PAT Tav. 4 – carta della trasformabilità

### 22.3. Caratteristiche descrittive

<b>FABBRICATO</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Pareti	Inonacate e tinteggiate	Buone
Contorni finestre	In pietra	Buone
Serramenti finestre	In legno	Buone
Canali di gronda	In rame	Buone
Pluviali	In rame	Buone
<b>Strutture portanti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Muratura	In laterizio	Buone
Solai	In legno	Buone
<b>APPARTAMENTO</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Porte interne	Legno	Buone
Pavimento zona giorno	In marmo/legno	Buone
Pavimenti-rivestimenti bagno	In marmo	Buone
Pavimenti zona notte	Parquet	Buone
Sanitari e rubinetteria	Ceramica e acciaio	Buone
<b>Impianti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Presente</b>
Impianto Idrico	Approvvigionamento acquedotto	Sì
Impianto Fognario	Fossa Imhoff e sub irrigazione	Sì
Impianto Elettrico	Con salvavita	Sì
Impianto Riscaldamento centralizzato P.T. e P.I.	A gas	Sì
Sistema d'allarme	Volumetrico	Sì
<b>AREA ESTERNA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Area pertinenziale esterna	Blocchi di cemento	Buone

## 23. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 23.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche



del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

### 23.2. Fonti d'informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### Residenziale – fabbricato -

Si premette che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, al fine di conoscere i prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli in oggetto di questa stima.

La stima viene determinata quindi sulla base delle informazioni recepite durante il sopralluogo ed attraverso l'utilizzo di un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi a quelli in oggetto reperibili sul mercato.

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a **1.200,00 €/mq**, in quanto trattasi di immobile dalle buone finiture, di recente ristrutturazione ma in zona non di pregio.

### 23.3. Valutazione

Il calcolo del valore, comprensivo delle proporzionali quote di comproprietà millesimale sulle parti comuni del fabbricato, così come previsto dall'art. 1117 del C.C., è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

#### LOTTO 3

Destinazione residenziale	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie	mq	223,25	€ 1.200,00	€ 267.900,00
<b>Totale valore fabbricato</b>				€ 267.900,00
<b>Arrotondato a</b>				<b>€ 267.900,00</b>



**VALORE TOTALE LOTTO 3****23.4. Valore dell'immobile**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 267.900,00

**23.5. Adeguamenti e correzioni della stima**

Per l'unità oggetto di esecuzione si è riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione opponibile con scadenza 05.04.2029, scadenza prorogata di diritto per un ulteriore periodo di 4 anni (05.04.2033).

Alla data della presente stima rimangono 11 anni di occupazione.

Da esperienza personale si indica che, per locazioni in corso, gli immobili risentono di una riduzione variabile dallo 0% fino al 20% del loro valore normale.

Considerato il tipo di contratto, la durata, importo del canone, tipo di locazione si ritiene congruo applicare una riduzione del 20%.

Valore dell'abitazione: 267.900,00

Riduzione per locazione: € 267.900,00 x 20% = € 53.580,00

Quota di riduzione annua = 53.580,00 / 14 anni = 3.827,14 / 12 = 318,93 €/mese

Tempo rimanente alla scadenza 131 mesi

RIDUZIONE per locazione = 318,93 x 131 = € 41.779,83

<b>ADEGUAMENTI</b>	<b>Importo</b>
Riduzione per contratto di locazione	€ 41.779,83
Spese a carico della procedura	€ 1.500,00
<b>IMPORTO ADEGUAMENTI E CORREZIONE</b>	<b>€ 43.279,83</b>

**23.6. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 267.900,00

Detrazione per costi adeguamenti: € 43.279,83

€ 224.620,17

**Arrotondato a € 224.600,00**

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile.

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 della piena proprietà.



**LOTTO 4**

Comune di Verona (VR) – Via Cason –

Foglio 256 mappale 341 – 343 (ora 870-871) – parte 342 (ora 866-865-867-868-869) – 344 –  
337 - 748

**24. STATO DI POSSESSO**

- [REDACTED]  
proprietario 1/1.

**24.1. Regime Patrimoniale**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**25. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**25.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

**25.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**25.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**25.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**25.1.4. Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**25.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 29.04.2022 e 02.05.2022 ed allegate alla presente.

**25.2.1. Iscrizioni:**

1. Ipoteca volontaria nn. 32561/7678 del 28.07.2005 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] 6 concesso con  
atto ai rogiti di Raiola Ciro da Verona in data 25.07.2005 rep. n° 28153/8152 contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale € 308.000,00 totale € 640.000,00



Gravante su:

per il LOTTO 1:

Foglio 256 mappale 752 – sub 16 (nella sua precedente identificazione catastale al catasto urbano Foglio 256 particella 752 sub 9 e 13 ora sub 30-31-32)

*A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà.*

**per il LOTTO 4:**

Foglio 256 mappale 341- parte 342 (865-866-867-868-869) – 343 (ora 870-871) – 344 – 337-748.

*A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà.*

2. Ipoteca volontaria nn. 32630/8169 del 03.07.2006 a favore di [REDACTED] [REDACTED] concesso con atto ai rogiti di Raiola Ciro da Verona in data 26.06.2006 rep. n° 29072/8791 contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale € 230.000,00 totale € 460.000,00

Gravante su:

per il LOTTO 1:

Foglio 256 mappale 752 – sub 16 (nella sua precedente identificazione catastale al catasto urbano Foglio 256 mappale 752 sub 9 e 13 ora sub 30-31-32)

*A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà*

**per il LOTTO 4:**

Foglio 256 mappale 341- parte 342 (ora 865-866-867-868-869) – 343 (ora 870-871) – 344 – 337-748.

*A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà.*





A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà.

4. Ipoteca volontaria nn. 49630/11035 del 23.12.2009 a favore di [REDACTED] [REDACTED] concesso con atto ai rogiti di Raiola Ciro da Verona in data 21.12.2009 rep. n° 31820/10897 contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale € 850.000,00 totale € 1.275.000,00 e durata 25 anni

Gravante su:

per il LOTTO 1:

Foglio 256 mappale 752 – sub 16 (ora sub 30-31-32) –

A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà

per il LOTTO 2:

Foglio 256 mappale 752 – sub 17

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 3 –

A carico di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per il LOTTO 3:

Foglio 256 mappale 752 – sub 18

Foglio 256 mappale 752 – sub 15

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 2 –

A carico di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**per il LOTTO 4:**

Foglio 256 mappale 341- parte 342 (ora 865-866-867-868-869) – 343 (ora 870-871) – 344 – 337-748.

*A carico di* [redacted] *– per la quota di 1/1 di proprietà.*

**25.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Verona a favore di

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted] del 30.10.2021 repertorio n. 5667/2021, trascritto a Verona in data 23.12.2021 al n. 57510 R.G. - n. 41376 R.P.

Gravante su:

per il LOTTO 1:

Foglio 256 mappale 752 – sub 16 (ora sub 30-31-32) –

*A carico di* [redacted] *– per la quota di 1/1 di proprietà*

per il LOTTO 2:

Foglio 256 mappale 752 – sub 17

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 3 –

*A carico di* [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

per il LOTTO 3:

Foglio 256 mappale 752 – sub 18

Foglio 256 mappale 752 – sub 15

Foglio 256 mappale 752 – sub 19 (corte) – in quota parte con il lotto 3 –

*A carico di* [redacted]  
[redacted]



**per il LOTTO 4:**

Foglio 256 mappale 341- parte 342 (ora 865-866-867-868-869) – 343 (ora 870-871) – 344 – 337-748.

A carico di [REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà.

25.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione nn. 6507/4575 del 20.02.2001, nascente da **costituzione di vincoli non edificandi** con atto ai rogiti di Ciro Raiola in data 13.02.2001 rep. 23034/5329 a favore del comune di Verona contro [REDACTED]

Gravante su:

Foglio 256 mappale 343 – 337 – 752 sub 5 – 6 – 8 ora 30-31-32-18-19 e 15

- Trascrizione nn. 16244/10940 del 23.04.2019, nascente da atto tra vivi – **locazione ultranovennale** concesso con atto ai rogiti di Zocca Elia da Pescantina (VR) in data 05.04.2019 rep. n. 811/690 a favore di [REDACTED]
- [REDACTED] Gravante su Sezione B Foglio 256 mappale 337-341-342-344-748.

**VERIFICA CONGUITA' CONTRATTO DI LOCAZIONE:**

Il contratto di affitto ha la durata di 15 anni e 7 mesi con decorrenza da 10 aprile 2019 e scadenza il 10 novembre 2034 per un canone annuo di locazione convenuto tra le parti in € 9.000,00 pari a € 750,00 al mese.

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE (LOTTO 1 + LOTTO 4)

Locazione pari a € 750,00/mese

$V_m = € 180.000,00$  (LOTTO 1) + € 297.083,52 (LOTTO 4) = € 477.083,52 dove  $V_m$  è il valore delle unità oggetto di locazione.

$r = 2,74\%$  (tasso medio Bot 30 anni).



$$€ 477.083,52 * (2,74/100)/12 = € 1.089,34/mese$$

Ne consegue che il contratto “de quo”, in base a quanto previsto dall’art. 2923 C.C., risulta equo e pertanto opponibile alla procedura esecutiva in quanto il prezzo convenuto è praticamente corrispondente ad un terzo del giusto prezzo (€ 1.089,34/3\*2= € 726,22).

La locazione risulta così ripartita tra i lotti:

**PER LOTTO 1**

$$750,00 : 477.000,00 = x : 180.000,00 \quad x = \frac{180.000 * 750,00}{477.000,00} = € 283,00 \text{ arrot. mensili}$$

**PER LOTTO 4**

$$750,00 : 477.000,00 = x : 297.000,00 \quad x = \frac{297.000 * 750,00}{477.000,00} = € 467,00 \text{ mensili}$$

**Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva fino alla decorrenza del 10.11.2034 con un canone di affitto per il lotto 1 pari a € 5.604,00 annui.**

25.2.4. Altre limitazioni d’uso:

Nessuna.

25.2.5. Spese a carico della procedura:

Il conteggio dei costi delle annotazioni di cancellazione dell’ipoteca giudiziaria e del pignoramento, comprensive delle competenze professionali del notaio, ammontano complessivamente a circa € 1.500,00.

25.3. Vincoli ed oneri giuridici che non saranno cancellati dalla procedura

25.3.1 Trascrizioni:

Nessuna.

25.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

25.4.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Trattandosi di terreni agricoli, sul quale non insiste alcun fabbricato, gli stessi non sono stati oggetto di rilascio di autorizzazioni.

25.4.2. Conformità catastale:

Il terreno oggetto di procedura risulta correttamente rappresentato in mappa.



25.4.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuna.

**26. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Come indicato al punto 18.2.3 sull'immobile grava contratto di affitto ultranovennale con scadenza il 10 novembre 2034.

**27. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

27.1. Attuali proprietari:

**Per i terreni Foglio 256 mappali 341-342 (ora 865-866-867-868 e 869), 343 (ora 870 e 871) e 344:**

- [REDACTED]  
per la quota di 1/1 piena proprietà a seguito di atto di compravendita ai rogiti del notaio Raiola Ciro da Verona in data 15.12.1999 rep. n. 21501 e trascritto il 23.12.1999 ai n.ri 46849/30278 da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Per il terreno Foglio 256 mappale 337:**

- [REDACTED]  
per la quota di 1/2 piena proprietà a seguito di atto di compravendita ai rogiti del notaio Raiola Ciro da Verona in data 15.12.1999 rep. n. 21501 e trascritto il 23.12.1999 ai n.ri 46849/30278 da [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
per la quota di 1/2 piena proprietà a seguito di atto di compravendita ai rogiti del notaio Raiola Ciro da Verona in data 15.12.1999 rep. n. 21501 e trascritto il 23.12.1999 ai n.ri 46849/30278 da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**Per il terreno Foglio 256 mappale 748:**

- [REDACTED]  
per la quota di 1/1 piena proprietà a seguito di atto di compravendita ai rogiti del notaio Raiola Ciro da Verona in data 15.12.1999 rep. n. 21501 e trascritto il 23.12.1999 ai n.ri 46850/30279 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

**28. PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna.

28.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

**29. DESCRIZIONE BENE**

Il bene oggetto della seguente stima si estende per una superficie territoriale di mq. 29.039,00. Il suolo, completamente pianeggiante e dalla forma piuttosto regolare, risulta di facile accesso dalla strada comunale e attualmente coltivato a kiwi, pesco e ciliegie con impianto di irrigazione sull'intera superficie.

Calcolo superficie commerciale:

La valutazione è stata effettuata utilizzando il parametro a mq e/o c.v. (campo veronese).

**29.1 LOTTO 4**

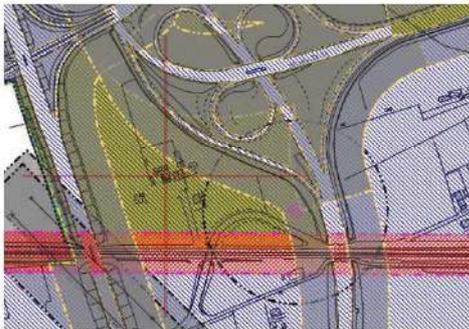
Foglio	Particella	Categoria Urbana	Consistenza	Destinazione P.I.
256	337	Frutteto irriguo	1.250 mq	E1 – agricola -
256	865 ( parte ex 342)	Frutteto irriguo	83 mq	E1 – agricola -
256	866 ( parte ex 342)	Frutteto irriguo	1.627 mq	E1 – agricola -
256	867 ( parte ex 342)	Frutteto irriguo	422 mq	E1 – agricola -
256	868 ( parte ex 342)	Frutteto irriguo	291 mq	E1 – agricola -
256	869 ( parte ex 342)	Frutteto irriguo	246 mq	E1 – agricola -
256	748	Sem. irriguo arboreo	889 mq	E1 – agricola -



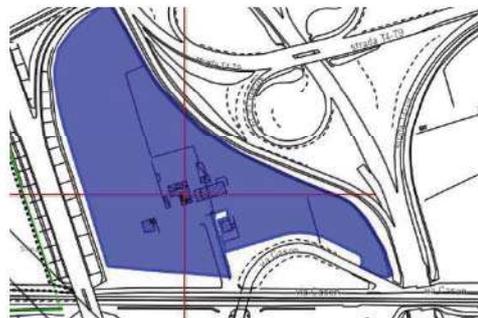
		Frutteto irriguo	13.693 m	
256	344	Frutteto	12 mq	E1 – agricola -
		Sem. irriguo arboreto	27 mq	
256	341	Frutteto irriguo	10.364 mq	E1 – agricola -
256	870 (parte ex 343)	Frutteto irriguo	729 mq	E1 – agricola -
256	871 (parte ex 343)	Frutteto irriguo	448 mq	E1 – agricola -
<b>TOTALE CONSISTENZA</b>			<b>30.081 mq</b>	

## 29.2. Destinazione urbanistica

I beni oggetto di pignoramento ricadono, nel PAT vigente nel comune di Verona, negli ambiti di cui agli estratti allegati:



PAT Tav. 1 – carta della pianificazione



PAT Tav. 2 – carta delle invarianti



PAT Tav. 3 – carta delle fragilità



PAT Tav. 4 – carta della trasformabilità



### 30. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 30.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona utilizzando come parametro il mq o c.v. (campo veronese). Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

#### 30.2. Fonti d'informazione

La valutazione viene fatta secondo i prezzi di mercato e sulle effettive colture praticate insistenti sui terreni aziendali che sono state verificate dallo scrivente attraverso gli applicativi di Avepa dai quali si è riscontrato che sui mappali 337-341-342-343-344 e 738, da piano colturale grafico, sono presenti complessivamente 27.193,00 mq di frutteto così suddiviso:

10.439 mq a kiwi actinidia, 7.666 mq a pesca e 9.088 mq a ciliegia.

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	KIWI MQ	PESCA MQ	CILIEGIA MQ	TOTALE PER MAPPALE MQ
VERONA - VERONA SUD	256	337	238	1083		1321
VERONA - VERONA SUD	256	341	2135	3710	4384	10229
VERONA - VERONA SUD	256	342			1414	1414
VERONA - VERONA SUD	256	343	804			804
VERONA - VERONA SUD	256	344	3		9	12
VERONA - VERONA SUD	256	748	7259	2873	3281	13413
<b>TOTALE PER COLTURA</b>			<b>10439</b>	<b>7666</b>	<b>9088</b>	<b>27193</b>

La differenza rispetto alla superficie catastale è data dai mappali 869-868-867-865 che risultano essere adibiti a strada di accesso anche per il lotto 1-2-3 e per il quale risulta necessario costituire servitù di passo oltre che a tare ed aree di servizio.

#### 30.3. Valutazione

Il valore medio del fondo è stato ottenuto moltiplicando la superficie catastale del lotto per i valori agricoli medi dei terreni con le relative classificazioni colturali riscontrate di fatto e verificate coerenti con lo storico catastale, dedotti dalla tabella dei valori per il 2020 pubblicata dalla Provincia di Verona relativa alla regione agricola R.A. 6 (Pianura Veronese). Da una verifica dei valori commerciali della zona e in base alla propria esperienza



personale, lo scrivente ritiene che i valori applicabili in questo caso siano pressoché corrispondenti i valori agricoli medi, anche se solitamente non rappresentativi sul mercato in quanto utilizzati ai soli fini delle pratiche espropriative.

#### LOTTO 4

DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	TOTALE PER MAPPALE MQ	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
VERONA - VERONA SUD	256	337	1321	10,925 €/mq	€ 14.431,92
VERONA - VERONA SUD	256	341	10229	10,925 €/mq	€ 111.751,82
VERONA - VERONA SUD	256	342	1414	10,925 €/mq	€ 15.447,95
VERONA - VERONA SUD	256	343	804	10,925 €/mq	€ 8.783,70
VERONA - VERONA SUD	256	344	12	10,925 €/mq	€ 131,10
VERONA - VERONA SUD	256	748	13413	10,925 €/mq	€ 146.537,02
<b>TOTALE PER COLTURA</b>			<b>27193</b>		<b>€ 297.083,52</b>

#### VALORE TOTALE LOTTO 4

##### 30.4. Valore dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 297.083,52  
 Arrotondato a € 297.000,00

##### 30.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'unità oggetto di esecuzione si è riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione opponibile con scadenza 10.11.2034.

Considerando che alla scadenza il contratto non sarà rinnovato, alla data della presente stima rimangono 12 anni e 6 mesi di occupazione.

Da esperienza personale si indica che, per locazioni in corso, gli immobili risentono di una riduzione variabile dallo 0% fino al 20% del loro valore normale.

Considerato il tipo di contratto, la durata, importo del canone, tipo di locazione si ritiene congruo applicare una riduzione del 20%.

Valore dei terreni: 297.0000.00

Riduzione per locazione: € 297.000,00 x 20% = € 59.400,00

Quota di riduzione annua = € 59.400,00/ 15,58 anni = 3.812,58 / 12 = 317,71 €/mese



Tempo rimanente alla scadenza 150 mesi

RIDUZIONE per locazione =  $317,71 \times 150 = € 47.656,50$

<b>ADEGUAMENTI</b>	<b>Importo</b>
Riduzione per contratto di locazione	€ 47.656,50
Spese a carico della procedura	€ 1.500,00
<b>IMPORTO ADEGUAMENTI E CORREZIONE</b>	<b>€ 49.156,50</b>

### 30.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 297.000,00
Detrazione per costi adeguamenti:	€ <u>49.156,50</u>
	€ 247.843,50
<b>Arrotondato a</b>	<b>€ 247.800,00</b>

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile.

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 della piena proprietà.

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

Il Perito Estimatore  
geom. Alessandro Bonomo



Verona, 16.05.2022



## 31. ALLEGATI

### LOTTO 1

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. stato civile e residenza esecutato;
4. atti di provenienza;
5. pratiche edilizie;
6. dichiarazione Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione;
7. ispezioni ipotecarie;
8. costituzione di vincolo non aedificandi;
9. Invio perizia.

### LOTTO 2

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. stato civile e residenza esecutato;
4. atti di provenienza;
5. pratiche edilizie;
6. dichiarazione Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione;
7. ispezioni ipotecarie;
8. costituzione di vincolo non aedificandi.

### LOTTO 3

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. stato civile e residenza esecutato;
4. atti di provenienza;
5. pratiche edilizie;
6. dichiarazione Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione;
7. ispezioni ipotecarie;
8. costituzione di vincolo non aedificandi.



#### **LOTTO 4**

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. stato civile e residenza esecutato;
4. atti di provenienza;
5. CDU;
6. dichiarazione Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione;
7. ispezioni ipotecarie;
8. costituzione di vincolo non aedificandi;
9. dettaglio utilizzo suolo da applicativo AVEPA.

