

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	127/2024
Giudice	dott.ssa PAOLA SALMASO
Creditore procedente	BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C.
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

BONOMO geom. ALESSANDRO – info@studiobonomo.it - tel. 0458342297 -

Custode Giudiziario

PAOLO avv. APOSTOLI - paoloapostoli@avvocatiassociati.net – tel. 044225255 -

STUDIO BONOMO – geom. Alessandro Bonomo -
Via F. Morosini, 7 – 37138 Verona -
C.F. BNM LSN 69B05 L781K
P.IVA 02302200239
e-mail - info@studiobonomo.it P.E.C. – alessandro.bonomo@geopec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	5
D.1	LOTTO UNICO – FABBRICATO CON APPEZZAMENTI DI TERRENI -	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3	Descrizione dei beni.....	10
D.1.3.1	Contesto	10
D.1.3.2	Descrizione degli immobili	10
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	17
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	17
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	17
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	17
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	18
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	18
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	18
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	18
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	18
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	20
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	20
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	20
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	20
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	20
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	21
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	21
D.1.13	Valutazione del lotto	21
D.1.13.1	Consistenza.....	21
D.1.13.2	Criteri di stima	22
D.1.13.3	Stima	23
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	24
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	25
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	25
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	25
E.3	Certificato di residenza dell'esecutato	25
E.4	Stato di famiglia.....	25
E.5	ESTRATTO DI MAPPA.....	25
E.6	Estratto storico del Catasto E PLANIMETRIE CATASTALI.....	25
E.7	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	25
E.8	Titoli Abilitativi	25
E.9	CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)	25
E.10	C.D.U.	25
E.11	Fotografie degli esterni	25
E.12	Fotografie degli interni	25
E.13	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	25
E.14	PRATICHE AVEPA.....	25
E.15	INVIO PERIZIA	25



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 127/2024
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà per i mappali 859 sub 4 – mappali 356 – 417 – 423 – 456 – 864 – 866 – 879 – 883 – 885 – 887 e per la quota di 1/4 relativamente al mappale 867
Tipologia immobile	Abitazione e terreni
Ubicazione	Badia Calavena (VR), Contrada Vanti n° 1
Dati catastali	<ul style="list-style-type: none">• N.C.E.U. Comune di Badia Calavena (VR), Foglio 16 mapp. n. 859 sub 4 – per 1/1 di proprietà -• N.C.T. Comune di Badia Calavena (VR), Foglio 16:<ul style="list-style-type: none">– per 1/1 di proprietà per i mapp. 356 – 417 – 423 – 456 – 864 – 866 – 879 – 883 – 885 – 887;– per 1/4 di proprietà per il mappale 867.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 44.200,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	<ul style="list-style-type: none">• D.I.A. PROT. n° 1538 del 27.02.2006 – titolo con termini scaduti – Per eventuali interventi di ristrutturazione si necessita quindi di titolo abilitativo
Irregolarità catastali	Sì Lievi modifiche interne
Esistenza di formalità non cancellabili	Costituzione di servitù di passo pedonale e carroio – atto notaio Lupinacci rep. 80185 del 23.12.2003 – trascritto a Verona R.G. 35978 R.P. 21735 del 22.09.2009 -
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni risultano in proprietà del sig. [REDACTED]:

- per la quota di 1/1
N.C.E.U. al Foglio 16 mappale 859 sub 4;
N.C.T. al Foglio 16 mappali 356 - 417 - 423 - 456 - 864 - 866 - 879 - 883 - 885 - 887.
- per la quota di 1/4
N.C.T. al Foglio 16 mappale 867.

C. DIVISIONI IN LOTTI

L'esperto estimatore ritiene di formare un singolo lotto trattandosi di un fabbricato con appezzamenti di terreno alcuni dei quali a bosco scarsamente appetibili specie se alienati singolarmente. Il compendio nella sua unitarietà trova più facile riscontro ai fini di una sua alienazione.



D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – FABBRICATO CON APPEZZAMENTI DI TERRENI -

D.1.1 Proprietà

Attuali proprietari:

- [REDACTED] con atto di compravendita del notaio Martino Lupinacci del 06.04.2006 repertorio n., 82688/12250, trascritto il 24.04.2006 ai numeri RG 19276 e RP 11418 [REDACTED] acquista:
 - per la piena proprietà di 1/1
N.C.E.U. al Foglio 16 mappale 859 sub 4;
N.C.T. al Foglio 16 mappali 356 - 417 - 423 - 456 - 864 - 866 - 879 - 883 - 885 - 887.
 - per la piena proprietà di 1/4
N.C.T. al Foglio 16 mappale 867.

Precedenti proprietari

- [REDACTED] con atto di divisione del notaio Martino Lupinacci del 23.12.2003 repertorio n. 80185, registrato a Busto Arsizio il 09.01.2004 al n. 11, trascritto a Verona il 22.01.2004 ai numeri RG 2296 e RP 1626, sciogliendo la comunione dei beni con i [REDACTED] a tacitazione della quota ad esso spettante, diventa proprietario:
 - per la piena proprietà di 1/1
N.C.E.U. al Foglio 16 mappale 859 sub 4;
N.C.T. al Foglio 16 mappali 356 - 417 - 423 - 456 - 864 - 866 - 879 - 883 - 885 - 887.
 - per la piena proprietà di 1/4
N.C.T. al Foglio 16 mappale 867.

Nello stesso atto i sigg. [REDACTED] tacitazione della quota ad esso spettanti, diventano proprietari di altre unità, non oggetto della presente esecuzione.

- [REDACTED] con atto di compravendita del notaio Lupinacci Martino, registrato a Busto Arsizio il 09.01.2004 al n. 11, trascritto a Verona in data 22.01.2004 al n° 2295/1625 e il [REDACTED] in parti uguali tra di loro acquistano le quote di comproprietà dei sigg. [REDACTED]
- In data 02.06.1982 decedeva la [REDACTED] ed il diritto di usufrutto uxorio si consolidava con il diritto di nuda proprietà dei figli;



- [REDACTED] la quota di 1/24 in forza della successione legittima al [REDACTED] (deceduto in data 09.01.2003) con denuncia di successione registrata a Busto Arsizio al n. 100 vol. 523, trascritta a Verona in data 16.09.2003 ai n. 38173/25103 cui è seguita denuncia di successione in rettifica registrata a Busto Arsizio al n. 8 vol. 527, trascritta a Verona in data 06.05.2004 ai n. 20080/11978, con successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 20.09.2024 ai n. 37611/28116;
- [REDACTED] per la quota di 1/24 e [REDACTED] per la quota di 1/24 in forza della successione legittima alla signora [REDACTED] deceduta in data 12.09.1977 (denuncia di successione registrata a Busto Arsizio al n. 99 vol. 523, trascritta a Verona in data 16.09.2003 ai n.ri 38172/25107 cui è seguita denuncia di successione in rettifica registrata a Busto Arsizio al n. 7 vol. 527, trascritta a Verona in data 06.05.2004 ai n.ri 20079/11977, con accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 20.09.2024 ai n.ri 37610/28115).
- Per la quota di 2/24 ciascuno per il diritto di nuda proprietà ai figli [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 6/24 ciascuno del diritto di nuda proprietà ai figli [REDACTED]
ii [REDACTED]
[REDACTED] per l'usufrutto generale vitalizio.

REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] regime di separazione dei beni.

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

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso i servizi demografici del comune di Busto Arsizio (VA), attesta che:

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

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il fabbricato, in proprietà per 1/1, risulta essere censito nel comune di Badia Calavena (VR) al N.C.E.U.:

Tribunale di Verona E.I. n. 127/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Paolo Apostoli



Foglio 16:

mappale 859 – sub 4 – cat. A/4 – classe 2 – consistenza 6 vani, superficie catastale 157 mq – R.C. € 120,85.

I terreni, in proprietà per 1/1, risultano censiti nel comune di Badia Calavena (VR) al N.C.T.:

Foglio 16:

mappale 356 – bosco ceduo – classe 2 – superficie 472 mq – R.D. € 0,61 – R.A. € 0,15;
mappale 417 – incolt prod – classe 3 – superficie 60 mq – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;
mappale 423 AA – pascolo – classe 2 – superficie 1.600 mq – R.D. € 2,07 – R.A. € 1,07;
mappale 423 AB – bosco ceduo – classe 2 – superficie 95 mq – R.D. € 0,12 – R.A. € 0,03;
mappale 456 – pascolo – classe 2 – superficie 729 mq – R.D. € 0,94 – R.A. € 0,49;
mappale 864 – seminativo – classe 3 – superficie 3 mq – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;
mappale 866 – prato arbor – classe 2 – superficie 10 mq – R.D. € 0,05 – R.A. € 0,02;
mappale 879 – semin arbor – classe 3 – superficie 569 mq – R.D. € 2,20 – R.A. € 1,32;
mappale 883 – semin arbor – classe 1 – superficie 157 mq – R.D. € 0,89 – R.A. € 0,45;
mappale 885 – semin arbor – classe 3 – superficie 655 mq – R.D. € 2,54 – R.A. € 1,52;
mappale 887 – prato – classe 3 – superficie 250 mq – R.D. € 0,97 – R.A. € 0,58.

Il terreno, in proprietà per 1/4, risulta censito nel comune di Badia Calavena (VR) al N.C.T.:

- Foglio 16:
mappale 867 – prato arbor – classe 2 – superficie 457 mq – R.D. € 2,12 – R.A. € 1,06.

Si precisa che la residua quota di 3/4 dell'area risulta catastalmente intestata a:

- [REDACTED] di 1/16;
- [REDACTED] di 1/16;
- [REDACTED] di 1/16;
- [REDACTED] di 1/16;
- [REDACTED] di 1/16;
- [REDACTED] di 1/4;
- [REDACTED] di 1/4.

STORIA CATASTALE

- N.C.E.U. Foglio 16 mappale 859 sub 4:
 - denuncia di nuova costituzione n.ro 5143.1/2003 registrata in data 17.12.2003;
 - tipo mappale con contestuale frazionamento n.ro 8785.1/2000 approvato in data 30.10.2000 che:
 - * sopprimeva l'area del mappale 392 originando, tra l'altro, l'area del mappale 859;
 - * fondeva le aree dei mappali 859, 861, 865, 408, 395 e 396 nell'unico mappale 859, ente urbano di ha 0.11.22.
- N.C.T. Foglio 16 mappale 887:
 - in forza del frazionamento tipo n.ro 5097.1/2002 approvato in data 17.09.2002, che sopprimeva le aree dei mappali 405, 858, 860 e 863 originando, tra l'altro, le aree dei mappali 879, 883, 885 e 887;

Tribunale di Verona E.I. n. 127/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Paolo Apostoli



-
- in forza del frazionamento tipo n.ro 8785.1/2000 approvato in data 30.10.2000, che sopprimeva le aree dei mappali 392, 407, 409 e 410 originando, tra l'altro, le aree dei mappali 858, 860, 863, 864 e 866.
 - N.C.T. Foglio 16 mappale 867:
 - in forza del frazionamento tipo n.ro 8785.1/2000 approvato in data 30.10.2000, che sopprimeva l'area del mappale 410.

L'immobile ed i terreni sono ubicati a Badia Calavena (VR) via Lerchi -



ZONA 1 MAPPALI 859 – 883 – 879 – 885 – 887 – 864 – 866 - 867 – 417
CON SORMONTO MAPPA - ORTOFOTO



Confini:

- a Nord con i mappali 394 – 881;
- a Sud con il mappale 416 – 502 - 418;
- a Est con i mappali 398 – 1052 - 950;

Tribunale di Verona E.I. n. 127/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Paolo Apostoli



- a Ovest con il mappale 881 – 882 – 878 – 884 – 886 – 862 – 416 - 415.

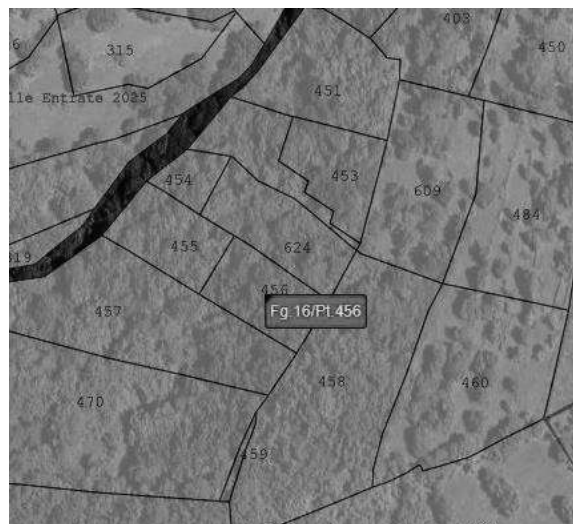
ZONA 2 MAPPALI 356 423 CON SORMONTO MAPPA CON ORTOFOTO



Confini:

- a Nord con il mappale 956 – 957 – 358;
- a Sud con i mappali 433;
- a Est con il mappale 424 - 425;
- a Ovest con i mappali 354 – 951 – 422 – 426 - 776.

ZONA 3 MAPPALE 456 CON SORMONTO MAPPA CON ORTOFOTO



Confini:

- a Nord con il mappale 624;
- a Sud con i mappali 457;



-
- a Est con il mappale 458;
 - a Ovest con i mappali 455 - 457

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il fabbricato e i terreni, oggetto di esecuzione, sono situati a Badia Calavena (VR) in contrada Vanti in prossimità del centro paese dove sono ubicati tutti i servizi per la persona oltre alle scuole (scuola d'infanzia, primaria e secondaria di primo grado), all'ufficio postale, ai negozi alimentari e impianti sportivi.

D.1.3.2 Descrizione degli immobili

FABBRICATO

1. Descrizione dell'immobile

- Struttura: muratura portanti in sasso, solai (ove presenti) e tetto in legno.
- Condizioni: l'edificio, nel suo complesso, versa in stato di abbandono e risulta non abitabile a meno di un radicale intervento di ristrutturazione. La muratura in sasso si presenta in buono stato di conservazione così come la copertura con travetti ed assito sostituiti recentemente.
I solai in legno esistenti evidenziano un precario stato manutentivo con manifesti segni di degrado.
- Finiture: le finiture interne risultano assenti. Gli infissi, laddove presenti, si presentano in condizioni di vetustà e deterioramento.
- Impianti: l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento risultano non funzionanti.

L'immobile è dotato di una zona a verde esclusiva su entrambi i fronti.

2. Analisi dello stato di degrado

- Cause: la principale causa del rilevato stato di degrado è da attribuirsi alla prolungata assenza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Interventi necessari

- Consolidamento strutturale: si rende necessario un intervento di demolizione e rifacimento degli attuali solai di interpiano in legno;
- Rifacimento delle finiture: è necessario provvedere al rifacimento completo delle finiture interne;
- Realizzazione degli impianti: è necessario realizzare ex novo gli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento, in conformità alle normative vigenti;



Il corpo di fabbricato presenta:

SUB 4 – ABITAZIONE -		
FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti	In sasso faccia vista	Discrete
Oscuranti	Scuretti in legno	Scadenti
Serramenti esterni	In legno	Scadenti
Canali di gronda	In lamiera verniciata	Scadenti
Pluviali	In lamiera verniciata	Scadenti
Muratura	In sasso	Scadenti
Solai	In legno	===
ABITAZIONE	Descrizione	Condizioni
Portoncino ingresso	In legno	Scadenti
Serramenti interni	In legno	Scadenti
Pavimenti-rivestimenti	=====	=====
Sanitari e rubinetteria	=====	=====
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Fognario	=====	=====
Impianto Elettrico	=====	=====
Impianto Riscaldamento	=====	=====

FABBRICATO – ABITAZIONE -



Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8





Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



TERRENI

Caratteristiche descrittive dei terreni:

I terreni, identificati catastalmente ai mappali nn. 356, 423 e 456, sono posti nelle vicinanze del fabbricato e si presentano parte come terreno incolto e parte a bosco.

I terreni incolti sono caratterizzati da una morfologia prevalentemente pianeggiante, priva di pendenze ripide o dislivelli altimetrici significativi. L'attuale copertura vegetale è costituita prevalentemente da specie erbacee spontanee, insistenti su un substrato compatto. Si rileva l'assenza di evidenze di pregresse lavorazioni agrarie, quali arature o operazioni di semina.

Le aree boscate si presentano su un terreno inclinato, contraddistinto da una topografia irregolare e accidentata con alberi ad alto fusto quali carpino nero, unitamente ad un sottobosco composto da specie arbustive, quali felci e muschi.

In proprietà per 1/1

Foglio	Particella	Qualità classe	Consistenza	Destinazione P.R.G.
16	356	Bosco ceduo	472 mq	Zona E – territorio agricolo Corridoi ecologici principali
16	417	Incolt prod	60 mq	Zona E – territorio agricolo Corridoi ecologici principali
16	423AA 423AB	Pascolo Bosco ceduo	1.600 mq 95 mq	Zona E – territorio agricolo Corridoi ecologici principali
16	456	Pascolo	729 mq	Zona E – territorio agricolo Vincolo destinazione forestale Corridoi ecologici principali
16	864	Seminativo	3 mq	Zona E – territorio agricolo Corridoi ecologici principali
16	866	Prato arbor	10 mq	Zona E – territorio agricolo Corridoi ecologici principali
16	879	Semin arbor	569 mq	Zona E – territorio agricolo Corridoi ecologici principali
16	883	Semin arbor	157 mq	Zona E – territorio agricolo Corridoi ecologici principali
16	885	Semin arbor	655 mq	Zona E – territorio agricolo Corridoi ecologici principali
16	887	Semin arbor	250 mq	Zona E – territorio agricolo Corridoi ecologici principali
TOTALE CONSISTENZA			4.600 mq	

In proprietà per 1/4

Foglio	Particella	Qualità classe	Consistenza	Destinazione P.R.G.
16	867	Prato arbor	457 mq	Zona E – territorio agricolo Corridoi ecologici principali
TOTALE CONSISTENZA			457 mq	

Tribunale di Verona E.I. n. 127/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Paolo Apostoli



Mappa dei terreni

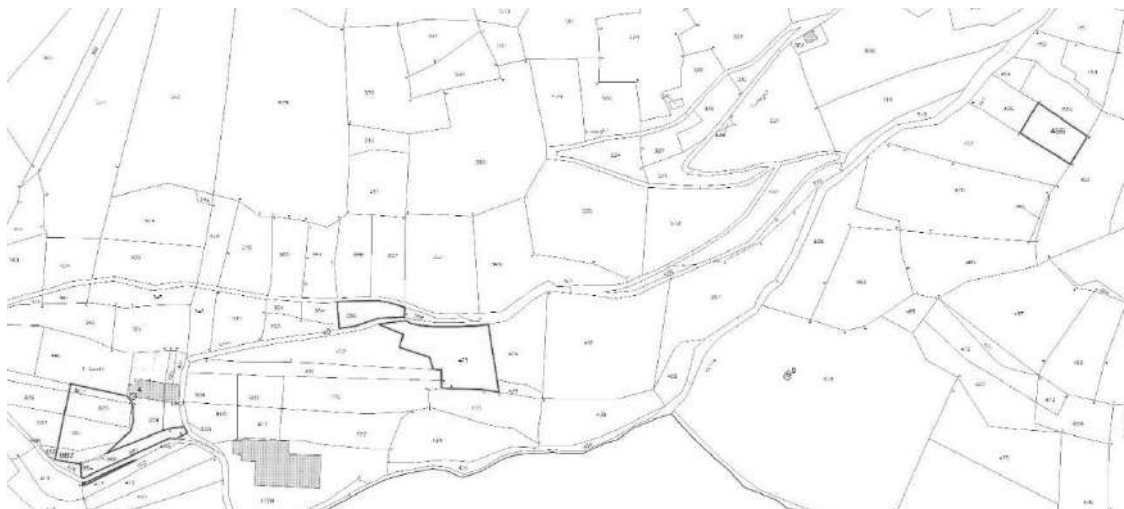


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Tribunale di Verona E.I. n. 127/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Paolo Apostoli





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



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

Non esistono beni o pertinenze condominiali in quanto trattasi di immobile unifamiliare.

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

FABBRICATO

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada comunale Via Lerchi.

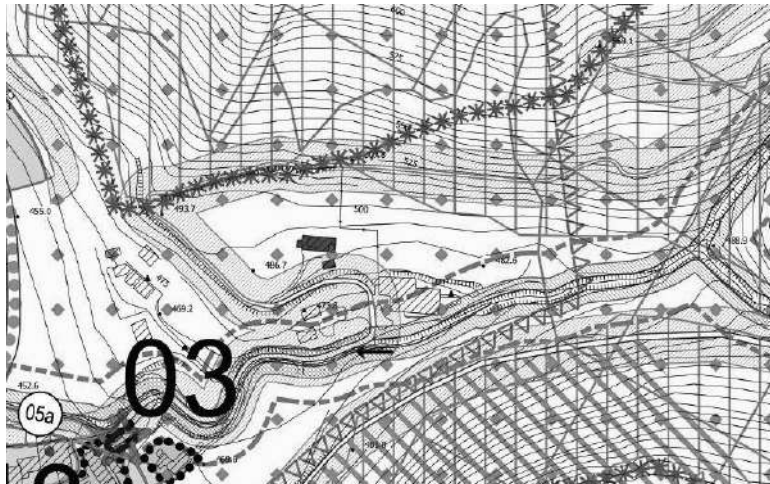
TERRENI

L'accesso ai terreni avviene da una strada quale proseguimento di via Lerchi.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Si precisa che il fabbricato e terreni oggetto di pignoramento si trovano:

Nel P.I.



- Zona E territorio agricolo;
- Corridoi ecologici principali.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito attesta:

RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITÀ TRA GLI INTESTATARI

per i fabbricati e per i terreni

- la conformità dell'intestatario catastale con quello risultante dalle visure ipotecarie.

RELATIVAMENTE ALLE PLANIMETRIE

la non conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato rilevato.

Nello specifico:

PIANO TERRA

- spostamento porta tra cucina e tinello;
- presenza di due finestre nel tinello anziché una;

Tribunale di Verona E.I. n. 127/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Paolo Apostoli



- assenza porta di collegamento con altra unità nella cantina.

PIANO PRIMO

- altezza in planimetria del piano primo non corretta (+ 0,10 cm rispetto a quanto indicato).

PIANO SECONDO (mansarda)

- non rappresentata in planimetria

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A., è stato reperito il seguente titolo autorizzativo:

1. D.I.A. prot. n° 1538 del 27.02.2006 per ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett d), D.P.R. n. 380/01) di cui all'art. 22, comma 1, del D.P.R. n. 380/01 per sostituzione dei solai in legno, formazione vespaio areato, formazione di servizi igienico-sanitari, opere interne e revisione impianti.

Gli interventi precedentemente indicati non risultano eseguiti, ad eccezione del rifacimento della copertura. Di conseguenza, per la prosecuzione dei lavori è necessario acquisire un nuovo titolo edilizio.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' RESIDENZIALE

L'immobile, allo stato attuale, risulta libero e in stato di abbandono.

RELATIVAMENTE AI TERRENI

I terreni risultano liberi da persone o cose.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere sia per la parte residenziale che per i terreni.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 10.03.2025 e 11.03.2025 ed allegate alla presente.



Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 02.05.2006 ai n.ri 20106/4969 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma contro [REDACTED], fino alla somma complessiva di € 216.000,00 di cui € 108.000,00 per capitale, a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto in data 19.04.2006 rep. 82721/12274 notaio Martino Lupinacci, debitamente registrato gravante, per la proprietà di 1/1, su:

Comune di Badia Calavena (VR) – N.C.E.U. Foglio 16:

- mappale 859 sub 4.

Comune di Badia Calavena (VR) – N.C.T. Foglio 16:

- mappale 356 – 417 – 423 – 456 – 864 – 866 – 879 – 883 – 885 e 887.

2. Ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data 07.10.2002 ai n.ri 42397/7488 a favore della "Banca Popolare di Sondrio S.p.A." con sede a Sondrio contro il sig. [REDACTED] sino alla somma 60.000,00 di cui € 49.592,14 per capitale, a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Busto Arsizio (VA) in data 04.08.2022 n. 3646, gravante, per la proprietà di 1/1, su:

Comune di Badia Calavena (VR) – N.C.E.U. Foglio 16:

- mappale 859 sub 4.

Comune di Badia Calavena (VR) – N.C.T. Foglio 16:

- mappale 356 – 417 – 423 – 456 – 864 – 866 – 879 – 883 – 885 e 887.

3. Ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data 28.11.2022 ai n.ri 50332/8865 a favore della "Banca del Territorio Lombardo Cooperativo s.c." con sede a Brescia contro il sig. [REDACTED] sino alla somma di € 52.000,00 di cui € 43.559,37 per capitale, a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia (BS) in data 17.11.2022 n. 4688/2022, gravante:

per la proprietà di 1/1, su:

Comune di Badia Calavena (VR) – N.C.E.U. Foglio 16:

- mappale 859 sub 4.

Comune di Badia Calavena (VR) – N.C.T. Foglio 16:

- mappale 356 – 417 – 423 – 456 – 864 – 866 – 879 – 883 – 885 e 887.

Per la proprietà di 1/4, su:

Comune di Badia Calavena (VR) – N.C.T. Foglio 16:

- mappale 867.

Trascrizioni:

1. Verbale di pignoramento trascritto a Verona il 06.11.2023 ai n.ri 27697/20673 a favore della "Banca del Territorio Lombardo Cooperativo s.c." con sede a Brescia contro il sig. [REDACTED] a seguito di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Verona in data 18.05.2023 n.ro 3257/2023, gravante:

per la proprietà di 1/1, su:

Comune di Badia Calavena (VR) – N.C.E.U. Foglio 16:



- mappale 859 sub 4.

Comune di Badia Calavena (VR) – N.C.T. Foglio 16:

- mappale 356 – 417 – 423 – 456 – 864 – 866 – 879 – 883 – 885 e 887.

Per la proprietà di 1/4, su:

Comune di Badia Calavena (VR) – N.C.T. Foglio 16:

- mappale 867.

2. Verbale di pignoramento trascritto a Verona il 08.05.2024 ai n.ri 18181/13845 a favore della "Banca del Territorio Lombardo Cooperativo s.c." con sede a Brescia contro il sig. [REDACTED] a seguito di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Busto Arsizio (VA) in data 10.04.2024 n.ro 3028/204, gravante:

per la proprietà di 1/1, su:

Comune di Badia Calavena (VR) – N.C.E.U. Foglio 16:

- mappale 859 sub 4.

Comune di Badia Calavena (VR) – N.C.T. Foglio 16:

- mappale 356 – 417 – 423 – 456 – 864 – 866 – 879 – 883 – 885 e 887.

Per la proprietà di 1/4, su:

Comune di Badia Calavena (VR) – N.C.T. Foglio 16:

- mappale 867.

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

Costituzione di diritti reali – servitù di passo pedonale e carraio – con atto in data 23.12.2003 rep. n. 80185 notaio Martino Lupinacci, debitamente registrato e trascritto a Verona in data 22.09.2009 ai n.ri 35978/21735 gravante (fondo servente) sulle aree di cui ai mappali 887 – 883 – 879 – 885. Il luogo di esercizio della servitù risulta evidenziato in colore marrone nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "D" e verrà esercitata a partire dall'imbocco su Via Vanti sul tratto a forma di "L" che costeggia il fabbricato di cui al mappale 859 subb 1 e 2 per la larghezza costante di mt 4 (quattro).

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

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.

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

Non esiste alcun diritto di prelazione derivante dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussistono oneri condominiali trattandosi di immobile non in contesto condominiale.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.



D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà dell'immobile pignorato.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

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".

ABITAZIONE

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	120,94	1,00	120,94
Cantina	mq	26,05	0,35	9,11
Sottotetti non abitabili, altezza media minima inferiore a 2.40 ed altezza minima 1.50	mq	6,22	0,35	2,17
Giardini e aree di pertinenza	mq	25,00	0,15	3,75
Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 5%	mq	283,69	0,05	14,18
Totale	mq	146,91 esclusa area esterna		150,15

TERRENI

Foglio	Particella	Consistenza	
16	356	472 mq	BOSCO
16	423AA 423AB	1.600 mq 95 mq	
16	456	729 mq	
TOTALE		2.896 mq	
16	417	60 mq	PRATO
16	864	3 mq	



per 1/1 di proprietà

16	866	10 mq	
16	879	569 mq	
16	883	157 mq	
16	885	655 mq	
16	887	250 mq	
TOTALE		1.704 mq	

per 1/4 di proprietà

Foglio	Particella	Consistenza	
16	867	457 mq	STRADELLO DI ACCESSO INCOLTO
		457 mq	

D.1.13.2 Criteri 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 presente incarico. In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

Fonti di informazione:

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

FABBRICATO

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2023 (residenziale)	560,00 €	840,00 €	700,00 €
REQUOT	630,00 €	900,00 €	765,00 €
Borsino Immobiliare	654,00 €	898,00 €	776,00 €



Note:
Il valore OMI preso come riferimento è quello medio;
Il valore REQUOT preso come riferimento è quello medio;
Il valore Borsino Immobiliare preso come riferimento è quello medio.

Trattandosi tuttavia di immobili necessitanti di interventi di manutenzione straordinaria oltre ad interventi strutturali, lo scrivente ritiene di attribuire un valore pari a 250,00 €/mq.

TERRENI

Secondo i VAM il valore medio del terreno, dedotto dalla tabella dei valori per il 2021 pubblicata dalla Provincia di Verona relativa alla regione agricola R.A. 2 (Monti Lessini), risulta essere pari a: 0,757 €/mq per il bosco e 2,617 €/mq per il prato.

Nel caso specifico il valore commerciale attribuito dallo scrivente risulta essere, stante l'andamento di mercato immobiliare odierno, pari a: 0,90 €/mq per il bosco e 2,80 €/mq per il prato.

D.1.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

Destinazione	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo	valore quota di proprietà
Totale superficie residenziale	mq	150,15	€ 250,00	€ 37.537,50	€ 37.537,50
Totale superficie terreni a prato per 1/1 di proprietà	mq	1.704,00	€ 2,80	€ 4.771,20	€ 4.771,20
Totale superficie terreni a prato per 1/4 di proprietà	mq	457,00	€ 2,80	€ 1.279,60	€ 319,90
Totale superficie terreni a bosco per 1/1 di proprietà	mq	2.896,00	€ 0,90	€ 2.606,40	€ 2.606,40
Totale valore					€ 45.235,50
Arrotondato a					€ 45.200,00



D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI		
Spese a carico della procedura	€	1.000,00
TOTALE COSTI	€	1.000,00


D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 44.200,00

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, lì 11.04.2025

Il perito estimatore
Geom. Alessandro Bonomo



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO

E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA

E.5 ESTRATTO DI MAPPA

E.6 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO E PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.8 TITOLI ABILITATIVI

E.9 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)

E.10 C.D.U.

E.11 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

E.14 PRATICHE AVEPA

E.15 INVIO PERIZIA

