

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare	70/2025
Giudice	Dott. Attilio BURTI
Creditore procedente	INTESA SANPAOLO SPA
Parte esecutata	

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

Geometra Roberto ZANDONA' e-mail: geometrazandona@gmail.com

Custode Giudiziario

Avv. Matteo Residori e-mail: avv.matteoresidori@gmail.com tel. 0458001497

Studio Tecnico Peritale ZANDONA'

Geometra Roberto ZANDONA'

Via Cherubina, 2/a- 37060 – S. Giorgio in Salici- Sona (Vr)

C.F. ZNDRRT66H06L781U

P.IVA 02178770232

e-mail: geometrazandona@gmail.com – PEC: roberto.zandona@geopec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	4
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	7
D.1.3.1.	Contesto.....	7
D.1.3.2.	Descrizione dell’unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	31
D.1.5	Situazione catastale dell’immobile	32
D.1.6	Situazione edilizia dell’immobile	32
D.1.7	Stato di occupazione dell’immobile	33
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell’immobile e identificazione degli occupanti.....	33
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d’occupazione dell’immobile	33
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	33
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:	33
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente	33
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	33
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull’immobile	33
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	34
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	34
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	34
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	34
D.1.13.	Valutazione del lotto	34
D.1.13.1.	Consistenza	35
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	35
D.1.13.3.	Stima.....	36
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	36
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	36
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	37



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 70/2025
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Abitazione su due piani abitativi, in un corpo staccato: garage, rustico e deposito , corte-resede e terreno agricolo non coltivato. Sup. commerciale mq 214,94
Ubicazione	Nogara (VR) Loc. Montalto in Via Spin, 14
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Nogara (VR), Fg. 14 mn 200 sub 1 graffata a mn 331 sub 1, m.n. 331 sub 2-3-4. Catasto Terreni Fg.14 mn 335
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 172.000,00
Stato di occupazione	Occupato (v. D.1.7.)
Irregolarità edilizie	Presenti (v. D.1.6.)
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 70/25 R.E.

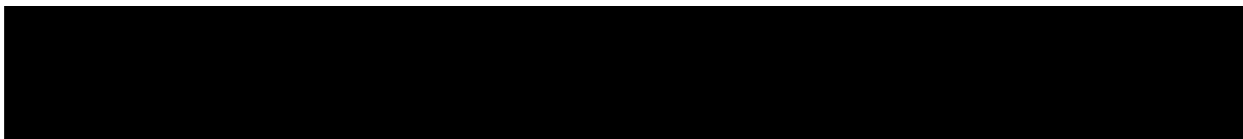
Giudice: Dott. Attilio BURTÌ

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'

Custode: Avv. Matteo RESIDORI



B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA



C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

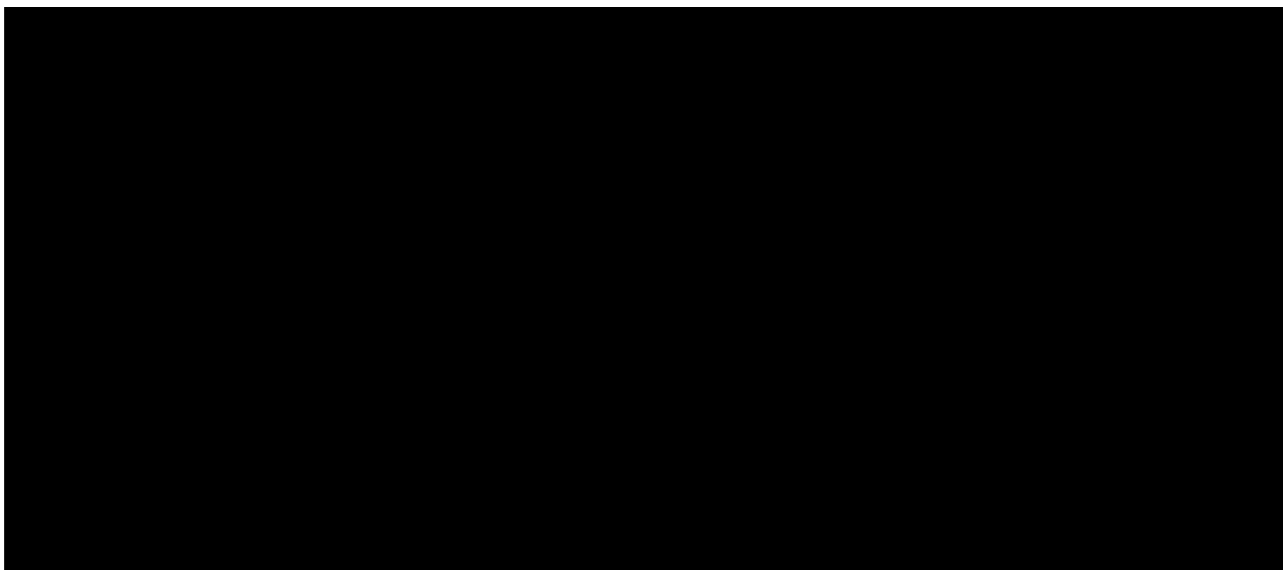
Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, si ritiene che il bene non sia divisibile in quanto trattasi di un unico immobile residenziale, con accesso unico esterno e relative pertinenze accessorie legate alla residenza.

D.DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

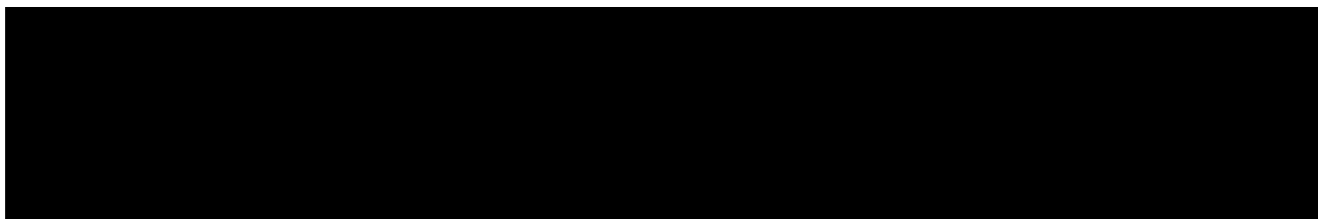
D.1.1. Proprietà

Dalla certificazione notarile in atti, opportunamente verificata, ove sono stati presi in esame le provenienze del ventennio anteriore alla data del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze:



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

Dalle certificazioni anagrafiche richieste risulta che, l'esecutato:



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

In ditta all'esecutato:

BENI PIGNORATI

*** Comune di NOGARA (VR), Catasto Terreni Foglio 14 Particella 335, natura VIGNETO - Vigneto, classe U, superficie 6.82 CA, reddito dominicale euro 7,26, reddito agrario euro 4,23.**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/08/2001 Pratica n. 261787 in atti dal 16/08/2001 (n. 6843.1/2001) (ex particella 269); FRAZIONAMENTO del 15/05/2001 Pratica n. 117502 in atti dal 15/05/2001 (n. 4008.1/2001); Impianto meccanografico del 17/04/1987.

*** Comune di NOGARA (VR), Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 200 Sub. 1 graffata alla particella 331 al subalterno 1, natura A3 - Abitazione di tipo economico, classe 1, rendita euro 240,15, vani 7,50, superficie netta 143 mq, superficie lorda 145 mq, indirizzo Via Spin 5/A, piano T-1.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/09/2001 Pratica n. 313358 in atti dal 10/09/2001 DIV. DISTR. SPAZI INT. - COLL. C.T. (n. 10265.1/2001); Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: (Sez. urb. C Foglio 6 Particella 200 Subalterno 1; Sez. urb. C Foglio 6 Particella 200 Subalterno 4).

*** Comune di NOGARA (VR), Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 331 Sub. 2, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 3, rendita euro 101,23, superficie 35 mq, indirizzo Via Spin 5/A, piano T.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/09/2001 Pratica n. 313358 in atti dal 10/09/2001 DIV. DISTR. SPAZI INT. - COLL. C.T. (n. 10265.1/2001); Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: (Sez. urb. C Foglio 6 Particella 200 Subalterno 1; Sez. urb. C Foglio 6 Particella 200 Subalterno 4).

*** Comune di NOGARA (VR), Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 331 Sub. 3, natura C2 - Magazzini e locali di deposito, classe 3, rendita euro 69,41, superficie 56 mq, indirizzo Via Spin 5/A, piano T.**
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/09/2002 Pratica n. 240350 in atti dal 10/09/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11278.1/2002); UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 10/09/2001 Pratica n. 313384 in atti dal 10/09/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3695.1/2001).

*** Comune di NOGARA (VR), Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 331 Sub. 4, natura E - Bene Comune non censibile, indirizzo Via Spin 5/A, piano T.**

Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 10/09/2001 Pratica n. 313384 in atti dal 10/09/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3695.1/2001).



DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato. Vi è un'unica eccezione di toponomastica, il numero civico è il 14.

CONFINI

Dall'estratto di mappa, da nord in senso NESO: map. n. 122, map. n. 270-333, via Spin , map. n. 120. Salvo altri più precisi o recenti.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Nogara VR) in Via Spin,14 con ingresso pedonale e carraio dalla medesima via:



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Loc. Montalto nel Comune di Nogara (VR) in Via Spin 14 in zona periferica prettamente agricola. Il centro del Comune dista ca. 3 km, ove sono presenti tutti i servizi necessari (supermercati, banche, poste, scuole) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

Le principali arterie di collegamento sono le strade intercomunali, Via Spin, Via Montalto.

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

Il compendio immobiliare pignorato, trattasi di una porzione di casa binata disposta su due piani abitativi con un rustico come pertinenza staccata dal corpo di fabbrica (sub. 1) .

In un altro corpo di fabbrica staccato rispetto al precedente, trovano ubicazione un'autorimessa (sub. 2) e un deposito (sub.3).

I corpi fabbrica succitati insistono su una corte comune (bcnc sub 4),

Sempre sul m.n 331, sono ubicate due superfetazioni fatiscenti (tettoie/pollaio), realizzate senza alcun titolo autorizzativo e quindi si dovrà provvedere al riordino ambientale, con la demolizione dei manufatti.

Completa il compendio pignorato un terreno agricolo non coltivato (mn. 335), posto a nord del fabbricato abitativo.

Lo stato di conservazione esterno del fabbricato residenziale è da considerarsi in sufficiente stato conservativo, correlato alla vetustà del medesimo.

Si evidenziano sul lato nord delle alterazioni cromatiche della facciata, con macchie di colore nero causate da muffe dovute dall'umidità di risalita.

L'epoca di costruzione è allocabile tra il 1963/1965, con strutture semplici di non particolare valore e pregio.

Il deposito è stato realizzato in epoca successiva allocabile a fine degli anni 90.

Anch'esso è stato costruito con strutture semplici di non particolare valore e pregio.



L'unità immobiliare abitativa oggetto della presente vendita esecutiva, si presenta internamente in normale stato conservativo, correlato alla vetusta della medesima. Le finiture interne non sono di particolare pregio e valore e correlati in larga parte all'epoca costruttiva del fabbricato. Analogo discorso per gli altri manufatti del compendio pignorato. Le principali caratteristiche descrittive e di consistenza, si riassumono nelle tabelle sottostanti con il grado di giudizio sulle condizioni e caratteristiche di finitura, ove determinabili.

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Netta in mq	H INT in ml
Terra (sub 1)	Ingresso	18,70	H= 2,80
	Cucina	19,70	
	Soggiorno	21,23	
	Sala pranzo	15,64	H= 2,37
	Veranda nord	4,20	
	Veranda sud	1,00	H= 2,85
	C.T.	1,38	H= 2,50
Primo (sub 1)	Bagno	5,35	H= 2,80
	Camera	15,28	
	Camera	19,77	
	Corridoio	8,70	
	Poggiolo	13,60	
	Rustico	29,20	Hm = 2,55
	Rustico	9,60	Hm= 2,30
Terra (sub 2)	Autorimessa+wc	39,50	H= 2,50
Terra (sub 2)	Cantina	9,68	H= 2,05
Terra (sub 3)	Deposito	57,40	Hm = 4,00
	Tettoia	7,37	Hm= 2,70
	Fg. 14 Mn . 335 Terreno agricolo	6.82 ca	



Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato ABITATIVO		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato binato con due piani fuori terra	sufficienti
Strutture verticali	Struttura in elevazione presumibilmente muratura in pietrame/laterizi	Al mero esame visivo esterno: Sufficienti
Copertura	Struttura in ca	Al mero esame visivo esterno: Sufficienti
Prospetti	Intonacati e tinteggiati	Scadenti (v.D.1.3.2)
Area esterna (BCNC sub 4)	mista: piantumata e alberata con percorsi in battuto di cemento	sufficienti

Principali caratteristiche edilizie e costruttive		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati	buone
Infissi Esterni	Finestre in legno con protezione telaio in alluminio e vetri	sufficienti
Infissi interni	Porte in legno tamburate	Da riattare
Pavimenti	Al PT lastre di marmo Al PP ceramica	sufficiente
Bagno	bagno con lavabo, wc, bidet, vasca	Da riattare
Impianto idrico	sottotraccia	Funzionanti ma da certificare ai sensi del DM 37/08.
Climatizzazione	Autonomo con split	
Impianto riscaldamento	Autonomo con Caldaia esterna a basamento e piastre radianti in alluminio	
Impianto elettrico	sottotraccia	



Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato "AUTORIMESSA e RUSTICO"		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato binato con due piani fuori terra	sufficienti
Strutture verticali	Struttura in elevazione presumibilmente muratura in pietrame/laterizi	Al mero esame visivo esterno: sufficienti
Copertura	Struttura in ca	Al mero esame visivo esterno: sufficienti
Prospetti	Intonacati	sufficienti
Area esterna comune SUB 4	Battuto di cemento	sufficienti

Principali caratteristiche edilizie e costruttive		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati	sufficienti
Infissi Esterni	Finestre in alluminio e vetro	Da riattare
Infissi interni	Porte in legno tamburate	sufficienti
Pavimenti	Ceramica nel bagno, e battuto in cls nella zona autorimessa	Da riattare
Bagno	Lavatoio e wc	Da riattare
Impianto idrico	sottotraccia	Funzionanti ma da certificare ai sensi del DM 37/08.
Impianto elettrico	sottotraccia	



Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato "DEPOSITO"		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato binato con un piano fuori terra	sufficienti
Strutture verticali	Struttura in elevazione presumibilmente muratura in pietrame/laterizi	Al mero esame visivo esterno: sufficienti
Copertura	Orditura principale in legno e manto di copertura in lastre ondulate in fibrocemento tipo "Eternit"	Al mero esame visivo esterno: sufficienti
Prospetti	Intonacati	sufficienti
Area esterna comune (Sub.4)	Battuto di cemento	sufficienti

Principali caratteristiche edilizie e costruttive		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Infissi Esterni	Finestre e portone d'ingresso in vetro e ferro	sufficienti
Pavimenti	Battuto di cemento	sufficienti
Impianto elettrico	sottotraccia	Funzionante ma da certificare ai sensi del DM 37/08.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lato SUD



Lato sud-ovest



Lato nord- ovest



cucina





ingresso



*Sala
pranzo*



Soggiorno



Bagno



camera



camera



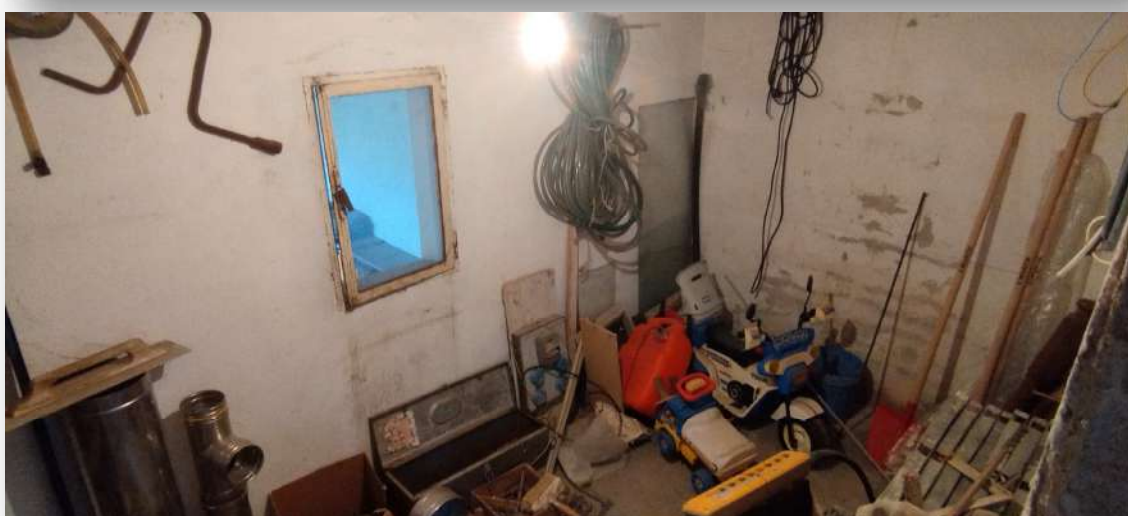
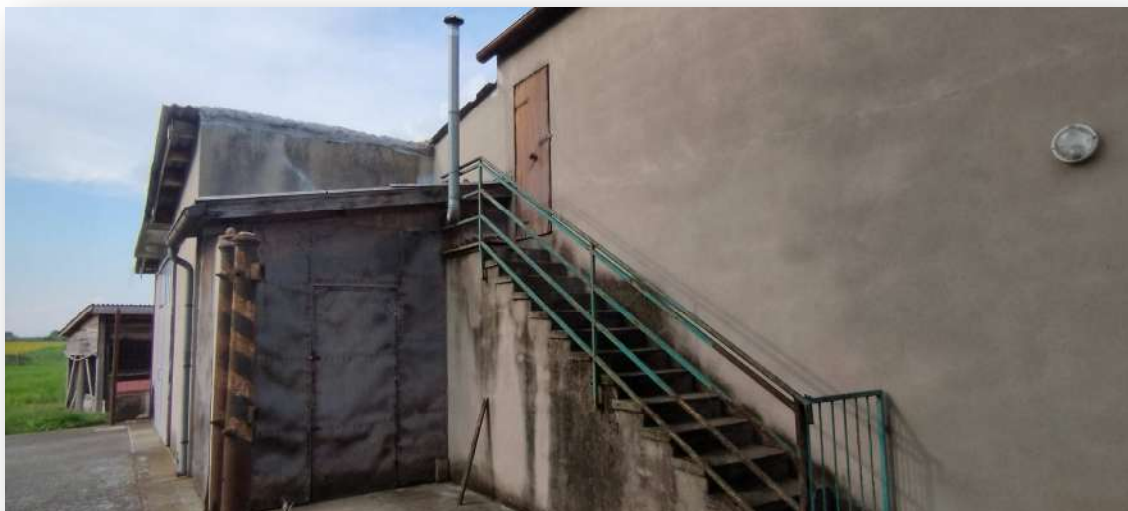
garage wc , locale CT



Tribunale di Verona E.I. n. 70/25 R.E.
Giudice: Dott. Attilio BURTÌ
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'
Custode: Avv. Matteo RESIDORI



Rustico



Deposito



Terreno agricolo



Superfetazioni : Tettoie



MODULARIO n. C.C.D. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO	CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 200
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>NOGARA</u>		via <u>SPIU</u>	civ. <u>5/2</u>



PLANIMETRIA CATASTALE
SCALA 1/2000

Roma - Ufficio Progettazione e Zoning della Sistem. P.V.

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/09/2004 - 04/04/2025

Totale schede: 1 - 14 Formato di acquisizione: A4(210x297)

n. 331 sub. 2

ORIENTAMENTO

SCALA DI 200

3133 58

Catasto del territorio - Situazione
 VIA SPIU S/A Piano T

Data presentazione: 10/09/2001 - Data: 04/04/2025 - n. T185045 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U

MODULARIO
a f. r. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NOGARA via SPIL civ. 5/2

h=380
h=450
h=290
h=250
PINO TERRA
ALTRA U.I.
ALTRA U.I.
PROPRIETA' MODULI LUIGI
VIA SPIL
222
120
395
270
323
334
202
203
243
233
200

PLANIMETRIA CATASTALE
Scala 1/2000

ORIENTAMENTO

SCALA 1/2000

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/09/2001 - Data: 04/04/2025
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)
n. 321 sub. 3

Cartello dell'abbinato - Sopraluogo
VIA SPIL n. 5/A Phase 1

Tribunale di Verona E.I. n. 70/25 R.E.
Giudice: Dott. Attilio BURTÌ
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'
Custode: Avv. Matteo RESIDORI

MODULARIO
F. - Catastro - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

Pag. n. 1 di 1

ELABORATO PLANIMETRICO

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune NOGARA

Via/piazza SPIN

n. 5/2

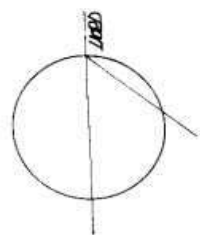
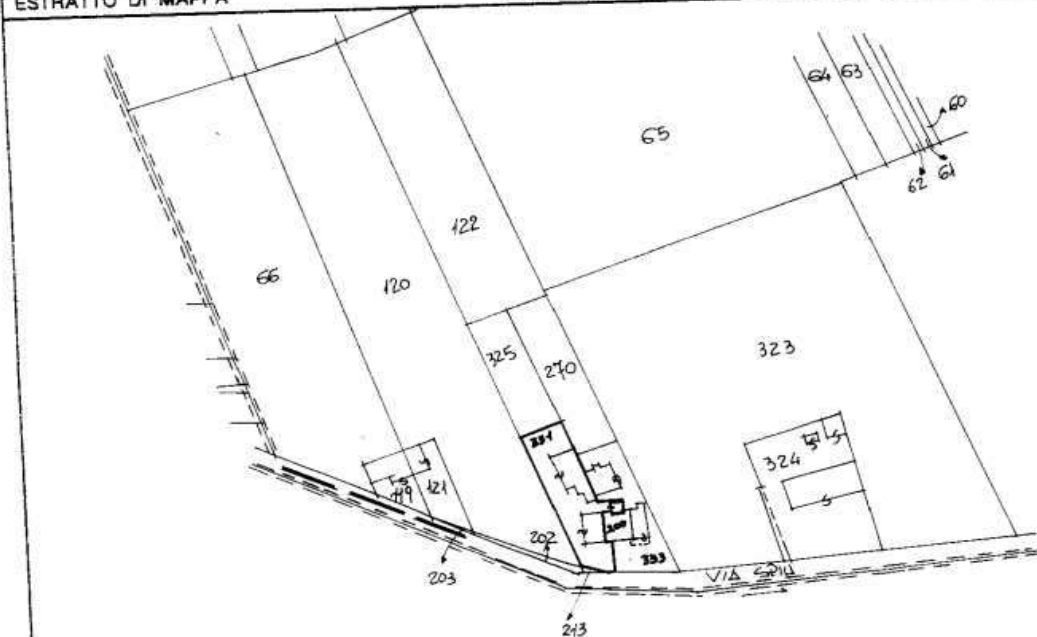
C.T. Sez. 1/1 Fgl. 1/1 Mapp. 200-331

C.E.U. Sez. 1/1 Fgl. 1/1 Mapp. 200-331

ESTRATTO DI MAPPA

scala 1: 2000

Tipo mappale n. 6843 del 19/07/01



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

31-3358

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.

Data presentazione: 10/09/2001 - Data: 04/04/2025 - n. T159236 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODALARIO
P. - Catasto - 488



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

ELABORATO PLANIMETRICO

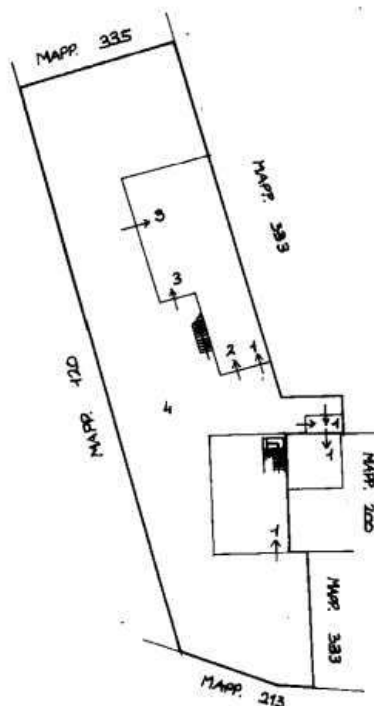
Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipa mappa n.	del
<u>NOGARA</u>		<u>14</u>	<u>200-321</u>	<u>6843</u>	<u>19/07/2001</u>

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500

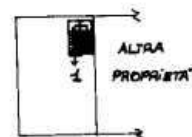
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO PRIMO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Ultima planimetria prot. 313356

Data presentazione 10/09/2001 Data presentazione mod. EP/2 prot. 10/09/2001

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2025 - Comune di NOGARA (VE) - Foglio 14 Particella 331

MODULARIO
F. - Catasto - 433MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero		Tipo mappale n.		del	
<u>NOGARA</u>			<u>14</u>	<u>200-331</u>		<u>6843</u>		<u>19 AUGUSTO 2001</u>	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	Int.	DESCRIZIONE	
<u>200</u>	<u>1</u>	<u>SPIN</u>		<u>5/2</u>	<u>T-T</u>			<u>ABITAZIONE E ACCESSORI</u>	
<u>331</u>	<u>1</u>								
<u>331</u>	<u>2</u>	<u>SPIN</u>		<u>5/2</u>	<u>T</u>			<u>AUTORIMESSA</u>	
<u>331</u>	<u>3</u>	<u>SPIN</u>		<u>5/2</u>	<u>T</u>			<u>LOCALE DI DEPOSITO</u>	
<u>331</u>	<u>4</u>	<u>SPIN</u>			<u>T</u>			<u>B.C.N.C. Al SUB. 1-2-3</u>	
								<u>(CORTE SCOPERTA)</u>	

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

10 SET. 2001

L'operatore

Protocollo

313358

Ultima planimetria

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Data presentazione: 10/09/2001 - Data: 04/04/2025 - n. T159236 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Foglio 14 di 14 - Formato: A4 (210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

Planimetria - Carata dei fabbricati - Situazione al 04/04/2025 - Comune di NOGARA (F916) - Foglio 14 Particella 331

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

Le pertinenze dell'immobile sono già state descritte al cap. D.1.2.

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

L'accesso carraio e pedonale, al compendio pignorato avviene direttamente da Via Spin al civico 14.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dal piano degli interventi (Variante 2), approvato con D.C.C. n° 42 del 22/05/2025, il compendio pignorato ricade in zona ZTO E zona agricola e più precisamente per quanto riguarda: mn 200 sub 1 graffata a mn 331 sub 1, m.n. 331 sub 2-3-4 (immobili) art. 39 ambiti di edificazione diffusa, mentre il terreno agricolo (m.n. 335) artt. 35,36 e 38 del NTO.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI ALL'ATTUALITA'

La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria,

PLANIMETRIA CATASTALE STATO DI FATTO

Le planimetrie catastali depositate all'ADE -UPT di Verona, sono conformi allo stato di fatto.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Nogara, si è potuto accertare che sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di costruzione n° 44/63 del 09/10/1963 ampliamento Fabbr. res.le
- Certificato di abitabilità n° 44/65 del 20/06/1965.
- C.E. n° 3184/95 del 25/03/1996 – ampliamento deposito materiali edili
- Certificato di agibilità prot. n° 2686 del 02/04/2002.
- C.E. in sanatoria (L.47/85) n° 499 del 18/01/1996 per costruzione rustico e veranda- variazioni prospetti
- CIL. n° 158 del 26/0/1992 -opere interne.

DIFFORMITA' URBANISTICHE:

Presenza di n° 2 tettoie esterne (v. foto pag. 23), giudicate non sanabili come da informazioni desunte c/o l'UT EP del Comune, in quanto in contrasto col quadro normativo.

Si dovrà, pertanto, provvedere al riordino ambientale allo *status quo ante* la realizzazione delle medesime, mediante la demolizione delle superfetazioni.

Il costo preventivabile per la demolizione e lo smaltimento del materiale di risulta è di ca € 1.500,00.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla madre dell'esecutato, [REDACTED]

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

Il contratto di comodato d'uso gratuito, come precisato nell'incarico del GE, non è opponibile alla procedura esecutiva.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizione NN 28805/3724 del 07/08/2013, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Di Maria Pierluigi da Nogara (VR) in data 05/08/2013 rep.n. 19161/6330 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI sede VICENZA (VI) C.F. 00204010243 [REDACTED]

importo capitale euro 55.000,00, importo totale euro 110.000,00 e durata 20 anni 2 mesi

Trascrizione NN 11702/8531 del 27/03/2025, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiali Giudiziari Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 27/02/2025 rep.n. 1593/2025 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede TORINO (TO) C.F. 00799960158 contro [REDACTED]

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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

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

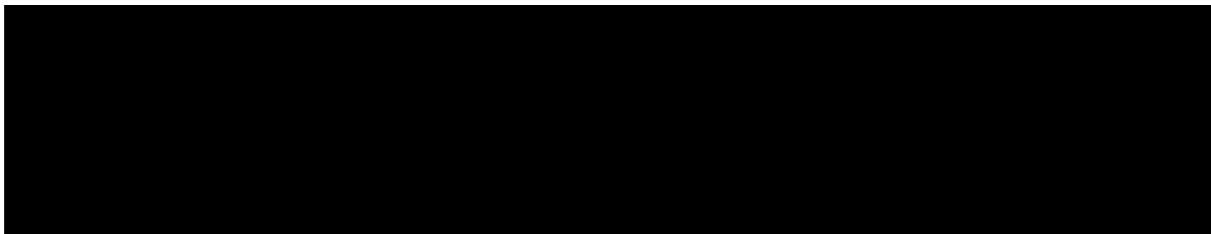
Non rilevati.



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Per la tipologia del compendio pignorato, non vi sono oneri condominiali.

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



L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa, relativamente alle quote pignorate agli esecutati.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Come indicato sull'atto di provenienza in atti, non risultano in essere gravami di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero al debitore esecutato e non sono presenti proprietà indivise.

In ogni caso, tenendo conto della logica distributiva dei locali dell'abitazione e delle relative pertinenze, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome. Medesimo discorso per il terreno agricolo, che, in un'ipotetica divisione dal resto del compendio pignorato, formerebbe un fondo intercluso. Pertanto, si esprime un giudizio negativo sulla comoda divisibilità del compendio.

D.1.13. Valutazione del lotto

I valori riportati nella tabella sottostante, sono stati desunti dall'elaborato grafico depositato in Comune di Nogara, integrati con verifiche dimensionali in loco.



D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. lorda mq	Coefficienti	Sup. comm.le mq
Abitazione	151,66	1.00	151,66
Balconi e veranda	6,75	0.25	1,69
Garage e wc	41,36	0.50	20,68
rustico	41,36	0.20	8,27
deposito	66,25	0.20	13,25
Resede (Corte fino a 25 mq)	25,00	0.10	2,50
Resede (Corte oltre a 25 mq)	62,43	0.02	1,25
Terreno agricolo incolto (verde privato fino a 25 mq)	25,00	0.10	2,5
Terreno agricolo incolto (verde privato oltre a 25 mq)	657,00	0.02	13,14
TOTALE			214,94

D.1.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche dell'immobile relative all'ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie commerciale lorda calcolata secondo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari *Italian Property Valuation Standard* edito da Tecnoborsa, ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare. Si sono analizzate le condizioni intrinseche



ed estrinseche dell'immobile, nonché il mercato delle compravendite per immobili simili avvenute nella zona.

FONTI DI INFORMAZIONE E COMPARATIVI

www.borsinoimmobiliare.it , www.idealista.it.

D.1.13.3. Stima

Descrizione	Sup. comm.le mq	Valore MEDIO al €/mq	Valore complessivo intero
Valore complessivo intero	214,94	850	€ 182.699,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazioni:

- Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale reale, per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 9.134,95;
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 1.500,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, arrotondato

€ 172.000,00

(diconsi: centonasettantaduemilaeuro/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 e spese verificare il bene sotto ogni profilo.

Nb. Si rammentano alle parti che:



1) possono depositare all'udienza MOTIVATE note della relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviare le già menzionate note, per iscritto, al perito: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

2) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno 10 gg. prima dell'udienza.

S. Giorgio in Salici (Vr), li 26/05/2025

L'esperto estimatore

Zandonà, geom. Roberto

**** *

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene

E.2. Certificati anagrafici

E.3. Planimetrie catastali

E.4. Visura storica del Catasto

E.5. Verifica Ispezioni ipotecarie

E.6. Fotografie degli esterni ed interni

E.7. Pratiche edilizie

E.8. Dati comparativi e fonte

E.9. Notifica alle parti della perizia

E.10. Perizia espugnata dai dati sensibili

E.11. Esito negativo ADE su Contratto di locazione e Contr. Comodato gratuito

E.12. CDU

