

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata n. Gen. Rep. 244/2022


contro


Giudice Dott. Burti Attilio

ELABORATO PERITALE

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

con studio in Verona – via Francesco Morosini n. 7
tel/fax: 045/8342297
cell: 335/6130660

email: info@studiobonomo.it
pec: alessandro.bonomo@geopec.it



1 Sommario

1	SOMMARIO	2
1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
1.1.	IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI	5
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA	5
3.	STATO DI POSSESSO	8
3.1.	REGIME PATRIMONIALE	8
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
4.1.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	8
4.2.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	8
4.3.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE NON SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA	10
4.4.	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	10
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
6.1.	ATTUALI PROPRIETARI:	12
7.	PRATICHE EDILIZIE	13
7.1.	DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA PRODOTTA:	13
8.	DESCRIZIONE BENE	13
8.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA	15
8.2.	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	17
9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
9.1.	CRITERIO DI STIMA	18
9.2.	FONTI D'INFORMAZIONE	18
	RESIDENZIALE – FABBRICATO -	18
	FABBRICATO AD USO ATTIVITA' AGRICOLA – MAGAZZINO -	22
9.3.	VALUTAZIONE	23
	LOTTO UNICO	23
9.4.	VALORE DELL'IMMOBILE	23
9.5.	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	24
9.6.	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO	24
10.	STATO DI POSSESSO	25
10.1.	REGIME PATRIMONIALE	25
11.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
11.1.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	25
11.2.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	25
11.3.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE NON SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA	28
11.4.	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	28
12.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	28
13.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
13.1.	ATTUALI PROPRIETARI:	28
14.	PRATICHE EDILIZIE	28
14.1.	DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA PRODOTTA:	28



15. DESCRIZIONE BENE	29
15.2. DESTINAZIONE URBANISTICA	29
16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	31
16.1. CRITERIO DI STIMA	31
16.2. FONTI D'INFORMAZIONE.....	31
16.3. VALUTAZIONE.....	32
LOTTO 2.....	33
16.4. VALORE DELL'IMMOBILE	34
16.5. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	34
16.6. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	34
17. ALLEGATI.....	35



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] E, trascritto a Verona in data 12.10.2022 al
n. 43107 R.G. - n. 31237 R.P., colpisce i seguenti immobili siti nel comune di Verona (VR) –
Via Sasse n° 12/A e precisamente:

CATASTO FABBRICATI:

- Comune di Verona (VR) Via Sasse n° 12/A - N.C.E.U.
foglio 339 - mappale 290 – sub 4 – A/2 – classe 2 – consistenza 8 vani – rendita € 888,31
- per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]
foglio 339 - mappale 290 – sub 5 – D/10 – rendita € 1.922,00 - per la quota di 1/1 di
proprietà di [REDACTED]

CATASTO TERRENI:

- Comune di Verona (VR) - N.C.T.
foglio 375 - mappale 11 – Frutt Irrig – classe 2 – superficie 3 ha 56 are 64 ca- Reddito
Dominicale 553,90 – Reddito Agrario 356,90 - per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]
foglio 375 - mappale 12 – Frutt Irrig – classe 2 – 01 are 36 ca - Reddito Dominicale 2,13
– Reddito Agrario 1,37 - per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]
foglio 375 - mappale 114 – Frutt Irrig – classe 2 – 38 are 50 ca - Reddito Dominicale
60,30 – Reddito Agrario 38,77 - per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]
foglio 375 - mappale 127 – Frutt Irrig – classe 2 – 1 ha 92 are 77 ca - Reddito Dominicale
301,93 – Reddito Agrario 194,14 - per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]
foglio 375 - mappale 128 – Frutt Irrig – classe 2 – 70 are 52 ca - Reddito Dominicale
110,45 – Reddito Agrario 71,02 - per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]



1.1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Giudizio di comoda divisibilità: i beni risultano divisibili in due lotti. L'esperto estimatore ritiene che il compendio immobiliare possa essere diviso in due lotti: uno corrispondente ai fabbricati di abitazione e ad uso agricolo e l'altro rappresentato dai terreni agricoli.

• **LOTTO 1:**

Comune di Verona (VR) Via Sasse n° 12/A - N.C.E.U.

foglio 339 - mappale 290 – sub 4 – A/2 – classe 2 – consistenza 8 vani – rendita € 888,31
- per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]

foglio 339 - mappale 290 – sub 5 – D/10 – rendita € 1.922,00 - per la quota di 1/1 di
proprietà di [REDACTED]

• **LOTTO 2:**

Comune di Verona (VR) - N.C.T.

foglio 375 - mappale 11 – Frutt Irrig – classe 2 – superficie 3 ha 56 are 64 ca- Reddito
Dominicale 553,90 – Reddito Agrario 356,90 - per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

foglio 375 - mappale 12 – Frutt Irrig – classe 2 – 01 are 36 ca - Reddito Dominicale 2,13
– Reddito Agrario 1,37 - per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]

foglio 375 - mappale 114 – Frutt Irrig – classe 2 – 38 are 50 ca - Reddito Dominicale
60,30 – Reddito Agrario 38,77 - per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]

foglio 375 - mappale 127 – Frutt Irrig – classe 2 – 1 ha 92 are 77 ca - Reddito Dominicale
301,93 – Reddito Agrario 194,14 - per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]

foglio 375 - mappale 128 – Frutt Irrig – classe 2 – 70 are 52 ca - Reddito Dominicale
110,45 – Reddito Agrario 71,02 - per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]

DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà di unità immobiliari site a Verona (VR) in Via Sasse – frazione San Michele -

LOTTO 1

Il compendio immobiliare, costituito da un'abitazione e da un fabbricato adibito a deposito per la lavorazione di prodotti agricoli, è situato a Verona in località Castiglione – frazione di San Michele - in via Sasse n° 12/A. L'immobile, ubicato a circa 5 km a sud di San Michele e ad



una decina dal centro città, fa parte della Corte Castiglione-Serenelli con vincolo di cui all'art. 1 Legge 1089/1939.



Trattasi di un'unità facente parte di una villa veneta catalogata con relativa area di pertinenza. L'abitazione, della superficie lorda di mq 335,77 di cui commerciale di mq 234,71, è accessibile dalla zona cortiva comune con l'attiguo magazzino e si compone al piano terra di ingresso, di locali accessori quali: cantina, ripostiglio oltre ad uno spogliatoio e ad un bagno per gli addetti/lavoratori dell'azienda agricola. Dal piano terra, attraverso una scala, si accede al piano superiore che comprende una zona giorno con ampia cucina e sala da pranzo ed un reparto notte con due camere da letto, un grande guardaroba e un bagno.

Il magazzino, comprensiva di un piccolo annesso a deposito esterno, presenta una superficie lorda di mq 761,26 (esclusa area esterna) di cui commerciale mq 824,61 (comprensiva della superficie area esterna ragguagliata). L'unità di compone di due grandi locali di deposito oltre ad un'area destinata alla lavorazione e successiva vendita (spaccio) di prodotti agricoli.

LOTTO 2

I beni oggetto della seguente stima risultano ubicati nelle vicinanze di quelli di cui al lotto 1. L'area esecutata è costituita da terreni agricoli ad andamento pianeggiante attualmente con coltivazioni a mela, kiwi ed albicocca per una superficie complessiva pari a mq 65.679 comprensiva di tare.

Caratteristiche zona:

I beni si collocano a Verona in località Castiglione – frazione di San Michele.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe scarsamente urbanizzate, prevalenza di zona agricola.



LOTTO 1

Comune di Verona (VR) – Via Sasse 12/a –

Foglio 339 mappale 290 sub 4 e 5

STATO DI POSSESSO

I beni, in proprietà del [REDACTED] risultano utilizzati dal [REDACTED] per il sub 4 e [REDACTED] per il sub 5.

3.1. Regime Patrimoniale

Il [REDACTED] risulta essere coniugato con la [REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 18.01.2023 ed allegata alla presente.

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo n. 30524/6621 del 25.07.2003 – atto notaio Chiddo Raffaele in data 10.07.2003 rep. n. 89521/18529 a favore di [REDACTED]
 - [REDACTED]
Capitale € 200.000,00 totale € 400.000,00 per la durata di 10 anni, gravante su:
 - Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 23 (ora 290);



- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 375 mappale 11 - 114 – 12 – 127 – 128.

Riferito alla quota di piena proprietà del [REDACTED]

- Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo n. 14335/2866 del 14.04.2009 – atto notaio Fantin Giannaugusto in data 01.04.2009 rep. n. 101228/18954 a favore di [REDACTED]

- [REDACTED]

Capitale € 500.000,00 totale € 750.000,00 per la durata di 17 anni, gravante su:

- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 23 (ora 290);
- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 375 mappale 11- 114 – 12 – 127 – 128.

Riferito alla quota di piena proprietà del [REDACTED]

quale debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

- Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di apertura di credito n. 33155/7398 del 10.08.2010 – atto notaio Chiddo Raffaele in data 03.08.2010 rep. n. 106261/28004 a favore di [REDACTED]

- [REDACTED]

Capitale € 200.000,00 totale € 375.000,00 gravante su:

- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 290 sub 1;
- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 290 sub 2;
- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 290 sub 3;
- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 375 mappale 11- 114 – 12 – 127 – 128.

Riferito alla quota di piena proprietà del [REDACTED]

quale debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:



- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Verona favore di
[REDACTED]
[REDACTED] rep. 5205 del
05.08.2022 trascritto il 12.10.2022 R.G. 43107 R.P. 31237 contro il [REDACTED]
[REDACTED]
gravante sugli immobili di cui alla presente esecuzione:

- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 290 sub 4;
- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 290 sub 5;
- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 375 mappale 11- 114 – 12 – 127 – 128.

Riferito alla quota di piena proprietà del [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.5. Spese a carico della procedura:

Il conteggio dei costi delle annotazioni di cancellazione delle ipoteche volontarie e del pignoramento, comprensive delle competenze professionali del notaio, ammontano complessivamente a circa € 1.000,00.

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

4.3.1 Trascrizioni:

Nessuna.

4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità urbanistico-edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato e sulla scorta degli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Verona, si sono potute constatare alcune lievi difformità e più precisamente:

PIANO TERRA

- leggera differenza di posizionamento di alcune tramezze e porte interne;
- diversa conformazione della scala di accesso al piano primo rispetto a quanto assentito nella C.E. 5407/01 SK del 16.09.1991. Non essendo conforme alle attuali disposizioni in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche (Dgr 1428 del



06.09.2011) deve prevedersi la sua demolizione e ricostruzione (vedi computo metrico estimativo allegato).

n.	descrizione	quantità	prezzo	totale
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SCALA ACCESSO PIANO PRIMO				
1	DEMOLIZIONE STRUTTURA DI RAMPE E PIANEROTTOLI Demolizione di struttura di rampe e pianerottoli di scale misurati in proiezione orizzontale eseguita con l'ausilio di martello demolitore elettrico, compreso abbassamento al piano di carico, escluso opere provvisoriale, carico e trasporto alle discariche: in cemento armato (1,60*1,00)+(3,40*1,00)+(1,00*1,00) - con struttura	6,00	90,55 €	€ 543,30
2	TRASPORTO DI MATERIALE A DISCARICA Compenso per il trasporto del materiale di risulta provenienti dagli scavi, demolizioni, o comunque dichiarato non idoneo dalla D.L. per il rimpiego in cantiere e collocato in discariche autorizzate:		a corpo	€ 300,00
3	CASSEFORME Formazione di casseforme in pannelli multistrato o metallici, per getti in conglomerato cementizio semplice od armato, ove non previsto nelle relative voci, compreso e compensato l'onere per le opere di banchinaggio, le armature di sostegno e controventamento, i distanziatori completi di staffaggio, il taglio, lo sfrido, il legname accessorio, le chiodature, il disfacimento, l'abbassamento e lo sgombero escluso l'eventuale onere per il trasporto del materiale di risulta in discariche, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. cemento armato	6,00	€ 73,92	€ 443,52
4	CONGLOMERATO CEMENTIZIO Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio classe C 25/30, rapporto max e/c 0,5, contenuto minimo di aria 3%, confezionato a macchina per opere di qualsiasi tipo, forma e dimensione ed a qualsiasi piano, esclusa ogni intrusione di pietrame, dosato a minimo kg 340 di cemento tipo R 425 per m ³ di inerte a granulometria regolamentare e dimensionato nelle quantità previste dai calcoli statici, escluso l'onere delle casseforme, delle centinature, delle armature di sostegno e dell'acciaio di armatura. Nel prezzo sono compresi e compensati gli oneri per il totale allontanamento dalla zona di getto delle eventuali acque residue, di falda e non, la formazione ed il disfacimento dei ponteggi, la fornitura e posa di idonei giunti in neoprene alle riprese di getto, la vibratura meccanica, la formazione dei piani superiori, di smussi, incassature, fori, lesene e marcapiani, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte ((1,60*1,00)+(3,40*1,00)+(1,00*1,00))*0,50	3,00	€ 172,07	€ 516,21
5	MARMO RIVESTIMENTO SCALA Fornitura di pedate con piano levigato e costa lucida - spessore cm 3 - (1,60*1,00)+(3,40*1,00)+(1,00*1,00)	6,00	€ 150,00	€ 900,00
6	OPERE IN PIETRA O MARMO Posa in opera di scala in marmo (1,60*1,00)+(3,40*1,00)+(1,00*1,00)	6,00	€ 36,52	€ 219,12
7	ASSISTENZA MURARIE - OPERE IN MARMO - (1,60+3,40+1,00)	6,00	€ 39,13	€ 234,78
IMPORTO TOTALE LAVORI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SCALA				€ 3.156,93

PIANO PRIMO

- assenza della tramezza di chiusura della scala;
- diverso posizionamento delle porte interne.



PRATICHE EDILIZIE

ABITAZIONE

- C.E. n° 0020768 P.G. – n° 5407/90/01 S.K. del 22.05.1991;
- Inizio lavori del 27.01.1992;
- Fine lavori del 24.01.1995;
- Dichiarazione conformità impianto riscaldamento/adduzione gas del 13.02.1995;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico del 03.05.1993;
- Abitabilità P.G. 26535 del 06.03.1995;
- Comunicazione manutenzione/rimaneggiamento copertura del 23.04.2001.

CAPANNONE

- DIA n° 147751 P.G. del 04.06.2010 – pratica n° 06.03/004006/2010;
- Agibilità n° 06.03/001977/2011 del 22.03.2011;
- Certificato di collaudo;
- Dichiarazione fine lavori;
- Autorizzazione Soprintendenza;
- Parere favorevole.

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

- Nessuna.

DESCRIZIONE BENE

L'unità è ubicata a Verona (VR) in località Castiglione – frazione San Michele – in via Sasse n° 12 a circa 5 Km a sud di San Michele e ad una decina dal centro città. Trattasi di unità facente parte della “Corte Castiglione”, villa veneta catalogata e con vincolo di cui all'art. 1 della Legge 1089/1939, pur non trattandosi del corpo principale. Il fabbricato, che consta di due piani fuori terra, si presenta con una configurazione regolare e si sviluppa ad angolo, con le due ali orientate una sull'asse nord-sud e l'altra su quello est-ovest. Quello sull'asse nord-sud è caratterizzato da uno spazio d'ingresso – vano scala collegato alla residenza posta al piano primo oltre a cantina – ripostiglio e vani a servizio degli addetti collegati alle attività dell'azienda agricola. Il piano primo si compone di soggiorno/cucina, guardaroba, due stanze da letto, un disimpegno ed un bagno. L'altro corpo di fabbrica, comprensivo di un piccolo annesso a deposito all'interno del quale è presente l'impianto di irrigazione e fertirrigazione dell'azienda agricola meglio descritto nel lotto 2, è interamente destinato ad assecondare le



necessità e l'attività lavorativa dell'azienda agricola con vani adibiti a deposito prodotti agricoli oltre ad un piccolo spaccio di vendita con relativa area di lavorazione. L'ingresso ai beni è garantito da due accessi: uno che dà sulla corte e sul fronte principale dei fabbricati e l'altro che dà sull'area scoperta esterna del retro dell'edificio rurale.

Il primo corpo di fabbrica presenta una superficie lorda di mq 335,77, mentre il secondo mq 761,26 (escluso area esterna).

Calcolo superficie commerciale:

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

LOTTO 1

Destinazione ABITAZIONE	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali-residenza	mq	180,31	1,00	180,31
Locali accessori e cantine collegati ai vani principali	mq	134,79	0,35	47,17
Terrazzi Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	mq	20,67 /	0,35 /	7,23 /
Totale	mq	335,77		234,71

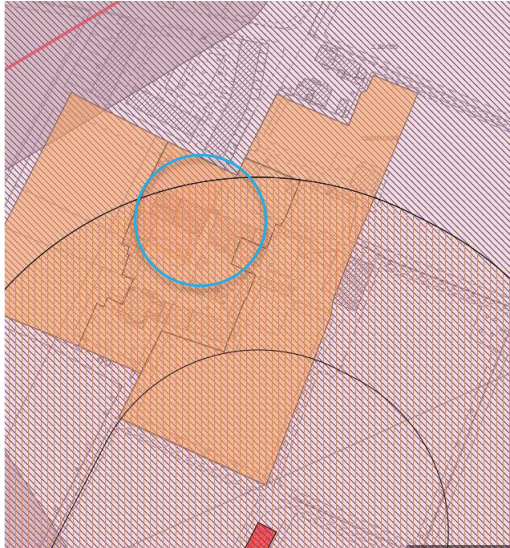
Destinazione MAGAZZINO	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	736,26	1,00	736,26
Terrazzi Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	mq	25,00 /	0,35 /	8,75 /
Giardini e aree di pertinenza Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 5%	mq mq	25,00 1517,07	0,15 0,05	3,75 75,85
Totale	mq	761,26 esclusa area esterna		824,61



8.1. Destinazione urbanistica

I beni oggetto di pignoramento ricadono, nello strumento urbanistico vigente nel comune di Verona (VR), in corte rurale con vincolo monumentale.

Stralcio tavola P.I. n° 1 – Vincolo della Pianificazione -



Legenda Vincolo della Pianificazione

	APRI	SOLO
AZ_Residenze Concentrate		
	APRI	SOLO
Art. 27 - Vincolo Paesaggistico		
	APRI	SOLO
Art. 29 - Vincolo Monumentale		
	APRI	SOLO
Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2		
	APRI	SOLO
Art. 32 - Ambito di Interesse Paesaggistico Ambientale		
	APRI	SOLO
Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi		
	APRI	SOLO
Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi		

Stralcio tavola P.I. n° 2 – Tutela del paesaggio -

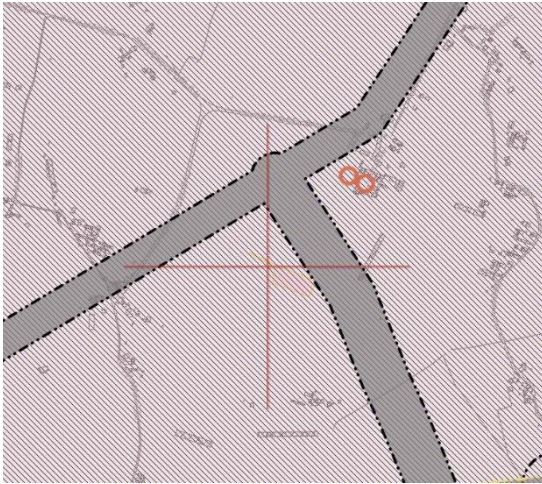


Legenda Tutela del paesaggio

	APRI	SOLO
Art. 57, 93, 94 - Ville Venete Catalogate		
	APRI	SOLO
Art. 57, 93, 94 - Ville Venete - Area di Pertinenza		
	APRI	SOLO
Art. 57, 99, 100 - Corti Rurali		
	APRI	SOLO
Art. 57, 28 - Aree Archeologiche a Rischio		
	APRI	SOLO
Art. 57 - Contesto Figurativo		
	APRI	SOLO
Art. 57 - Paesaggio Storico		



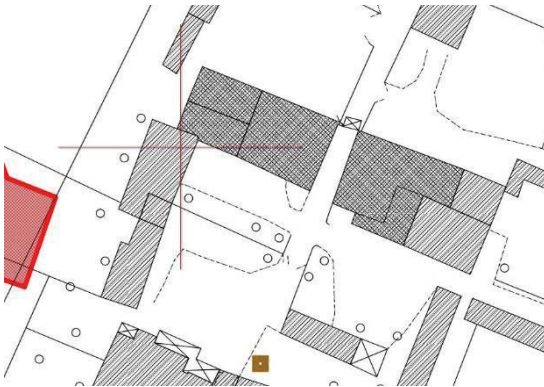
Stralcio tavola PAT n° 1 – Vincoli Pianificazione territoriale



Legenda Vincoli Pianificazione



Stralcio tavola PAT n° 2 – Carta Invarianti

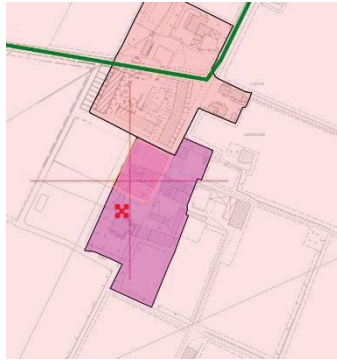


Stralcio tavola PAT n° 3 – Carta Fragilità



Legenda Carta Fragilità





8.2. Caratteristiche descrittive

FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate e tinteggiate	Buone
Oscuranti	Scuretti in legno	Buone
Serramenti	In legno colorato	Buone
Canali di gronda	In rame	Buone
Pluviali	In rame	Buone
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
Muratura	In laterizio	Buone
Solai	In legno	Buone
ABITAZIONE	Descrizione	Condizioni
Portoncino ingresso	Scuretto in legno	Buone
Serramenti esterni	In legno con vetrocamera	Buone
Oscuranti	Scuretti in legno a battente	Buone
Porte interne	Legno	Buone
Pavimenti-rivestimenti	Ceramica piano terra	Buone
	Marmo zona giorno piano primo	Buone
	Legno zona notte piano primo	Buone
Pavimento terrazza esterna	Ceramica	Buone
Sanitari e rubinetteria	Ceramica e acciaio	Buone
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Idrico	Approvvigionamento acquedotto	Sì
Impianto Fognario	Pozzo perdente (assenza di fognatura)	Sì
Impianto Elettrico	Di tipo residenziale con salvavita	Sì
Impianto Riscaldamento	Con elementi radianti in ghisa	Sì
Impianto d'allarme		No
Impianto di condizionamento		Predisposizione
FABBRICATO AD USO ATTIVITA' AGRICOLA (MAGAZZINO)	Descrizione	Condizioni
Portoncino ingresso	Serramento in legno	Buone
Porte interne	Legno	Buone
Pavimenti	Ceramica – battuta di cemento	Buone
Porte interne	Legno	Buone
AREA ESTERNA	Descrizione	Condizioni
Area pertinenziale esterna	Ghiaino - giardino	Buone



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

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

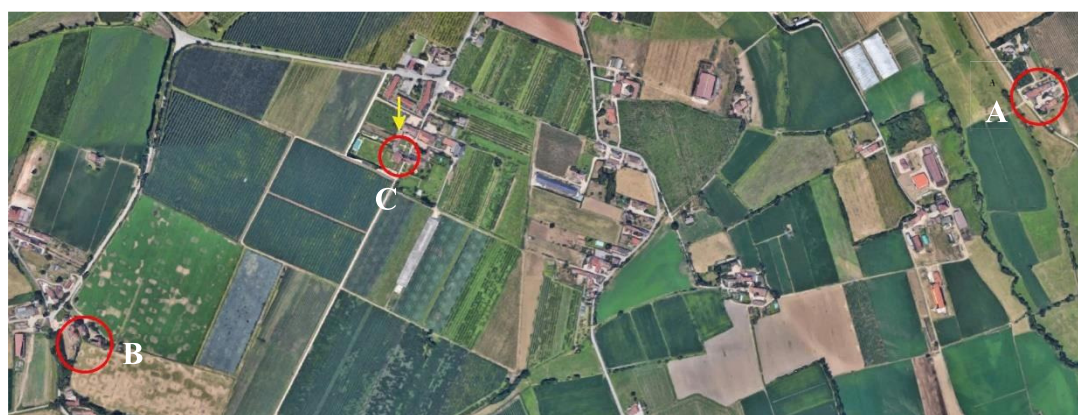
9.2. Fonti d'informazione

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



RESIDENZIALE – FABBRICATO -

	<i>valore min.</i> <i>(€/mq)</i>	<i>valore max</i> <i>(€/mq)</i>	<i>valore medio</i> <i>(€/mq)</i>
<i>Borsino Immobiliare</i>	815,00 €	1.313,00 €	1.064,00

COMPARABILI






LEGENDA:

-  Ubicazione immobile esecutato
-  Ubicazione immobile comparabili



A



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA		
[004639/2021]		
		
		
		
Latitudine: 45.413972497 N		Longitudine: 11.069113223 E
Indirizzo: VIA FIORANE SNC		Anno: 2021 Mese: 2
Impossibile recuperare dati catastali		
Numero di registro particolare: 004639/2021		
Superficie Commerciale*: 126,86 m ²		Prezzo: 140.000 €
Prezzo medio: 1104 €/m ²		
Consistenza: 35 mq		Categoria: C06
Settore: PER	Zona OM: RI	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 38,50 m ²		
Consistenza: 5 vani		Categoria: A02
Settore: RES	Zona OM: RI	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 107,60 m ²		
Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'EMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.		
<input type="button" value="Completa il comparabile"/>		
* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica).		

B

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA		
[021957/2020]		
		
		
		
Latitudine: 45.409388560 N		Longitudine: 11.043818364 E
Indirizzo: VIA MATOZZE SNC		Anno: 2020 Mese: 9
Impossibile recuperare dati catastali		
Numero di registro particolare: 021957/2020		
Superficie Commerciale*: 240,98 m ²		Prezzo: 345.000 €
Prezzo medio: 1.432 €/m ²		
Consistenza: 9 vani		Categoria: A02
Settore: RES	Zona OM: RI	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 193,68 m ²		
Consistenza: 86 mq		Categoria: C06
Settore: TCO	Zona OM: RI	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 94,60 m ²		
Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'EMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.		
<input type="button" value="Completa il comparabile"/>		
* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica).		



C

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA		
[019271/2021]		
		
		
Latitudine: 45.413182700 N		Longitudine: 11.052410900 E
Indirizzo: VIA SASSE 18		Anno: 2021 Mese: 6
Impossibile recuperare dati catastali		
Numero di registro particolare: 019271/2021		
Superficie Commerciale*: 281,00 m ²		Prezzo: 345.000 €
Prezzo medio: 1.228 €/m ²		
Consistenza: 281 mq		Categoria: A02
Settore: RES		Zona OM: RI Quota: 100,00%
Superficie stimata: 281,00 m ²		
Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.		
<input type="button" value="Completa il comparabile"/>		
* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica).		

Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. “Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato”.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A.** *Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2021 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di VERONA (VR), VIA FIORANE, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 126,85 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);*

- B.** *Immobile in categoria catastale C06 compravenduto nel 09/2020 al prezzo di 345.000,00 €, ubicato nel comune di VERONA (VR), VIA MATOZZE SNC, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 240,98 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);*



C. *Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 345.000,00 €, ubicato nel comune di COMUNE (VR), VIA SASSE 000018, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 281,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).*

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	02/2021	09/2020	06/2021
Prezzo PRZ (€)	140.000,00	345.000,00	345.000,00
Sup. Cat. Tot. SUP (mq)	126,85	240,98	281,00

pMED (€/mq)	1.103,67	1.431,65	1.227,76
-------------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.254,36$$

Arrotondabile ad € 1.250

Note:

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

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

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

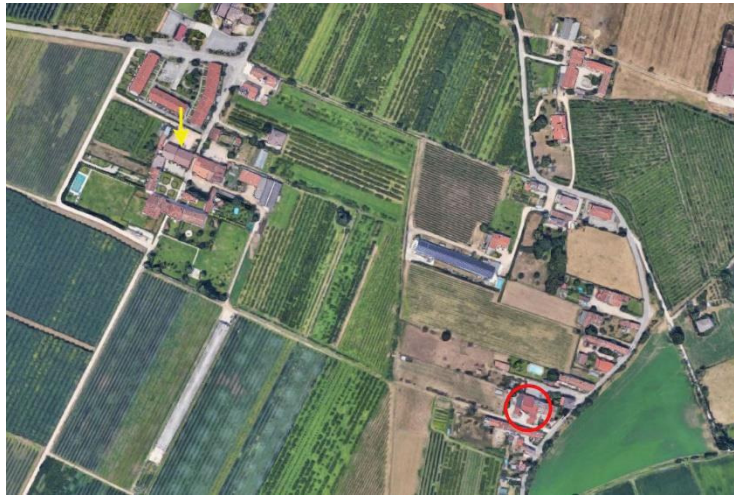
*L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a **1.250,00 €/mq**.*



FABBRICATO AD USO ATTIVITA' AGRICOLA - MAGAZZINO -

	<i>valore min. (€/mq)</i>	<i>valore max (€/mq)</i>	<i>valore medio (€/mq)</i>
<i>Borsino Immobiliare</i>	418,00 €	544,00 €	481,00

COMPARABILE



LEGENDA:

- Ubicazione immobile eseguito
- Ubicazione immobile comparabili

A

Latitudine: 45.410926652 N		Longitudine: 11.057595776 E	
Indirizzo: VIA SASSE SNC		Anno: 2020	Mese: 6
Impossibile recuperare dati catastali			
Numero di registro particolare: 014922/2020			
Superficie Commerciale*: 66,00 m ²		Prezzo: 33.187 €	
Prezzo medio: 503 €/m ²			
Consistenza: 60 mq		Categoria: C02	
Settore: TCO		Zona OMI: R1	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 66,00 m ²			
<p>Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.</p>			
<input type="button" value="Completa il comparabile"/>			
<p>* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/leggi/nota_metodologica).</p>			



Note:

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

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

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

*L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto adibito a magazzino, con piccolo punto vendita e piccola area di lavorazione dei prodotti agricoli, della valutazione del comparabile, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a **450,00 €/mq.***

9.3. Valutazione

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

LOTTO UNICO

Destinazione residenziale	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie	mq	234,71	€ 1.250,00	€ 293.387,50
Destinazione magazzino				
Totale superficie	mq	824,61	€ 450,00	€ 371.074,50
Totale valore fabbricato				€ 664.462,00
Arrotondato a				€ 664.500,00

VALORE TOTALE LOTTO UNICO

9.4. Valore dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 664.500,00



9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

COSTI PER ADEGUAMENTI EDILIZI/CATASTALI		
PRATICHE EDILIZIE		
Diritti di segreteria a favore del comune di Verona	€ 80,00	
Sanzione amministrativa comune di Verona (VR)	€ 1.000,00	
Progetto SCIA in sanatoria con elaborati tecnici e documentazione	€ 2.0000,00	
TOTALE PRATICHE EDILIZIE		€ 3.080,00
PRATICHE CATASTALI		
Pratica aggiornamento catastale N.C.E.U.	€ 600,00	
TOTALE COSTI		€ 600,00
INTERVENTI EDILI		
Rifacimento scala come da progetto approvato (al netto di IVA)		€ 3.156,93
SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA		
		€ 1.000,00
IMPORTO TOTALE COSTI PER ADEGUAMENTI		€ 7.836,93

9.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 664.500,00
Detrazione per costi adeguamenti:	€ <u>7.836,93</u>
	€ 656.663,07
Arrotondato a	€ 656.600,00



LOTTO 2

Comune di Verona (VR)

Foglio 375 mappale 11 – 12 – 114 – 127 - 128

10. STATO DI POSSESSO

I beni, in proprietà del [REDACTED] risultano utilizzati [REDACTED]
[REDACTED] Non risulta nessun contratto d'affitto registrato (vedi dichiarazione Agenzia delle Entrate allegata).

10.1. Regime Patrimoniale

Il [REDACTED] risulta essere coniugato con la [REDACTED]

11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

11.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

11.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

11.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 18.01.2023 ed allegate alla presente.

11.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo n. 30524/6621 del 25.07.2003 – atto notaio Chiddo Raffaele in data 10.07.2003 rep. n. 89521/18529 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
 - [REDACTED]
Capitale € 200.000,00 totale € 400.000,00 per la durata di 10 anni, gravante su:
 - Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 23 (ora 290);



- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 375 mappale 11 - 114 – 12 – 127 – 128.

Riferito alla quota di piena proprietà del [REDACTED]

- Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo n. 19697/4506 del 19.04.2007 – atto notaio Fantin Giannaugusto in data 11.04.2007 rep. n. 99022/17465 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]

Capitale € 400.000,00 totale € 600.000,00 per la durata di 19 anni, gravante su:

- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 375 mappale 11 - 114 – 12 – 127 – 128.

Riferito alla quota di piena proprietà del [REDACTED]

quale debitore non datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED]

- Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo n. 14335/2866 del 14.04.2009 – atto notaio Fantin Giannaugusto in data 01.04.2009 rep. n. 101228/18954 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]

Capitale € 500.000,00 totale € 750.000,00 per la durata di 17 anni, gravante su:

- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 23 (ora 290);
- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 375 mappale 11- 114 – 12 – 127 – 128.

Riferito alla quota di piena proprietà del [REDACTED]

quale debitore non datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED]

- Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di apertura di credito n. 33155/7398 del 10.08.2010 – atto notaio Chiddo Raffaele in data 03.08.2010 rep. n. 106261/28004 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]



Capitale € 200.000,00 totale € 375.000,00 gravante su:

- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 290 sub 1;
- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 290 sub 2;
- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 290 sub 3;
- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 375 mappale 11- 114 – 12 – 127 – 128.

Riferito alla quota di piena proprietà del [REDACTED]

quale debitore non datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED]

11.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Verona favore di [REDACTED]
[REDACTED] rep. 5205 del
05.08.2022 trascritto il 12.10.2022 R.G. 43107 R.P. 31237 contro il [REDACTED]
[REDACTED]
gravante sugli immobili di cui alla presente esecuzione:

- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 290 sub 4;
- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 339 mappale 290 sub 5;
- Comune di Verona (VR) – Verona Sud Fg. 375 mappale 11- 114 – 12 – 127 – 128.

Riferito alla quota di piena proprietà del [REDACTED]

11.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

11.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

11.2.5. Spese a carico della procedura:

Il conteggio dei costi delle annotazioni di cancellazione dell'ipoteca giudiziaria e del pignoramento, comprensive delle competenze professionali del notaio, ammontano complessivamente a circa € 1.000,00.



15. DESCRIZIONE BENE

Il bene oggetto della seguente stima si estende per una superficie territoriale di mq 65.679. Il suolo, completamente pianeggiante e dalla forma piuttosto regolare, risulta di facile accesso dallo stradello poderale che diparte dalla strada comunale denominata Via Sasse e attualmente coltivato a kiwi (varietà Hayward) con impianto del 2015 (mai entrato in produzione), albicocca e mela (varietà Gala) con impianto del 2000. Gli stessi presentano concimazione ed irrigazione (sia micro-irrigazione sotto-chioma che aspersione sopra-chioma) mediante impianti che si estendono sull'intera superficie da linee principali interrato provenienti da un banco di fertirrigazione automatizzato presente in un manufatto di cui al lotto 1. I terreni risultano attualmente in conduzione

Calcolo superficie commerciale:

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

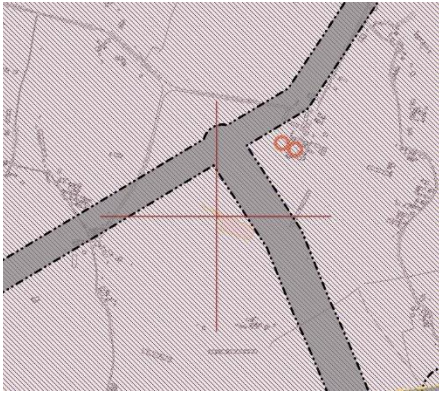
15.1 LOTTO 2

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza	Destinazione P.I.
375	11	Frutteto irriguo	35.364 mq	E agricola
375	12	Frutteto irriguo	136 mq	E agricola
375	114	Frutteto irriguo	3.850 mq	E agricola
375	127	Frutteto irriguo	19.277 mq	E agricola
375	128	Frutteto irriguo	7.052 mq	E agricola
TOTALE CONSISTENZA			65.679 mq	

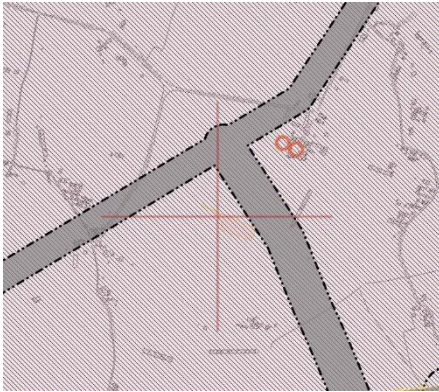
15.2. Destinazione urbanistica

I beni oggetto di pignoramento ricadono, nel PAT vigente nel comune di Verona, nelle zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori degli ambiti di tutela dei parchi o per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale come da stralci allegati:

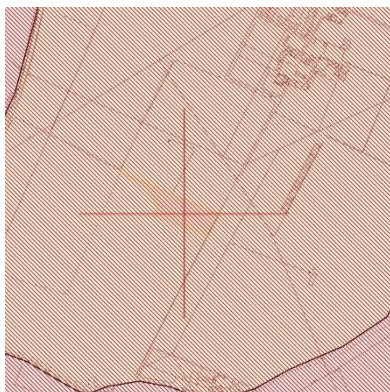




PAT Tav. 1 – carta della pianificazione

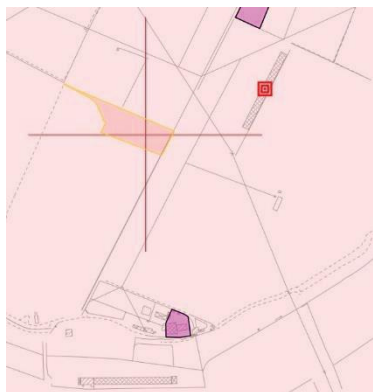


PAT Tav. 2 – carta delle invarianti



PAT Tav. 3 – carta delle fragilità





PAT Tav. 4 – carta della trasformabilità

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

16.1. Criterio di stima

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

16.2. Fonti d'informazione

La valutazione viene fatta secondo i prezzi di mercato e sulle effettive colture praticate insistenti sui terreni aziendali che sono state verificate dallo scrivente attraverso gli applicativi di Avepa dai quali si è riscontrato che sui mappali 11-12-114-127 e 128, da piano culturale grafico, sono presenti complessivamente 6.56.79 ha di frutteto così suddiviso:

18.517 mq a kiwi actinidia, 20.177 mq ad albicocca e 22.657 mq a mela.

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	KIWI MQ	ALBICOCCA MQ	MELA MQ	TARE MQ
VERONA VERONA SUD	375	11	13093	20177		1930
VERONA VERONA SUD	375	12				125



VERONA VERONA SUD	375	114			3731	73
VERONA VERONA SUD	375	127			18435	650
VERONA VERONA SUD	375	128	5424		491	897
TOTALE PER COLTURA			18517		20177	22657
					3675	

16.3. Valutazione

Il valore medio del fondo è stato ottenuto moltiplicando la superficie catastale del lotto per i valori agricoli medi dei terreni con le relative classificazioni colturali riscontrate di fatto e verificate coerenti con lo storico catastale, dedotti dalla tabella dei valori per il 2020 pubblicata dalla Provincia di Verona relativa alla regione agricola R.A. 6 (Pianura Veronese). Da una verifica dei valori commerciali della zona e in base alla propria esperienza personale, lo scrivente ritiene che i valori applicabili in questo caso siano pressoché corrispondenti ai valori agricoli medi, anche se solitamente non rappresentativi sul mercato in quanto utilizzati ai soli fini delle pratiche espropriative.

Ufficio del territorio di VERONA



Data: 01/12/2021
Ora: 14.29.45

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 27/01/2021

n.- del -

		REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE PROGNO ALPONE Comuni di: ILLASI, MEZZANE DI SOTTO, MONTECCHIA DI CROSARA, MONTEFORTE D'ALPONE, RONCA', SAN GIOVANNI ILARIONE, SOAVE, TREGNAGO, CAZZANO DI TRAMIGNA			REGIONE AGRARIA N°: 6 PIANURA VERONESE Comuni di: BUSSOLENGO, BUTTAPIETRA, CASTEL D'AZZANO, MOZZECANE, PALU', PESCANTINA, POVEGLIANO VERONESE, S MARTINO BUON ALBERGO, SAN GIOVANNI LUPATOTO, SAN PIETRO IN CARIANO, SOMMACAMPAGNA, VALEGGIO SUL MINCIO, VERONA, VIGASIO, VILLAFRANCA DI VERONA, ZEVIO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
FRUTTETO IRRIGUO	95470,00	SI		7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)	109250,00	SI	SI	7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)
FRUTTETO MEDIA INTENSITA	63640,00			7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)	76330,00			7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)
INCOLTO IMPRODUTTIVO	9710,00	SI		3-TERRENO STERILE O DI FERTILITA' TANTO LIMITATA DA NON ESSERE SUSCETTIBILE DI CONVENIENTE COLTIVAZIONE) 7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)	11230,00			3-TERRENO STERILE O DI FERTILITA' TANTO LIMITATA DA NON ESSERE SUSCETTIBILE DI CONVENIENTE COLTIVAZIONE) 7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)



LOTTO 2

FOGLIO	MAPPALE	CONSISTENZA	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
375	11	35.364 mq	10,00 €/mq	€ 353.640,00
375	12	136 mq	10,00 €/mq	€ 1.360,00
375	114	3.850 mq	10,00 €/mq	€ 38.500,00
375	127	19.277 mq	10,00 €/mq	€ 192.700,00
375	128	7.052 mq	10,00 €/mq	€ 70.520,00
TOTALE PER COLTURA				€ 656.720,00

Considerando che parte del frutteto attualmente risulta poco produttivo, lo scrivente ha proceduto a valutare lo stesso partendo da un valore di frutteto produttivo, secondo i prezzi di mercato della zona e decurtandolo dei costi (costo per: estirpo frutteto – nuovo impianto frutteto – terebrazione nuovo pozzo/pompa – impianto di irrigazione) sotto riportati in tabella e dal quale si desume che il valore del lotto 2 risulta essere pari a € 452.818,80.

A DETRARRE			
Costo per estirpo frutteto	€ 0,50/mq	mq 65.679,00	€ 32.839,50
Impianto nuovo frutteto	€ 2,00/mq	mq 65.679,00	€ 131.358,00
Costo per terebrazione nuovo pozzo/fornitura e posa in opera pompa			€ 20.000,00
Costo per nuovo impianto irrigazione	€ 0,30/mq	mq 65.679,00	€ 19.703,70
DETRAZIONE LOTTO 2			€ 203.901,20

VALORE LOTTO 2	
Valore lotto 2	€ 656.720,00
A detrarre costi per impianto frutteto	€ 203.901,20
DETRAZIONE LOTTO 2	€ 452.818,80
Arrotondato a	€ 452.800,00



VALORE TOTALE LOTTO 2

16.4. Valore dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 452.800,00

16.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese a carico della procedura € 1.000,00

16.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 452.800,00

Detrazione per costi adeguamenti: € 1.000,00

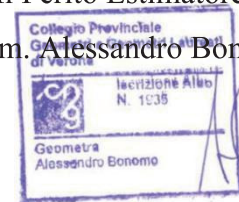
€ **451.800,00**

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile.

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

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

Il Perito Estimatore
geom. Alessandro Bonomo



Verona, 18.01.2023



ALLEGATI

LOTTO 1

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. stato civile e residenza esecutato;
4. atti di provenienza;
5. ispezioni ipotecarie;
6. dichiarazione Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione;
7. titoli edilizi;
8. invio perizia.

LOTTO 2

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. stato civile e residenza esecutato;
4. atti di provenienza;
5. ispezioni ipotecarie;
6. dichiarazione Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione;
7. CDU;
8. Fascicolo aziendale con piano di utilizzo AVEPA
9. invio perizia.

