
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:



N. Gen. Rep. **76/2022 R.E.**

Giudice **dott. Burti Attilio**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: dott. ing. Luigi Cipriani
Iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n. A4489
Iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al n. 1742
C.F. CPRLGU72H01L781Q – P.Iva 02742230234

Con studio in Verona (Verona), via Ugo Zannoni, 8
Telefono 045 8033978

Fax: 045 8026526
e-mail: studio@luigicipriani.it



PREMESSA
Individuazione dei beni nel pignoramento

Nel pignoramento R.G. 13770 ed R.P. 9991, presentazione n. 36 del 05.04.2022, vengono indicati i seguenti beni:

Catasto fabbricati del Comune di Villa Bartolomea (VR):

- Foglio **13**, particella **323**, sub **1**, abitazione in villini;
- Foglio **13**, particella **323**, sub **2**, autorimessa
- Foglio **13**, particella **323**, sub **3**, corte o resede

Catasto terreni del Comune di Villa Bartolomea (VR):

- Foglio **13**, particella **323**, terreno – ente urbano;
- Foglio **13**, particella **425**, terreno
- Foglio **13**, particella **436**, terreno

per la quota di:

- 1/2 in proprietà al [REDACTED]
[REDACTED]
- 1/2 in proprietà alla [REDACTED]
[REDACTED]

Nel quadro “D” della trascrizione del Pignoramento viene indicato quanto segue:

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZION E B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PER TINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE.- [REDACTED]
[REDACTED] IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 98.719,67 OLTRE INTERE SSI E SPESE FINO AL SODDISFO.LA [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nota in ordine alla situazione catastale

Si segnala che nel pignoramento immobiliare sono indicati anche la particella 323 sub 3 che consiste nel B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) e il terreno sul quale insistono i fabbricati con qualità Ente Urbano (particella 323 al catasto terreni).



LOTTO UNICO
Via Paolo Veronese n. 3, Villa Bartolomea (VR)

1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobili situati nel comune di Villa Bartolomea (VR), via Paolo Veronese n. 3, individuati al catasto del predetto comune come di seguito esposto:

Lotto Unico

Catasto fabbricati:

A1 abitazione, Foglio **13**, particella **323**, sub **1**, categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5 vani.

A2 autorimessa, Foglio **13**, particella **323**, sub **2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 49 mq.

A3 B.C.N.C., Foglio **18**, particella **353**, sub **3**

Catasto terreni:

A4 ente urbano, Foglio **13**, particella **323**, terreno sul quale insistono i fabbricati oggetto di pignoramento, consistenza 432 mq.

A5 terreno, Foglio **13**, particella **425**, qualità semin arbor, classe 2, superficie 1.038 mq.

A6 terreno, Foglio **13**, particella **436**, qualità semin arbor, classe 3, superficie 282 mq.

Gli immobili sono intestati catastalmente a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Sull'elenco subalterni allegato all'elaborato planimetrico catastale viene indicato che il bene comune non censibile sub 3 è la corte comune ai sub 1-2.

--- O ---

Il Lotto Unico sito in Villa Bartolomea (VR), via Paolo Veronese n. 3, è composto da una abitazione, una autorimessa e due terreni, i quali confinano direttamente con il terreno sul quale insistono i due corpi di fabbrica adibiti ad abitazione e autorimessa.

Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'individuazione delle particelle 323 (sulla quale insistono i fabbricati oggetto di pignoramento), 425 e 436:



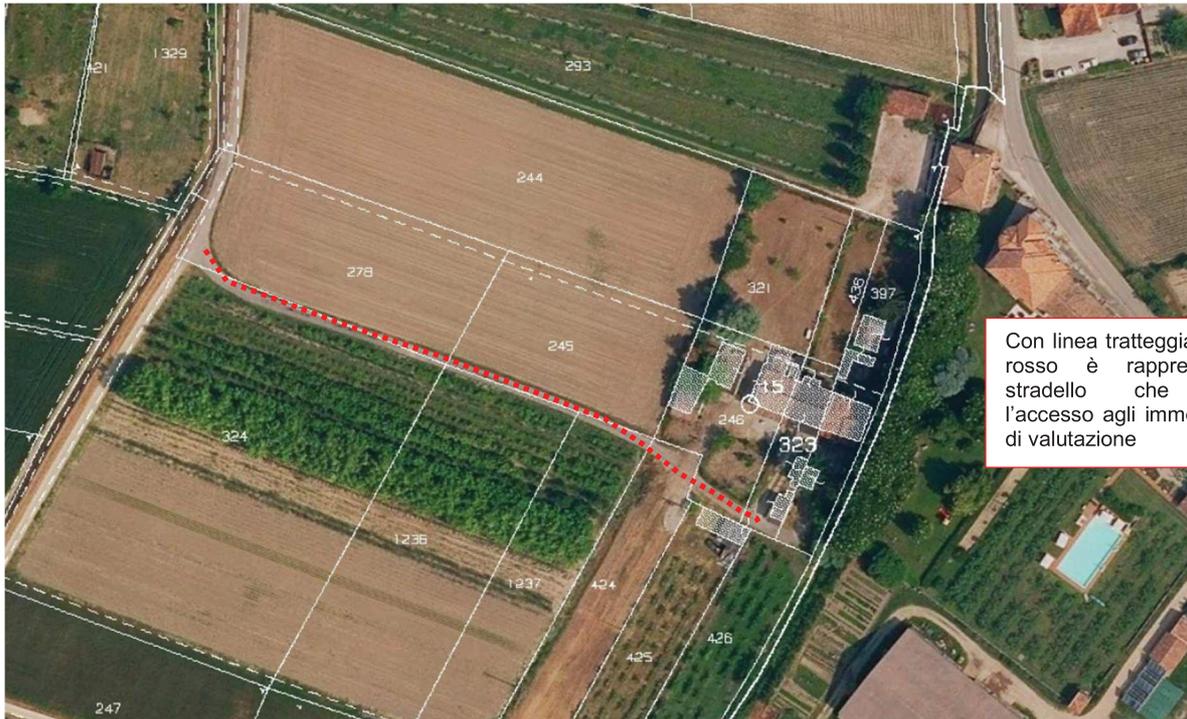


Figura 1: estratto di mappa con indicazione delle particelle 323-425-436

NOTA IN ORDINE ALL'ACCESSO AGLI IMMOBILI

Ai fabbricati vi si accede fisicamente per mezzo di uno “stradello” che si sviluppa su terreni di proprietà di terzi; detto stradello prosegue inoltre su parte dell’area esterna dei fabbricati oggetto di valutazione (B.C.N.C. – particella 323 sub 3) e consente l’accesso anche a fabbricati di terzi. Si riporta nel seguito l’estratto di mappa catastale e l’aerofotogrammetria dei luoghi con rappresentazione grafica indicativa dello “stradello” come utilizzato sui luoghi:





Con linea tratteggiata di colore rosso è rappresentato lo stradello che consente l'accesso agli immobili oggetto di valutazione

Figura 2: sovrapposizione estratto di mappa con aerofotogrammetria



All'interno della documentazione inviata allo scrivente da parte della P.A. vi è un atto di vendita del 11.10.1962, Rep n. 2276 e racc. 690 del Notaio dott. Pio Salvatore sul quale viene indicato



che il [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile descritto come "Fabbricato rurale con appezzamento di terreno" della superficie complessiva di mq 1.470 identificato al "catasto rustico" del Comune di Villa Bartolomea particella 323² e 322c³ e che il [REDACTED] cede e vende sempre ai [REDACTED] la piena proprietà di un piccolo appezzamento di terreno della superficie di mq 282 identificato al "catasto rustico" del Comune di Villa Bartolomea particella 321b⁴.

Nell'art. 8 dell'atto viene indicato "...per accedere all'immobile acquistato i compratori hanno diritto di passaggio pedonale e carraio attraverso una Stradella poderale, partente dalla strada confinale via Rosi e di seguito ubicata sulla proprietà dei venditori e precisamente sul lato ovest dei mappali numero 244- 278, sul lato nord dei mappali numero 324-322a-322b e sul lato nord del mappale numero 246. Viene costituita una servitù di passo pedonale carraio a carico del mappale numero 323 ed a favore dei mappali numero 397-322d-321e che saranno venduti a terzi ed inoltre dei fondi posti nella zona che rimangono in proprietà dei [REDACTED] Il passaggio della larghezza di ml. 4 (quattro) sarà tracciato sul lato sud del mappale numero 323. Analoga servitù di passo viene costituita sul lato sud del mappare numero 397, di proprietà dei venditori ma in procinto di essere venduto, a favore dei mappali numero 322c-323-321b acquistati dai [REDACTED]

Art.8°) Per accedere all'immobile acquistate i compratori hanno diritto di passaggio pedonale e carraio attraverso una stradella poderale, partente dalla Strada Confinale Via Rosi e di seguito ubicata sulla proprietà dei venditori e precisamente sul lato ovest dei M.N. 244-278, sul lato nord dei M.N. 324-322a - 322b e sul lato nord del M.N. 246. Viene co-

¹ Originari proprietari degli immobili oggetto di valutazione

² Terreno sul quale insistono gli immobili identificati al catasto fabbricati con la particella 323 sub 1-2-3

³ Precedente identificazione catastale del terreno oggi identificato con la particella 425

⁴ Precedente identificazione catastale del terreno oggi identificato con la particella 436



stituita una servitù di passo pedonale e carraio a carico del M.N.º 323 ed a favore dei M.N. 397-322d-321c che saranno venduti a terzi ed inoltre dei fondi posti nella zona che rimangono in proprietà dei [redacted]. Il passaggio della larghezza di ml. 4 (quattro) sarà tracciato sul lato sud del M.N. 323. Analoga servitù di passo viene costituita sul lato sud del M.N. 397, di proprietà dei venditori ma in procinto di essere venduto, a favore dei M.N. 322g-323- 321b acquistati dai [redacted].

Richiesto io Notaio ho personalmente diretto nella sua integrale compilazione il presente atto del quale ho letture alle parti che lo approvano e con me Notaio lo firmano a norma di legge.-

In allegato all'atto sopra descritto vi è anche la nota di trascrizione della costituzione del diritto di passo (trascrizione n. RP 11849 del 1962) nella quale viene riportato quanto già indicato nell'atto:

<p>Per accedere all'immobile acquistato i compratori hanno diritto di passaggio pedonale e carraio attraverso una stradella poderale, partente dalla Strada Comunale Via Rosi e di seguito ubicata sulla proprietà dei venditori e precisamente sul lato ovest dei M.N. 244 - 278, sul lato nord dei M.N. 324 - 322a - 322b e sul lato nord del M.N. 246. Viene costituita una servitù di passo pedonale e carraio a carico del M.N. 323 ed a favore dei M.N. 397 - 322d - 321c che saranno venduti a terzi ed inoltre dei fondi posti nella zona che rimangono in proprietà dei [redacted]. Il passaggio della larghezza di ml. 4 sarà tracciato sul lato sud del M.N. 323. Analoga servitù di passo viene</p>



Sull'atto di provenienza reperito dallo scrivente sono richiamati gli estremi dell'atto sopra analizzato in ordine alle servitù:

Articolo 7

Tutti i patti, condizioni e servitù risultanti dall'atto in data 11 ottobre 1962 n. 2276 di rep. Notaio Salvatore Pio Agostino di Sanguinetto, registrato a Legnago il 26 ottobre 1962 al n. 654, trascritto a Verona il 30 ottobre 1962 ai nn. 14834 RG. e 11849 RP., ben noti alle parti, debbono intendersi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

Il passaggio per accedere agli immobili oggetto di valutazione viene pertanto descritto nell'atto del 1962 come **"...attraverso una Stradella poderale, partente dalla strada confinale via Rosi e di seguito ubicata sulla proprietà dei venditori e precisamente sul lato ovest dei mappali numero 244- 278, sul lato nord dei mappali numero 324-322a-322b e sul lato nord del mappale numero 246..."**; operando una ricostruzione grafica della descrizione della servitù come fornita sull'atto sulla base della mappa vigente all'epoca della stipula dell'atto stesso il passaggio risulta avere la seguente conformazione (indicato con linea azzurra):



Figura 3: mappa cartacea dismessa

Dalla ricostruzione sopra proposta emerge l'assenza di continuità della servitù di passaggio; una volta "abbandonata" la strada poderale che si sviluppa ad ovest dei mappali 244 e 278 lo stradello si sviluppa da ovest verso est fino a raggiungere il mappale 246 (limite ovest del mappale), voi ma poi non vi è continuità con l'ultima indicazione relativa al lato nord del mappale 246.



Sulla mappa cartacea “dismessa⁵” nella zona in esame vi è un errore nell’indicazione del mappale 322; sulla mappa, infatti, viene indicato il numero 332 come meglio appurabile dall’estratto sopra inserito.

Sull’atto viene indicato inoltre che “...viene costituita una servitù di passo pedonale carraio a carico del mappale numero 323 ed a favore dei mappali numero 397-322d-321e che saranno venduti a terzi ed inoltre dei fondi posti nella zona che rimangono in proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] Il passaggio della larghezza di ml. 4 (quattro) sarà tracciato sul lato sud del mappale numero 323. Analoga servitù di passo viene costituita sul lato sud del mappale numero 397, di proprietà dei venditori ma in procinto di essere venduto, a favore dei mappali numero 322c-323-321b acquistati dai [REDACTED] il mappale n. 323 sul quale è costituita servitù di passo pedonale-carraio a favore dei mappali n. 397-322d-321e corrisponde al mappale sul quale insistono i fabbricati oggetto di pignoramento ad oggi identificati al catasto fabbricati con le particelle 323 sub 1 e 323 sub 2.

Nell’atto viene indicato che il passaggio della larghezza di metri 4 “...sarà tracciato sul lato sud del mappale numero 323...”; da una ricostruzione grafica di quanto indicato sull’atto rispetto alle mappe vigenti all’epoca il passaggio costituito sulla particella 323 come descritto ha la seguente conformazione:



Figura 4: foglio di mappa "dismesso"

Le due servitù di passo come indicate sull’atto avrebbero “continuità” se per la prima servitù di passo (che consente di accedere alla particella 323) fosse stata indicata “a sud del mappale

⁵ foglio di mappa “archiviato” e sostituito dalle attuali mappe “wegis”



246” anziché “a nord del mappale 246”; detta circostanza comporterebbe congruità della servitù descritta con la conformazione grafica dei mappali fornita dalle mappe e la situazione dei luoghi; infatti, secondo una ricostruzione cartografica, l'attuale passaggio fisico per accedere agli immobili appare essere collocato a nord delle attuali particelle 324 - 1236 (ex particella 322/a) - 1237 (ex particella 322/b) – 424 (ex particella 322/c) e a sud della particella 246.



Figura 5: schema indicativo della posizione attuale del passaggio per raggiungere gli immobili oggetto di pignoramento

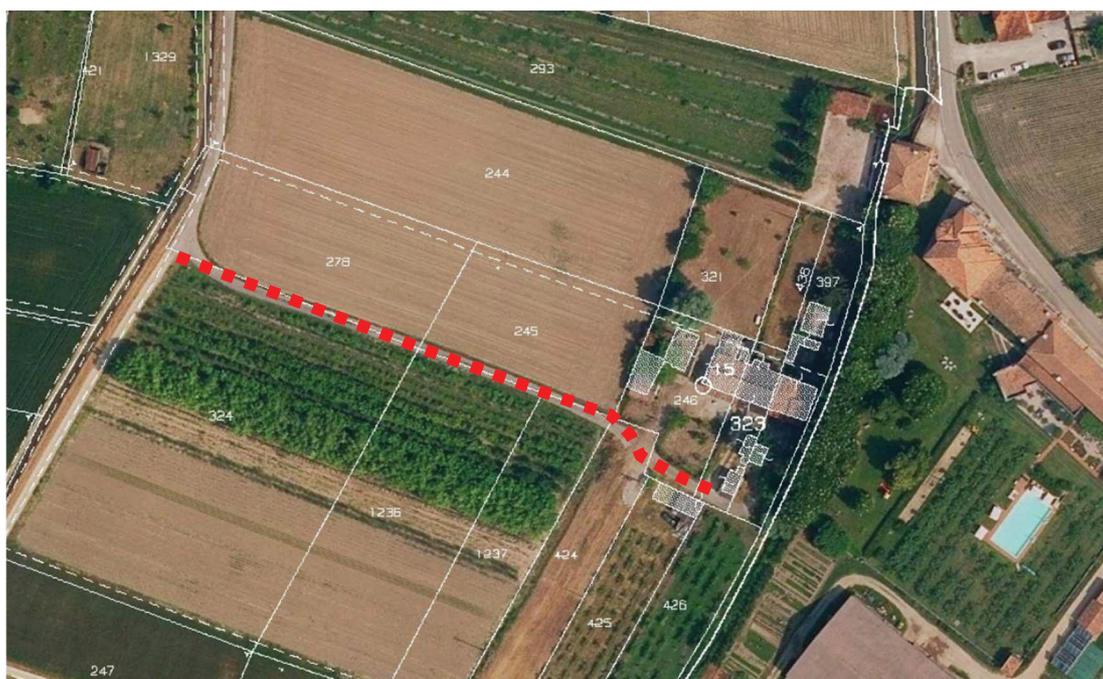


Figura 6: sovrapposizione estratto di mappa catastale wegis con aerofotogrammetria ed indicazione del passaggio per accedere agli immobili



Rispetto a quanto indicato sull'atto il passaggio come presente sui luoghi corrisponde solo per il primo tratto e cioè quello indicato come "...sul lato ovest dei mappali n. 244-278 e sul lato nord dei mappali n. 324-322a-322b...", mentre non trova congruità rispetto a quanto indicato per la parte di descrizione in cui è indicato "...sul lato nord del mappale numero 246..."; durante il sopralluogo non sono stati rilevati ulteriori passaggi se non quello descritto alle pagine che precedono.

Lo scrivente ha provveduto a verificare se vi fossero ulteriori trascrizioni di servitù per i terreni limitrofi al fine di verificare se vi fosse una indicazione "alternativa" della servitù.

Dalle ricerche effettuate è emersa la seguente trascrizione:

- Trascrizione della servitù di passo riferita all'atto del 11.10.1962 n. 2275⁶ del notaio Salvatore Pio Agostino registrato a Legnago il 26.10.1962 n. 655, vol 147; l'atto ha per oggetto il terreno con sovrastante fabbricato identificato con la particella 246 limitrofo a quello oggetto di pignoramento.

Nella trascrizione viene indicato:

Per accedere all'immobile acquistato i compratori hanno diritto di passaggio pedonale e carraio attraverso una stradella poderale, partente dalla strada Comunale Via Rosi e di seguito ubicata sulla proprietà dei venditori e precisamente sul lato ovest dei M.N. 244-278 e sul lato nord dei mappali n. 324e e 322a. A carico del fondo acquistato dai [REDACTED] viene costituita una

⁶ Atto stipulato in pari data all'atto con il quale è stata istituita la servitù di passo per accedere agli immobili oggetto di pignoramento



servitù di passo pedonale e carraio a favore dei
fondi contraddistinti dai Mappali 322c - 323 -
321b - 322d - 397 e 321c rimasti in proprietà dei
venditori ma che saranno venduti a terzi ed inol-
tre a favore dei fondi posti nella zona che rimar-
ranno in proprietà dei venditori.-

Il passaggio sarà esercitato sul lato nord del map-
pale n° 322b e sul lato sud del mappale N° 246 ed
avrà una larghezza di ml. 4 (quattro). Analoga ser-
vitù viene costituita a carico del M.N. 323 - 397
ed a favore dei M.N. 322b e 246 - 245b - 321a ac-
quistati dai [REDACTED]

Il passaggio , della larghezza di ml. 4, sa-
rà esercitato sul lato sud dei M.N. 323 - 297 sud-
detti.-

La prima parte della servitù per accedere all'immobile identificato con la particella 246 corrisponde a quella indicata sull'atto nel quale è stata costituita la servitù per accedere agli immobili oggetto di pignoramento ed in particolare "...per accedere all'immobile acquistato i compratori hanno diritto di passaggio pedonale e carraio attraverso una stradella poderale, partente dalla strada Comunale via Rosi e di seguito ubicata sulla proprietà dei venditori e precisamente sul lato ovest dei M.N. 244- 278 e sul lato nord dei mappali numero 324e e 322a. A carico del fondo acquistato dai [REDACTED] viene costituita una servitù di passo pedonale e carraio a favore dei fondi contraddistinti dai mappali 322c-323-321b-322d-397 e 321c rimasti in proprietà dei venditori ma che saranno venduti a terzi ed inoltre a favore dei fondi posti nella zona che rimarranno in proprietà dei venditori.

Il passaggio sarà esercitato sul lato nord del mappale numero 322b e sul lato sud del mappale numero 246 ed avrà una larghezza di ml. 4..."



Pertanto nella trascrizione relativa all'immobile limitrofo a quelli oggetto di pignoramento viene indicato che la servitù di passaggio per accedere agli immobili oggetto di pignoramento⁷ **sarà esercitato a nord del mappale numero 322b⁸ e a sud del mappale 246; quest'ultima indicazione è congruente con quanto presente sui luoghi.**

Visto quanto sopra, considerato quanto deducibile dagli atti esaminati e dalla documentazione reperita e visto lo stato dei luoghi è ragionevole e verosimile che sull'atto del Notaio Salvatore nel quale è stata istituita la servitù per accedere agli immobili oggetto di pignoramento sia stato commesso un "errore in fase di scritturazione" con inversione nelle indicazioni nord e sud con riferimento al mappale 246.

La situazione come presente sui luoghi appare in ogni caso consolidata nel tempo e il passaggio presente è l'unica via di accesso che consente di arrivare agli immobili oggetto di pignoramento. Si segnala la circostanza per le eventuali future valutazioni.

--- 000 --- 000 ---

Si procede nel seguito alla descrizione delle singole unità immobiliari oggetto di valutazione:

Abitazione - fg. 13, particella 323, sub 1

L'unità adibita ad abitazione si sviluppa su due piani fuori terra; di pertinenza dell'unità vi sono due corpi di fabbrica indipendenti adibiti a "ripostiglio" e "cantina" che si sviluppano a sud dell'abitazione.

L'unità abitativa è composta al piano terra da ingresso, sala da pranzo, salotto, cucina e un servizio igienico, mentre al piano primo sono presenti quattro camere da letto e un ripostiglio; i due piani sono collegati tra loro per mezzo di scale interne.

Sulla planimetria catastale, al piano terra, sulla facciata nord dell'edificio viene indicata una "veranda" la quale non è stata rilevata sui luoghi ma è presente solo una tettoia a protezione dell'ingresso che conduce al locale "cottura".

I corpi di fabbrica accessori all'abitazione ed esterni alla stessa sono destinati a:

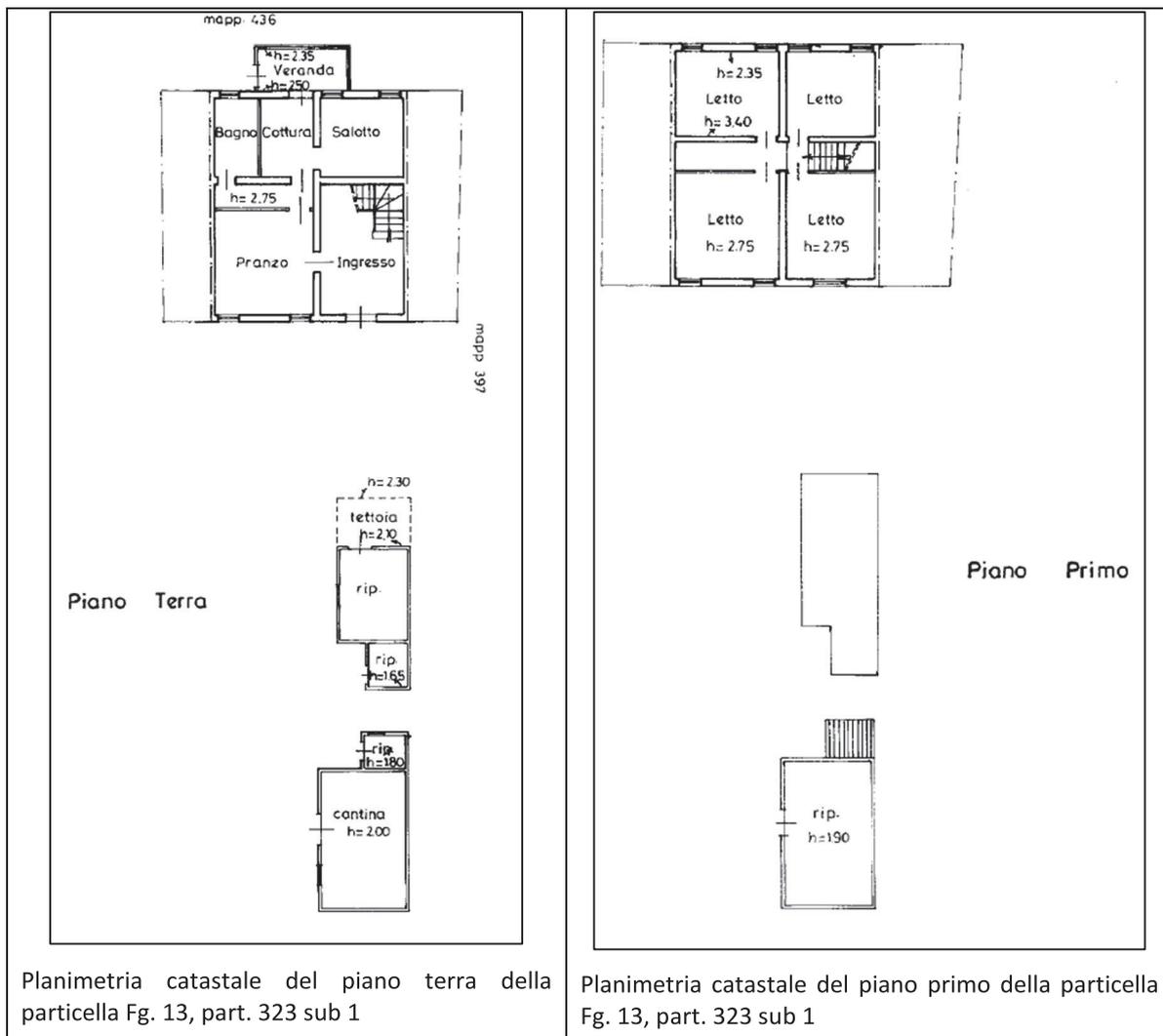
- il primo a ripostiglio con una piccola tettoia e si sviluppa ad un piano fuori terra;
- il secondo si sviluppa a due piani fuori terra ed è destinato a cantina al piano terra e a ripostiglio al piano primo.

Si riporta di seguito la planimetria catastale degli immobili oggetto di valutazione:

⁷ Particelle indicate sull'atto con i numeri 323 (attuale particella 323), 322c (attuale particella 425) e 321b (attuale particella 436).

⁸ Attuale particella 424





I corpi di fabbrica risultano in non buono stato conservativo considerata anche l'età di edificazione e le condizioni di abbandono degli stessi

Si procede nel seguito alla descrizione dei singoli corpi di fabbrica che compongono la particella 323 sub 1.

Corpo di fabbrica adibito ad abitazione:

L'abitazione si sviluppa a due piani fuori terra e al piano terra sono presenti i locali della zona giorno mentre al piano primo i locali della zona notte; i due piani sono collegati tra loro per mezzo di scale interne.

All'interno dell'unità sono state riscontrate le seguenti finiture:

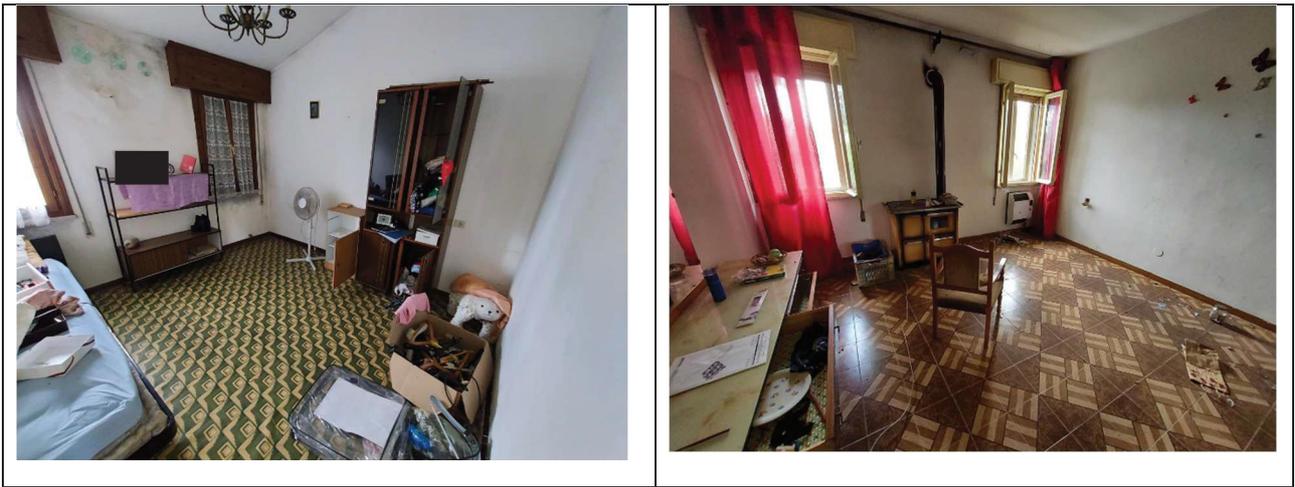
Piano terra:

- pavimentazione in mattonelle di ceramica su tutta la superficie dell'abitazione;
- il pavimento e i rivestimenti del servizio igienico sono realizzati in mattonelle di ceramica
- muri intonacati a civile;
- gli impianti sono sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con impianti radianti a gas;



- i serramenti delle finestre sono doppi, il primo realizzato in legno e vetrocamera e/o vetro semplice mentre il secondo in alluminio e vetro;
- sono presenti avvolgibili in pvc, mentre nelle finestre al piano terra sulla facciata nord sono presenti oscuranti in legno;
- porte interne in legno tamburato.





Al piano terra nel locale soggiorno e al piano primo in una camera da letto sono state rilevate due stufe a legna; sono state inoltre rilevate tracce di muffa e distacchi di intonaco su alcune murature.

Sulla porzione di area esterna presente a nord della particella 323, sul confine est con la particella 397, è stata rilevata una apertura di collegamento tra le due aree esterne:

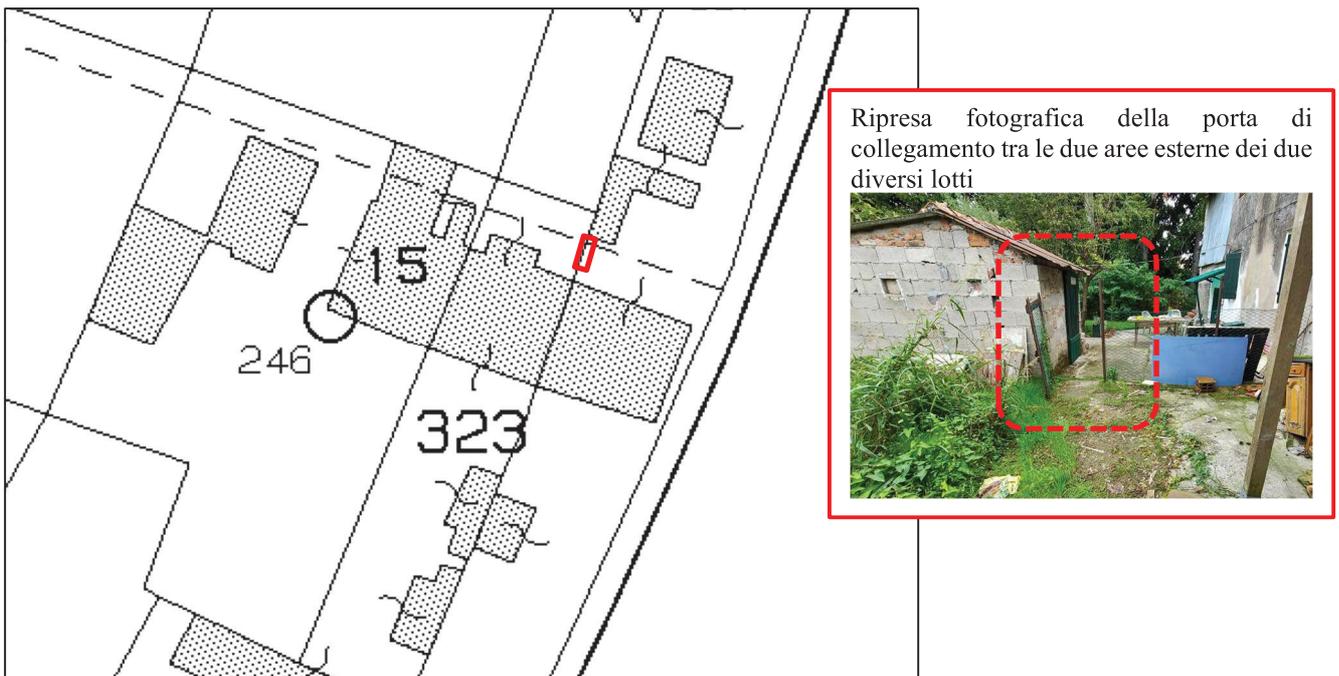
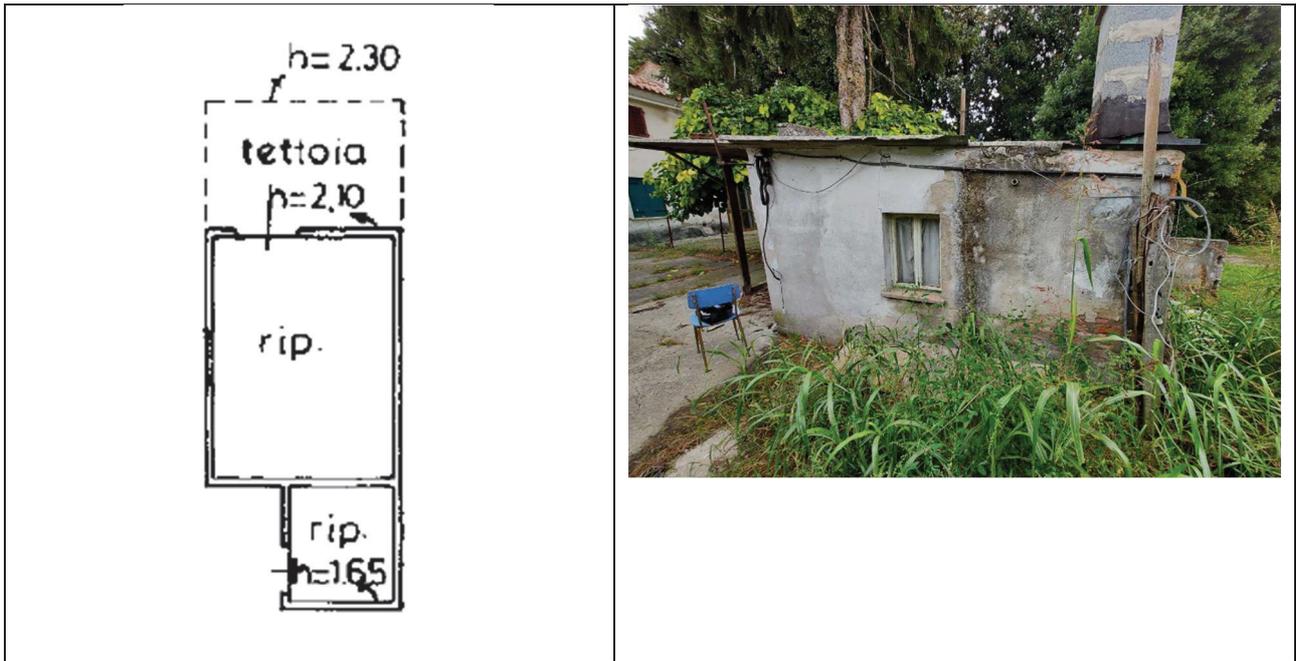


Figura 7: estratto di mappa con indicazione della posizione indicativa della porta di collegamento tra le due aree

Primo copro di fabbrica accessorio adibito a ripostiglio:

Il corpo di fabbrica adibito a ripostiglio presenta struttura in elevazione costituita da blocchetti di cemento con copertura piana e manto costituito da lastre in eternit; sul lato nord è presente una piccola tettoia realizzata con struttura in legno e copertura in eternit:





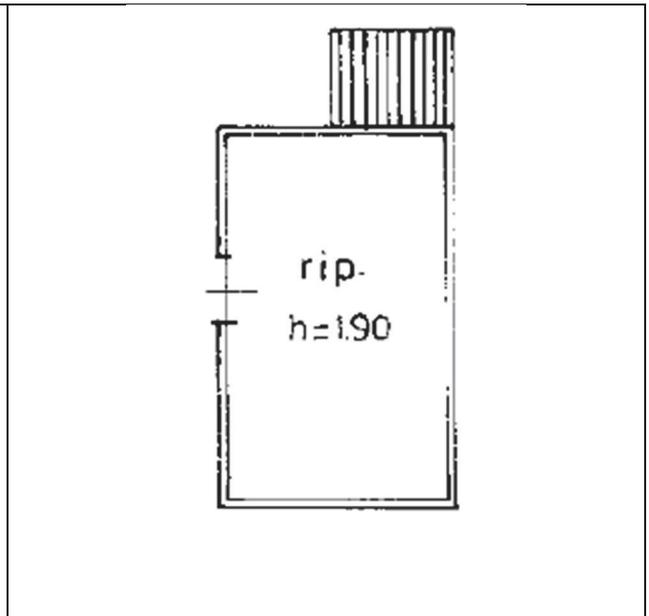
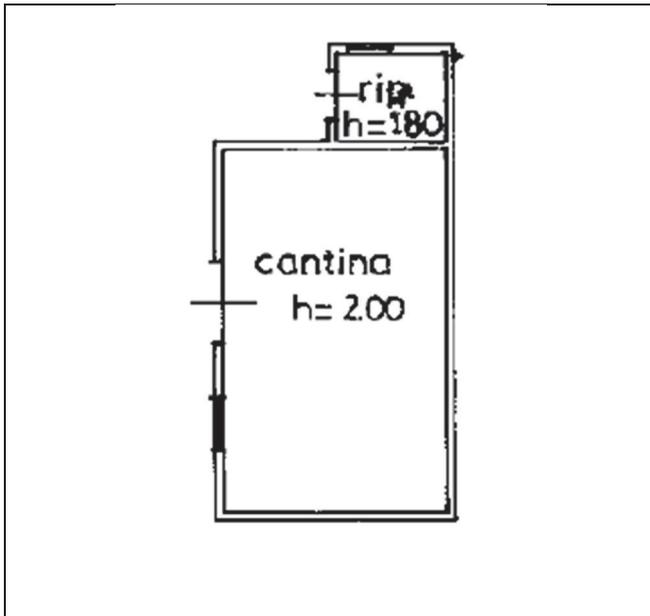
All'interno la pavimentazione è in battuto di cemento e le condizioni di conservazione sono pessime; la piccola appendice a sud del corpo di fabbrica non è presente sui luoghi



Secondo corpo di fabbrica accessorio adibito a cantina/ripostiglio:

il corpo di fabbrica si sviluppa a due piani fuori terra non collegati tra loro; al piano terra vi si accede per mezzo duna porta metallica posta sulla facciata ovest, mentre il piano primo è accessibile esclusivamente per mezzo di una scala amovibile.





La struttura è costituita da pareti perimetrali in blocchi di cemento mentre il solaio intermedio e il solaio di copertura sono in legno; il manto di copertura è costituito da lastre di eternit. Le condizioni di conservazione sono pessime:



La piccola appendice destinata a ripostiglio indicata al piano terra sulla facciata a nord del fabbricato non è presente sui luoghi.

L'autorimessa identificata con la particella 323 sub 2 si sviluppa a sud del lotto ed è costituita da struttura mista in legno e metallo con pareti perimetrali in pannelli metallici.

La copertura è realizzata in eternit e lo stato di conservazione è pessimo; all'interno è presente materiale di diversa natura che dovrà essere smaltito:



La particella 323 sub 3 consiste nell'area esterna/corte di pertinenza dei fabbricati meglio rappresentata sull'elaborato planimetrico catastale:



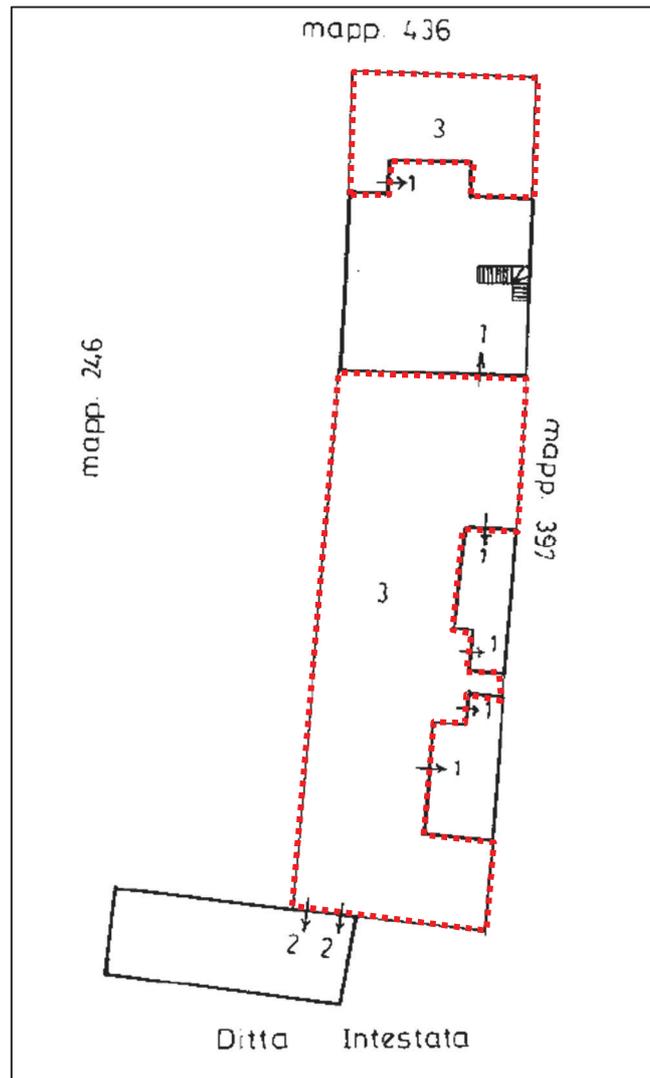


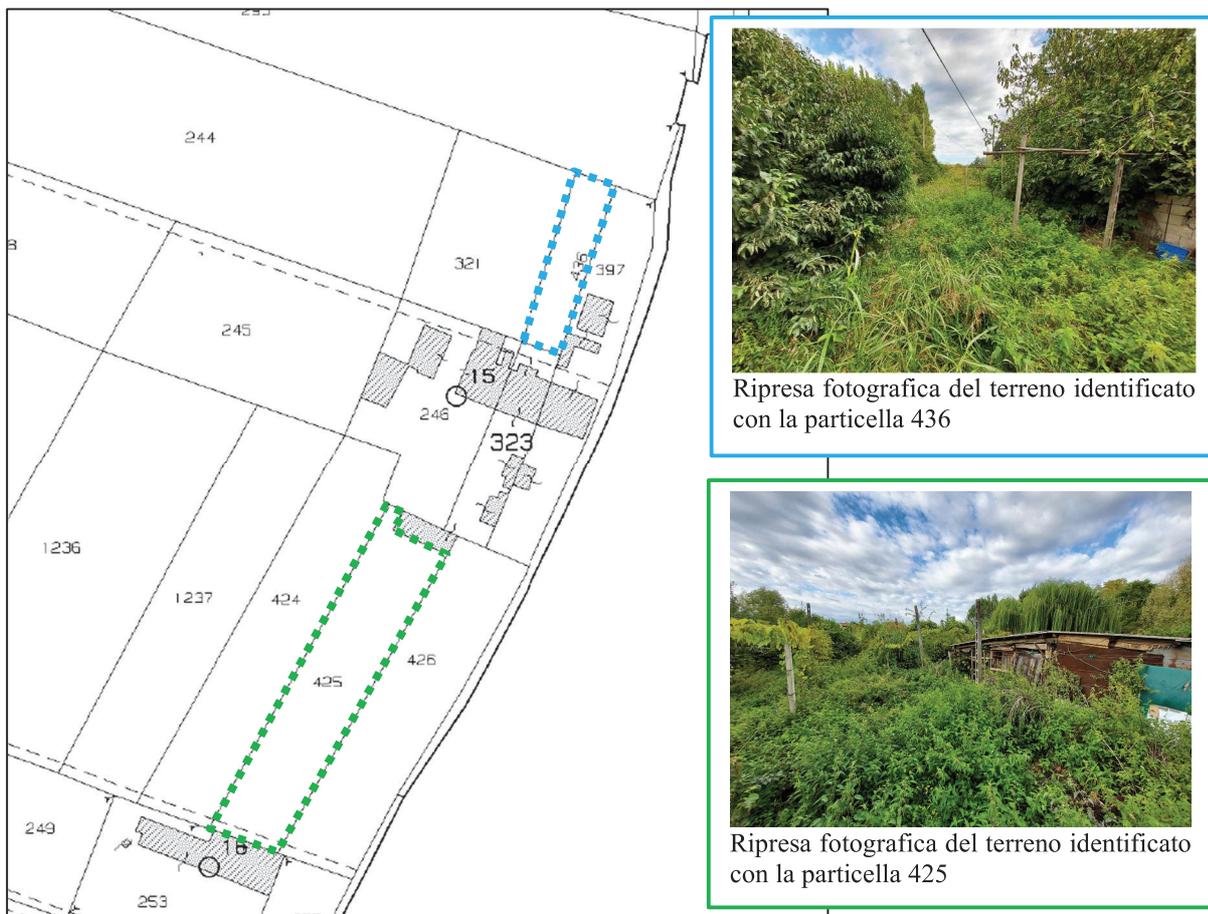
Figura 8: estratto dell'elaborato planimetrico catastale

L'area è in parte pavimentata e in parte a verde e a sud della stessa vi un passaggio che consente l'accesso agli immobili situati ad est e non oggetto di procedura.

I terreni identificati con le particelle 425 e 436 sono incolti e occupati da folta vegetazione spontanea; il terreno identificato con la particella 425 si sviluppa a sud del lotto sul quale insistono i fabbricati, mentre il terreno identificato con la particella 436 si sviluppa a nord del lotto sul quale insistono i fabbricati.

Entrambi i terreni presentano una forma sostanzialmente rettangolare e confinano direttamente con la particella 323 sulla quale insistono i corpi di fabbrica oggetto di valutazione e sopra descritti:





Il terreno identificato con la particella 323 consiste nell'area pertinenziale dell'abitazione e dell'autorimessa (sulla particella sono inoltre presenti le piccole strutture) ed infatti la particella ai terreni n. 323 del foglio 13 è classificata come "ente urbano" ed è pertanto collegata alle particelle del catasto fabbricati.

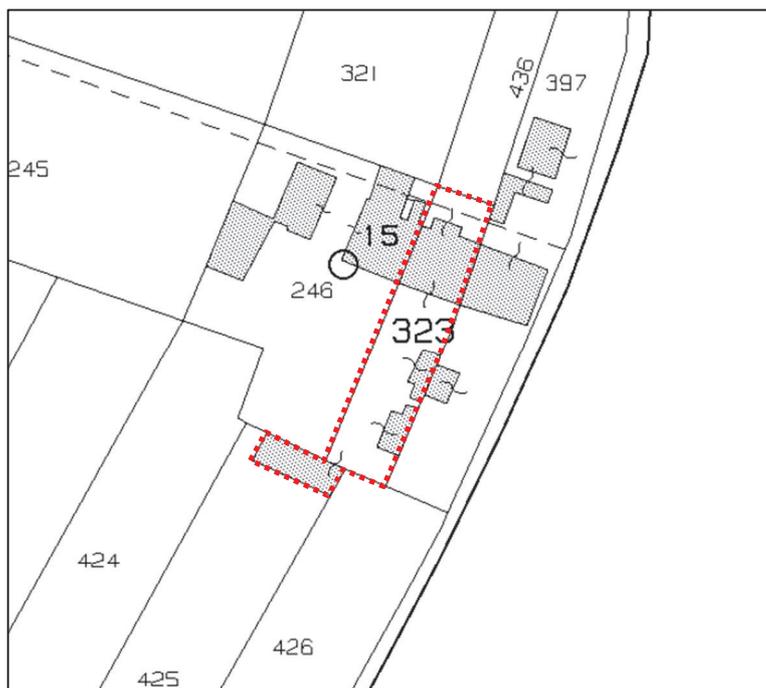


Figura 9: estratto della mappa catastale



2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona pianeggiate – Comune di Villa Bartolomea (VR)

3 STATO DI POSSESSO E CORRISPONDENZA PIGNORAMENTO:

L'ispezione dell'immobile è avvenuta unitamente al Custode Giudiziale [REDACTED] della società IVG Verona che ha provveduto a contattare un fabbro di fiducia onde consentire l'accesso ai diversi corpi di fabbrica l'immobile è attualmente disabitato e in non buone condizioni conservative.

Le quote indicate nel pignoramento afferente alla procedura n. 76/2022 corrispondono alle attuali quote di proprietà degli esecutati:

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

Vi è sostanziale corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in proprietà dell'esecutato.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non sono emerse trascrizioni in ordine a cause pendenti.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: ---

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ---

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---

4.2 Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1 Iscrizioni:

Sugli immobili risultano presenti le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Verona il 12.05.2006, presentazione n. 99, RG 22619 e RP 5619, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

- Comune di Villa Bartolomea (VR) – catasto fabbricati fg. 13:



particella 323 subb 1-2-3

- Comune di Villa Bartolomea (VR) – catasto terreni fg. 13:
particelle 323-425-436

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del Notaio Salvatore Pio Agostino rep. n. 211231/42426, del 10.05.2006, iscritta a Verona il 24.05.2006, presentazione n. 188, RG 25100 e RP 6209, a favore a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

- Comune di Villa Bartolomea (VR) – catasto fabbricati fg. 13:
particella 323 subb 1-2-3
- Comune di Villa Bartolomea (VR) – catasto terreni fg. 13:
particelle 323-425-436

Nel quadro D” della nota viene indicato:

ESENTE AI SENSI DEL DPR 29/9/1973 N.601 RETTIFICA ALLA NOTA ISCRITTA A VERONA IN DATA 12 MAGGIO 2006 AL N. 22619 R.G. E N. 5619 R.P. IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE E' STATO INDICATO ERRATO IL FOGLIO DI APPARTENENZA DEI MAPPALI DEL CATASTO FABBRICATI, COME DA NUOVO TITOLO CHE SI ISCRIVE.

4.2.2 Pignoramenti:

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Tribunale di Verona in data 13.03.2022 al n. Rep. 1296, trascritto a Verona in data 05.04.2022, presentazione n. 36, ai nn. RG 13770 ed RP 9991 sulle unità immobiliari così identificate:
 - Comune di Villa Bartolomea (VR) – catasto fabbricati fg. 13:
particella 323 subb 1-2-3
 - Comune di Villa Bartolomea (VR) – catasto terreni fg. 13:
particelle 323-425-436

Nel quadro “D” della nota di trascrizione del pignoramento viene indicato quanto segue:



SI PRECISA QUANTO SEGUE:- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZION E B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PER TINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE.- IL [REDACTED].IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 98.719,67 OLTRE INTERE SSI E SPESE FINO AL SODDISFO.LA [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente sul portale telematico della conservatoria dei registri immobiliari risulta trascritta, dopo il pignoramento, l'accettazione tacita di eredità del [REDACTED] con la seguente nota:

- Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] [REDACTED] atto del 10.05.2006 al n. Rep. 211230/42425, trascritto a Verona in data 22.07.2022, presentazione n. 29, ai nn. RG 31940 ed RP 23276 sulle unità immobiliari così identificate:
 - Comune di Villa Bartolomea (VR) – catasto fabbricati fg. 13: particella 323 subb 1-2-3
 - Comune di Villa Bartolomea (VR) – catasto terreni fg. 13: particelle 323-425-436

Nel quadro "D" della nota di viene indicato quanto segue:

SI TRASCRIVE L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' DI [REDACTED] IL 29/07/1922 E DECEDUTO IL 15/05/2004, IN FAVORE DELLA CONIUGE [REDACTED] DECEDUTA IL 29/01/2006, DEL FIGLIO [REDACTED] E DEI [REDACTED] TUTTI COME IN PRECEDENZA GENERALIZZATI).I [REDACTED] SONO RISPETTIVAMENTE CONIUGE E FIGLI DELLA DEFUN TA FIGLIA DEL SIGNOR [REDACTED], TALE [REDACTED] E DECEDUTA IL 18/12/2004, LA QUALE MORENDO TRASMETTE IL SUO DIRITTO DI ACCETTARE AI SUOI EREDI AI SENSI DELL. 26 62 C.C. IL TUTTO DERIVANTE DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO SALVATORE PIOAGOSTINO STIPULATO IL 10/05/2006, REPERTORIO N. 211230 RACC. 42425 TRASCritto PRESSO CODESTO UFFICIO IL 24/05/2006 AI NN. 25099/ 14640.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: ----

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Situazione condominiale

Le unità oggetto di stima non fanno parte di un complesso condominiale.



5.2 Locazioni

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Verona – ufficio territoriale di Legnago non sono emersi contratti di locazione (cfr. allegati).

Si allega alla presente la risposta dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Legnago.

6 ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

In forza di:

- Atto di Vendita rep. n. 211230 del 10.05.2006, del Notaio dott. Salvatore Pio Agostino con il quale i [REDACTED] per la quota di 9/18, [REDACTED] per la quota di 4/18 vendono ai sig.ri [REDACTED] in regime di comunione tra coniugi, gli immobili descritti come:

“in Comune di Villa Bartolomea Via Paolo Veronese SNC:

Fabbricato ad uso civile abitazione disposto su due piani: terra e primo, con accessori e garage esterni ed annesso scoperto di pertinenza in parte a destinazione agricola, il tutto così censito in catasto di detto Comune:

Catasto fabbricati Foglio 13, mappali numeri:

323 sub 1...omissis...

323 sub 2...omissis...

323 sub 3...omissis...

Catasto terreni Foglio 13, mappali numeri:

323...omissis...

425...omissis...

436...omissis...”

In ordine alla costruzione del fabbricato nell'atto viene indicato:

a) che il fabbricato in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1 Settembre 1967;



In ordine alle servitù, nell'art. 7, viene indicato:

Articolo 7
Tutti i patti, condizioni e servitù risultanti dall'atto in data 11 ottobre 1962 n. 2276 di rep. Notaio Salvatore Pio Agostino di Sanguinetto, registrato a Legnago il 26 ottobre 1962 al n. 654, trascritto a Verona il 30 ottobre 1962 ai nn. 14834 RG. e 11849 RP., ben noti alle parti, debbono intendersi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

Per l'analisi del passaggio per accedere agli immobili si rimanda alla lettura da pag. 4 a pag. 14. NOTA in ordine alla trascrizione dell'atto di compravendita

Sulla trascrizione dell'atto di compravendita i fabbricati sono identificati al foglio 1 del comune di Villa Bartolomea anziché al foglio 13; in calce alla trascrizione viene indicato che vi è una rettifica trascritta in data 24.05.2006 RG 25099 e RP 14640, presentazione n. 187 nella quale viene riportata la circostanza sopra segnalata nel quadro "D" della nota stessa:

RETTIFICA ALLA NOTA TRASCRITTA IL 12 MAGGIO 2006 AI NN. 22618 RG. E 13286 RP., IN QUANTO NELLA PREDISPOSIZIONE DELLE COPIE NON ESSENDO STATA RIPORTATA UNA POSTILLA DI CORREZIONE EFFETTUATA SULL'ORIGINALE IL FOGLIO AL CATASTO FABBRICATI E' STATO INDICATO COME FOGLIO 1 ANZICHE' FOGLIO 13, COME DA NUOVO TITOLO CHE SI DEPOSITA. I [REDACTED] HANNO DICHIARATO DI ESSERE TRA LORO CONIUGATI E DI ESSERE IN REGIME DI COMUNIONE, SECONDO LE LEGGI DELLO STATO DI APPARTENENZA.

Per un'analisi completa dei documenti si rimanda agli allegati ed alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 II° c. c.p.c. depositata in atti.

6.2 Ricerche presso gli uffici demografici:

Sono stati effettuati accessi presso le pubbliche amministrazioni al fine di reperire la documentazione anagrafica degli esecutati; in particolare allo scrivente è stata fornita la seguente documentazione:

- Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dal quale si evince che:

[REDACTED]
[REDACTED] e risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:
+ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
+ [REDACTED]
[REDACTED]

e risulta iscritto all'indirizzo via Paolo Veronese n. 3 comune di Villa Bartolomea (VR).

- Certificato residenza storico con il quale viene certificato che:



- [REDACTED] era residente in questo comune dal 11.07.2005 iscritta per immigrazione da ROMANIA.

Alla data della cancellazione dell'anagrafe della popolazione residente di questo comune avvenuta il 26.01.2016 per emigrazione a Salatrucel Romania risiedeva in via Paolo Veronese nr. 3 a decorrere dal 11.07.2005.

L'ufficiale di Anagrafe del comune di Villa Bartolomea ha comunicato inoltre quanto segue:

"...Si comunica che la [REDACTED] è rientrata in Romania in data 26-01-2016 Non sono mai stati registrati gli atti di nascita e di matrimonio, pertanto, i certificati non sono rilasciabili..."

Per una migliore analisi della documentazione fornita si rimanda alla documentazione trasmessa da parte dell'ufficio anagrafe del comune di Villa Bartolomea.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati effettuati accessi presso gli uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Villa Bartolomea (VR) al fine di verificare la situazione amministrativa dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Il personale dell'ufficio tecnico del comune di Villa Bartolomea ha trasmesso allo scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 7706/III, n. 148b/84, del 22.12.1984, rilasciata a nome del [REDACTED] le opere oggetto della pratica edilizia sono descritte come *"il rifacimento del manto di copertura da "coppi" a tegole in cemento, sostituzione di 3 travature in legno del coperto, nuovi canali di gronda, e la sostituzione di alcuni infissi per esterni"*.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 473/328 Reg. Condoni, del 24.09.2002, rilasciata a nome del [REDACTED] avente ad oggetto *"costruzione di locali accessori all'abitazione ubicati in Villa Bartolomea – Via P. Veronese n. 3"*;
La concessione in Sanatoria è relativa alla domanda presentata il 29.03.1986 prot. n. 2444/III; la domanda è stata poi integrata con documentazione trasmessa alla P.A. in data 11.05.1999 e in data 08.05.2000.

È stato inoltre richiesto il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) degli immobili oggetto di valutazione dal quale emerge quanto segue:



ATTESTA E CERTIFICA

Che i terreni in premessa indicati hanno la seguente destinazione urbanistica nel P.A.T.I. adottato:

FG.	PART.	MQ	Z.T.O.	A.T.O.	Vincoli
13	323	432	E2B	2	Parte in Fascia di rispetto idrografico
13	425	1038	E2B	2	Parte in Fascia di rispetto idrografico
13	436	282	E2B	2	Parte in Fascia di rispetto idrografico

Nel PATI vigente i terreni contraddistinti al foglio 13 mappali 323, 425 e 436 sono compresi in **Ambito Territoriale Omogeneo 2, ambito urbano "Spinimbecco – Carpi"** (art. 74 Norme Tecniche del PATI) e ricadono in parte in **fascia di rispetto idrografico - RD 368/1904, RD 523/1904** (art. 36 Norme Tecniche del PATI).

Nel P.R.G. vigente, avente valore ed efficacia di PI, i terreni contraddistinti al foglio 13 mappali 323, 425 e 436 ricadono in **ZONA "E" – rurale – sottozona "E2B" – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, in relazione ai terreni alle opere irrigue e agli investimenti fondiari**. Ai fini dell'edificabilità, valgono le specifiche prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.R.G., a cui si rimanda (art. 48).

Gli immobili oggetto di valutazione ricadono pertanto

- **Nel PATI vigente** i terreni contraddistinti al foglio 13 mappali 323, 425 e 436 sono compresi in **Ambito Territoriale Omogeneo 2, ambito urbano "Spinimbecco – Carpi"** (art. 74 Norme Tecniche del PATI) e ricadono in parte in **fascia di rispetto idrografico - RD 368/1904, RD 523/1904**
- **Nel P.R.G. vigente**, avente valore ed efficacia di PI, i terreni contraddistinti al foglio 13 mappali 323, 425 e 436 ricadono in **ZONA "E" – rurale – sottozona "E2B" – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, in relazione ai terreni alle opere irrigue e agli investimenti fondiari**. Ai fini dell'edificabilità, valgono le specifiche prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.R.G., a cui si rimanda (art. 48).

Per una migliore analisi si rimanda alla lettura degli elaborati allegati alla relazione trasmessi allo scrivente dal personale dell'ufficio tecnico della P.A.

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

7.1.1 Conformità urbanistico edilizia:

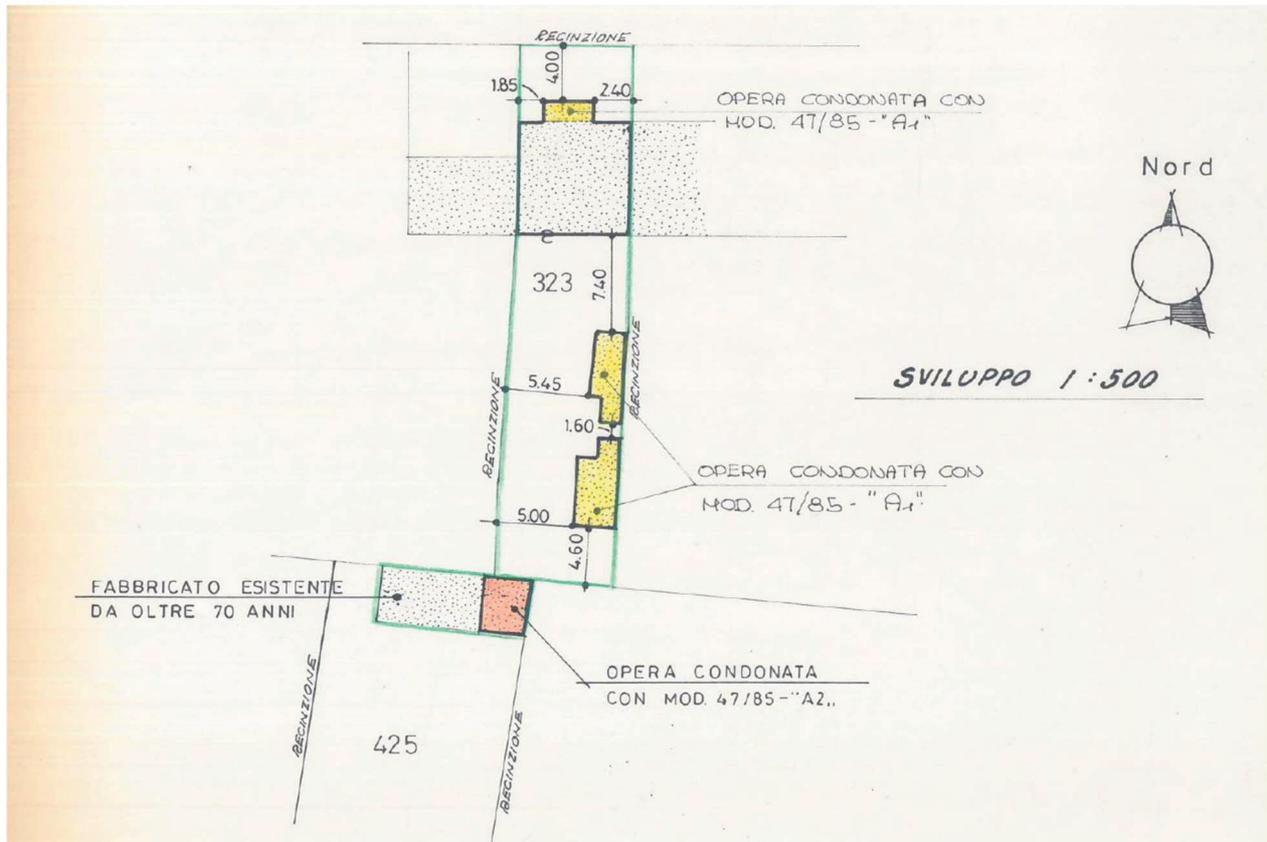
In ordine agli immobili oggetto di pignoramento relativamente alla conformità edilizia-urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente, è possibile indicare quanto segue:

- l'impianto del fabbricato adibito ad abitazione è di vecchia origine; nell'atto di provenienza viene indicato che la costruzione dello stesso è anteriore al primo settembre 1967; successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 473/328 Reg. Condoni, del 24.09.2002 avente ad oggetto:



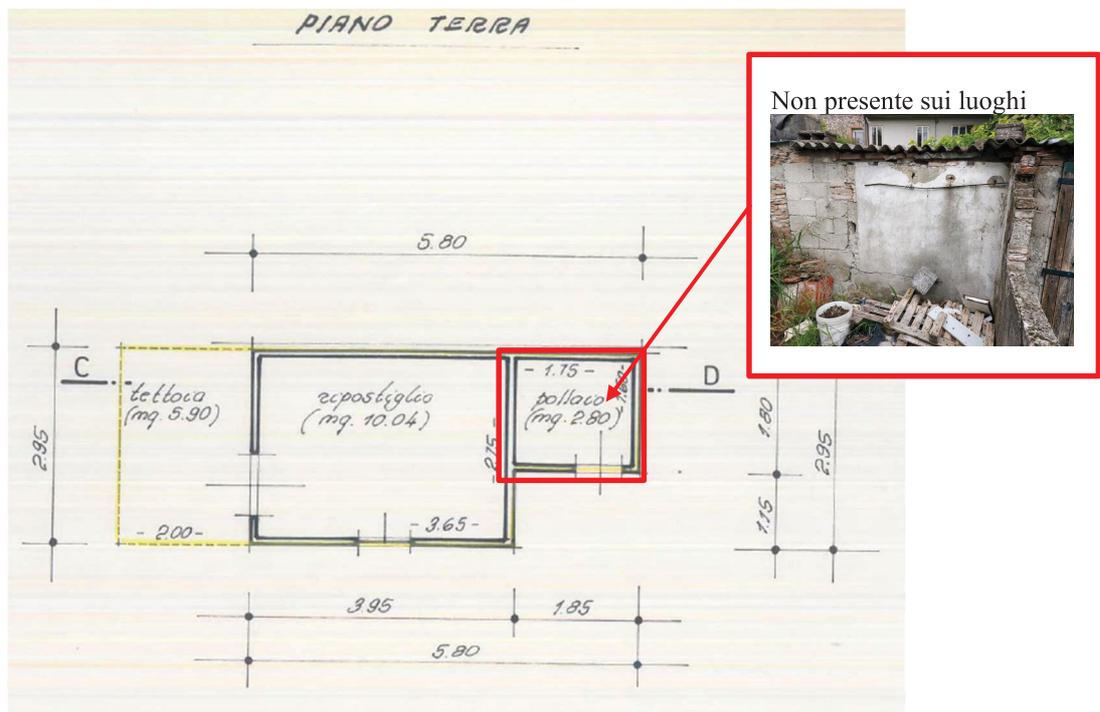
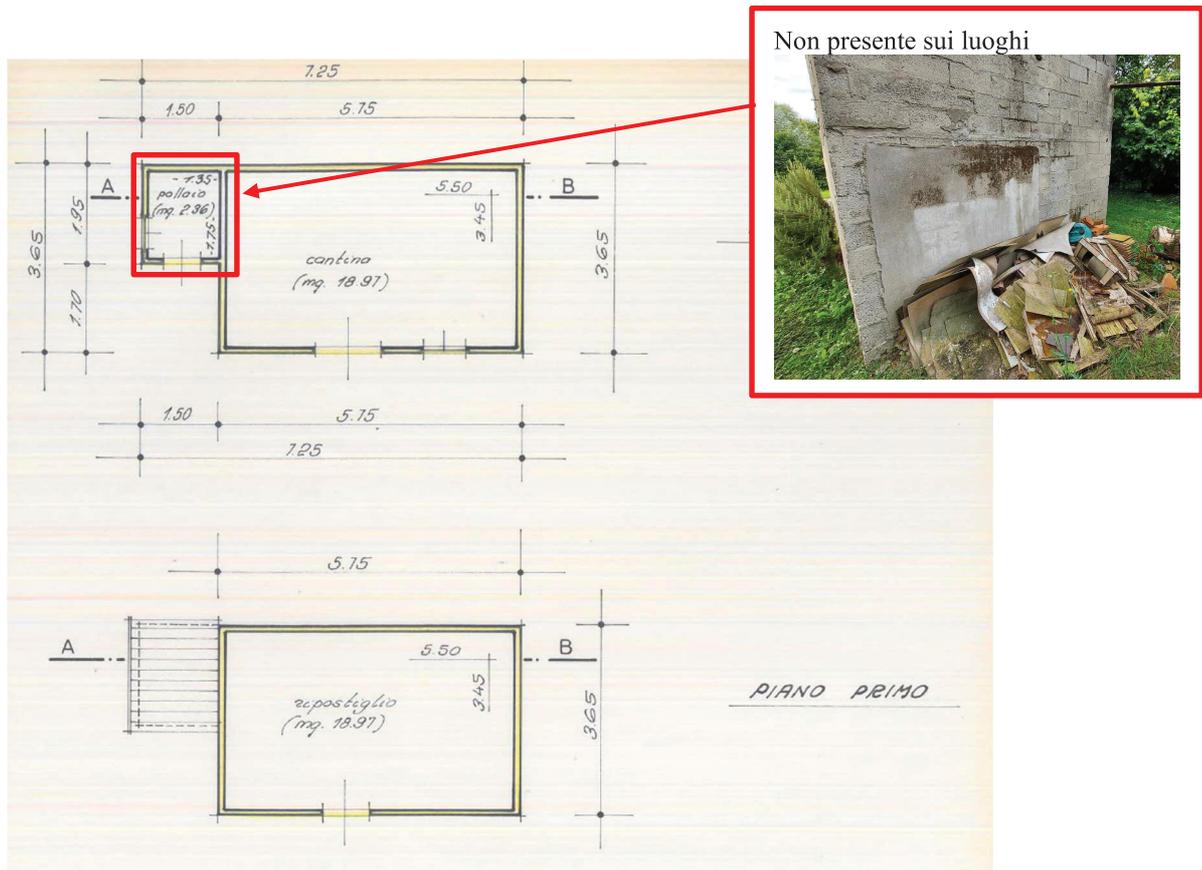
- i due locali accessori esterni all'abitazione, di pertinenza della stessa, ed adibiti a ripostiglio;
- un locale posto sulla facciata nord del fabbricato adibito ad abitazione;
- una porzione dell'autorimessa identificata catastalmente con la particella 323 sub 2.

Si riporta di seguito un estratto della tavola grafica allegata alla Concessione edilizia in Sanatoria dalla quale è possibile apprendere i corpi di fabbrica oggetto della pratica edilizia (evidenziati con riempimento giallo e rosso nell'estratto sotto inserito):



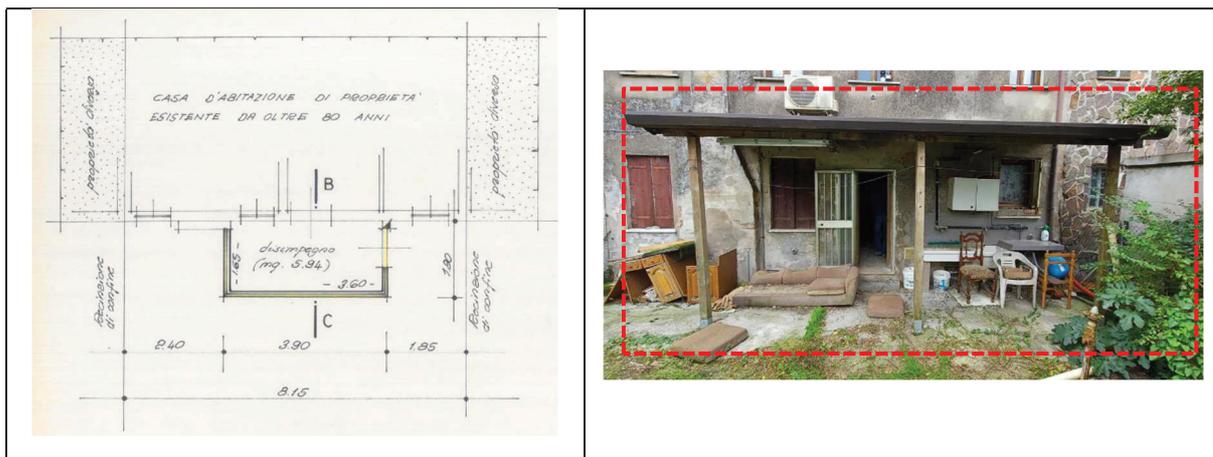
In ordine ai locali accessori situati di fronte all'abitazione gli stessi sono conformi a quanto rappresentato sull'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria; sui luoghi non sono stati rilevati le due piccole appendici che sull'elaborato grafico sono destinati a "pollaio":



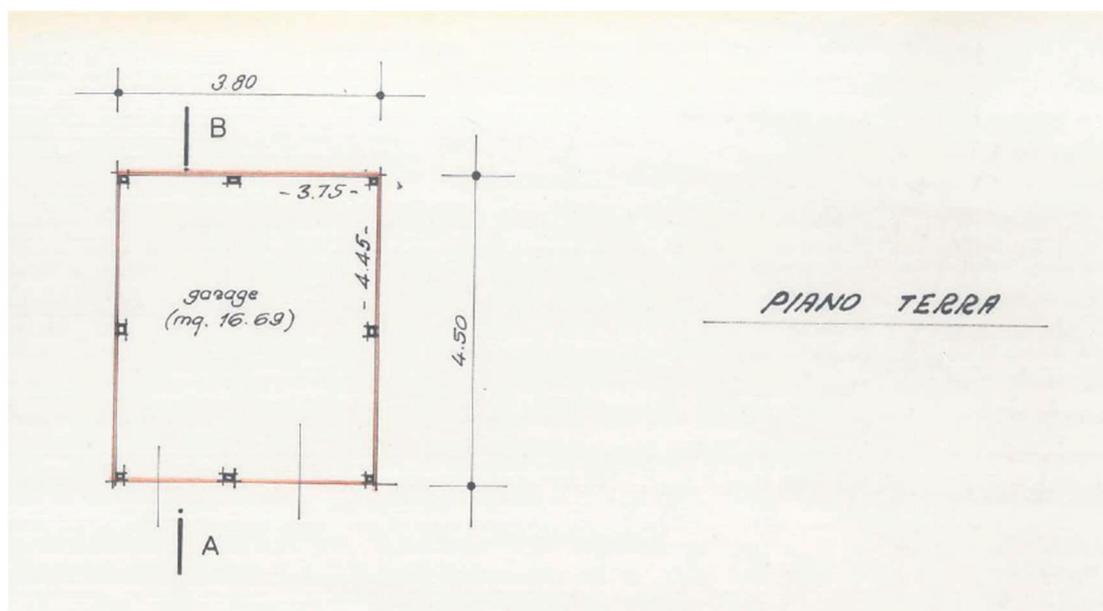
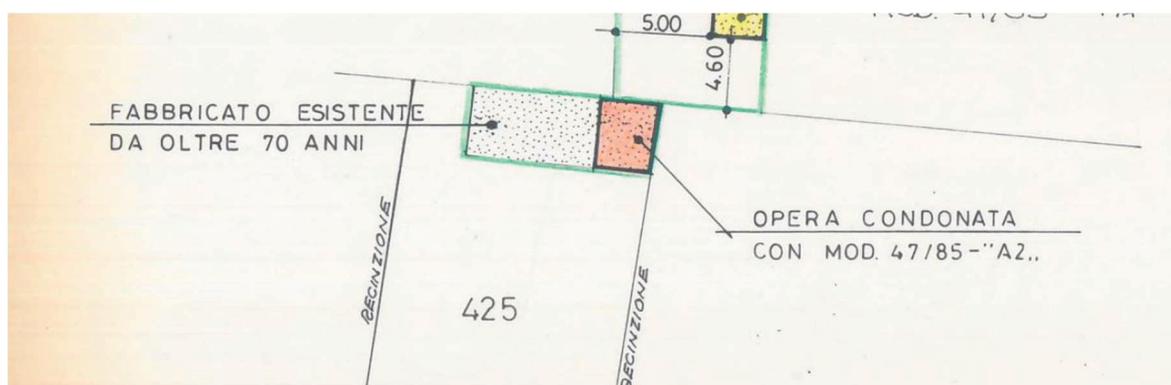


Lo spazio indicato sulla facciata nord dell'abitazione e destinato a "disimpegno" non è presente sui luoghi ma in corrispondenza dello stesso vi è una tettoia in legno che presenta anche una superficie maggiore rispetto allo spazio adibito a disimpegno come indicato sull'elaborato grafico:





La porzione di autorimessa oggetto di Concessione in Sanatoria presenta una superficie di 16,69 mq con dimensioni esterne indicate in 3,80 metri x 4,50 metri; non è indicata la superficie e la dimensione dell'autorimessa già presente al momento della presentazione della domanda di concessione in Sanatoria e indicata sull'elaborato grafico come "...fabbricato esistente da oltre 70 anni...".



Durante il sopralluogo è emerso che il fabbricato adibito ad autorimessa presenta una diversa conformazione e sagoma rispetto a quanto indicato sull'elaborato grafico di progetto; in



particolare l'estensione complessiva del lato nord del corpo di fabbrica è di circa 6,50 metri e presenta una sagoma a forma di "L" mentre sull'elaborato grafico viene rappresentato a forma rettangolare.

La conformazione del fabbricato è deducibile anche dall'aerofotogrammetria e dalle riprese fotografiche effettuate durante il sopralluogo:



Nel corso del sopralluogo, viste anche le condizioni del fabbricato, della vegetazione spontanea presente nel contorno e della quantità di materiale e rifiuti collocati all'esterno e all'interno della struttura non è stato possibile accedere a tutte le porzioni del corpo di fabbrica per effettuare un rilievo puntuale.

Trattasi di un fabbricato in precarie condizioni di stabilità e realizzato con una struttura in legno e pannelli metallici peraltro avente copertura in eternit.

La situazione dovrà pertanto essere esaminata con il personale della P.A. al fine di individuare l'effettiva superficie dell'autorimessa da considerare come autorizzata; si precisa che dall'esame della documentazione tecnica allegata alla Concessione in Sanatoria la superficie condonata è quella indicata sull'elaborato grafico mentre non sono rilevabili rilievi e/o indicazioni sulla porzione di autorimessa già presente sui luoghi al momento della presentazione della domanda di Concessione in Sanatoria ed indicata sull'elaborato grafico come "...fabbricato esistente da oltre 70 anni...".

Per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione degli immobili può essere prevista una spesa di € 12.000,00 con la precisazione che se le difformità non verranno (o potranno essere) sanate si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato; per tale intervento può essere utilizzato l'importo della eventuale sanatoria.

L'importo indicato dallo scrivente considera lo stato dei luoghi come descritto.

7.1.2 Conformità catastale:

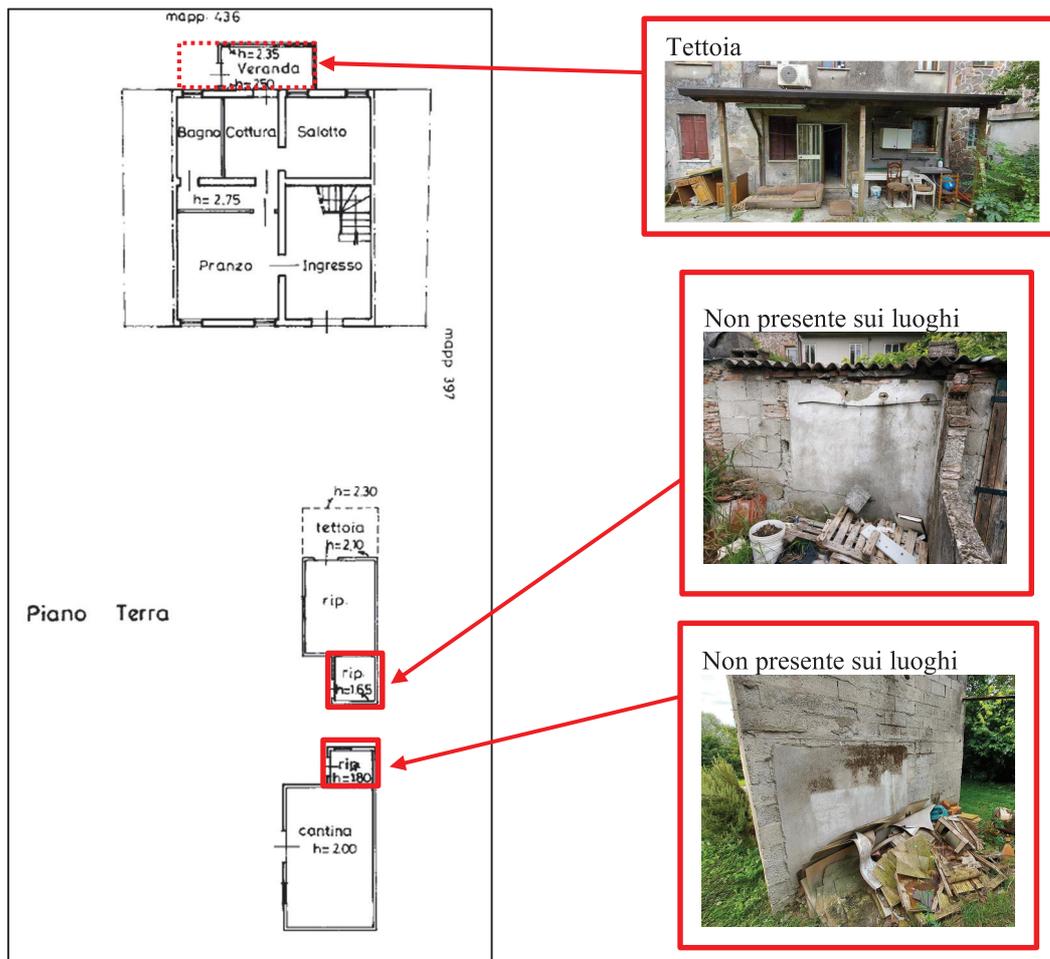
In ordine alla conformità catastale dell'unità abitativa e dell'autorimessa identificate con la particella 323 sub 1 e 2 si evidenzia quanto segue:

- la distribuzione interna dei locali dell'abitazione (particella 323 sub 1) è conforme a quanto presente sui luoghi;
- i piccoli spazi indicati come "ripostigli" realizzati in aderenza ai locali accessori non sono presenti sui luoghi;
- l'autorimessa identificata con il sub 2 appare avere una superficie e conformazione diversa rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale.

Tali circostanze non comportano problematiche di identificazione.

Si riporta di seguito uno schema indicativo delle difformità rilevate:





La spesa di allineamento catastale è compresa in quella indicata per la regolarizzazione amministrativa di cui al punto che precede.

7.1.3 Conformità impianti tecnologici:

Non sono state rinvenute le conformità degli impianti. L'abitazione necessita di intervento integrale di ristrutturazione anche negli impianti.

7.1.4 Certificazione energetica dell'immobile (APE):

In fase di acquisizione dei documenti relativi all'immobile è stato possibile verificare che l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Secondo le recenti normative che hanno modificato e definito il nuovo APE Unico per poter procedere alla stesura del certificato è necessario disporre del libretto di impianto termico compilato, registrato ed aggiornato, a cura dell'installatore o manutentore, nel catasto unico degli impianti termici della Regione del Veneto "CIRCE" e quindi anche del relativo codice catasto e codice chiave.

Per registrare un APE in Ve.Net.energia-edifici è obbligatorio inserire nella scheda "Dettagli impianto" il "codice catasto" e convalidare tale codice con il "codice chiave", indicati



rispettivamente nell'intestazione e nel piè di pagina della Scheda 1 del Libretto di impianto registrato in C.I.R.C.E.

In conclusione, allo stato, non risulta possibile reperire la documentazione/codici indispensabile per la registrazione in Regione dell'APE.

Non è possibile allo stato redigere APE in assenza di quanto sopra indicato.

Fabbricato di abitazione con accessori, autorimessa e terreni
di cui ai punti da **A1-A2-A3-A4-A5-A6**

Immobili situati nel comune di Villa Bartolomea, via Paolo Veronese n. 3; individuati al catasto fabbricati del predetto comune come di seguito esposto:

Lotto Unico

Catasto fabbricati:

A1 abitazione, Foglio **13**, particella **323**, sub **1**, categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5 vani.

A2 autorimessa, Foglio **13**, particella **323**, sub **2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 49 mq.

A3 BCNC, Foglio **18**, particella **353**, sub **3**

Catasto terreni:

A4 ente urbano, Foglio **13**, particella **323**, terreno sul quale insistono i fabbricati oggetto di pignoramento, consistenza 432 mq.

A5 terreno, Foglio **13**, particella **425**, qualità semin arbor, classe 2, superficie 1.038 mq.

A6 terreno, Foglio **13**, particella **436**, qualità semin arbor, classe 3, superficie 282 mq.

Gli immobili sono intestati catastalmente a:

- 
- 
- 
- 

Le superfici delle unità sono calcolate sulla base delle planimetrie catastali verificate nel corso del sopralluogo.

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; sono state desunte dalle planimetrie verificate nel corso del sopralluogo; gli spazi secondari/accessori (balconi, portici, soffitte e cantine ecc...) sono stati computati considerando un coefficiente di omogeneizzazione indicato nella tabella che segue.



Tabella di calcolo delle superfici commerciale complessiva delle murature del 50% delle murature in comune con altre unità:

Abitazione in Villa Bartolomea (VR) – Fg. 13 m.n. 232 sub 1:

comune di Villa Bartolomea fg. 13, part. 232, sub 1				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
abitazione piano terra	sup. lorda	75,00	1,00	75,00
abitazione piano primo	sup. lorda	75,00	1,00	75,00
Totale abitazione				150,00
primo locale accessorio esterno	sup. lorda	18,00	1,00	18,00
secondo locale accessorio esterno (piano terra e primo)	sup. lorda	44,00	1,00	44,00

Autorimessa in Villa Bartolomea (VR) – Fg. 13 m.n. 232 sub 2:

comune di Villa Bartolomea fg. 13, part. 232, sub 2 (superficie dedotta dall'aerofotogrammetria e dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo)				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa e ripostiglio piano terra	sup. lorda	45,00	1,00	45,00

Terreni in Villa Bartolomea (VR) – Fg. 13 m.n. 425-436 (superfici dedotte dalle visure catastali)

comune di Villa Bartolomea fg. 13, part. 425				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa e ripostiglio piano terra	sup. catastale	1.038,00	1,00	1.038,00
comune di Villa Bartolomea fg. 13, part. 436				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
terreno	sup. catastale	282,00	1,00	282,00



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

8.1 Criterio di Stima

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore del bene basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico economici considerati sono:

- valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc....

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni, e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e di tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Il valore dell'area esterna di pertinenza dell'abitazione (particella 323 sub 3) è ricompreso nel valore assegnato alla struttura.

In ordine all'autorimessa identificata con la particella 323 sub 2, considerato quanto indicato in relazione, la necessità di una verifica puntuale della superficie utilizzabile e l'eventuale mantenimento (cfr. corpo della relazione) e la tipologia di immobile si ritiene di indicare un valore nullo.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

8.2 Fonti di informazione

Osservatorio del mercato: OMI osservatorio immobiliare agenzia delle entrate riferito alla reale condizione dell'immobile.

8.3 Valutazione corpi

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:



✚ Abitazione con accessori esterni, autorimessa e terreni in Villa Bartolomea (VR)

Considerata la situazione attuale di mercato e la tipologia di immobile si ritiene di prevedere una valutazione dell'abitazione dell'ordine di € 500,00 il mq:

LOTTO UNICO			
comune di Villa Bartolomea fg. 13, part. 232, sub 1			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 36)	valore unitario €/mq	valore complessivo
abitazione	150,00	€ 350,00	€ 52.500,00
primo locale accessorio	18,00	a corpo	€ 1.000,00
secondo locale accessorio su due piani	44,00	a corpo	€ 2.000,00
totale abitazione con accessori			€ 55.500,00
comune di Villa Bartolomea fg. 13, part. 232, sub 2 (superficie dedotta dall'aerofotogrammetria e dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo)			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 36)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	45,00	considerato quanto indicato in relazione, la necessità di una verifica puntuale della superficie utilizzabile e la tipologia di immobile si ritiene di indicare un valore nullo	
comune di Villa Bartolomea fg. 13, part. 425			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 36)	valore unitario €/mq	valore complessivo
terreno	1.038,00	€ 4,00	€ 4.152,00
comune di Villa Bartolomea fg. 13, part. 436			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 36)	valore unitario €/mq	valore complessivo
terreno	282,00	€ 4,00	€ 1.128,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

	Descrizione	Valore
8.04	Valore del Lotto Unico	
	Valore abitazione con accessori	€ 55.500,00
	valore autorimessa	valore nullo
	valore terreni	€ 5.280,00
	regolarizzazione amministrativa e catastale	€ 12.000,00
	riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione -15%	€ 9.117,00
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.663,00

Valore del Lotto Unico al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può essere indicato in € 39.663,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **€ 40.000,00**

8.5 Determinazione delle quote di pignoramento Lotto Unico

Dall'analisi dell'atto di provenienza delle unità immobiliari e dell'atto di pignoramento risulta che le quote pignorate afferenti agli immobili sopra descritti sono pari a:

- ✚ Quota di 1/2 [REDACTED] € 20.000,00
- ✚ Quota di 1/2 [REDACTED] € 20.000,00

9 RIEPILOGO CONCLUSIVO:

Riepilogo Lotto Unico

Piena proprietà di un'abitazione con accessori, una autorimessa e due terreni in quota di 1/2 al [REDACTED] le unità sono situate in Villa Bartolomea, via Paolo Veronese n. 3, individuate al catasto fabbricati del Comune di Villa Bartolomea (VR) come:

Lotto Unico

Catasto fabbricati:

- A1 abitazione**, Foglio **13**, particella **323**, sub **1**, categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5 vani.
- A2 autorimessa**, Foglio **13**, particella **323**, sub **2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 49 mq.
- A3 BCNC**, Foglio **18**, particella **353**, sub **3**



Catasto terreni:

A4 ente urbano, Foglio **13**, particella **323**, terreno sul quale insistono i fabbricati oggetto di pignoramento, consistenza 432 mq.

A5 terreno, Foglio **13**, particella **425**, qualità semin arbor, classe 2, superficie 1.038 mq.

A6 terreno, Foglio **13**, particella **436**, qualità semin arbor, classe 3, superficie 282 mq.

Gli immobili sono intestati catastalmente a:

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

In ordine alle modalità di accesso agli immobili e alla descrizione delle servitù si rimanda a quanto indicato in relazione da pag. 4 a pag. 14.

Il valore del Lotto Unico (cfr. pag. 39) può essere indicato pari a € 40.000,00 e che le quote pignorate afferenti agli immobili sopra descritti sono pari a:

✚	Quota di 1/2 [REDACTED]	€ 20.000,00
✚	Quota di 1/2 [REDACTED]	€ 20.000,00

--- 000 ---

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerato l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Relazione Lotto Unico

Verona, lì 21.12.2022

dott. ing. Luigi Cipriani



Indice:

Premessa	pag. 2
* Lotto Unico	
1. Identificazione e descrizione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 3
Nota in ordine all'accesso agli immobili	pag. 4
2. Descrizione sommaria	pag. 22
3. Stato di possesso corrispondenza pignoramento	pag. 22
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 22
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 24
6. Attuali proprietari	pag. 25
7. Pratiche edilizie	pag. 27
8. Valutazione complessiva del lotto	pag. 37
9. Riepilogo conclusivo	pag. 39

Allegati:

- all. 1: fascicolo fotografico
- all. 2: visure catastali immobili oggetto di pignoramento
- all. 3: planimetrie catastali
- all. 4: elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- all. 5: estratto di mappa catastale
- all. 6: documentazione amministrativa
- all. 7: certificato di destinazione Urbanistica (CDU)
- all. 8: risposta Agenzia delle Entrate
- all. 9: certificato cumulativo di residenza e stato famiglia
- all. 10: visure ed elenchi Conservatoria RR.II.
- all. 11: atto di provenienza e trascrizioni dello stesso
- all. 12: note reperite in conservatoria relative alla servitù di passo
- all. 13: invio relazione alle parti

