



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
BCC Gestione Crediti - Società per la Gestione dei Crediti - S.p.A.
contro



N. Gen. Rep. **000479/18**

Giudice Dr. Angelo Franco
Custode Giudiziario Avv. Piergiorgio Bonini

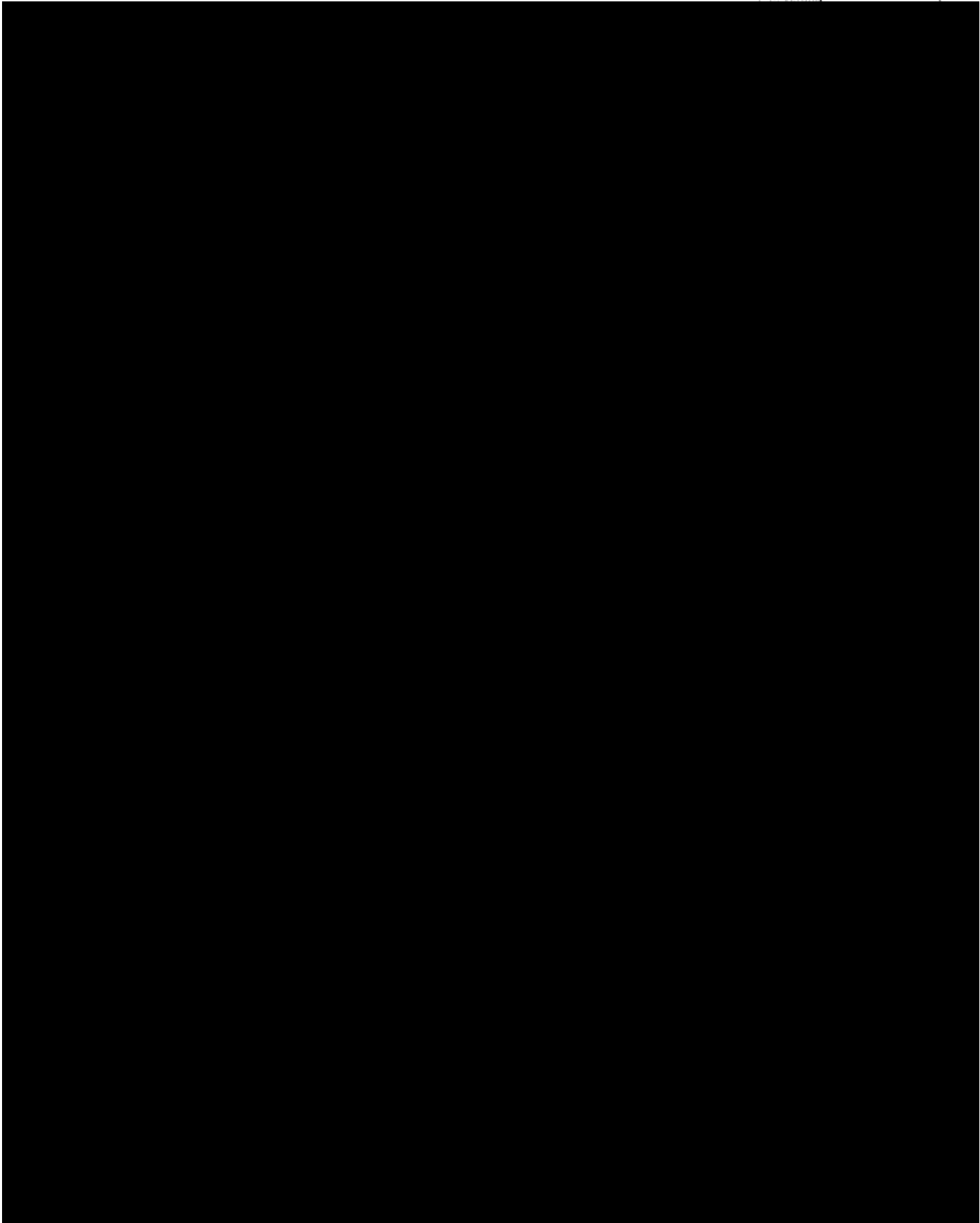
ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARIO LUISE
iscritto all'Albo della provincia di Verona al N. 1796
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al N. 586
C.F. LSUMRA52A10L781I- P.Iva 02267630230

con studio in Verona (Verona) VIA EMILIO SALGARI N° 2/C
telefono: 045/8401242

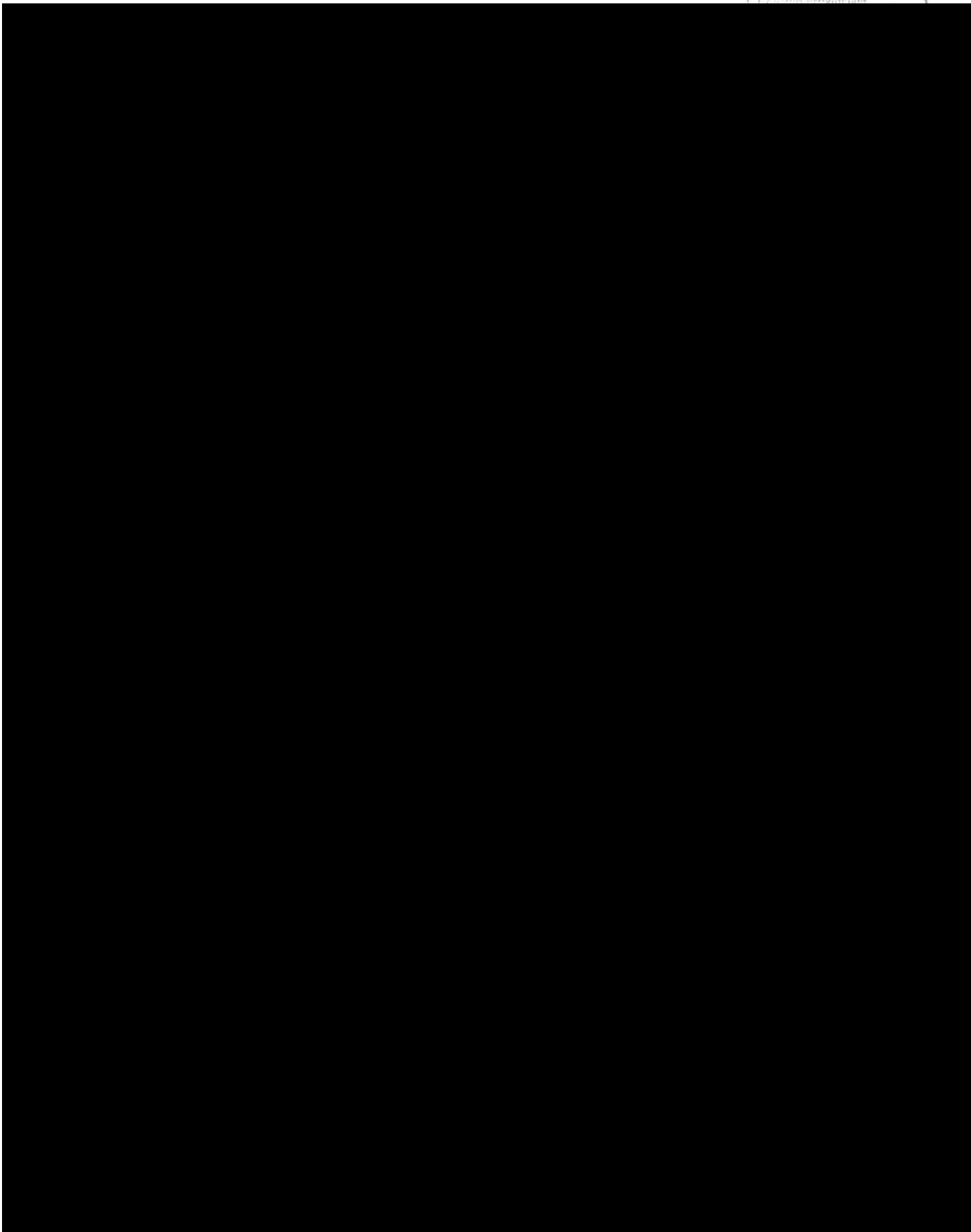
fax: 045/4850283
email: pedretti.luise@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr. Angelo Franco
Curatore/Custode: Avv. Piergiorgio Bonini
Perito: Geom. MARIO LUISE





Giudice Dr. Angelo Franco
Curatore/Custode: Avv. Piergiorgio Bonini
Perito: Geom. MARIO LUISE

INDICE DEI CAPITOLI Lotto 003



Cap. 1)	Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag.	31
1.1.	- Atto di pignoramento	pag.	31
1.2.	- Controllo preliminare della documentazione ipo-catastale	pag.	31
1.3.	- Identificazione dell'immobile di cui al lotto n° 3	pag.	31
Cap. 2)	Descrizione sommaria	pag.	32
Cap. 3)	Stato di possesso	pag.	32
Cap. 4)	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	32
4.1.	- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	32
4.2.	- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	pag.	33
4.3.	- Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	pag.	33
Cap. 5)	Altre informazioni per l'acquirente	pag.	33
5.1.	- Informazioni utili e avvertenze	pag.	33
5.2.	- Regime fiscale della vendita	pag.	33
Cap. 6)	Attuali e precedenti proprietari	pag.	34
6.1.	- Attuali proprietari	pag.	34
Cap. 7)	Pratiche edilizie	pag.	34
	Descrizione del terreno agricolo di cui al punto A	pag.	34
	Destinazione urbanistica	pag.	34
Cap. 8)	Valutazione complessiva del lotto	pag.	35
8.1.	- Criterio di stima	pag.	35
8.2.	- Parametri di valutazione	pag.	35
8.3.	- Fonti di informazione	pag.	36
8.4.	- Valutazione corpi	pag.	36
8.5.	- Adeguamenti e correzioni della stima	pag.	36
	Giudizio di comoda divisibilità	pag.	37
8.6.	- Prezzo base d'asta del lotto	pag.	37

**Beni in Castel d'Azzano (Verona), Via San Martino snc
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1. Atto di pignoramento:

la procedura esecutiva è stata instaurata a seguito del verbale di pignoramento immobiliare in data 30/07/2018 rep. n° 6507 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 19/09/2018 ai nn° 37517 R.G. - 25517 R.P., a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, contro [REDACTED]

1.2. Controllo preliminare della documentazione ipo-catastale:

il sottoscritto, come da incarico, ha preliminarmente eseguito il controllo della documentazione prodotta in atti dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., la quale risulta costituita da:

- certificato ipotecario speciale prot. n° VR 372631 del 06/10/2018;
- visura storica per immobile;
- estratto di mappa catastale;
- certificato storico catastale ricevuta n° 10439 del 17/07/2019.

La documentazione prodotta risulta **completa**, in quanto dà atto delle variazioni ipotecarie e catastali intervenute sul bene nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

1.3. Identificazione dell'immobile di cui al lotto n° 3:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appezzamento di **terreno** sito nel Comune di Castel d'Azzano, Provincia di Verona, in via San Martino snc e ubicato a Nord-Est dell'edificio sito al civico n° 22 di detta via, in una zona avente destinazione agricola.

Il **terreno** sviluppa una superficie catastale di **mq 4.611,00**.

L'immobile è identificato nel catasto terreni come segue (rif. allegato n° 6):

- Comune di Castel d'Azzano, foglio 9, mappale n° 344, qualità frutt. irrig., classe 1, superficie are 46.11, reddito agrario: € 51,20, reddito dominicale: € 100,26.

- Intestato a:

[REDACTED] - proprietà per 1/1.

Confini (rif. allegato n° 5):

a **Nord** con il mappale n° 805;

ad **Est** con il mappale n° 763;

a **Sud** con il mappale n° 483;

ad **Ovest** con il mappale n° 63.

Salvo altri più precisi.

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

Planimetria dell'immobile:

terreno m.n. 344



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone residenziali/agricole.
limitrofe:

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dal [REDACTED] in qualità di proprietario del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno 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: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

visionato l'atto di provenienza del bene al debitore (rif. allegato n° 10), in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

Giudice Dr. Angelo Franco
Curatore/Custode: Avv. Piergiorgio Bonini
Perito: Geom. MARIO LUISE

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di 15 anni, a favore della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTEL GOFFREDO**, contro [REDACTED] in forza dell'atto in data 04/08/2014 rep. n° 151324/8117 del Notaio Giampaolo Fraenza, registrato a "Verona 1" in data 05/08/2014 al n° 14199 Serie 1T, iscritta a Verona in data 06/08/2014 ai nn° 26200 R.G. - 3867 R.P.

importo ipoteca: € 295.000,00

importo capitale: € 160.000,00

Note: l'ipoteca colpisce anche il terreno individuato dal mappale n° 766 (rif. lotto n° 2), foglio 9, del Comune di Castel d'Azzano.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 30/07/2018 rep. n° 6507 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 19/09/2018 ai nn° 37517 R.G. - 25517 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento non si rilevano difformità urbanistico-edilizie.

Visitato il terreno oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che sullo stesso non sono visibili manufatti e/o costruzioni edilizie (rif. allegato n° 5).

4.3.2. Conformità catastale:

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento non si rilevano difformità catastali.

Visitato il terreno oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che lo stesso presenta la conformazione planimetrica riportata sull'estratto di mappa catastale (rif. allegato n° 5).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. Informazioni utili e avvertenze:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

5.2. Regime fiscale della vendita:

trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto il debitore esecutato è soggetto privato.

Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione, con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;

- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;

Giudice Dr. Angelo Franco
Curatore/Custode: Avv. Piergiorgio Bonini
Perito: Geom. MARIO LUISE

- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il [REDACTED] (rif. allegato n° 9).

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] - per l'intera piena proprietà proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza dell'atto di compravendita in data 15/09/1999 rep. n° 11701 del Notaio Francesco Tinazzo, registrato a "Verona 1" in data 27/09/1999 al n° 5507 Atti Pubblici serie 1ª V, trascritto a Verona in data 23/09/1999 ai nn° 32827 R.G. - 21236 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente all'immobile oggetto di esecuzione non sono state rinvenute pratiche edilizie depositate agli atti della P.A.

Descrizione del terreno agricolo di cui al punto A

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/1 di un appezzamento di **terreno** sito nel Comune di Castel d'Azzano, Provincia di Verona, in via San Martino snc e ubicato a Nord-Est dell'edificio sito al civico n° 22 di detta via (rif. allegato n° 5, foto n° 1 - 2), in una zona avente destinazione agricola. L'accesso alla porzione immobiliare dalla via pubblica avviene tramite uno stradello sterrato che si diparte da via San Martino, a Nord-Est del civico n° 22 di detta via, e prosegue quindi - in direzione Nord - fino ad arrivare al confine Sud del terreno oggetto di esecuzione (rif. allegato n° 5, foto n° 3 - 4).

Nella planimetria dimostrativa allegato n° 5 il C.T.U. ha riportato la via di accesso all'immobile così come rinvenuta sui luoghi, indicandola con una freccia.

Il **terreno** ha una superficie catastale di **mq 4.611,00**, si presenta con un'orografia piana ed è attualmente incolto e colonizzato da vegetazione spontanea (rif. allegato n° 5, foto n° 1 - 2).

La disposizione planimetrica dell'immobile corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 5 (estratto di mappa catastale).

Trattasi di un fondo rurale che presenta una forma regolare ed una giacitura piana e che risulta attualmente privo di uno specifico utilizzo agricolo.

Il terreno è delimitato a Sud da un percorso ciclopeditonale, mentre sugli altri lati è contornato da fondi agricoli.

Lo stato di manutenzione e conservazione è adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene, non essendo ravvisabili particolari elementi che ne possano pregiudicare od ostacolare il normale/ordinario utilizzo e funzionalità agricola/culturale.

Destinazione urbanistica:

nello strumento urbanistico vigente (Piano d'Area del Quadrante Europa, Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi) il terreno oggetto di esecuzione ricade in (rif. allegato n° 7):

1) nel P.A.Q.E.:

in ambiti prioritari per la protezione del suolo - art. 51 Paqe, in ambiti di riequilibrio dell'ecosistema - art. 55 Paqe e in ambiti di interesse paesistico-ambientale - art. 61 Paqe;

Giudice Dr. Angelo Franco
Curatore/Custode: Avv. Piergiorgio Bonini
Perito: Geom. MARIO LUISE

2) nel P.A.T.:

Carta delle Trasformabilità

in AT07 - Agricolo Centro - art. 39, Rete ecologica di rango provinciale, Aree di rinaturalizzazione - art. 52-bis, Fascia delle risorgive;

3) nel P.I.:

in Zona "E" Agricola - sottozona rurale "E2A" - Area di Salvaguardia Ambientale e Paesaggistica in ambito da assoggettare a piano Particolareggiato PP2 e parzialmente in Vincolo Idraulico.

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 7 (certificato di destinazione urbanistica).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. catastale	4.611,00	1,00	4.611,00
	Sup. catastale	4.611,00		4.611,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

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

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

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

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

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

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

8.2. Parametri di valutazione

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

sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, giacitura, vocazione culturale, destinazione d'uso, effettivo utilizzo e utilizzabilità.

Giudice Dr. Angelo Franco
Curatore/Custode: Avv. Piergiorgio Bonini
Perito: Geom. MARIO LUISE

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

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

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Azzano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona.

8.4. Valutazione corpi

A. terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	4.611,00	€ 5,50	€ 25.360,50
Totale valore corpo			€ 25.360,50

- Valore corpo:	€ 25.360,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 25.360,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 25.360,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	4.611,00	€ 25.360,50	€ 25.360,50

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.804,08

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudice Dr. Angelo Franco
Curatore/Custode: Avv. Piergiorgio Bonini
Perito: Geom. MARIO LUISE

Giudizio di comoda divisibilità:

vista la tipologia e la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, la sua consistenza e conformazione planimetrica in relazione al suo possibile utilizzo agricolo, lo scrivente ritiene che non sia economicamente vantaggioso suddividere il bene in più lotti.

Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di un unico lotto (lotto n° 3).

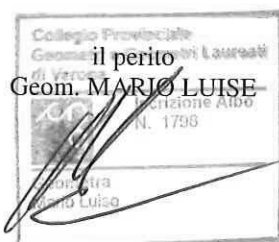
8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 21.556,42

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 previamente il bene sotto ogni profilo.

Relazione lotto 003 creata in data 08/02/2020
Codice documento: E161-18-000479-003



Giudice Dr. Angelo Franco
Curatore/Custode: Avv. Piergiorgio Bonini
Perito: Geom. MARIO LUISE

[illegible]

il perito
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Geom. Mario Luise

Verona, 08/02/2020

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1:

Allegato n° 2:

Allegato n° 3:

Allegato n° 4:

Allegato n° 5: estratto di mappa catastale, planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto e relazione fotografica composta da n° 4 foto a colori - rif. lotto n° 3

Allegato n° 6: visura catastale attuale e tabella con il calcolo della superficie dell'immobile - rif. lotto n° 3

Allegato n° 7: certificato di destinazione urbanistica [REDACTED] n° 3

Allegato n° 8. [REDACTED]

Allegato n° 9: certificato di stato libero dell'esecutato

Allegato n° 10: copia integrale dei titoli di provenienza dei beni al debitore

