



TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Attilio Burti

CUSTODE:

Avv. Francesca Piazza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2022

TECNICO INCARICATO:

PAOLO VIANI

CF: VNIPLA54A11B282V

con studio in VERONA (VR) Via Ugolino Vivaldi 10

telefono: 0458101554

email: paolo.viani@ufficioweb.com



TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **agriturismo** a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo 3/A, della superficie commerciale di **132,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Unità adibita ad agriturismo composta da sala da pranzo, cucina, doppi servizi e spogliatoio al piano terra con annesso vano uso magazzino al piano interrato, porzione unita di fatto con il sub 15.

Accessibile dal sub 6, corte BCNC ai sub 4, 13, 14, 15.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 272 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 514,00 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

A.1 **altro fabbricato**, composto da ampliamento con pergolato non accatastato (PdC 16/2008 e DIA 4125/2011).

B **agriturismo** a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo 3/A, della superficie commerciale di **129,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità adibita ad agriturismo composta da sala da pranzo con disbrigo e pergolato, porzione unita di fatto con il sub 14.

Accessibile dal sub 6, corte BCNC ai sub 4, 13, 14, 15.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 272 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 458,00 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale

C **ricovero attrezzi** a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo 3/A, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Ricovero per macchine agricole al piano terra.

Accessibile dal sub 6, corte BCNC ai sub 4, 13, 14, 15.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 272 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 80,98 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo, piano: T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

D **area urbana** a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo 3/A, della superficie commerciale di **0,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]



- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Area urbana attigua al sub 15.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 272 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 9 mq, indirizzo catastale: Via Toccolo, piano: T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

E terreno agricolo a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo, della superficie commerciale di **9.536,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo tra confini: Strada Comunale Via Toccolo, mn 523, mn 416, mn 417, mn 11, mn 441, mn 273, mn 272.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 524 (catasto terreni), qualita/classe ORTOP IRRIG U, superficie 9536, deduzione P1A; BQB, reddito agrario 147,75 €, reddito dominicale 347,21 €, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

F terreno agricolo a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo, della superficie commerciale di **1.126,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo tra confini: Strada Comunale Via Toccolo, mn 424, mn 525, 521, 522.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 520 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG 3, superficie 1126, deduzione BQB; P1A, reddito agrario 5,52 €, reddito dominicale 5,87 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

G terreno agricolo a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo tra confini: Strada Comunale Via Toccolo, mn 520, mn 523.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe ORTOP IRRIG U, superficie 30, deduzione BQB; P1A, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,09 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

H terreno agricolo a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo, della superficie commerciale di **327,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo tra confini: mn 520, mn 416, mn 523. Non ha accesso diretto su strada pubblica.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 525 (catasto terreni), qualita/classe ORTOP IRRIG U, superficie 327,



deduzione BQB; P1A, reddito agrario 5,07 €, reddito dominicale 11,91 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per
1/2 in regime di comunione dei beni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.297,55 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	72,10 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 361.514,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 350.000,00
Data della valutazione:	08/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

servitù di passo pedonale e carraio a carico del mn 272 sub 6 (corte) ed a favore del mn 272 sub 15 (ex sub 8), stipulata il 22/07/2004 a firma di Notaio Giovanna Iorini ai nn. 5925/2203 di repertorio, trascritta il 05/08/2004 a Verona ai nn. 35695/21283, a favore di [REDACTED]

vincolo di destinazione d'uso a carico del mn 272 sub 15 (ex sub 8), stipulata il 02/09/2004 a firma di Notaio Giovanna Iorini ai nn. 6028 di repertorio, trascritta il 09/09/2004 a Verona ai nn. 40599/24520, a favore di [REDACTED]

vincolo di non alienabilità della durata di anni 10 (dieci), stipulata il 01/03/2005 a firma di Notaio Lucio Lombardi ai nn. 74567 di repertorio, trascritta il 17/03/2005 a Verona ai nn. 10363/6520, a favore di [REDACTED] derivante da Legge Regionale Veneto del 18/04/1997 n. 9 BUR n. 33/1997.

La formalità è riferita solamente a mn 272 sub 14 (ex mn 272 sub 10 e sub 12) e mn 272 sub 15 (ex sub 8)

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/09/2006 a firma di Notaio Lucio Lombardi ai nn. 78004/17419 di repertorio, iscritta il 13/09/2006 a Verona ai nn. 45524/11447, a favore di [REDACTED] derivante da a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Debitori non datori di ipoteca [REDACTED]

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/02/2015 a firma di Notaio Lucio Lombardi ai nn. 86567/23489 di repertorio, iscritta il 05/02/2015 a Verona ai nn. 3686/481, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 225.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca attiva, stipulata il 14/07/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3778/12222 di repertorio, iscritta il 15/07/2022 a Verona ai nn. 30874 RG 5373 RP, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: € 74.228,16.

Importo capitale: € 37.114,08.

La formalità è riferita solamente a CF di Isola della Scala foglio 55 mn 272 sub 15, 16, 14, 4; foglio 55 mn 441 sub 1, 2, 3, 4, 5; CT di Isola della Scala foglio 55 mn 520, 524, 525.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Verona ai nn. 1964 di repertorio, trascritta il 28/04/2022 a Verona ai nn. 17278/12603, a favore di [REDACTED]

derivante da verbale di pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2004), con atto stipulato il 22/07/2004 a firma di Notaio Giovanna Iorini ai nn. 5925/2203 di repertorio, trascritto il 05/08/2004 a Verona ai nn. 35694/21282.

Il titolo è riferito solamente a fg 55 part 272 sub 15 ex sub 8

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2006), con atto stipulato il 06/09/2006 a firma di Notaio Lucio Lombardi ai nn. 78003/17418 di repertorio, trascritto il 13/09/2006 a Verona ai nn. 45523/26779.



Il titolo è riferito solamente a fg 55 part 272 sub 4 - 14 - 16; fg 55 part 441 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6; fg 55 part 520 - 522 - 524 - 525

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2006), con atto stipulato il 06/09/2006 a firma di Notaio Lucio Lombardi ai nn. 78003/17418 di repertorio, trascritto il 13/09/2006 a Verona ai nn. 45523/26779.

Il titolo è riferito solamente a fg 55 part 272 sub 4 - 14 - 16; fg 55 part 441 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6; fg 55 part 520 - 522 - 524 - 525

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1972 fino al 13/09/2006), con atto stipulato il 06/05/1972 a firma di Notaio Gianfranco Tomezzoli ai nn. 8547/2588 di repertorio, registrato il 13/05/1972 a Verona ai nn. 2640, trascritto il 30/05/1972 a Verona ai nn. 10110/8177

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 07/11/1985 fino al 13/09/2006), con atto stipulato il 11/10/1985 a firma di Notaio Silverio Grassi ai nn. 5040/1574 di repertorio, registrato il 23/10/1985 a Verona ai nn. 8742, trascritto il 07/11/1985 a Verona ai nn. 20510/14761

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per la esecuzione di opere N. 18/80 e successive varianti, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso rurale abitazione con annesso rustico al piano terra, presentata il 20/02/1980 con il n. 1239 di protocollo, rilasciata il 07/06/1980 con il n. prat. n. 18/80 reg. conc. n. 57/80 di protocollo, agibilità del 24/08/1981 con il n. prat. n. 18/80 reg. conc. n. 57/80 di protocollo

Concessione per la esecuzione di opere N. 36/79 e successive varianti, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso rurale abitazione con annesso rustico al piano terra, presentata il 20/02/1980 con il n. 1261 di protocollo, rilasciata il 07/06/1980 con il n. prat. n. 36/79 reg. conc. n. 56/80 di protocollo, agibilità del 14/05/1981 con il n. 36/79 di protocollo

Concessione in sanatoria per la esecuzione di opere N. 36/79, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di parziale cambiamento di destinazione d'uso del piano terra da rustico ad abitazione nel fabbricato esistente, presentata il 27/01/1984 con il n. 704 di protocollo, rilasciata il 08/05/1984 con il n. prat. 36/79 reg. conc. n. 63/84 di protocollo, agibilità del 25/05/1985 con il n. 36/79 reg. conc. n. 63/84 di protocollo

Concessione per la esecuzione di opere N. 144/84, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di trasformazione d'uso di parte del piano terra con ricavo di un'abitazione nel fabbricato esistente, presentata il 24/08/1984 con il n. 6337 di protocollo, rilasciata il 21/01/1985 con il n. 144/84 di protocollo, agibilità del 25/05/1985 con il n. 144/84 di protocollo

Concessione per la esecuzione di opere N. 115/89 e successive varianti, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di costruzione di annessi rustici aziendali e recinzione, presentata il 09/06/1989 con il n. 4695 e 9565 di protocollo, rilasciata il 23/03/1990 con il n. prat. n. 115/89 reg. conc. n. 55/90 di protocollo

Concessione per la esecuzione di opere N. 115/89, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di variante alla conc. ed. n. 55/90 del 23/03/1990 per costruzione di annessi rustici aziendali e recinzione, presentata il 14/02/1992 con il n. 2786 di protocollo, rilasciata il 28/07/1992 con il n. prat. n. 115/89 reg. conc. 78/92 di protocollo, agibilità del 25/03/1993 con il n. 115/89 di protocollo

Permesso di costruire N. 48/2005 e successive varianti, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di ampliamento di una casa di abitazione ai fini agrituristiche, presentata il



06/05/2005 con il n. 4506 di protocollo, rilasciata il 13/10/2005 con il n. prat. n. 90/2005 reg. perm. n. 48/2005 di protocollo

DIA in variante al permesso di costruire n. 48/2005 N. **1169/2006**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante prospettica, presentata il 03/02/2006 con il n. 1169 di protocollo.

Richiesta certificato di agibilità presentata il 04/05/2006 prot. n. 4108 - Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà presentata il 12/06/2006 prot. n. 5320 per attestazione di agibilità mediante silenzio assenso

Permesso di costruire N. **41/2004** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione di una tettoia in legno, presentata il 24/05/2004 con il n. 5391 di protocollo, rilasciata il 30/08/2004 con il n. prat. n. 95/2004 reg. perm. n. 41/2004 di protocollo.

Richiesta certificato di agibilità presentata il 03/03/2005 prot. n. 2319 - Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà presentata il 19/10/2005 prot. n. 9966 per attestazione di agibilità mediante silenzio assenso

D.I.A. N. **11612/2005**, intestata a [REDACTED] per lavori di installazione di deposito di G.P.L. ad uso domestico del tipo interrato orizzontale, presentata il 12/12/2005 con il n. 11612 di protocollo

Permesso di costruire N. **16/2008** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di due annessi rustici a servizio dell'azienda agricola, presentata il 25/09/2007 con il n. 9389 di protocollo, rilasciata il 29/04/2008 con il n. prat. n. 156/2007 di protocollo

D.I.A. N. **4125/2011**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante al permesso di costruire n. 16/2008, presentata il 21/04/2011 con il n. 4125 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 28 in data 30/04/2014 che individua e disciplina gli interventi sul territorio, in coerenza ed in attuazione del P.A.T. e successiva variante n. 2, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 61 in data 09/07/2015, l'immobile ricade in zona Zona agricola – Art. 19; - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021 - Zona 3 – Art. 48; - PARTE Aree di rispetto stradale – Art. 37; - Aree di interesse archeologico . Il titolo è riferito solamente al Foglio n. 55, Mappale n. 272. Si veda inoltre Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 28 in data 30/04/2014 che individua e disciplina gli interventi sul territorio, in coerenza ed in attuazione del P.A.T. e successiva variante n. 2, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 61 in data 09/07/2015, l'immobile ricade in zona Zona agricola – Art. 19; - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021 - Zona 3 – Art. 48; - Aree di rispetto stradale – Art. 37; - Aree di rispetto ferroviario – Art. 44; - Aree di interesse archeologico. Il titolo è riferito solamente al Foglio n. 55, Mappali nn. 520 – 525. Si veda inoltre Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 28 in data 30/04/2014 che individua e disciplina gli interventi sul territorio, in coerenza ed in attuazione del P.A.T. e successiva variante n. 2, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 61 in data 09/07/2015, l'immobile ricade in zona Zona agricola – Art. 19; - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021 - Zona 3 – Art. 48; - Aree di rispetto stradale – Art. 37; - Aree di interesse archeologico. Il titolo è riferito solamente al Foglio n. 55, Mappale n. 522. Si veda inoltre Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 28 in data 30/04/2014 che individua e disciplina gli interventi sul territorio, in coerenza ed in attuazione del P.A.T. e successiva variante n. 2, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 61 in data 09/07/2015, l'immobile ricade in zona Zona agricola – Art. 19; - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021- Zona 3 – Art. 48; - PARTE Aree di rispetto stradale – Art. 37; - PARTE Aree di rispetto ferroviario – Art. 44; - Aree di interesse archeologico. Il titolo è riferito solamente al Foglio n. 55, Mappale n. 524. Si veda inoltre Certificato di Destinazione Urbanistica



allegato alla presente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate alcune difformità rispetto agli elaborati di progetto esaminati tra cui due aperture con vasistas sul prospetto sud ovest sopra le basculanti del sub 4 (ricovero macchine agricole) all'interno del quale è stata realizzata una porta (non indicata in progetto) nella tramezza interna; è stata realizzata la copertura non prevista in progetto del "pergolato di collegamento non coperto" del sub 15; aumento dello sporto di gronda lato est della copertura della sala da pranzo, parete perimetrale lato est con porta del pergolato. Con pratica edilizia non conclusa (PdC n. 16/2008 e DIA 4125/2011) è stato realizzato un ampliamento del sub 14 mediante la realizzazione di un manufatto in muratura a destinazione servizi igienici che insiste sul mappale 524 e in parte in aderenza al sub 5 (proprietà di terzi) e un pergolato in legno sul mappale 524.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia SCA (segnalazione certificata d'agibilità) previo accatastamento, collaudo statico, certificazione impianti per l'ampliamento del sub 14; sanatoria delle difformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuova pratica edilizia SCA (segnalazione certificata d'agibilità) previo collaudo statico e certificazione impianti per l'ampliamento del sub 14; sanatoria delle difformità. Sanzioni e spese tecniche: €15.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del sub 14 mediante la realizzazione di un manufatto in muratura a destinazione servizi igienici che insiste sul mappale 524 e in parte in aderenza al sub 5 (proprietà di terzi) e realizzazione di pergolato in legno sul mappale 524. Nella planimetria del sub 4 non è indicata la tramezza interna con porta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica sub 4; pratica catastale per l'ampliamento del sub 14 comprendente inserimento in mappa, nuovo elaborato planimetrico, nuove planimetrie, determinazione della nuova rendita catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione planimetrica sub 4; pratica catastale per l'ampliamento del sub 14 comprendente inserimento in mappa, nuovo elaborato planimetrico, nuove planimetrie, determinazione della nuova rendita catastale: €5.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Deve essere richiesta l'agibilità per l'ampliamento del sub 14.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcuni impianti sono in comune con altri subalterni di proprietà di terzi; dovrà essere verificato lo stato degli attuali bomboloni di gpl interrati nel mappale 524; verificati gli scarichi attualmente non collegati alla rete fognaria comunale; dovrà essere messo a norma l'impianto elettrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Separazione impianti in comune con altra proprietà; verifica e messa a norma dell'attuale impiantistica



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Separazione impianti in comune con altra proprietà; verifica e messa a norma dell'attuale impiantistica: €.5.000,00

BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO 3/A

AGRITURISMO

DI CUI AL PUNTO A

agriturismo a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo 3/A, della superficie commerciale di **132,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Unità adibita ad agriturismo composta da sala da pranzo, cucina, doppi servizi e spogliatoio al piano terra con annesso vano uso magazzino al piano interrato, porzione unita di fatto con il sub 15.

Accessibile dal sub 6, corte BCNC ai sub 4, 13, 14, 15.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 272 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 514,00 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Da una porta non indicata nella planimetria catastale si accede all'ampliamento (PdC 16/2008 e DIA 4125/2011) non accatastato e privo di agibilità che insiste sul mappale 524, .


Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falda costruita in legno nella media 

Degli Impianti:

termico: autonomo i diffusori sono in pompe di calore 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	116,00	x	100 %	=	116,00
piano interrato	33,00	x	50 %	=	16,50
Totale:	149,00				132,50

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da ampliamento con pergolato non accatastato (PdC 16/2008 e DIA 4125/2011).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ampliamento non accatastato (PdC 16/2008 e DIA 4125/2011)	59,50	x	100 %	=	59,50
pergolato non accatastato (PdC 16/2008 e DIA 4125/2011)	84,00	x	15 %	=	12,60
Totale:	143,50				72,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **145.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 145.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 145.750,00**

BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO 3/A

AGRITURISMO

DI CUI AL PUNTO B

agriturismo a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo 3/A, della superficie commerciale di **129,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità adibita ad agriturismo composta da sala da pranzo con disbrigo e pergolato, porzione unita di fatto con il sub 14.

Accessibile dal sub 6, corte BCNC ai sub 4, 13, 14, 15.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 272 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 458,00 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale disbrigo è collegato ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi tramite porta di accesso. Sul pergolato prospettano tre finestre di altra unità immobiliare di proprietà di terzi.


Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falda costruita in legno nella media 

Degli Impianti:

termico: autonomo i diffusori sono in a pavimento 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	122,00	x	100 %	=	122,00
pergolato	23,00	x	25 %	=	5,75
area scoperta lato ovest	10,00	x	10 %	=	1,00
area scoperta lato est	4,00	x	10 %	=	0,40
Totale:	159,00				129,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,15 x 1.100,00 = **142.065,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.065,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142.065,00

BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO 3/A

RICOVERO ATTREZZI



DI CUI AL PUNTO C

ricovero attrezzi a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo 3/A, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Ricovero per macchine agricole al piano terra.

Accessibile dal sub 6, corte BCNC ai sub 4, 13, 14, 15.

Identificazione catastale:


- foglio 55 particella 272 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 80,98 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo, piano: T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito attrezzi	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	32,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.100,00 = **17.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.600,00**



BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO 3/A

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO D

area urbana a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo 3/A, della superficie commerciale di **0,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Area urbana attigua al sub 15.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 272 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 9 mq, indirizzo catastale: Via Toccolo, piano: T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
area urbana	9,00	x	10 %	=	0,90
Totale:	9,00				0,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,90 x 1.100,00 = **990,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 990,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 990,00**

BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO



TERRENO AGRICOLO**DI CUI AL PUNTO E**

terreno agricolo a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo, della superficie commerciale di **9.536,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo tra confini: Strada Comunale Via Toccolo, mn 523, mn 416, mn 417, mn 11, mn 441, mn 273, mn 272.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 524 (catasto terreni), qualita/classe ORTOP IRRIG U, superficie 9536, deduzione P1A; BQB, reddito agrario 147,75 €, reddito dominicale 347,21 €, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Su parte del mappale a confine con il mappale 272 insiste l'ampliamento e il pergolato del sub 14 mappale 272, non accatastato e privo di agibilità.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	9.536,00	x	100 %	=	9.536,00
Totale:	9.536,00				9.536,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.536,00 x 7,50 = **71.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 71.520,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 71.520,00**

BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo, della superficie commerciale di **1.126,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo tra confini: Strada Comunale Via Toccolo, mn 424, mn 525, 521, 522.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 520 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG 3, superficie 1126, deduzione BQB; P1A, reddito agrario 5,52 €, reddito dominicale 5,87 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno agricolo	1.126,00	x	100 %	=	1.126,00
Totale:	1.126,00				1.126,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.126,00 x 5,25 = **5.911,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.911,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.911,50**

BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G



terreno agricolo a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo tra confini: Strada Comunale Via Toccolo, mn 520, mn 523.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe ORTOP IRRIG U, superficie 30, deduzione BQB; P1A, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,09 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 7,50 = **225,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 225,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 225,00**

BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo, della superficie commerciale di **327,00** mq per la quota di:



- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo tra confini: mn 520, mn 416, mn 523. Non ha accesso diretto su strada pubblica.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 525 (catasto terreni), qualita/classe ORTOP IRRIG U, superficie 327, deduzione BQB; P1A, reddito agrario 5,07 €, reddito dominicale 11,91 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	327,00	x	100 %	=	327,00
Totale:	327,00				327,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 327,00 x 7,50 = **2.452,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.452,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.452,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Isola della Scala, ufficio del registro di Verona, conservatoria dei registri immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Isola della Scala, agenzie: della zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	agriturismo	132,50	72,10	145.750,00	145.750,00
B	agriturismo	129,15	0,00	142.065,00	142.065,00
C	ricovero attrezzi	16,00	0,00	17.600,00	17.600,00
D	area urbana	0,90	0,00	990,00	990,00
E	terreno agricolo	9.536,00	0,00	71.520,00	71.520,00
F	terreno agricolo	1.126,00	0,00	5.911,50	5.911,50
G	terreno agricolo	30,00	0,00	225,00	225,00
H	terreno agricolo	327,00	0,00	2.452,50	2.452,50
				386.514,00 €	386.514,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 25.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 361.514,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.845,42**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 668,58**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 350.000,00**



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Verona

N. 1757

Comune di Isola Della Scala

Sezione: Foglio: 55

Particella: 272

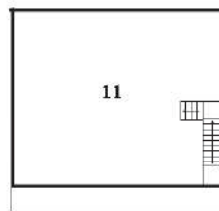
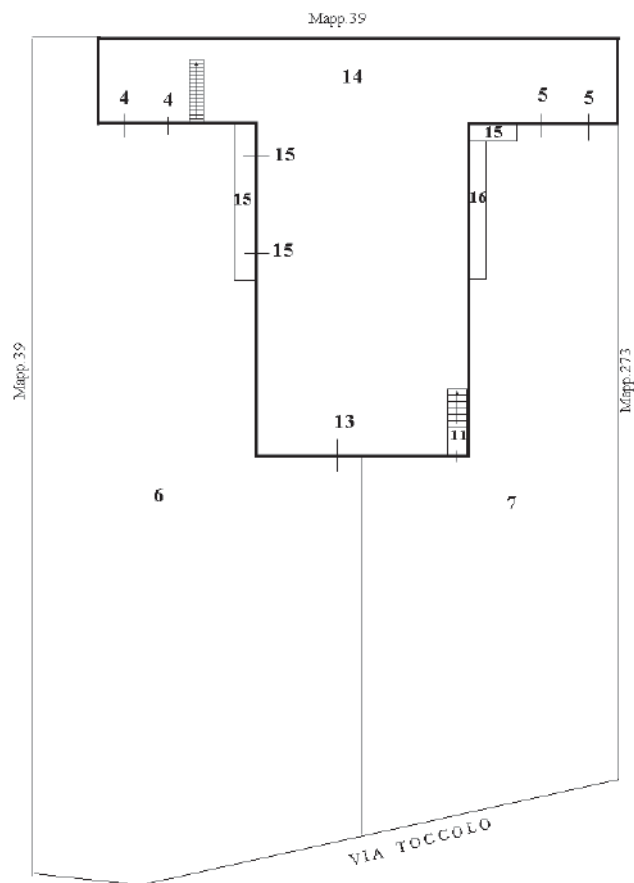
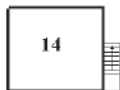
Protocollo n. VR0201948 del 10/08/2006

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO

PIANO TERRA



U planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollata n. VR0201949 del 10/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Della Scala

Via Toccolo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 55
Particella: 272
Subalterno: 14

Compilata da:
Novarini Loris
Iscritto all'albo:
Ingegneri

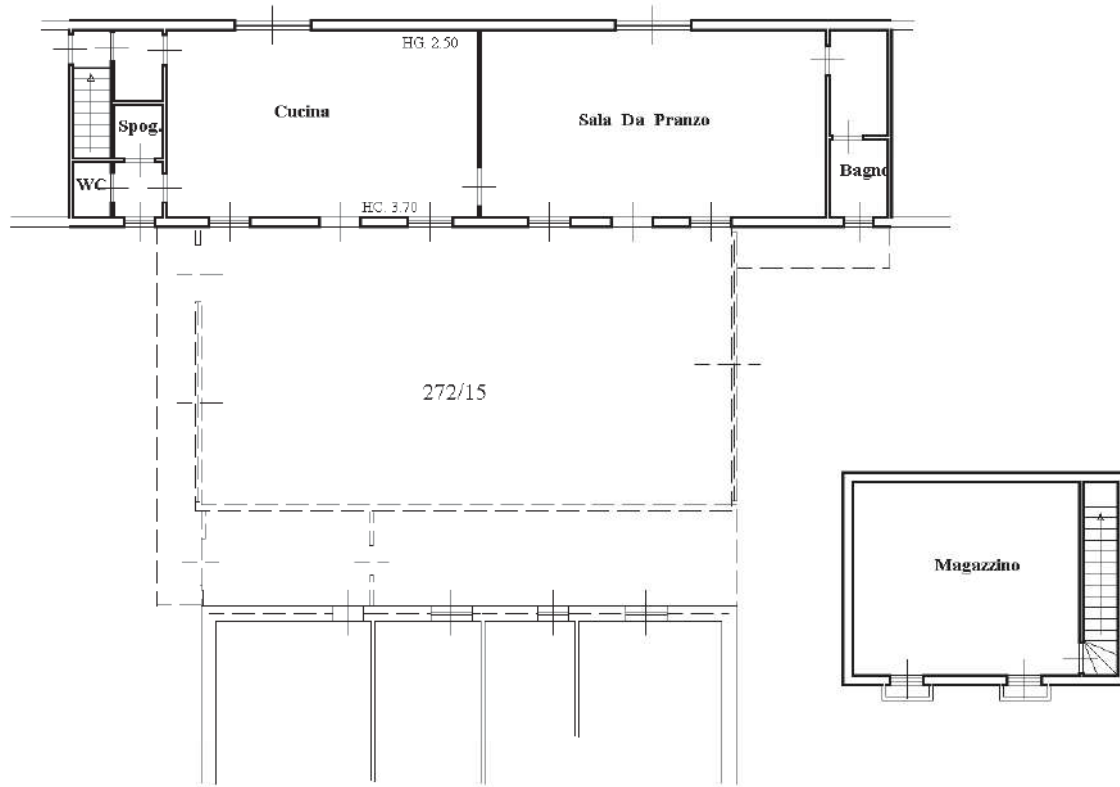
Prov. Verona

N. 1757

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2022 - Comune di ISOLA DELLA SCALA (E349) - < Foglio 55 - Particella 272 - Subalterno 14 >
Firmato **DOTTOR ANTONIO PIRASSO** D. ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 511bb0a54bbe6d4ba0f27a4fec7c0e

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollata n. VR0201955 del 10/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Della Scala

Via Toccolo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

Particella: 272

Subalterno: 15

Compilata da:
Novarini Loris

Iscritto all'albo:
Ingegneri

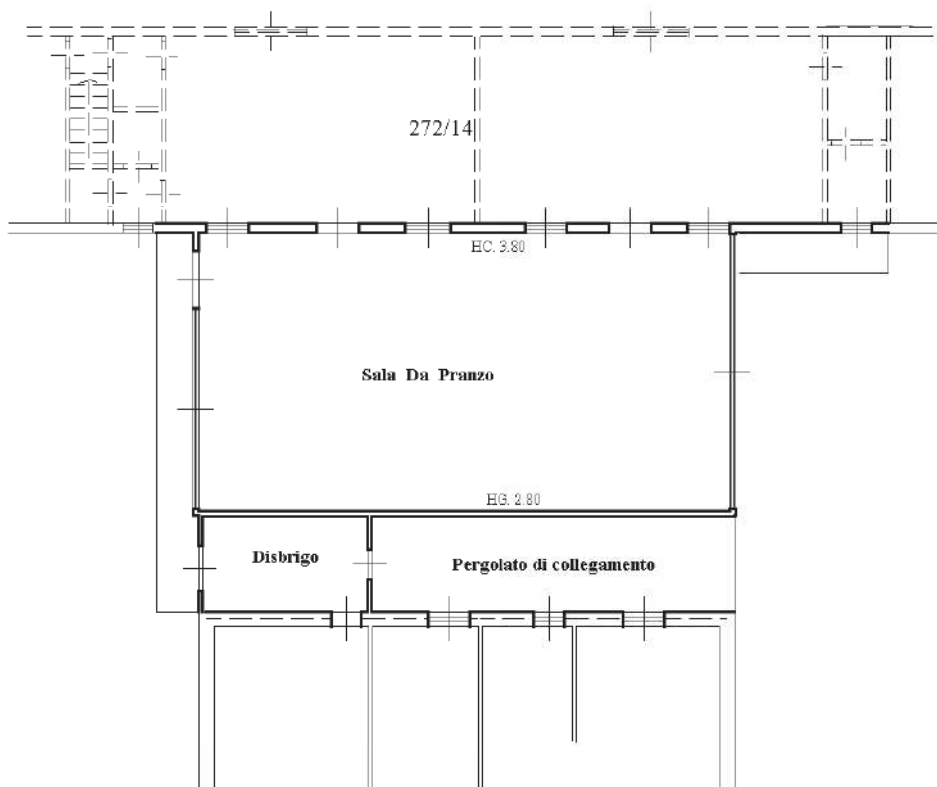
Prov. Verona

N. 1757

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2022 - Comune di ISOLA DELLA SCALA (E349) - < Foglio 55 - Particella 272 - Subalterno 15 >
Firmato DA **FRANCESCO PINASSO** D. ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 511bb0a54bbe6d4ba0f27a4fec7c0e

Ultima planimetria in atti



MODULARIO
F. rig. rend. 487

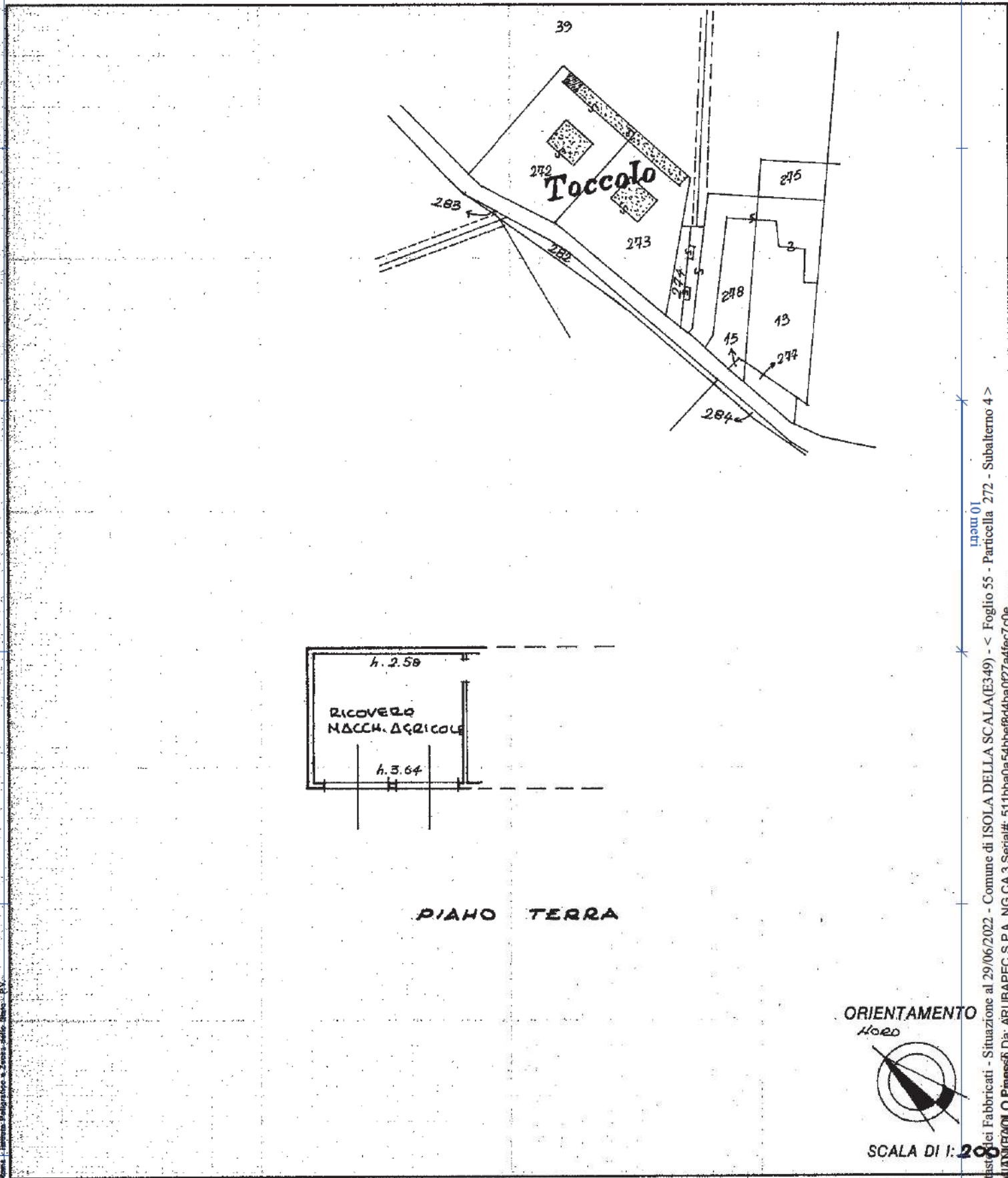


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ISOLA D. SCALA via TOCCOLO civ.



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

Compilata dal ARCHITETTO
[Redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 26/10/1992 - Data: 29/06/2022 - n. T152809 - Richiedente: [Redacted]
Totale schede 55 Formato di acquisizione: A4 (210x297) e Formato stampa [Redacted]
F. 55
n. 272 sub. 4

Isritto all'albo de ARCHITETTI
della provincia di VERBA
data 19-10-1992 Firma [Signature]

num 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2022 - Comune di ISOLA DELLA SCALA (E349) - < Foglio 55 - Particella 272 - Subalterno 4 >
Firmato DA FRANCESCO PIRELLI Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 511bb0a54bbaf4d4ba0f272afac7c08

TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito di antica origine non agibile a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo snc, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Deposito di antica origine, non agibile, da ristrutturare, composto da due vani uso magazzino al piano terra e due vani uso magazzino al piano primo.

Accessibile da corte esclusiva sub 6, BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 441 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 102 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo n. CM, piano: T-1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
Dati di superficie: Totale: 121 mq

B abitazione di antica origine non agibile a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo snc, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione di antica origine, non agibile, da ristrutturare, composta da ingresso, cucina, legnaia e deposito al piano terra, da un vano utile e servizi al piano primo.

Accessibile dalla corte esclusiva sub 6, BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 441 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo n. CM, piano: T-1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
Dati di superficie: Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq

C abitazione di antica origine non agibile a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo snc, della superficie commerciale di **238,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione di antica origine, non agibile, da ristrutturare, composta da ingresso, soggiorno, cucina, legnaia e rustico al piano terra, da due vani utili al piano primo.

Accessibile dalla corte esclusiva sub 6, BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 441 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo n. CM, piano: T-1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per



1/2 in regime di comunione dei beni

Dati di superficie: Totale: 238 mq Totale escluse aree scoperte: 238 mq

D deposito di antica origine non agibile a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo snc, della superficie commerciale di **296,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Deposito di antica origine, non agibile, da ristrutturare, composto da portico/magazzino, due vani magazzino e due vani deposito al piano terra e da tre vani magazzino al piano primo.

Accessibile dalla corte esclusiva sub 6, BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 441 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 270 mq, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo n. CM, piano: T-1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- Dati di superficie: Totale: 296 mq

E abitazione di antica origine non agibile a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo snc, della superficie commerciale di **224,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione di antica origine, non agibile, da ristrutturare, composta da ingresso, soggiorno e cucina al piano terra, da un vano utile al piano primo e da un vano soffitta al piano secondo.

Accessibile dal sub 6, BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 441 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo n. CM, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- Dati di superficie: Totale: 224 mq Totale escluse aree scoperte: 224 mq

F corte BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5 a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo snc, della superficie commerciale di **23,06** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Corte esclusiva accessibile da via Toccolo.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 441 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Toccolo n. CM, piano: T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

998,06 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 319.379,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 300.000,00
Data della valutazione:	08/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/09/2006 a firma di Notaio Lucio Lombardi ai nn. 78004/17419 di repertorio, iscritta il 13/09/2006 a Verona ai nn. 45524/11447, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Debitori non datori di ipoteca [REDACTED]

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/02/2015 a firma di Notaio Lucio Lombardi ai nn. 86567/23489 di repertorio, iscritta il 05/02/2015 a Verona ai nn. 3686/481, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: € 225.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca attiva, stipulata il 14/07/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3778/12222 di repertorio, iscritta il 15/07/2022 a Verona ai nn. 30874 RG 5373 RP, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: € 74.228,16.

Importo capitale: € 37.114,08.

La formalità è riferita solamente a CF di Isola della Scala foglio 55 mn 272 sub 15, 16, 14, 4; foglio 55 mn 441 sub 1, 2, 3, 4, 5; CT di Isola della Scala foglio 55 mn 520, 524, 525.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Verona ai nn. 1964 di



repertorio, trascritta il 28/04/2022 a Verona ai nn. 17278/12603, a favore di [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2006), con atto stipulato il 06/09/2006 a firma di Notaio Lucio Lombardi ai nn. 78003/17418 di repertorio, trascritto il 13/09/2006 a Verona ai nn. 45523/26779.

Il titolo è riferito solamente a fg 55 part 272 sub 4 - 14 - 16; fg 55 part 441 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6; fg 55 part 520 - 522 - 524 - 525

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2006), con atto stipulato il 06/09/2006 a firma di Notaio Lucio Lombardi ai nn. 78003/17418 di repertorio, trascritto il 13/09/2006 a Verona ai nn. 45523/26779.

Il titolo è riferito solamente a fg 55 part 272 sub 4 - 14 - 16; fg 55 part 441 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6; fg 55 part 520 - 522 - 524 - 525

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1972 fino al 13/09/2006), con atto stipulato il 06/05/1972 a firma di Notaio Gianfranco Tomezzoli ai nn. 8547/2588 di repertorio, registrato il 13/05/1972 a Verona ai nn. 2640, trascritto il 30/05/1972 a Verona ai nn. 10110/8177

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 07/11/1985 fino al 13/09/2006), con atto stipulato il 11/10/1985 a firma di Notaio Silverio Grassi ai nn. 5040/1574 di repertorio, registrato il 23/10/1985 a Verona ai nn. 8742, trascritto il 07/11/1985 a Verona ai nn. 20510/14761

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato risalente al XVI secolo, inserito in scheda B.A. n. 28 Corte Toccolo (nella scheda si rileva la presenza di un corpo di fabbrica, di proprietà di terzi sul mappale n. 576, con grado di protezione 7 la cui demolizione senza ricostruzione è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 28 in data



30/04/2014 che individua e disciplina gli interventi sul territorio, in coerenza ed in attuazione del P.A.T. e successiva variante n. 2, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 61 in data 09/07/2015, l'immobile ricade in zona PARTE Zona agricola – Art. 19; - PARTE Schede Beni Ambientali BA/28 Corte Toccolo art. 10 L.R. 24/85 – Artt. 23, 24, 25; - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021 - Zona 3 – Art. 48; - PARTE Aree di rispetto stradale - Art. 37; Aree di interesse archeologico. Il titolo è riferito solamente al Foglio n. 55, Mappale n. 441. Si veda inoltre Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Fabbricato risalente al XVI secolo, inserito in scheda B.A. n. 28 Corte Toccolo (nella scheda si rileva la presenza di un corpo di fabbrica, di proprietà di terzi sul mappale n. 576, con grado di protezione 7 la cui demolizione senza ricostruzione è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Fabbricato risalente al XVI secolo, inserito in scheda B.A. n. 28 Corte Toccolo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Fabbricato risalente al XVI secolo, inserito in scheda B.A. n. 28 Corte Toccolo

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO SNC

DEPOSITO DI ANTICA ORIGINE NON AGIBILE

DI CUI AL PUNTO A

deposito di antica origine non agibile a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo snc, della superficie commerciale di 121,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Deposito di antica origine, non agibile, da ristrutturare, composto da due vani uso magazzino al piano terra e due vani uso magazzino al piano primo.

Accessibile da corte esclusiva sub 6, BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 441 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 102 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo n. CM, piano: T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
Dati di superficie: Totale: 121 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio individuato ai sensi della L.R. 24/85. Residenza padronale di corte Toccolo, fa parte di un complesso edilizio con portici e magazzini; un muro di mattoni chiude la corte verso la strada comunale. Epoca di impianto originario XVI secolo. Grado di protezione 5; è ammessa la ristrutturazione globale: riguarda edifici senza particolare interesse storico - artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> legno	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in legno	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in legno	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito piano terra e primo	121,00	x	100 %	=	121,00
Totale:	121,00				121,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,00 x 320,00 = **38.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.720,00**

BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO SNC

ABITAZIONE DI ANTICA ORIGINE NON AGIBILE

DI CUI AL PUNTO B

abitazione di antica origine non agibile a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo snc, della superficie



commerciale di **96,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione di antica origine, non agibile, da ristrutturare, composta da ingresso, cucina, legnaia e deposito al piano terra, da un vano utile e servizi al piano primo.

Accessibile dalla corte esclusiva sub 6, BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 441 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo n. CM, piano: T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati di superficie: Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio individuato ai sensi della L.R. 24/85. Residenza padronale di corte Toccolo, fa parte di un complesso edilizio con portici e magazzini; un muro di mattoni chiude la corte verso la strada comunale. Epoca di impianto originario XVI secolo. Grado di protezione 5; è ammessa la ristrutturazione globale: riguarda edifici senza particolare interesse storico - artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

mediocre

solai: legno

pessimo

scale interne: a rampa unica realizzate in legno

pessimo

copertura: a falde costruita in legno

pessimo

travi: costruite in legno

pessimo

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pessimo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
abitazione e locali accessori	96,00	x	100 %	=	96,00
Totale:	96,00				96,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,00 x 320,00 = 30.720,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 30.720,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 30.720,00

BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO SNC

ABITAZIONE DI ANTICA ORIGINE NON AGIBILE

DI CUI AL PUNTO C

abitazione di antica origine non agibile a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo snc, della superficie commerciale di 238,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione di antica origine, non agibile, da ristrutturare, composta da ingresso, soggiorno, cucina, legnaia e rustico al piano terra, da due vani itili al piano primo.

Accessibile dalla corte esclusiva sub 6, BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 441 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo n. CM, piano: T-1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati di superficie: Totale: 238 mq Totale escluse aree scoperte: 238 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio individuato ai sensi della L.R. 24/85. Residenza padronale di corte Toccolo, fa parte di un complesso edilizio con portici e magazzini; un muro di mattoni chiude la corte verso la strada comunale. Epoca di impianto originario XVI secolo. Grado di protezione 5; è ammessa la ristrutturazione globale: riguarda edifici senza particolare interesse storico - artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: legno

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale interne: a rampa unica realizzate in legno

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: a falde costruita in legno

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in legno

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione e locali accessori	238,00	x	100 %	=	238,00
Totale:	238,00				238,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 238,00 x 320,00 = **76.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.160,00**

BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO SNC

DEPOSITO DI ANTICA ORIGINE NON AGIBILE

DI CUI AL PUNTO D

deposito di antica origine non agibile a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo snc, della superficie commerciale di **296,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Deposito di antica origine, non agibile, da ristrutturare, composto da portico/magazzino, due vani magazzino e due vani deposito al piano terra e da tre vani magazzino al piano primo.

Accessibile dalla corte esclusiva sub 6, BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 441 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 270 mq, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo n. CM, piano: T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
Dati di superficie: Totale: 296 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Edificio individuato ai sensi della L.R. 24/85. Residenza padronale di corte Toccolo, fa parte di un complesso edilizio con portici e magazzini; un muro di mattoni chiude la corte verso la strada comunale. Epoca di impianto originario XVI secolo. Grado di protezione 5; è ammessa la ristrutturazione globale: riguarda edifici senza particolare interesse storico - artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di data espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

mediocre

solai: legno

pessimo

scale interne: a rampa unica realizzate in legno

pessimo

copertura: a falde costruita in legno

pessimo

travi: costruite in legno

pessimo

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pessimo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito piano terra e primo	296,00	x	100 %	=	296,00
Totale:	296,00				296,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 296,00 x 320,00 = **94.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.720,00**

BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO SNC

ABITAZIONE DI ANTICA ORIGINE NON AGIBILE

DI CUI AL PUNTO E

abitazione di antica origine non agibile a ISOLA DELLA SCALA Via Toccolo snc, della superficie commerciale di **224,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà



- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione di antica origine, non agibile, da ristrutturare, composta da ingresso, soggiorno e cucina al piano terra, da un vano utile al piano primo e da un vano soffitta al piano secondo.

Accessibile dal sub 6, BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 441 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: Via Toccolo n. CM, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
Dati di superficie: Totale: 224 mq Totale escluse aree scoperte: 224 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio individuato ai sensi della L.R. 24/85. Residenza padronale di corte Toccolo, fa parte di un complesso edilizio con portici e magazzini; un muro di mattoni chiude la corte verso la strada comunale. Epoca di impianto originario XVI secolo. Grado di protezione 2; è ammesso il risanamento conservativo: riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico ambientale.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

mediocre

solai: legno

pessimo

scale interne: a rampa unica realizzate in legno

pessimo

copertura: a falde costruita in legno

pessimo

travi: costruite in legno

pessimo

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pessimo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione e locali accessori	224,00	x	100 %	=	224,00
Totale:	224,00				224,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 224,00 x 320,00 = **71.680,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 71.680,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 71.680,00

BENI IN ISOLA DELLA SCALA VIA TOCCOLO SNC
CORTE BCNC AI SUB 1, 2, 3, 4, 5
 DI CUI AL PUNTO F

corte BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5 a ISOLA DELLA SCALA Via Toccoło snc, della superficie commerciale di **23,06** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Corte esclusiva accessibile da via Toccoło.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 441 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Toccoło n. CM, piano: T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Residenza padronale di corte Toccoło, fa parte di un complesso edilizio con portici e magazzini; un muro di mattoni chiude la corte verso la strada comunale. Epoca di impianto originario XVI secolo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte esclusiva lato ovest	396,00	x	2 %	=	7,92
corte esclusiva lato est	757,00	x	2 %	=	15,14
Totale:	1.153,00				23,06

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	23,06	x	320,00	=	7.379,20
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.379,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.379,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Isola della Scala, ufficio del registro di Verona, conservatoria dei registri immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Isola della Scala, agenzie: della zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito di antica origine non agibile	121,00	0,00	38.720,00	38.720,00
B	abitazione di antica origine non agibile	96,00	0,00	30.720,00	30.720,00
C	abitazione di antica origine non agibile	238,00	0,00	76.160,00	76.160,00
D	deposito di antica origine non agibile	296,00	0,00	94.720,00	94.720,00
	abitazione di antica				



E	origine non agibile	224,00	0,00	71.680,00	71.680,00
F	corte BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5	23,06	0,00	7.379,20	7.379,20
				319.379,20 €	319.379,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 319.379,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **6%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 19.162,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 216,45**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 300.000,00**

data 08/09/2022

il tecnico incaricato
PAOLO VIANI



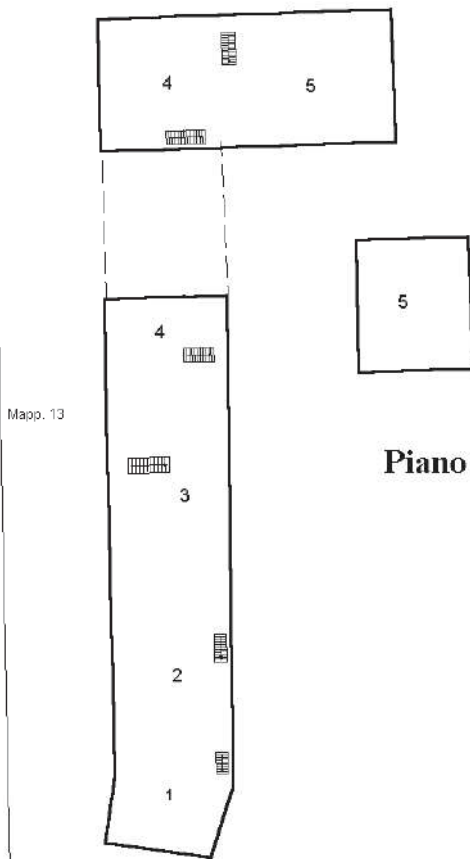
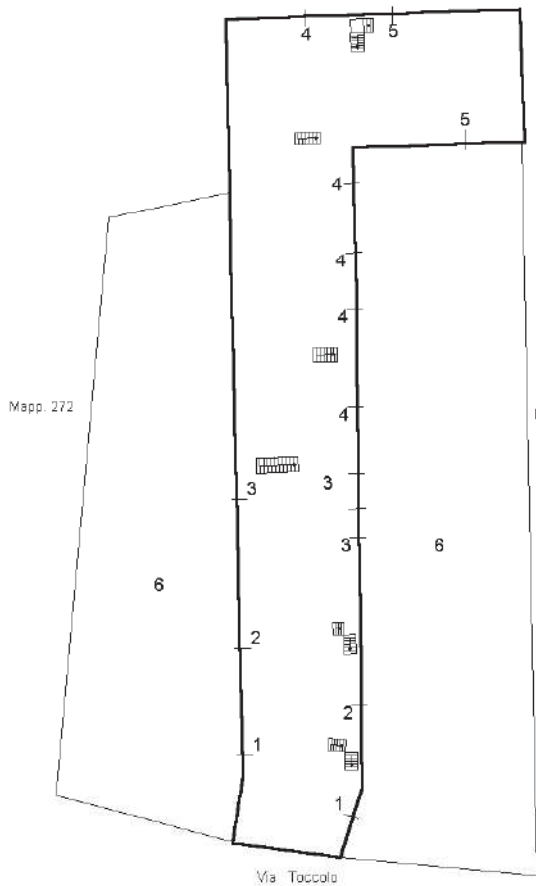
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo:	
Ingegneri	
Prov. Verona	N. 1757

Comune di Isola Della Scala	Protocollo n. VR0156135 del 14/06/2006
Sezione: Foglio: 55 Particella: 441	Tipo Mappale n. 91970 del 05/04/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Piano Terra

Piano Primo



Piano Secondo

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollata n. VR0156135 del 14/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Della Scala

Via Toccolo

civ. CM

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 55
Particella: 441
Subalterno: 1

Compilata da:
Novarini Loris
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Verona

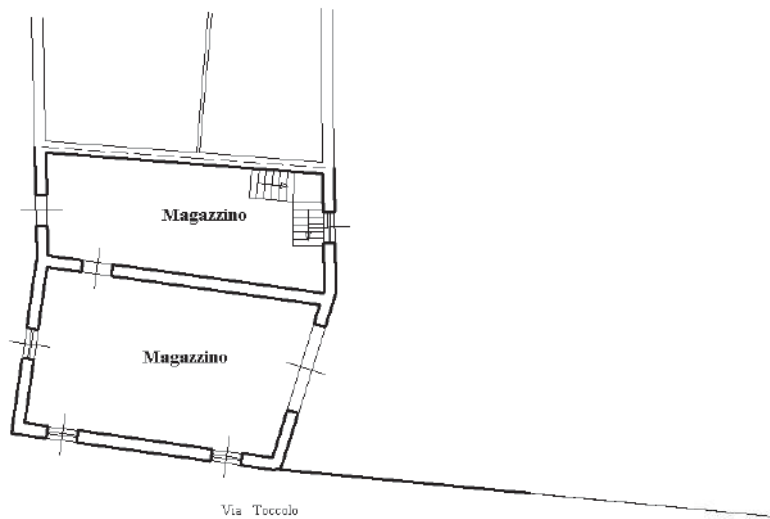
N. 1757

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra

H = 2.76



Piano Primo

Hg. = 2.50



Ultima planimetria in atti



Firmato **DENNIS FACOLO** Eni6b67Dba0ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 511bb0a54bbe6d4ba0f27a4fec7c0e
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2022 - Comune di ISOLA DELLA SCALA (E349) - < Foglio 55 - Particella 441 - Subalterno 1 >
 112001-01



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollata n. VR0156135 del 14/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Della Scala

Via Toccolo

civ. CM

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

Particella: 441

Subalterno: 2

Compilata da:
Novarini Loris

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Verona

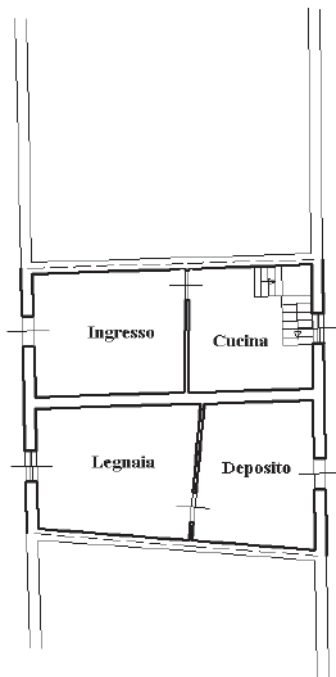
N. 1757

Scheda n. 1

Scala 1:200

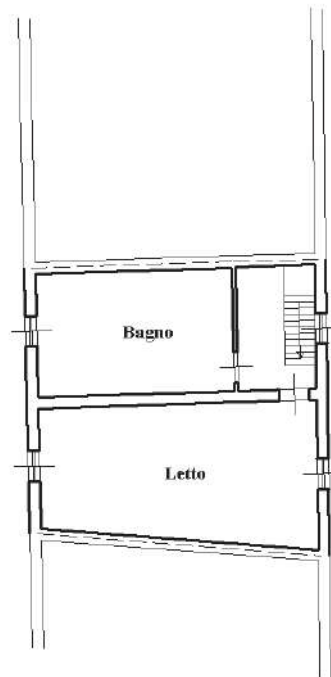
Piano Terra

H = 2.66



Piano Primo

Hg = 2.50



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollata n. VR0156135 del 14/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Della Scala

Via Toccolo

civ. CM

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

Particella: 441

Subalterno: 3

Compilata da:
Novarini Loris

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Verona

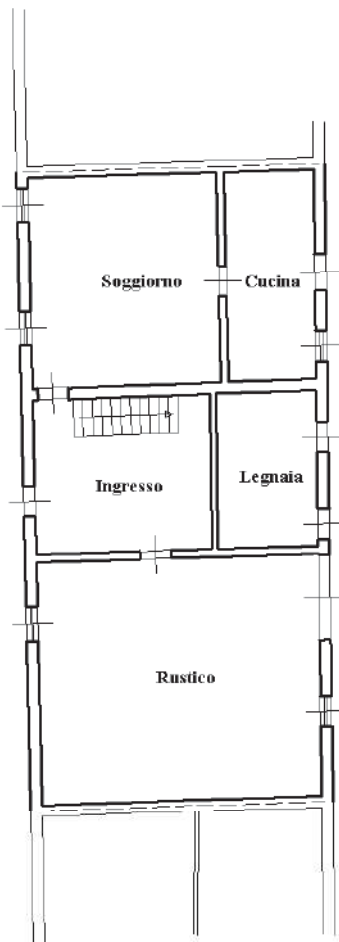
N. 1757

Scheda n. 1

Scala 1:200

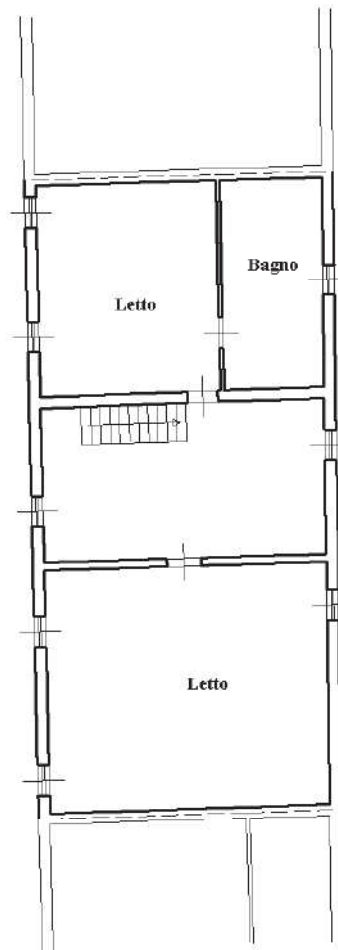
Piano Terra

H = 2.65



Piano Primo

Hg = 2.50



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollata n. VR0156135 del 14/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Della Scala

Via Toccolo

civ. CM

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

Particella: 441

Subalterno: 4

Compilata da:
Novarini Loris

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Verona

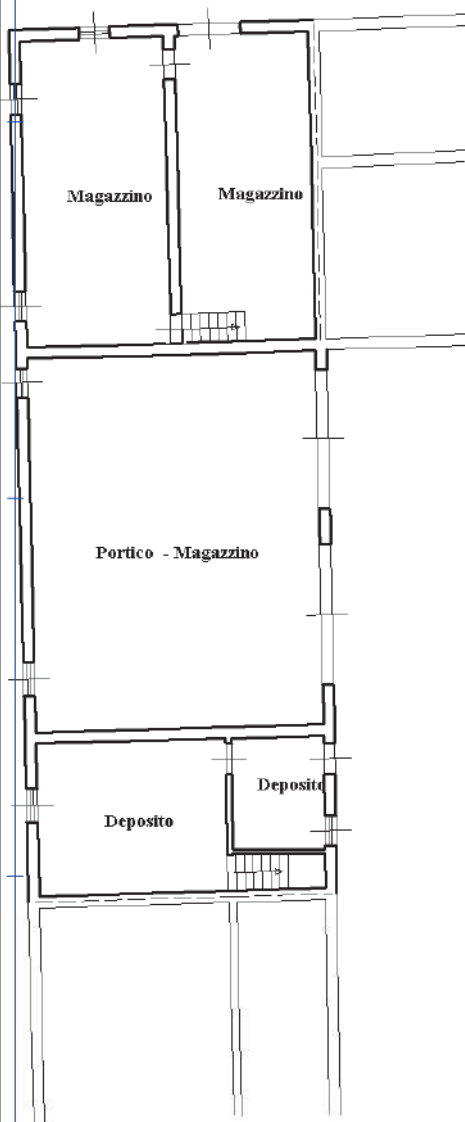
N. 1757

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra

H = 2.65



Piano Primo

Hg = 2.50



Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2022 - Comune di ISOLA DELLA SCALA (E349) - < Foglio 55 - Particella 441 - Subalterno 4 >
 Firmato D:\XIAN\PCOLO Em\6567Daa0ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 511bb0a54bbe6d4ba0f27a4fec7c0e

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0150135 del 14/06/2006
Planimetria di u.i.v. in Comune di Isola Della Scala
Via Toccolo
civ. CM

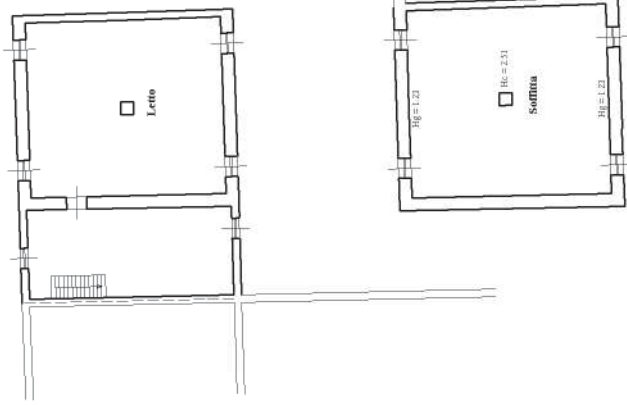
Identificativi Catastali:
Sezione: 55
Foglio: 55
Particella: 441
Subalterno: 5

Compilata da:
Novarini Loris
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Verona
N. 1757

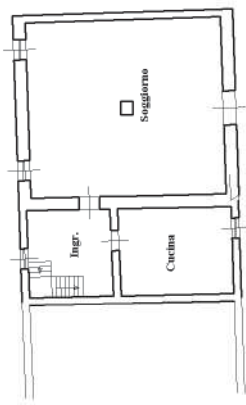
Scheda 1
Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Piano Primo
H = 2.88



Piano Terra
H = 2.91



Piano Secondo



ELENCO ALLEGATI:

- 1) Perizia Privacy
- 2) Atto di provenienza
- 3) Atto di provenienza sub 15 (LOTTO 1)
- 4) Documentazione fotografica LOTTO 1
- 5) Documentazione fotografica LOTTO 2
- 6) Documentazione catastale
- 7) Pianta dell'ampliamento non accatastato
- 8) Pratiche edilizie da parte 1 a parte 12
- 9) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 10) Estratto riassunto atto di matrimonio
- 11) Ispezioni ipotecarie

