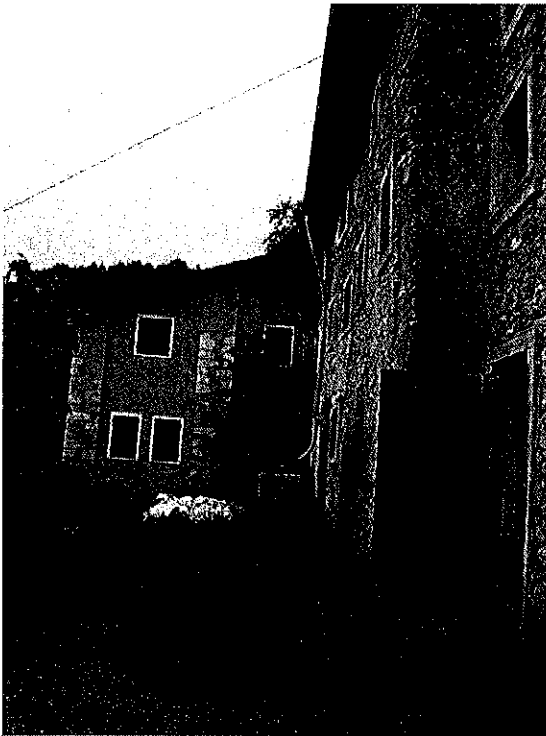


**TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 281/2023
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	ESECUTATO 1



Esperto Stimatore

Arch. Marta Fincato - fincarch@gmail.com - tel. 346.7727151

Custode Giudiziario

Avv. Anna Bimbatti - avvannabimbatti@gmail.com - tel. 045.5709996

marta fincato architetto
via monte cengio, 1 - 37128 verona
e-mail: fincarch@gmail.com - PEC: martafincatoarchitetto@messaggipec.it
p. IVA 02151360233 - CF: FNC MRT 62P60 L781D



Sommario

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	10
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	10
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	16
D.1.3.2.	Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato.....	16
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali ..	34
D.1.3.4.	Individuazione dell’accesso o degli accessi del bene immobile	36
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	37
D.1.5	Situazione catastale dell’immobile	40
D.1.6.	Situazione edilizia dell’immobile	40
D.1.7	Stato di occupazione dell’immobile.....	42
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d’occupazione dell’Immobile	42
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	42
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente	42
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	43
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	43
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	44
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	44
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	44
D.1.13.	Valutazione del lotto	44
D.1.13.1.	Consistenza.....	45
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	46
D.1.13.3.	Stima.....	47
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	52
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	52



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE n. 281/2023
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Quota di 1/1
Tipologia immobile	In fabbricato a tre piani fuori terra e seminterrato: N. 6 unità in corso di costruzione, N. 1 posto auto e limitrofi terreni ad uso agricolo
Ubicazione	Comune di Badia Calavena (VR), Località Burgagnani s.n.c.
Dati catastali	Comune di Badia Calavena (VR), Catasto Fabbricati , Foglio 16, mapp. 979 sub. 1-2-4-10-5-6-8 cat. F3 – Catasto Terreni Foglio 16, mapp. 915-921- 924 -927- 928—974 di tot. mq 2.183 catastali
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 57.800,00
Stato di occupazione	Beni liberi, in stato di abbandono
Irregolarità edilizie	Presenti: si ritiene che, dato il mancato completamento delle opere previste nel Titolo abilitativo, allo stato di fatto abbia poca pertinenza una indicazione circa la possibilità ed i costi per procedere a sanatoria: in prospettiva, si ritiene che l'unica possibilità per regolarizzare la situazione sia quella di presentare una nuova Pratica Edilizia per il completamento delle opere da sottoporre al vaglio degli Uffici Tecnici Comunali
Irregolarità catastali	Nessuna
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Sono state visionate internamente le sole unità a piano terra e il livello seminterrato; la proprietà è attraversata da una strada capezzagna o sentiero; i solai tra piano terra e primo sono stati interessati da incendio.

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

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

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



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Proprietà per la quota di 1/1 di n. 6 unità in corso di costruzione ad uso abitativo, n. 1 posto auto e limitrofi terreni ad uso agricolo per complessivi mq 2.183 catastali.

CEU Comune di Badia Calavena, fg. 16 mapp. 979 sub. 1-2-4-10-5-6-8 – cat. F3 –

CT Comune di Badia Calavena, fg. 16 mapp. 915 di are 8.41 – mapp. 921 di are 7.95 – mapp. 924 di are 00.20 – mapp. 927 di are 1.27 – mapp. 928 di are 1.10 – mapp. 974 di are 2.90.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Dato lo stato di conservazione delle unità, che si presentano non ultimate e in stato di abbandono, e l'esigua consistenza dei limitrofi terreni, si ritiene opportuna la formazione di un unico Lotto di vendita.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

1 [REDACTED] Proprieta' 1/1

Alla ditta esecutata gli immobili sono pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Trasferimento sede sociale a rogito Dott. Tordiglione Roberto Notaio in Tregnago del 19/07/2012 rep .10708/4667 , trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 03/08/2012 al n. 19785 RP di formalità a favore: ESECUTATO 1 con sede [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà , contro: ESECUTATO 1 con sede [REDACTED] f. XXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà;

Provenienze precedenti

- **Relativamente alle particelle 64 65 66,67,69,70 86,843 (ex 68) 845 (ex 655):**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Tordiglione Roberto Notaio in Tregnago, del 03/04/2007 rep. 6761/1487 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 12/04/2007 al n. 10737 RP di formalità a favore:

ESECUTATO 1 con sede [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà ; contro: [REDACTED]
[REDACTED] ra piena proprietà.



16/11/1974 rep. 35728, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 06/12/1974 al n. 16310 di formalità, a favore [redacted] per i diritti di 12/36 di piena proprietà, contro [redacted] per i diritti di 4/36 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 4/36 di piena proprietà, [redacted] i diritti di 4/36 di piena proprietà.

- Dichiarazione di successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Verona il 11.09.1972 al n. 37/161, trascritta a Verona il 14.09.1972 al n. 13393 di formalità, a favore [redacted] per i diritti di 1/10 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 1/10 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 1/10 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 1/10 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 1/10 di piena proprietà; contro: [redacted] deceduto i [redacted] i diritti di 1/2 di piena proprietà. (Non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità).

Come riportato nella relazione notarile in atti, i beni originariamente di proprietà di [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà sono ad essi pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al 27.08.1957

- **Relativamente alle particelle 844 (ex 68) 846 (ex 655):**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Tordiglione Roberto Notaio in Tregnago, del 03/04/2007 rep. 6761/1487 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 12/04/2007 al n. 107378 RP di formalità a favore:

ESECUTATO 1 con [redacted] c.f. XXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà ; contro [redacted] l'intera piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Mastelli Mario Notaio in Soave del 18/09/1998 reo.79104 trascritto presso l'Agenziatia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 06/10/1998 al n. 19687 di formalità; a favore [redacted] l'intera piena proprietà [redacted] per i diritti di 3/7 di piena proprietà [redacted] i diritti di 2/7 di piena proprietà [redacted] i diritti di 2/7 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Divisione a stralcio a rogito Dott. Mastelli Mario, Notaio in Soave, del



18/09/1998 rep.79104, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 06/10/1998 al n. 19686 di formalità; a favore: [redacted] per i diritti di 3/7 di piena proprietà; [redacted] per i diritti di 2/7 di piena proprietà; [redacted] per i diritti di 2/7 di piena proprietà; contro: [redacted] per i diritti di 3/9 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 2/9 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 2/9 di piena proprietà, [redacted] i diritti di 2/9 di piena proprietà.

Nella Certificazione notarile in atti viene riferito che "...Relativamente ai 2/36 di piena proprietà spettanti a [redacted] non figura trascritto atto di trasferimento di detti diritti..."

Come già precedentemente riportato, in relazione alle quote spettanti alla sig. [redacted] [redacted] A la scrivente osserva che:

- la quota di 2/36 di piena proprietà "spettante" a [redacted] compare solo nelle visure catastali storiche con la dicitura "Da verificare quota per 2/36 fino al 03/04/1994" come derivante da Atto del 16/11/1974 Pubblico ufficiale PAULONE Sede TREGNAGO (VR) Repertorio n. 35728 - UR Sede SOAVE (VR) Registrazione Volume 112 n. 1394 registrato in data 15/12/1974 - Voltura n. 26075 in atti dal 24/10/1990;
- nella nota di trascrizione dell'atto di cui sopra del Notaio Paulone rep. 3578 dell'anno 1974 (trascrizione del 06/12/1974 al n. 16310) la sig. [redacted] non compare;
- la sig. [redacted] compare nella Dichiarazione di successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Verona il 11.09.1972 al n. 37/161, trascritta a Verona il 14.09.1972 al n. 13393 di formalità, con le seguenti quote a favore come riportate nella Certificazione notariale in atti: [redacted] per i diritti di 1/10 di piena proprietà; [redacted] per i diritti di 1/10 di piena proprietà; [redacted] per i diritti di 1/10 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 1/10 di piena proprietà; [redacted] per i diritti di 1/10 di piena proprietà; contro: [redacted] deceduto il [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà; sulla relativa nota di trascrizione le quote non compaiono;
- nell'atto di provenienza dei beni - Divisione a stralcio a rogito Dott. Mastelli Mario, Notaio in Soave, del 18/09/1998 rep.79104, trascritto a Verona il 06/10/1998 al n. 19686 di formalità - è riportato quanto segue: "...Le parti fanno presente che alle Partite 9374-9375-9376-9377 del Catasto terreni di Badia Calavena risulta intestata, congiuntamente alle parti medesime,



certa [redacted] ed a tal riguardo, sotto la propria personale responsabilità, ai sensi degli artt. 4 e 26 della Legge 4/1/1968 n. 15, dichiarano che i relativi beni sono stati da sempre posseduti e goduti incontrastatamente dalle parti medesime e dal loro dante causa e che pertanto ne hanno usucapito la relativa eventuale comproprietà, e chiedono l'intestazione catastale in conformità al presente atto in forza della legge 17/8/1941 n. 1043...";

- nell'atto di provenienza dei beni - Compravendita a rogito Dott. Tordiglione Roberto Notaio del 03/04/2007 rep. 6761/1487 trascritto a Verona il 12/04/2007 al n. 107378 RP di formalità - è riportato quanto segue: "...10) che nel sopracitato atto di assegnazione a stralcio, divisione e donazione per Notaio Mastelli in data 18 settembre 1998, i i comparenti signori [redacted] [redacted] hanno fatto presente che i terreni oggetto dell'atto risultavano intestati, congiuntamente ad essi comparenti, anche la signora [redacted] a tale riguardo, sotto la propria personale responsabilità a sensi degli artt. 4 e 26 della Legge 4.1.1968 n. 15, hanno dichiarato che i relativi beni sono stati da sempre posseduti e goduti incontrastatamente da essi comparenti e che, pertanto, ne hanno usucapito la relativa eventuale comproprietà ed hanno chiesto l'intestazione catastale in conformità al predetto atto per Notaio Mastelli in forza della legge 17/8/1941 n. 1043...";

- Dichiarazione di Successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Soave il 19/10/1994 al n. 19/324 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 07/03/1995 al n. 5373 di formalità; [redacted] [redacted] per i diritti di 102/324 di piena proprietà [redacted] [redacted] per i diritti di 68/324 di piena proprietà [redacted] [redacted] per i diritti di 68/324 di piena proprietà [redacted] [redacted] i diritti di 68/324 di piena proprietà, contro [redacted] deceduto [redacted] per i diritti di 34/36 di piena proprietà. (Non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità).

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Paulone Guido, Notaio in Tregnago del 16/11/1974 rep. 35728, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 06/12/1974 al n. 16310 di formalità, a favore: [redacted] [redacted] per i diritti di 12/36 di piena proprietà, contro: [redacted] [redacted] per i diritti di 4/36 di piena proprietà, [redacted] [redacted] per i diritti di 4/36 di piena proprietà, [redacted] [redacted] per i diritti di 4/36 di piena proprietà.

- Dichiarazione di successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Verona il



11.09.1972 al n. 37/161, trascritta a Verona il 14.09.1972 al n. 13393 di formalità, a favore

per i diritti di 1/10 di piena proprietà,

per i diritti di 1/10 di piena proprietà,

per i diritti di 1/10 di piena proprietà,

per i diritti di 1/10 di piena

proprietà; contro cedute per i diritti di

1/2 di piena proprietà. (Non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità).

Come riportato nella relazione notarile in atti, i beni originariamente di proprietà di

per i diritti di 1/2 di piena proprietà sono ad essi pervenuti per giusti e legittimi titoli

anteriori al 27.08.1957

Precisazioni sugli immobili come riportato nella Certificazione notarile in atti:

Il fabbricato di cui in oggetto sorge su area al foglio 16 particella

979 (ex 844) e comprende le particelle 931 (ex 64), 970 (ex 843), 973 (ex 917 ex 66), 977

(ex 914 ex 86), 975 (ex 919 ex 67); La particella 915 (ex 65) comprende le particelle 972 (ex

917 ex 66), 976 (ex 919 ex 67), 978 (ex 914 ex 86);

La particella 921 deriva dalla part. 69; La particella 924 deriva dalla particella 70; La particella 927

deriva dalla particella 846; La particella 928 deriva dalla particella 845; La particella 974 (ex 919 ex

67) comprende la particella 971 (ex 843)

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

Si allega visura camerale storica della ditta eseguita (All. E.2).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A. In Comune di Badia Calavena (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 16 mappale 979 sub. 1, categoria F/3, classe -, consistenza -, superficie catastale -, rendita ,

indirizzo catastale: Località Burgagnani, Piano T, intestato catastalmente a

1 ESECUTATO 1 sede , c.f. XXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico e sull'Elenco subalterni

- mapp. 979 sub. 15 – piano S1-T-1 - bene comune non censibile (b.c.n.c. zona di manovra, corte, camminamenti) comune a tutti i subalterni



- mapp. 979 sub. 16 – piano S1 - bene comune non censibile (b.c.n.c. ingresso e disimpegno comune) comune ai sub. 1-2-4-5-6-8.

B. In Comune di Badia Calavena (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 16 mappale 979 sub. 2, categoria F/3, classe -, consistenza -, superficie catastale -, rendita , indirizzo catastale: Località Burgagnani, Piano T, intestato catastalmente a 1 ESECUTATO 1 sede in [REDACTED], c.f. XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico e sull'Elenco subalterni

- mapp. 979 sub. 15 – piano S1-T-1 - bene comune non censibile (b.c.n.c. zona di manovra, corte, camminamenti) comune a tutti i subalterni

- mapp. 979 sub. 16 – piano S1 - bene comune non censibile (b.c.n.c. ingresso e disimpegno comune) comune ai sub. 1-2-4-5-6-8.

C. In Comune di Badia Calavena (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 16 mappale 979 sub. 4, categoria F/3, classe -, consistenza -, superficie catastale -, rendita , indirizzo catastale: Località Burgagnani, Piano T, intestato catastalmente a 1 ESECUTATO 1 sede in [REDACTED], c.f. XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico e sull'Elenco subalterni

- mapp. 979 sub. 15 – piano S1-T-1 - bene comune non censibile (b.c.n.c. zona di manovra, corte, camminamenti) comune a tutti i subalterni

- mapp. 979 sub. 16 – piano S1 - bene comune non censibile (b.c.n.c. ingresso e disimpegno comune) comune ai sub. 1-2-4-5-6-8.

D. In Comune di Badia Calavena (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 16 mappale 979 sub. 5, categoria F/3, classe -, consistenza -, superficie catastale -, rendita , indirizzo catastale: Località Burgagnani, Piano 1, intestato catastalmente a 1 ESECUTATO 1 sede in [REDACTED], c.f. XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1



Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico e sull'Elenco subalterni

- mapp. 979 sub. 15 – piano S1-T-1 - bene comune non censibile (b.c.n.c. zona di manovra, corte, camminamenti) comune a tutti i subalterni

- mapp. 979 sub. 16 – piano S1 - bene comune non censibile (b.c.n.c. ingresso e disimpegno comune) comune ai sub. 1-2-4-5-6-8.

E. In Comune di Badia Calavena (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 16 **mappale 979 sub. 6**, categoria F/3, classe -, consistenza -, superficie catastale -, rendita , indirizzo catastale: Località Burgagnani, Piano 1, intestato catastalmente a 1 ESECUTATO 1 sede in [REDACTED], c.f. XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico e sull'Elenco subalterni

- mapp. 979 sub. 15 – piano S1-T-1 - bene comune non censibile (b.c.n.c. zona di manovra, corte, camminamenti) comune a tutti i subalterni

- mapp. 979 sub. 16 – piano S1 - bene comune non censibile (b.c.n.c. ingresso e disimpegno comune) comune ai sub. 1-2-4-5-6-8.

F. In Comune di Badia Calavena (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 16 **mappale 979 sub. 8**, categoria F/3, classe -, consistenza -, superficie catastale -, rendita , indirizzo catastale: Località Burgagnani, Piano 2, intestato catastalmente a 1 ESECUTATO 1 sede [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico e sull'Elenco subalterni

- mapp. 979 sub. 15 – piano S1-T-1 - bene comune non censibile (b.c.n.c. zona di manovra, corte, camminamenti) comune a tutti i subalterni

- mapp. 979 sub. 16 – piano S1 - bene comune non censibile (b.c.n.c. ingresso e disimpegno comune) comune ai sub. 1-2-4-5-6-8.

G. In Comune di Badia Calavena (VR)

Identificazione catastale:



AL CATASTO FABBRICATI

foglio 16 **mappale 979 sub. 10**, categoria F/3, classe -, consistenza -, superficie catastale -, rendita , indirizzo catastale: Località Burgagnani, Piano 1, intestato catastalmente a

1 ESECUTATO 1 sede in [REDACTED], c.f. XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico e sull'Elenco subalterni

- mapp. 979 sub. 15 – piano S1-T-1 - bene comune non censibile (b.c.n.c. zona di manovra, corte, camminamenti) comune a tutti i subalterni

L'edificio che ricomprende le unità di cui sopra insiste su terreno distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio:

mapp. 979, qualità Ente Urbano, di are 14.26

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 915; mapp. 920; mapp. 974; mapp. 921; mapp. 928; mapp. 930; mapp. 929.

H. In Comune di Badia Calavena (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

foglio 16 **mappale 915**, qualità: pascolo - classe 1 - di are 08.41 - R.D. € 1,30 - RA € 0,61, intestato catastalmente a

1 ESECUTATO 1 [REDACTED], c.f. XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 913; mapp. 916; mapp. 974; mapp.918; mapp. 920; mapp. 979; mapp. 929.

I. In Comune di Badia Calavena (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

foglio 16 **mappale 921**, qualità: prato - classe 3 - di are 07.95 - R.D. € 2,46 - RA € 1,44, intestato catastalmente a

1 ESECUTATO 1 [REDACTED], c.f. XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 979; mapp. 974; mapp. 922; mapp.924; mapp. 923; mapp. 927; mapp. 928.

L. In Comune di Badia Calavena (VR)

Identificazione catastale:



AL CATASTO TERRENI

foglio 16 **mappale 924**, qualità: prato - classe 3 - di are 00.20 - R.D. € 0,06 - RA € 0,04, intestato catastalmente a

1 ESECUTATO 1 sede in [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 921; mapp. 925; mapp. 923.

M. In Comune di Badia Calavena (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

foglio 16 **mappale 927**, qualità: prato - classe 3 - di are 01.27 - R.D. € 0,39 - RA € 0,23, intestato catastalmente a

1 ESECUTATO 1 sede in [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 928; mapp. 921; mapp. 926.

N. In Comune di Badia Calavena (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

foglio 16 **mappale 928**, qualità: prato - classe 3 - di are 01.10 - R.D. € 0,34 - RA € 0,20, intestato catastalmente a

1 ESECUTATO 1 sede [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 979; mapp. 921; mapp. 927; mapp. 929; mapp. 930.

O. In Comune di Badia Calavena (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

foglio 16 **mappale 974**, qualità: prato - classe 3 - di are 02,90 - R.D. € 0,90 - RA € 052, intestato catastalmente a

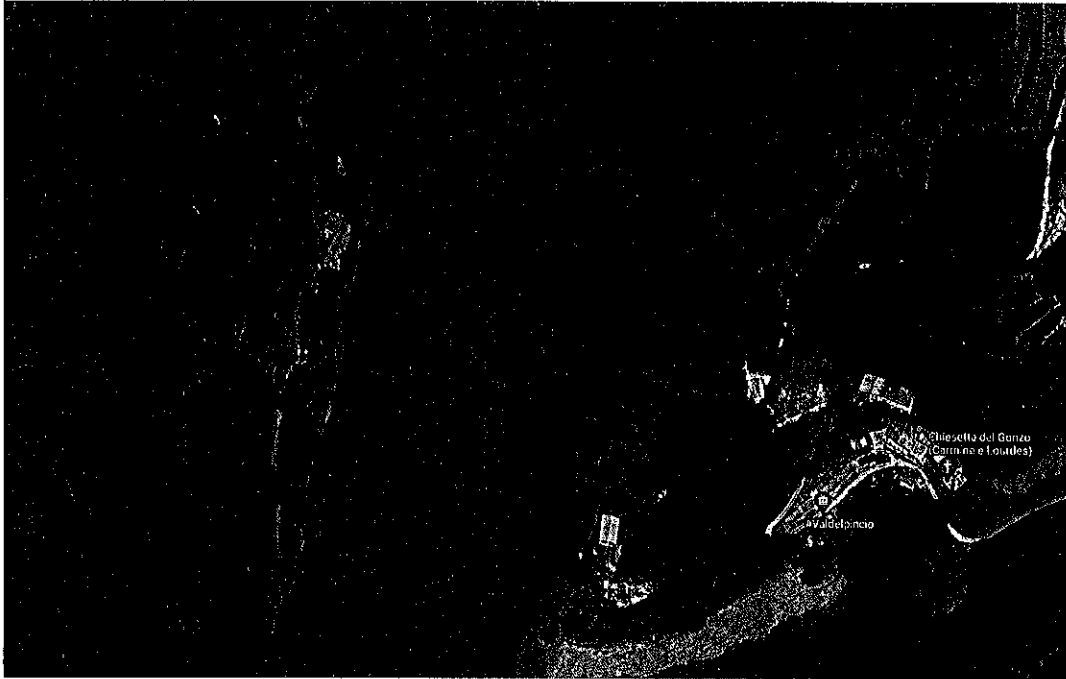
1 ESECUTATO 1 sede in [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 979; mapp. 920; mapp. 921; mapp. 979.

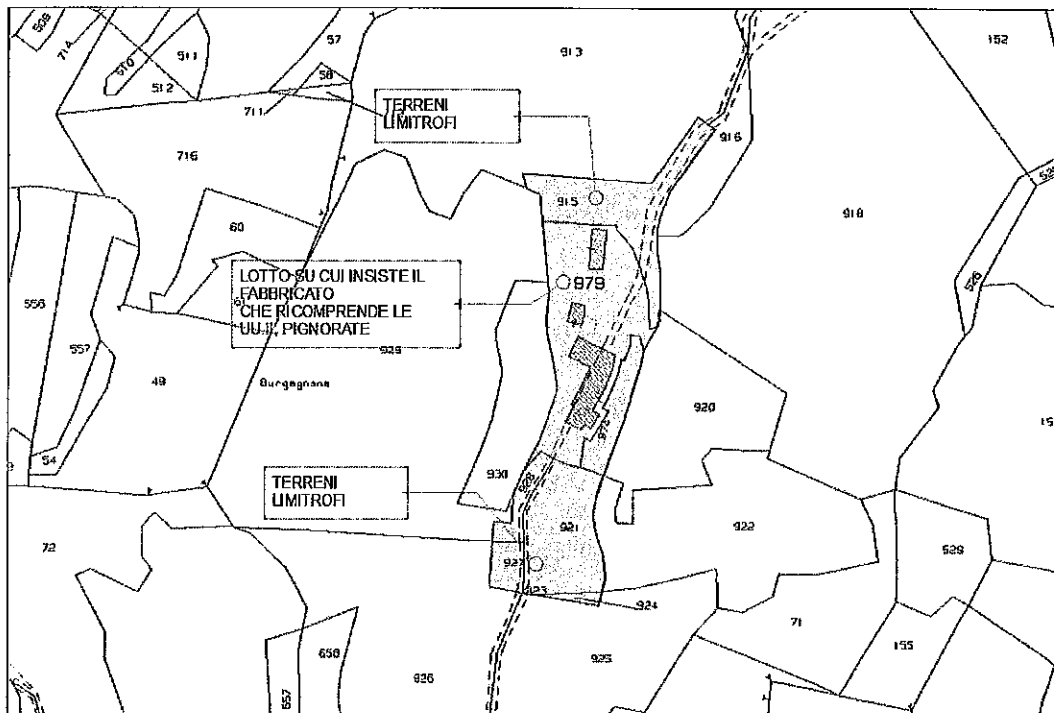
Si riporta, di seguito, un estratto satellitare tratto da Google maps e un estratto della mappa del Catasto Terreni sui quali è stato evidenziato il lotto su cui sorge l'immobile che ricomprende le unità pignorate ed i limitrofi terreni.



Estratto da Google maps



Estratto da mappa Catasto Terreni



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili sono ubicati sulle pendici montuose poste a Nord Est del centro di Badia Calavena, in zona agricola declive scarsamente edificata e non completamente urbanizzata, raggiungibile percorrendo per circa 5 km una strada vicinale con imbocco prossimo al centro del paese.

Il comune di Badia Calavena dista circa 35 km da Verona, in direzione Nord Est, e conta 2600 abitanti circa; nel paese sono presenti scuola primaria e secondaria di I° grado, materna paritaria, ufficio postale, farmacia, ed alcuni servizi commerciali; ulteriori scuole e servizi sono posti nei comuni limitrofi di maggiori dimensioni.

D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un fabbricato colonico a tre piani fuori terra e seminterrato che è stato oggetto di parziale ristrutturazione intrapresa attorno al 2007-2009; la ristrutturazione, non ultimata, ha condotto alla formazione di n. 9 unità immobiliari a vocazione abitativa, di cui n. 6 pignorate con la presente procedura (m.nn. 979 sub. 1-2-4-5-6-8 CEU), e all'individuazione di n. 4 posti auto sulla superficie di pertinenza (mapp. 979 CT - CEU), di cui n. 1 pignorato con la presente procedura esecutiva (mapp. n. 979 sub. 10 CEU). L'edificio che ricomprende le unità a vocazione abitativa è realizzato con murature in pietra integrate con porzioni più recenti in laterizio; i solai sono in legno: si è constatato che parte dei nuovi solai in legno tra piano terra e primo sono stati interessati da un incendio e si presentano carbonizzati e anneriti, in misura più o meno accentuata che, in alcuni punti, potrebbe anche compromettere la tenuta del solaio stesso (vedasi schema sottoriportato); la nuova copertura lignea appare, dall'esterno, in buono stato, sebbene anch'essa fosse stata interessata da un incendio come segnalato dal Direttore dei Lavori, [REDACTED], che, nel 2010, aveva chiesto al Comune di Badia Calavena l'inagibilità¹ permanente a tutela della pubblica e privata incolumità; il manto di finitura è in coppi; le facciate sono prive di intonaco, ad eccezione di una porzione corrispondente alle unità non pignorate, in mediocri condizioni stante la mancata ultimazione dei lavori di ristrutturazione. Si precisa di aver potuto ispezionare gli interni delle sole unità a piano terra mapp. 979 sub. 1-2-4 in quanto gli accessi alle restanti unità a piano primo e secondo sottotetto, poste sul retro dell'edificio, non risultavano raggiungibili a causa dell'assenza di scale o rampe atte a superare i dislivelli esterni del terreno e della presenza di abbondante vegetazione spontanea che rendeva impossibile aggirare il fabbricato nel tentativo di raggiungere tali ingressi: non si è pertanto

¹ La dichiarazione di inagibilità non è stata emessa dal Comune di Badia Calavena in quanto, come riferito dalla Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale, [REDACTED], la proprietà ha inteso ripristinare la copertura.



potuta constatare la presenza del vano scale tra piano 1° e 2° sottotetto, indicato nell'elaborato planimetrico, e nemmeno lo stato delle unità mapp. 979 sub. 5-6-8; la presenza di abbondante vegetazione spontanea non ha reso possibile ispezionare compiutamente la corte comune scoperta ed il posto auto mapp. 979 sub. 10.

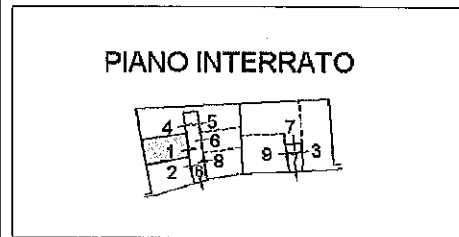
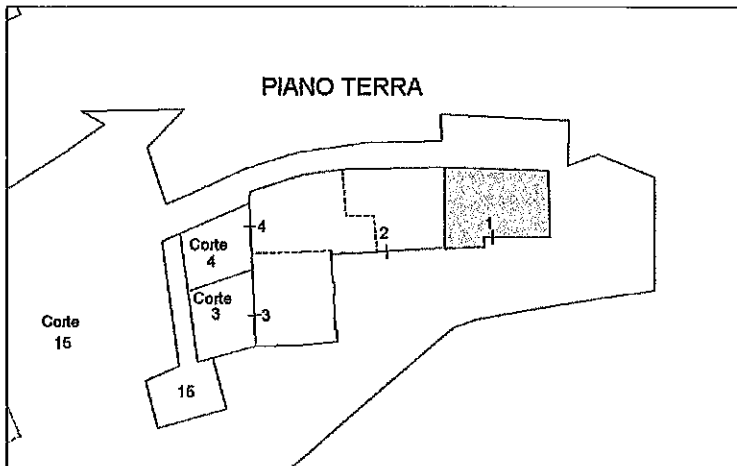
Le unità, a livello catastale, sono tutte in categoria F/3 - unità in corso di costruzione - e prendono evidenza sul solo Elaborato planimetrico; la distribuzione interna indicata nel progetto presentato, di cui al permesso di Costruire n. 40/07 oramai scaduto, non collima esattamente con quanto rilevato a piano terra . Si procede con la descrizione delle singole unità visionate a piano terra e con la descrizione delle restanti, non visionate, come desumibile dagli elaborati grafici allegati al P.d.C. 40/07.

A - mappale 979 sub. 1 CEU - Unità a piano terra attualmente composta da due vani "al grezzo" divisi tra loro da una parete di bimattoni intervallata da un pilastro in calcestruzzo armato posti in posizione non corrispondente a quanto indicato sugli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 40/07 (scaduto); non sono state quindi realizzate le tramezzature previste nel P.d.C. 40/07 a delimitazione del bagno e del disimpegno, come pure non è stata realizzata la "bocca di lupo" lato Est e una finestra lato Ovest. A piano seminterrato non sono state realizzate le tramezzature interne a delimitazione delle varie cantine di pertinenza. La superficie commerciale dell'unità a piano terra è di mq 44,30 circa, l'altezza interna è di m 2,50 circa sotto l'assito del solaio; la cantina a piano seminterrato, materialmente non delimitata con pareti divisorie, presenta una superficie lorda di mq 4,60 circa misurata sugli elaborati grafici di cui a P.d.C. 40/07 con altezza interna di m 2,20 circa; il solaio delle cantine è in latero cemento. Si evidenzia che il solaio ligneo tra a piano terra e 1° è stato interessato da un incendio e si presenta annerito e carbonizzato in misura più accentuata in alcuni punti.

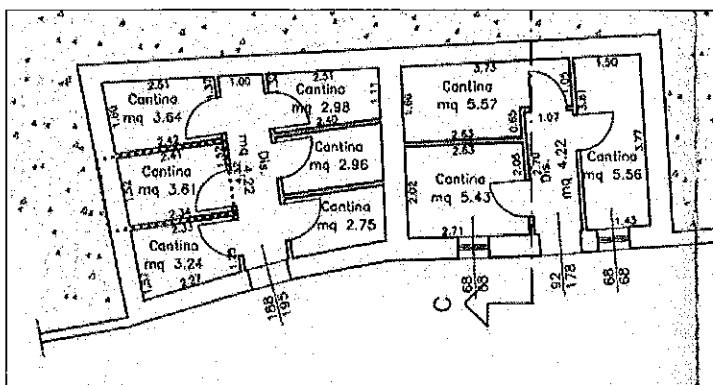
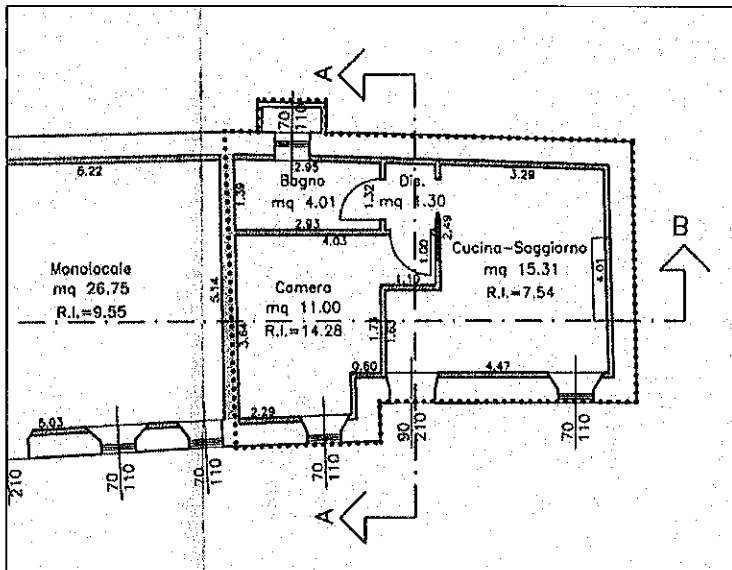
Si riportano di seguito un estratto dall'Elaborato planimetrico dove è stata evidenziata la sagoma dell'unità, la planimetria dell'immobile come raffigurata sugli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 40/07, lo schema planimetrico dello stato di fatto e alcune riprese fotografiche.



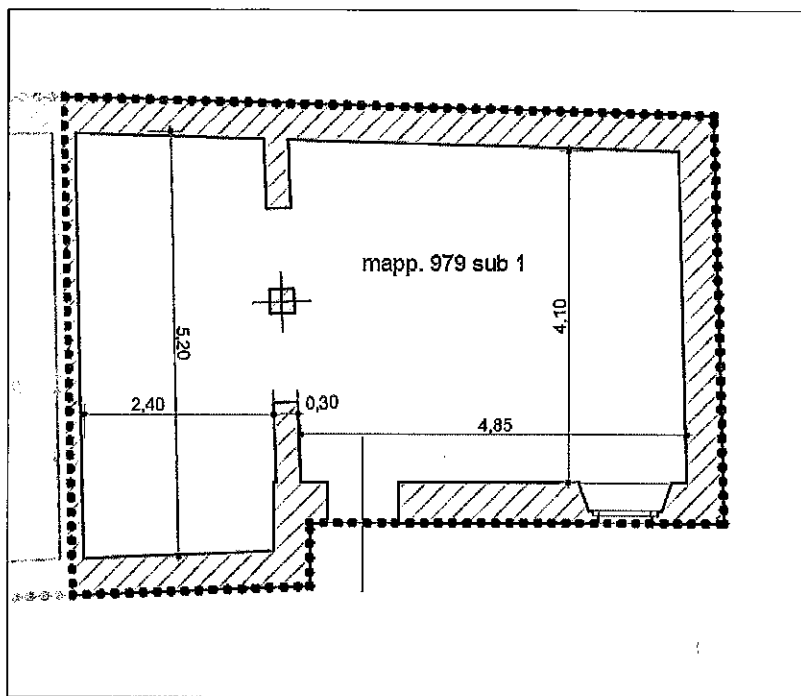
Estratto dall'Elaborato planimetrico u.i. mapp. 979 sub. 1



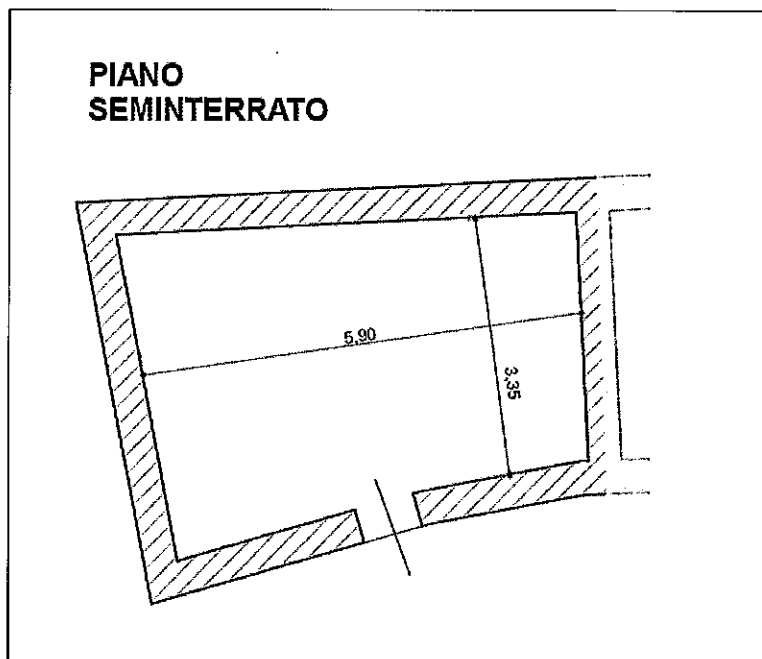
Estratto dagli elaborati grafici allegati al P.d.C. 40/07 u.i. corrispondente a mapp. 979 sub. 1



Schema planimetrico dello stato di fatto mapp. 979 sub. 1 - Piano terra



Schema planimetrico dello stato di fatto - ambito destinato alle cantine a Piano seminterrato privo di delimitazioni interne

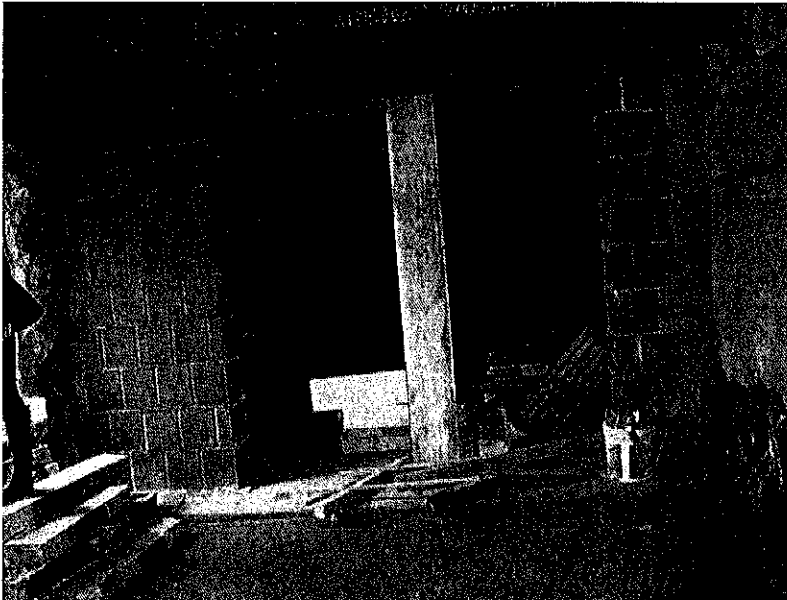


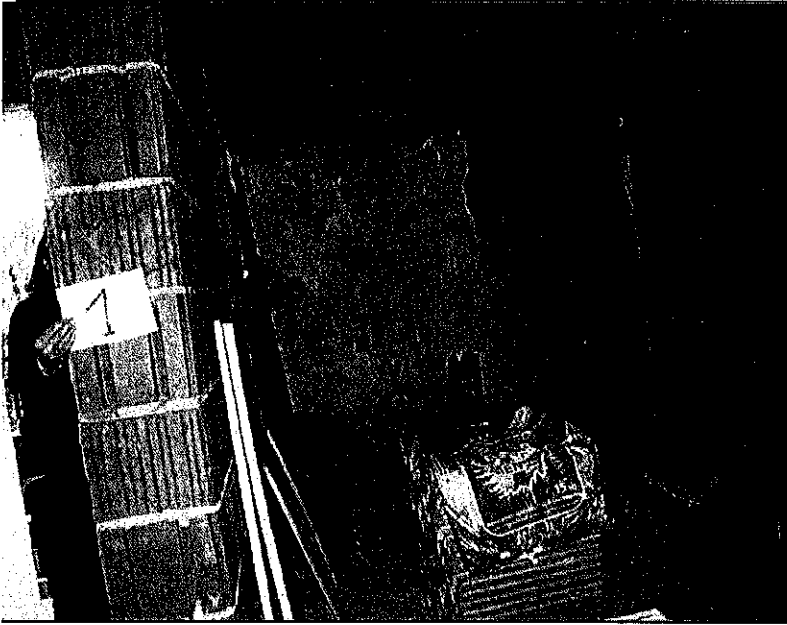
Unità mapp. 979 sub. 1 a piano terra



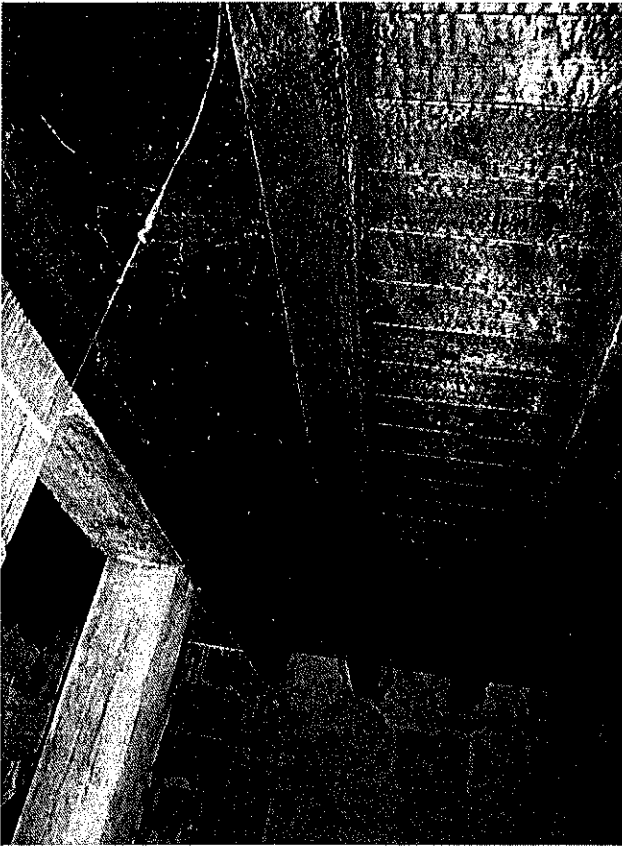
Ingresso dalla corte comune

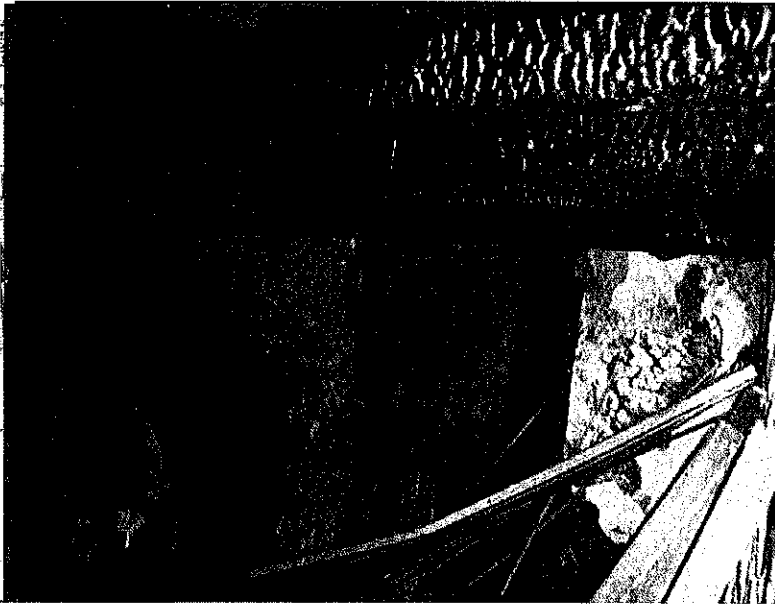
Interni





Particolari del solaio ligneo interessato da incendio





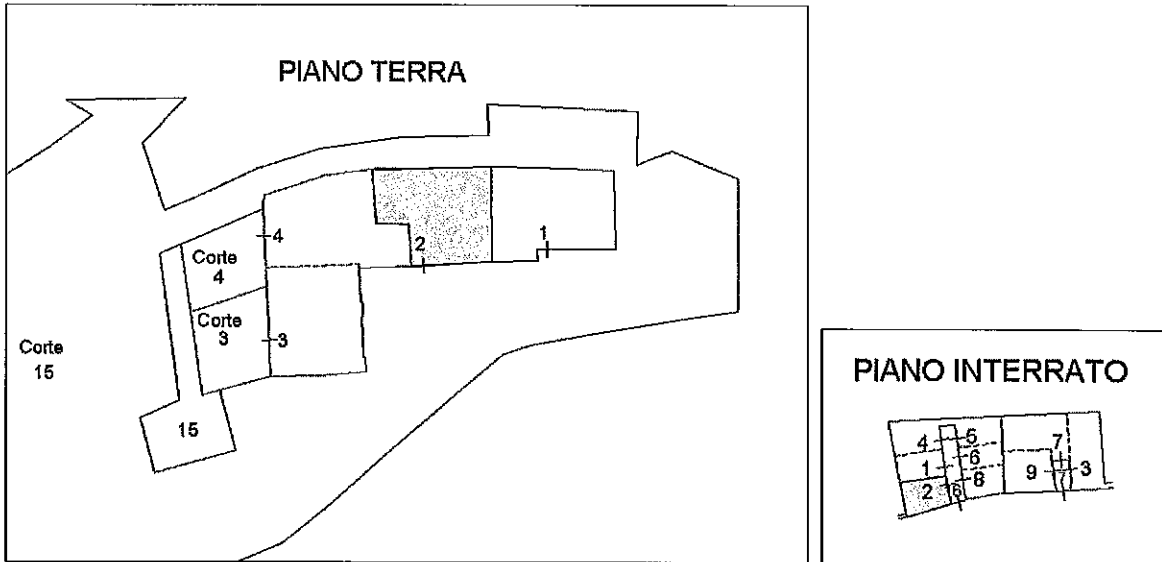
B - mappale 979 sub. 2 CEU - Unità a piano terra composta attualmente da monolocale al cui interno sono stati realizzati alcuni setti in bimattoni affiancati da pilastri in cemento armato non indicati negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 40/07 (scaduto), e altro vano corrispondente al bagno. A piano terra non è presente la "bocca di lupo" indicata nei disegni allegati al P.d.C. 40/07. A piano seminterrato non sono state realizzate le tramezzature interne a delimitazione delle varie cantine di pertinenza (vedasi schema planimetrico riportato al precedente punto A). La superficie commerciale dell'unità a piano terra è di mq 41,80 circa, l'altezza interna è di m 2,50 circa sotto l'assito; la cantina a piano seminterrato, misurata sulla base dei disegni allegati al P.d.C. 40/07, presenta una superficie



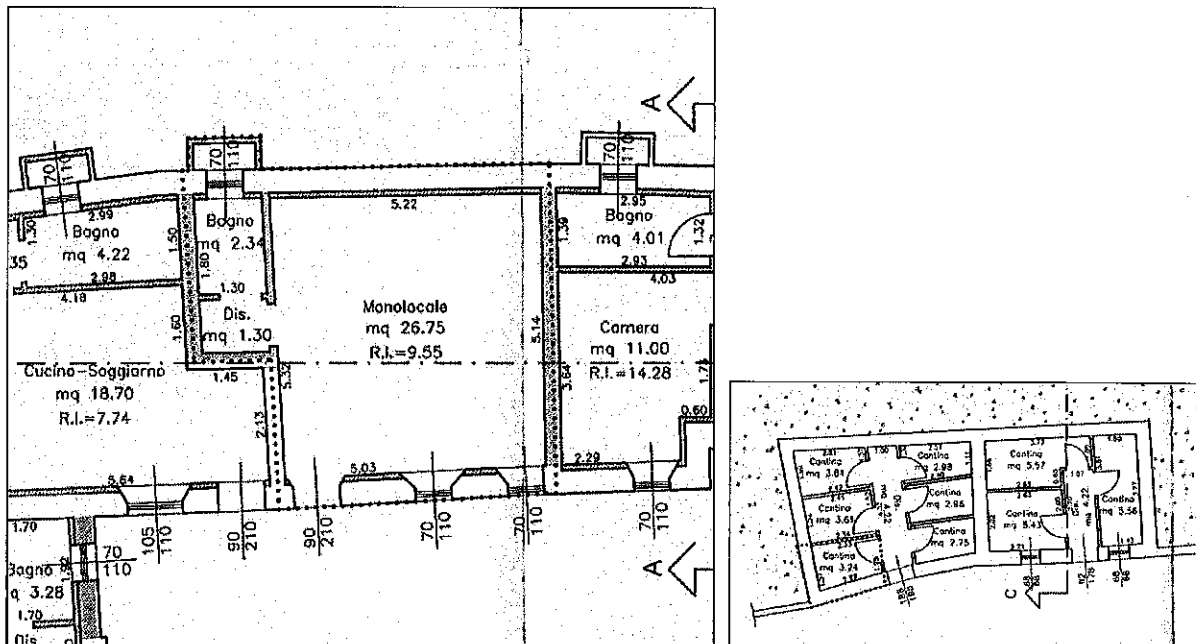
lorda di mq 5,30 circa con altezza interna di m 2,20 circa.

Si riportano di seguito un estratto dall'Elaborato planimetrico dove è stata evidenziata la sagoma dell'unità, la planimetria dell'immobile come raffigurata sugli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 40/07, lo schema planimetrico dello stato di fatto e alcune riprese fotografiche.

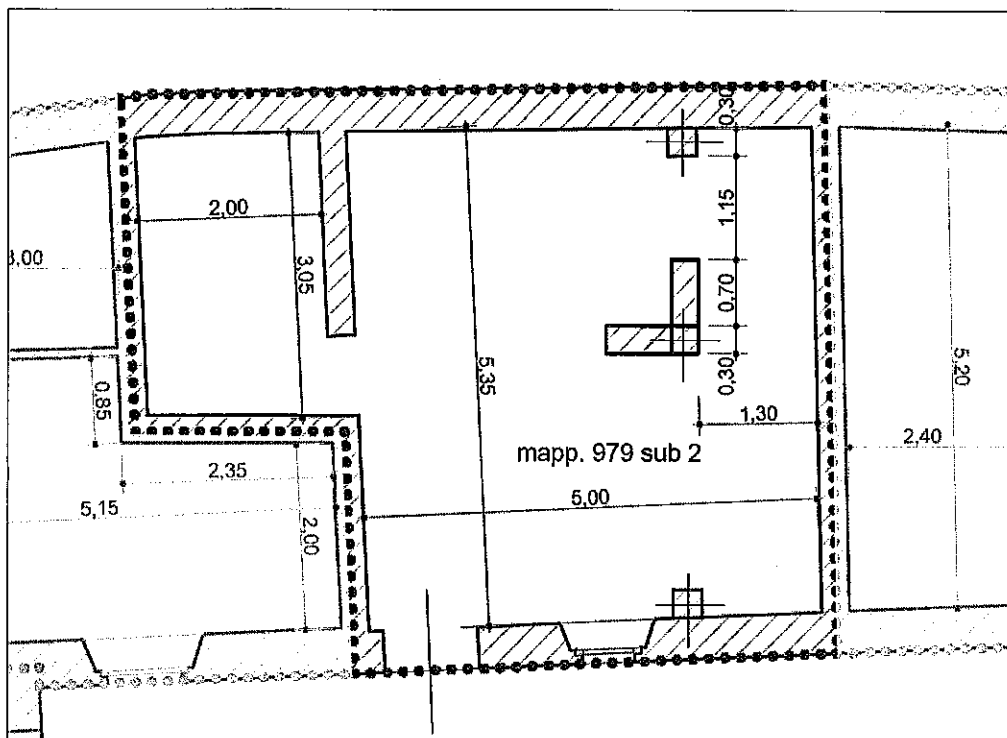
Estratto dall'Elaborato planimetrico u.i. mapp. 979 sub. 2



Estratto dagli elaborati grafici allegati al P.d.C. 40/07 u.i. corrispondente a mapp. 979 sub. 2



Schema planimetrico dello stato di fatto mapp. 979 sub. 2 - Piano terra



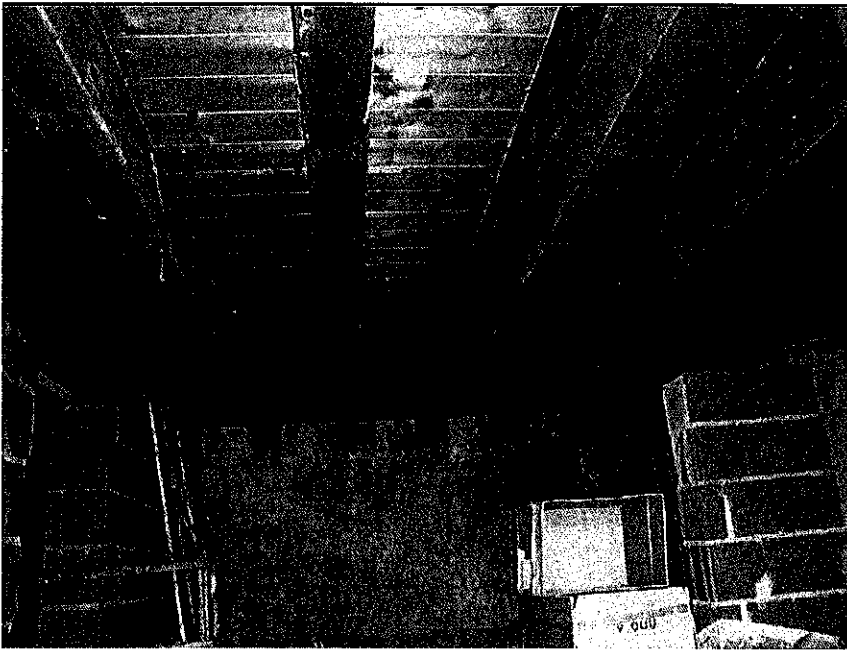
Unità mapp. 979 sub. 2
a piano terra

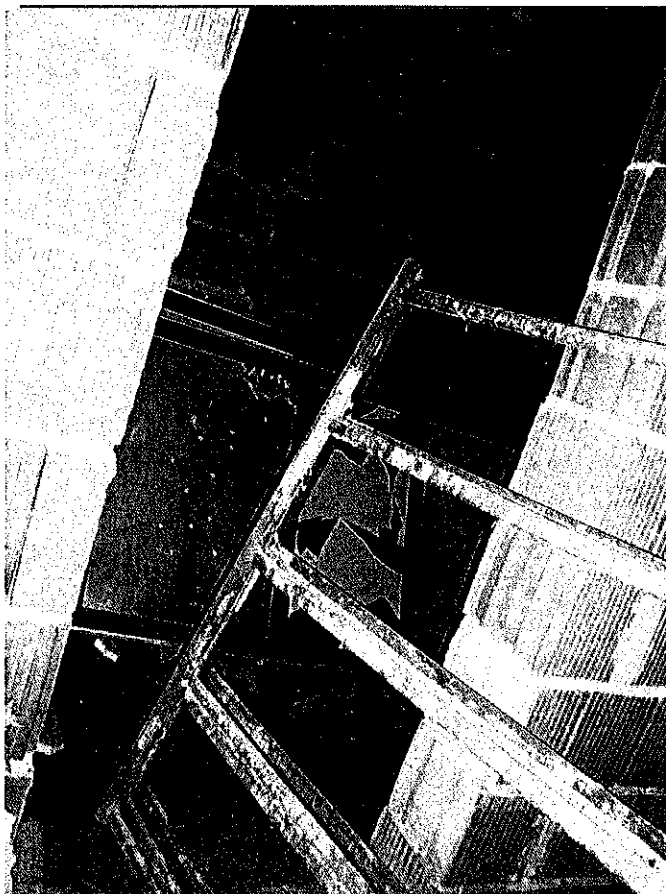
Ingresso dalla corte comune





Interni



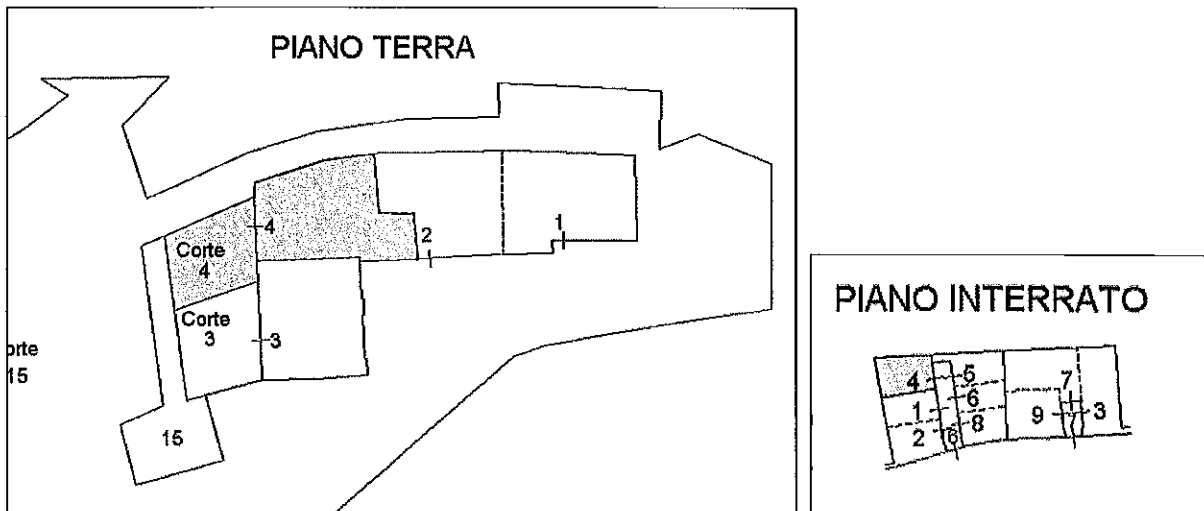


C - mappale 979 sub. 4 CEU - Unità a piano terra composta attualmente da due vani "al grezzo" e vano da destinare a servizio igienico, nonché corte esclusiva e, a piano seminterrato, una cantina che, allo stato attuale, non è delimitata da pareti interne. La superficie commerciale dell'unità a piano terra è di mq 47,40 circa, l'altezza interna è di m 2,55 circa misurati sotto l'assito del solaio; la corte esclusiva presenta superficie di mq 25,80 circa; la cantina a piano seminterrato presenta una superficie lorda di mq 5,80 circa con altezza interna di m 2,20 circa.

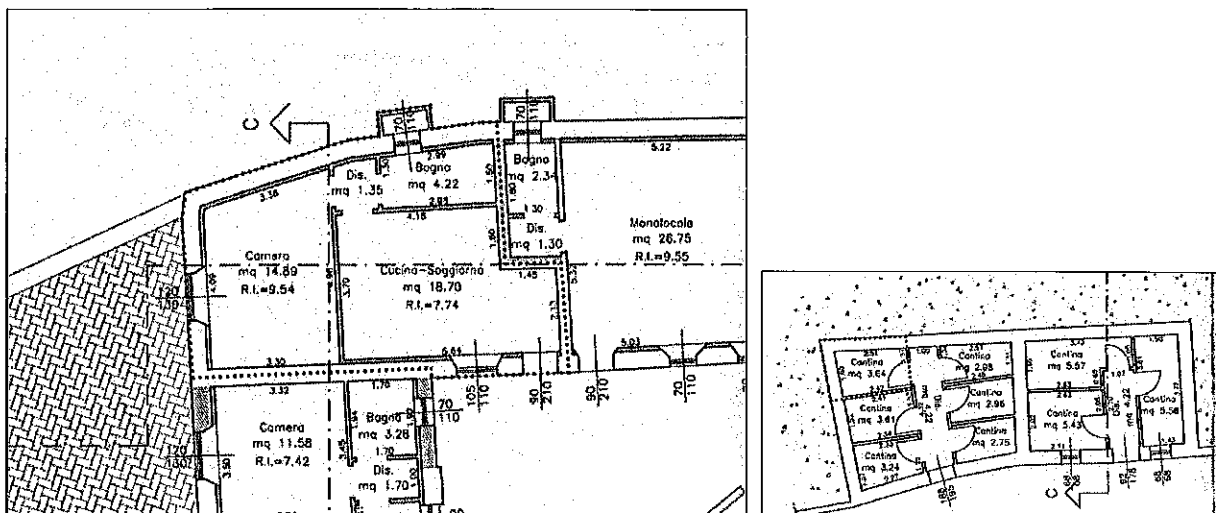
Si riportano di seguito un estratto dall'Elaborato planimetrico dove è stata evidenziata la sagoma dell'unità, la planimetria dell'immobile come raffigurata sugli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 40/07, lo schema planimetrico dello stato di fatto e alcune riprese fotografiche.



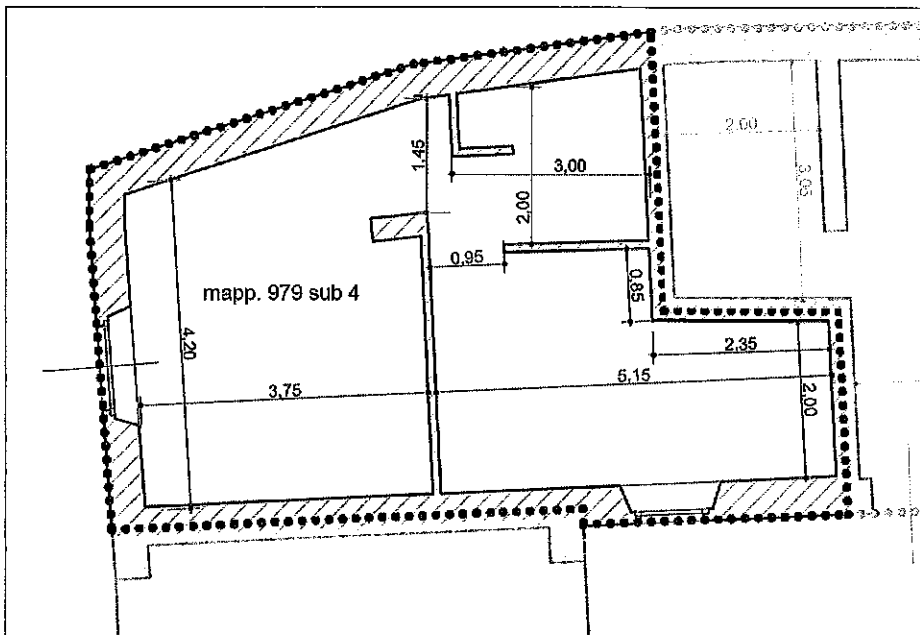
Estratto dall'Elaborato planimetrico u.i. mapp. 979 sub. 4



Estratto dagli elaborati grafici allegati al P.d.C. 40/07 u.i. corrispondente a mapp. 979 sub. 4



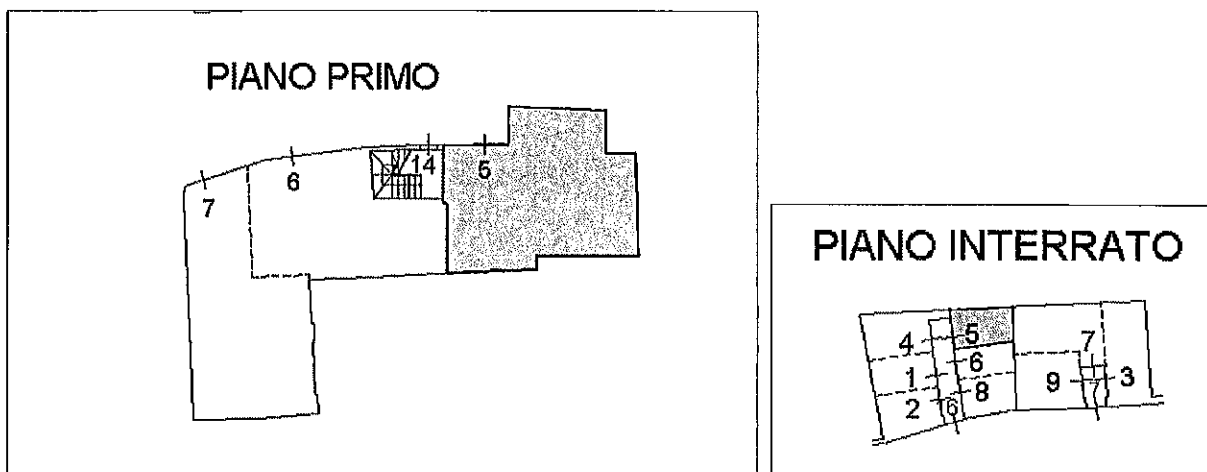
Schema planimetrico dello stato di fatto mapp. 979 sub. 4 - Piano terra

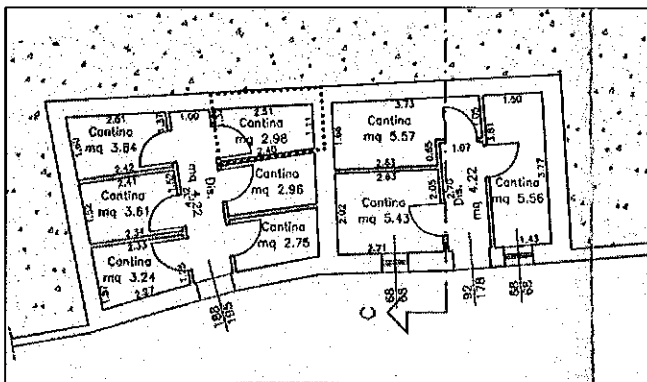
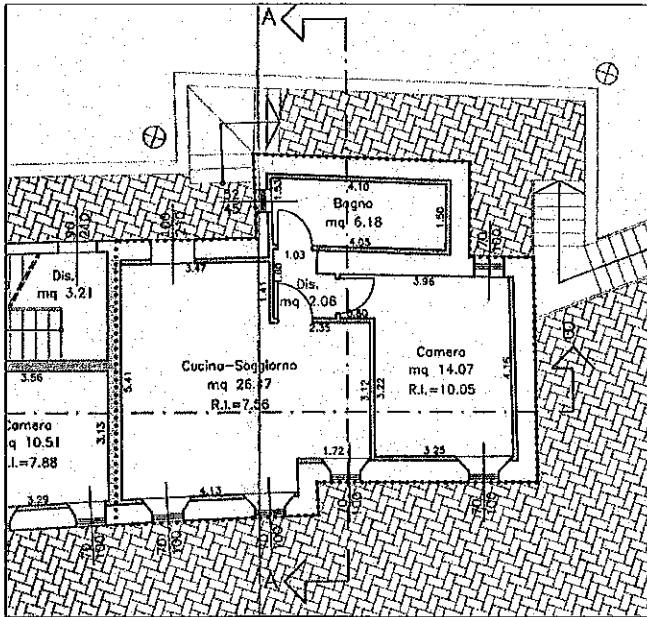


D - mappale 979 sub. 5 CEU - Unità a piano primo, non visionata internamente; sugli elaborati grafici allegati al P.d.C. 40/07 l'unità risulta composta da vano da destinare a soggiorno/cucina, un vano letto, un disimpegno, un bagno e, a piano seminterrato, una cantina. La superficie commerciale dell'unità a piano primo è di mq 60,20 circa, l'altezza interna è di m 2,20 circa; la cantina a piano seminterrato presenta una superficie lorda di mq 4,50 circa con altezza interna è di m 2, 20 circa.

Si riportano di seguito un estratto dall'Elaborato planimetrico dove è stata evidenziata la sagoma dell'unità, la planimetria dell'immobile come raffigurata sugli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 40/07.

Estratto dall'Elaborato planimetrico u.i. mapp. 979 sub. 5

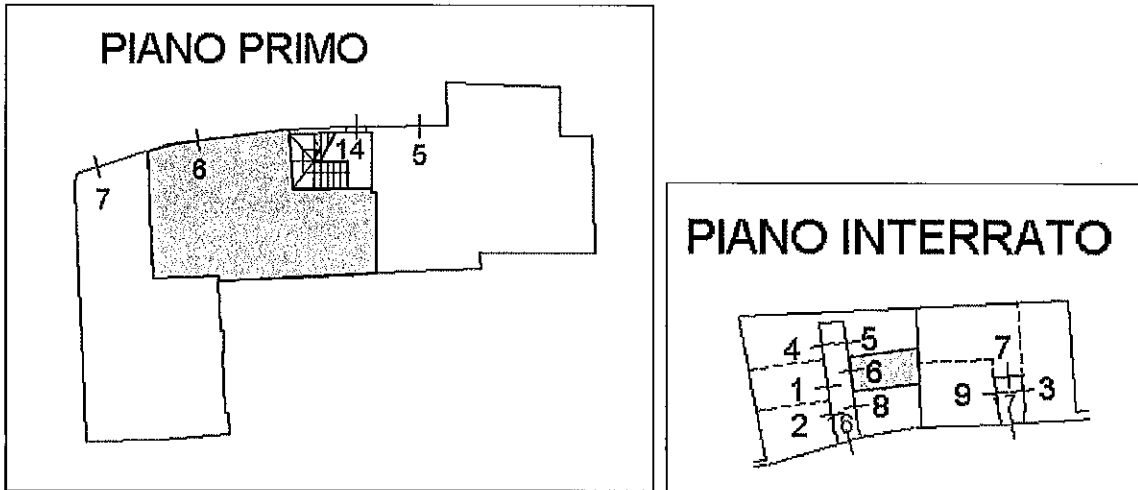




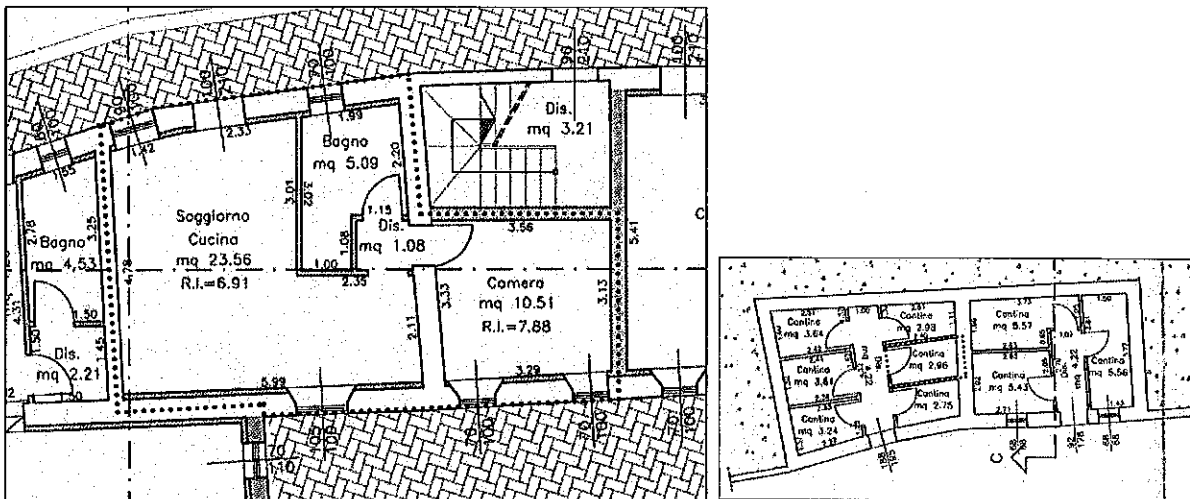
E - mappale 979 sub. 6 CEU - Unità a piano primo, non visionata internamente; sugli elaborati grafici allegati al P.d.C. 40/07 l'unità risulta composta composta da vano da destinare a soggiorno/cucina, un vano letto, un disimpegno, un bagno e, a piano seminterrato, una cantina. La superficie commerciale dell'unità a piano primo è di mq 52,80 circa, l'altezza interna è di m 2,20 circa; la cantina a piano seminterrato presenta una superficie lorda di mq 3,50 circa con altezza interna è di m 2, 20 circa. Si riportano di seguito un estratto dall'Elaborato planimetrico dove è stata evidenziata la sagoma dell'unità, la planimetria dell'immobile come raffigurata sugli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 40/07.



Estratto dall'Elaborato planimetrico u.i. mapp. 979 sub. 6



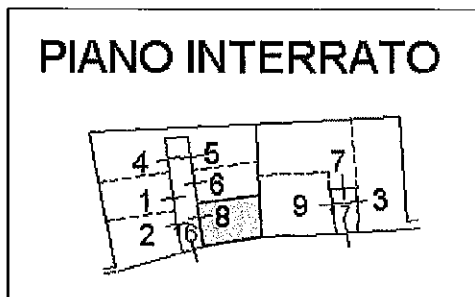
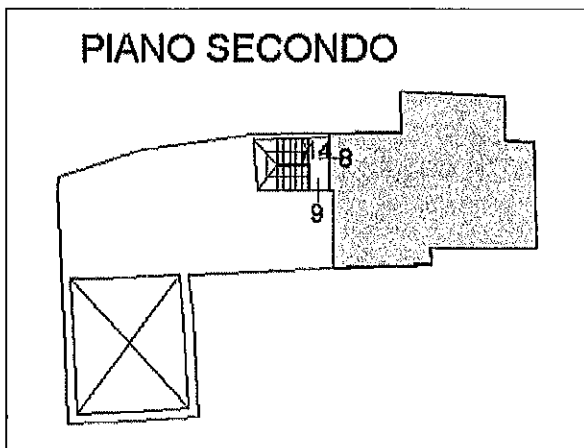
Estratto dagli elaborati grafici allegati al P.d.C. 40/07 u.i. corrispondente a mapp. 979 sub. 6



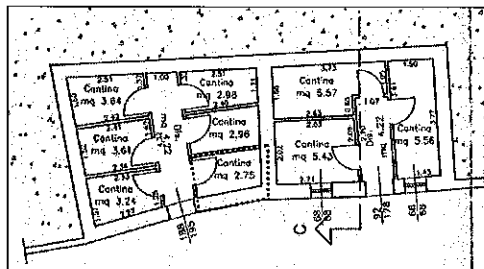
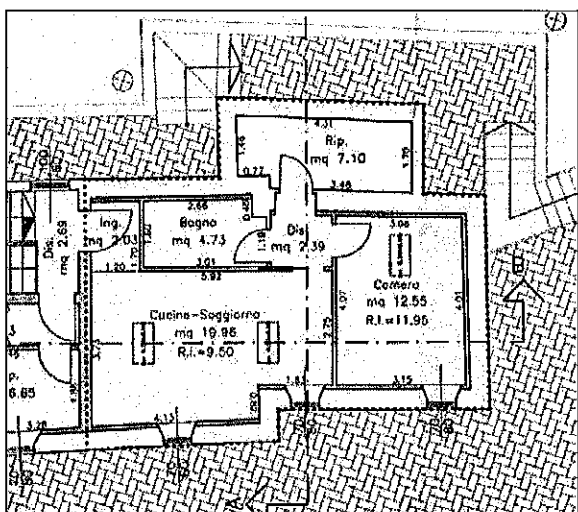
F - mappale 979 sub. 8 CEU - Unità a piano secondo sottotetto, non visionata internamente; sugli elaborati grafici allegati al P.d.C. 40/07 l'unità risulta composta da vano da destinare a soggiorno/cucina, un vano letto, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e, a piano seminterrato, una cantina. La superficie commerciale dell'unità a piano primo è di mq 67 circa, l'altezza interna media è di m 2,24 circa; la cantina a piano seminterrato presenta una superficie lorda di mq 4,20 circa con altezza interna è di m 2, 20 circa.

Si riportano di seguito un estratto dall'Elaborato planimetrico dove è stata evidenziata la sagoma dell'unità, la planimetria dell'immobile come raffigurata sugli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 40/07.





Estratto dagli elaborati grafici allegati al P.d.C. 40/07 u.i. corrispondente a mapp. 979 sub. 8

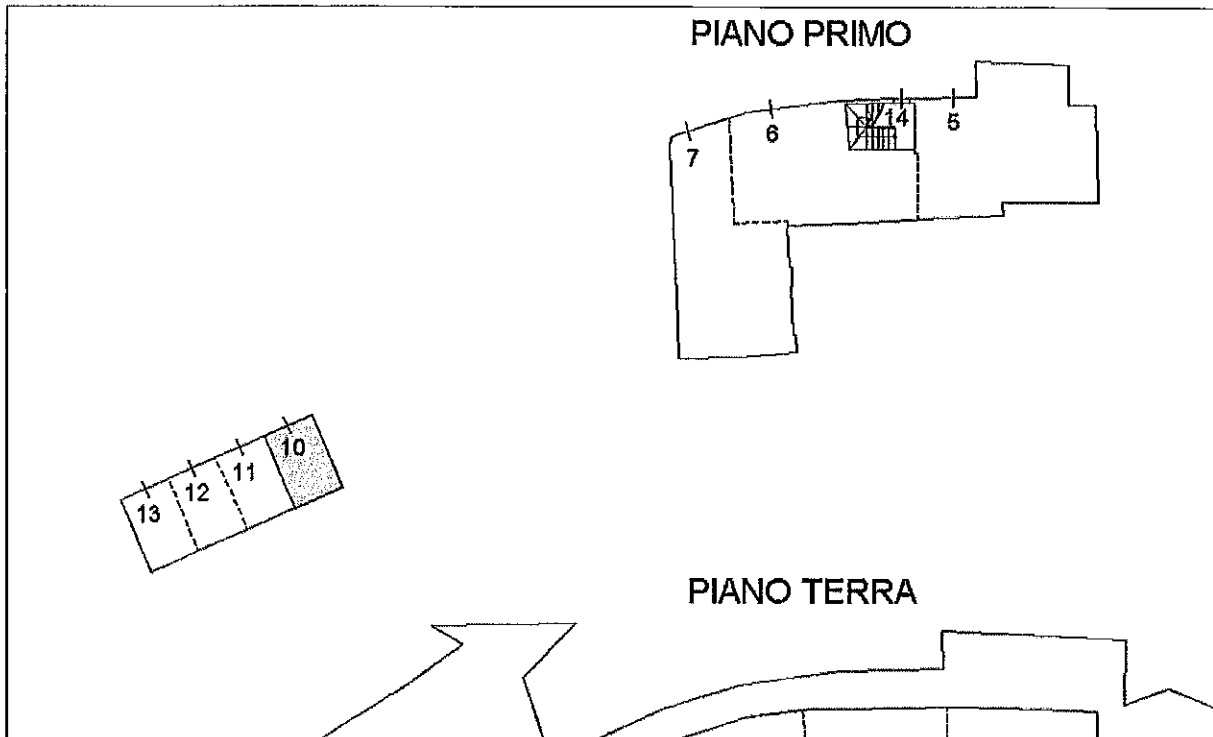


G - mappale 979 sub. 10 CEU - Unità a piano terra individuabile come posto auto di superficie commerciale di mq 12 circa: si precisa di non aver potuto raggiungere l'unità a causa della condizione dei terreni circostanti al fabbricato principale, dove sono presenti forti dislivelli coperti di abbondante vegetazione spontanea. Si fa presente che da un raffronto elaborato con software cad tra l'Elaborato Planimetrico e gli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 40/07 la posizione del posto auto risulta leggermente ambigua.

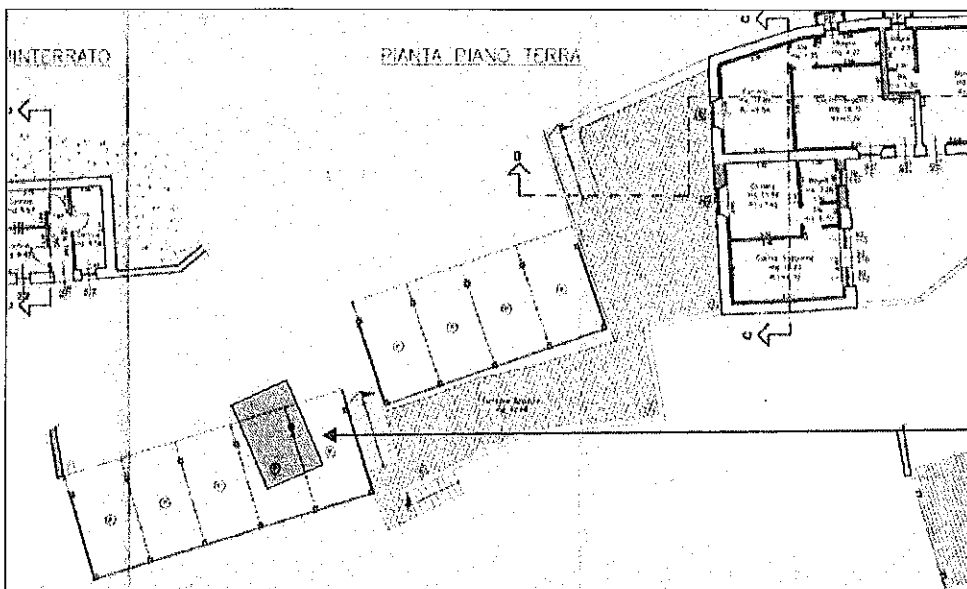
Si riportano di seguito un estratto dall'Elaborato planimetrico dove è stata evidenziata la sagoma dell'unità e un estratto degli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 40/07 dove è indicata la posizione del posto auto risultante dal raffronto.



Estratto dall'Elaborato planimetrico u.i. mapp. 979 sub. 10



Estratto dagli elaborati grafici allegati al P.d.C. 40/07 u.i. corrispondente a mapp. 979 sub. 10



Posizione u.i. mapp. 979 sub. 10 come risultante da raffronto eseguito tra Elaborato planimetrico e elaborati grafici allegati al P.d.C. 40/07

H. mappale 915 CT - di are 08.41

I. mappale 921 CT - di are 07.95



L. mappale 924 CT - di are 00.20

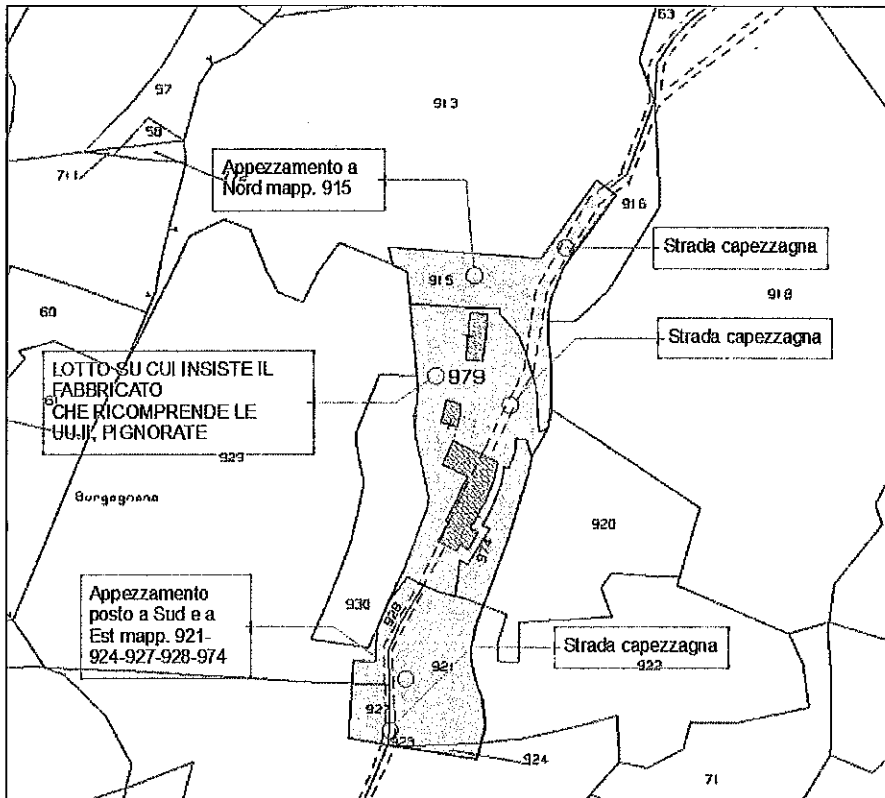
M. mappale 927 CT - di are 01.27

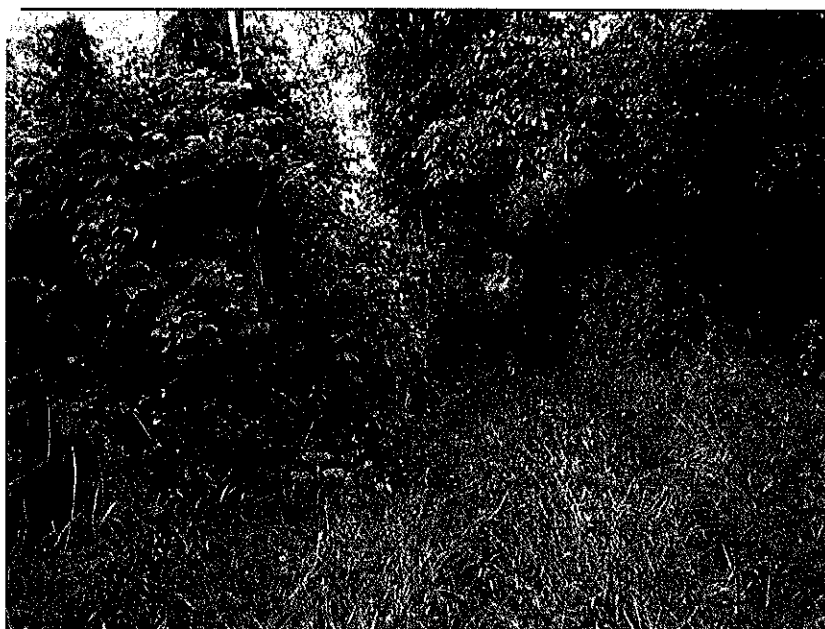
N. mappale 928 CT - di are 01.10

O. mappale 974 CT - di are 02.90

Trattasi di terreni limitrofi al mapp. 979 CT dove insistono le costruzioni che ricomprendono le unità immobiliari urbane pignorate. Tali terreni, di complessivi mq 2.183 catastali, formano due appezzamenti distinti: un appezzamento di forma irregolare posto verso Sud e verso Est costituito dai mappali 921-924-927-928-974 e un appezzamento posto verso Nord costituito dal mapp. 915. Sulla mappa del catasto terreni è indicata una strada capezzagna che corre da Sud a Nord interessando gli appezzamenti in oggetto ed attraversando anche il mapp. 979: tale stradella o sentiero è ben materializzato sui luoghi, delimitato per un tratto verso Ovest da contenimento in calcestruzzo, ma in posizione traslata rispetto a quanto indicato in mappa. I terreni presentano andamento scosceso verso Est e risultano per gran parte incolti, con presenza di qualche albero da frutto.

Estratto dalla mappa CT dove è stata evidenziata la situazione





*Strada capezzagna
che attraversa la
proprietà verso
Ovest*

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

I beni condominiali sono individuati sull'Elaborato Planimetrico, di cui si riporta uno stralcio, e sono costituiti da:

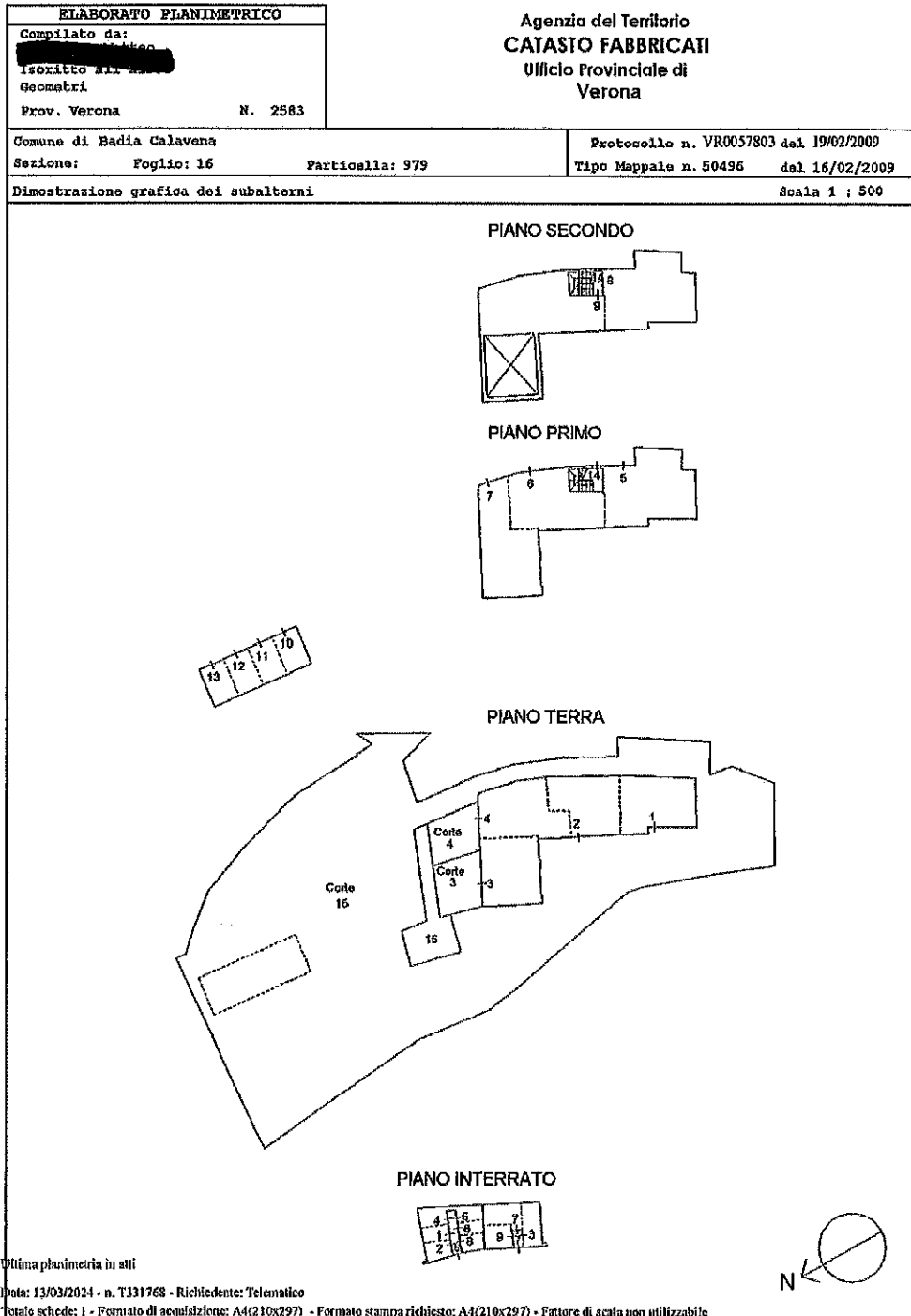
- mapp. 979 sub. 14 - bene comune non censibile (vano scale) ai sub. 8-9 del mapp. 979;
- mapp. 979 sub. 15 - bene comune non censibile (zona di manovra, corte, camminamenti) a tutti i subalterni del mapp. 979;
- mapp. 979 sub. 16 - bene comune non censibile (ingresso e disimpegno) ai sub. 1-2-4-5-6-8 del mapp. 979; trattasi del disimpegno che permette l'accesso alle cantine a piano seminterrato;
- mapp. 979 sub. 17 - bene comune non censibile (ingresso e disimpegno) ai sub. 3-7-9 del mapp. 979; trattasi del disimpegno che permette l'accesso alle cantine non pignorate a piano seminterrato.

Tali beni comuni NON sono espressamente individuati negli atti di pignoramento e nelle loro trascrizioni.



Estratto dell'Elaborato Planimetrico

Data: 13/03/2024 - n. T331768 - Richiedente: Telematico



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2024 - Comune di BADIA CALAVENA (4540) - < Foglio 16 Particella 979 >

Ultima planimetria in atti

Data: 13/03/2024 - n. T331768 - Richiedente: Telematico

Catasto schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

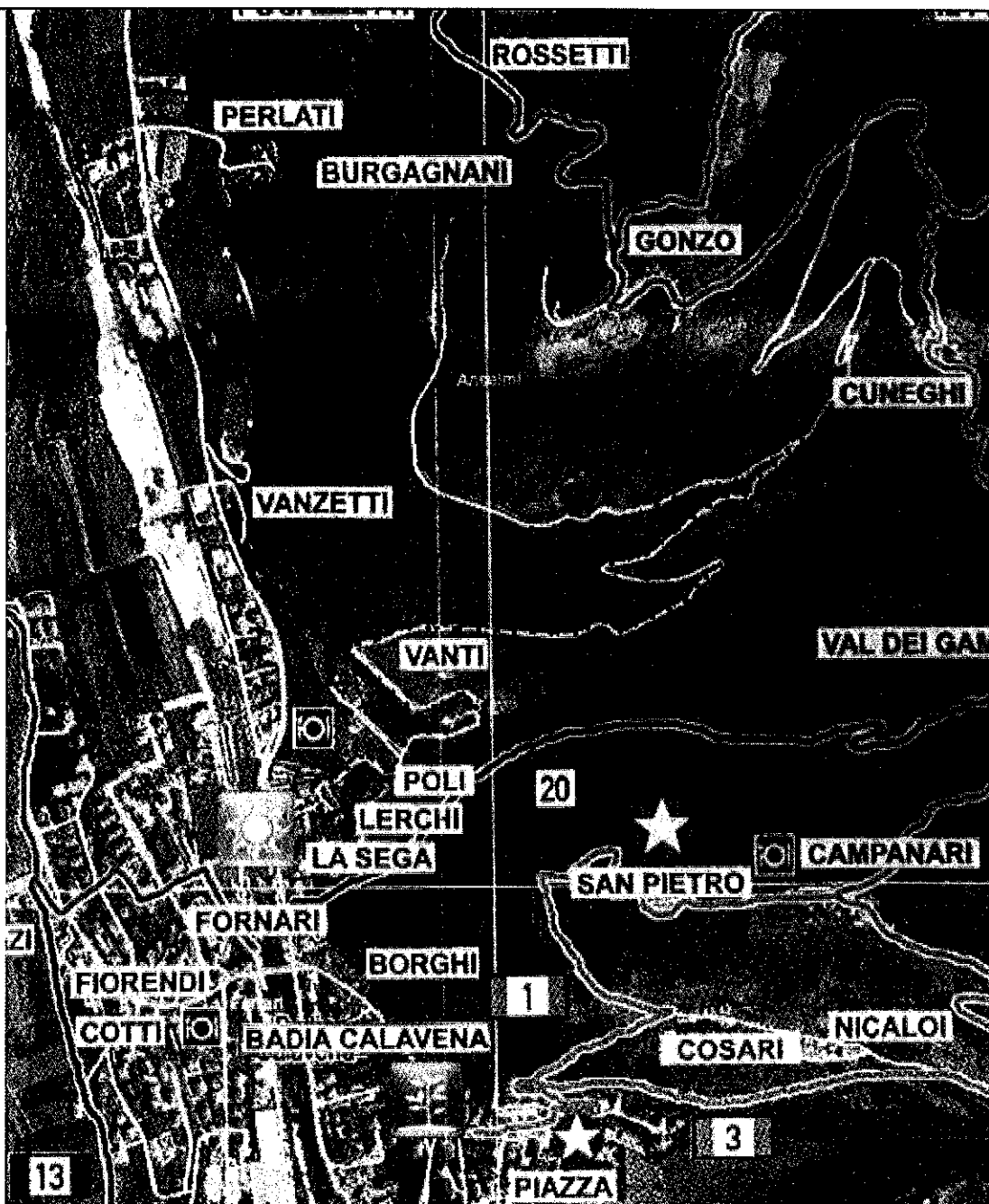


D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Si raggiunge il compendio pignorato percorrendo, in direzione Nord, un tratto della strada provinciale n. 10 che costeggia il paese di Badia Calavena e quindi svoltando a destra per imboccare Via Lerchi da cui proseguire, in direzione Nord-Est, per circa 5 km, su una tortuosa e stretta strada vicinale, asfaltata, che giunge sul lato Est del compendio. Dalla strada vicinale è possibile deviare a sinistra per immettersi su un breve percorso che, passando sui mappali posti a Sud, raggiunge il mapp. 979 su cui insiste la costruzione che ricomprende le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento. Il percorso che arriva alle costruzioni insiste quindi sui mappali pignorati nn. 921-927-928 e anche su un tratto di particelle poste a Sud di diversa proprietà (orientativamente sui mapp 78-80-925-926-923. Si fa presente che sugli atti di provenienza dei beni non risultano menzionate servitù di passaggio che, di converso, si configurano. I confini dei terreni pignorati sono materializzati sul lato Est, che confina con la strada vicinale asfaltata, mentre non sono meglio individuabili sugli altri lati

Il percorso stradale completo per raggiungere il compendio pignorato non prende particolare evidenza a livello catastale, mentre sulle mappe di Google è parzialmente abbozzato: il **S** [REDACTED] impiegato presso il Comune di Badia Calavena, che ha accompagnato la scrivente e la Custode, Avv. Bimbatti, ai luoghi in oggetto in occasione del primo sopralluogo effettuato in data 9.3.2024, ha fornito una cartina degli "Itinerari alla scoperta del territorio" edita a cura del Comune di Badia Calavena, di cui si riporta un estratto su cui è stato evidenziato, a grandi linee, il percorso da seguire per raggiungere il posto.





D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. E.10), gli immobili sono così individuati dallo strumento urbanistico vigente - Piano degli Interventi - :

1- Foglio 16 Mappale 979
Zone E Territorio Agricolo



Vincoli, pianificazione territoriale, fasce di rispetto
Vincolo sismico Zona 2 DPCM n. 351/2006
Vincolo idrogeologico forestale RD n. 3267/1923
Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 Art.136
Sistema geologico, paesaggistico ed ambientale
Sistema dell'edilizia rurale con valore storico testimoniale
Corridoi ecologici principali
Sistema insediativo consolidato o in trasformazione – storico, residenziale, pubblico e privato

2. Foglio 16 Mappale 915
Zone E Territorio Agricolo
Vincoli, pianificazione territoriale, fasce di rispetto
Vincolo sismico Zona 2 DPCM n. 351/2006
Vincolo idrogeologico forestale RD n. 3267/1923
Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 Art.136
Vincolo destinazione forestale LR n. 5
Sistema geologico, paesaggistico ed ambientale
Corridoi ecologici principali
Sistema insediativo consolidato o in trasformazione – storico, residenziale, pubblico e privato

3. Foglio 16 Mappale 921
Zone E Territorio Agricolo
Vincoli, pianificazione territoriale, fasce di rispetto
Vincolo sismico Zona 2 DPCM n. 351/2006
Vincolo idrogeologico forestale RD n. 3267/1923
Sistema geologico, paesaggistico ed ambientale
Corridoi ecologici principali
Sistema insediativo consolidato o in trasformazione – storico, residenziale, pubblico e privato

4. Foglio 16 Mappale 924
Zone E Territorio Agricolo
Vincoli, pianificazione territoriale, fasce di rispetto
Vincolo sismico Zona 2 DPCM n. 351/2006
Vincolo idrogeologico forestale RD n. 3267/1923
Sistema geologico, paesaggistico ed ambientale
Corridoi ecologici principali
Sistema insediativo consolidato o in trasformazione – storico, residenziale, pubblico e privato

5. Foglio 16 Mappale 927
Zone E Territorio Agricolo
Vincoli, pianificazione territoriale, fasce di rispetto
Vincolo sismico Zona 2 DPCM n. 351/2006
Vincolo idrogeologico forestale RD n. 3267/1923
Sistema geologico, paesaggistico ed ambientale
Corridoi ecologici principali
Sistema insediativo consolidato o in trasformazione – storico, residenziale, pubblico e privato

6. Foglio 16 Mappale 928
Zone E Territorio Agricolo
Vincoli, pianificazione territoriale, fasce di rispetto
Vincolo sismico Zona 2 DPCM n. 351/2006
Vincolo idrogeologico forestale RD n. 3267/1923
Sistema geologico, paesaggistico ed ambientale



Corridoi ecologici principali

Sistema insediativo consolidato o in trasformazione – storico, residenziale, pubblico e privato

7. Foglio 16 Mappale 974

Zone E Territorio Agricolo

Vincoli, pianificazione territoriale, fasce di rispetto

Vincolo sismico Zona 2 DPCM n. 351/2006

Vincolo idrogeologico forestale RD n. 3267/1923

Sistema geologico, paesaggistico ed ambientale

Corridoi ecologici principali

Sistema insediativo consolidato o in trasformazione – storico, residenziale, pubblico e privato

Si riporta di seguito un estratto della Tavola del Piano degli Interventi



Il complesso edilizio della corte "Burgagnani" è oggetto di schedatura - Scheda n. 48 - della Var. 1 al P.I. che individua i vari gradi di intervento previsti per le diverse porzioni che lo compongono; si allega la schedatura dove sono definiti i vari gradi di intervento (All. E.11).



Sul sito istituzionale del Comune di Badia Calavena è possibile consultare liberamente la documentazione urbanistica, accedendo tramite i seguenti link:

P.I.
DemaPA - Albo pretorio (palgpi.it)

https://badia-documentale.palgpi.it/albopa/alboonline/avvioalbo.jsf?indice=0&jobState=RICERCA_AVANZATA&numeroDai=40&numeroAl=40&dataAttoDal=25-11-2022&dataAttoAl=25-11-2022&provenienza=TT&ricercaIn=AS;

P.A.T.I.

Comune di Badia Calavena - Pianificazione e governo del territorio.

https://www.comune.badiacalavena.vr.it/migrazione/amministrazionetrasparente/19_pianificazioneterritorio

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestataro catastale degli immobili in oggetto risulta essere la soc. ESECUTATO 1 sede in [REDACTED] S.F. XXXXXXXXXXXX, corrispondente a quanto risultante dalle visure ipotecarie.

Le unità immobiliari pignorate sono individuate esclusivamente sull'Elaborato Planimetrico: tali unità corrispondono sostanzialmente a quanto potuto rilevare al piano terra mentre, come già accennato, non si è potuto accedere alle restanti uu.ii. ai piani 1° e 2° sottotetto e non si è quindi in grado di riferire circa la corrispondenza o meno rispetto a quanto indicato catastalmente; le cantine di pertinenza a piano seminterrato non presentano delimitazioni materiali corrispondenti a quanto indicato nell'Elaborato planimetrico e, allo stato di fatto, l'accesso dall'esterno immette in un unico vano.

Si ritiene che, allo stato di fatto, non sia opportuna una revisione dell'Elaborato planimetrico in quanto le unità pignorate sono tutte in categoria F3 - unità in corso di costruzione - sommariamente individuate nei loro perimetri.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di richiesta di accesso agli atti sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

P.E. - Permesso di Costruire N. 40/07 del 14.09.2007 - Estremi archiviazione pratica edilizia prot. gen. 3024 del 16.04.2007 Pratica edilizia n. 40 - prot. n. 7145 rilasciato alla ditta ESECUTATO 1 con sede in [REDACTED], per "Progetto per il restauro, ristrutturazione con riordino ambientale della corte Burgagnani" con prescrizioni; l'inizio dei lavori, previsto per il 26.11.2007, è stato presentato il 24.11.2007 con n. 9314 di prot.

Si segnala che i lavori di ristrutturazione di cui al P.d.C. 40/07 non sono stati ultimati e il Permesso di



Costruire è scaduto. Con lettera indirizzata alla Geom. [REDACTED] Responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Badia Calavena, la scrivente ha chiesto un parere circa la possibilità di procedere all'eventuale ultimazione dell'intervento di ristrutturazione di cui al P.d.C. 40/07, mediante presentazione di nuova Pratica Edilizia: con risposta del 27.05.2024 la Responsabile ha precisato *"...che per gli interventi edilizi, relativi a titoli edilizi già rilasciati/formatisi, non ultimati entro i termini di legge previsti per la conclusione dei lavori stessi, si applicano i disposti dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, valutata la conformità dei lavori di completamento da eseguire allo strumento urbanistico vigente..."*

Si allegano (All. E.8) il P.d.C. n. 40/07 completo di relazione tecnica, n. 3 elaborati grafici e richiesta di inagibilità inoltrata al Comune di Badia Calavena in data 13.01.2010 con prot. 301 da parte del Direttore dei lavori, Geom. [REDACTED] a causa di un incendio avvenuto all'epoca che aveva distrutto in parte la copertura del fabbricato; come riferito dalla Responsabile dell'Ufficio Tecnico [REDACTED] la copertura era stata ripristinata e l'Ufficio non ha quindi provveduto a dichiarare inagibile il fabbricato.

Per quanto attiene alla conformità edilizia si evidenziano le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato sul Permesso di Costruire n. 40/07:

- all'interno delle unità visionate a piano terra (sub. 1-2-4) sono stati realizzati dei pilastri in calcestruzzo armato non indicati in progetto, come pure delle pareti in bimattoni non previste e/o realizzate in posizione traslata rispetto a quanto indicato nel progetto di cui al P.d.C. 40/07; le bocche di lupo previste per le unità a piano terra non sono state approntate;
- nel sub. 1 non sono state realizzate le tramezzature previste nel P.d.C. 40/07 a delimitazione del bagno e del disimpegno, come pure non è stata realizzata una finestra lato Ovest;
- nel sub. 2, oltre agli accennati pilastri in cls e tratti di pareti in bimattoni non indicati nel progetto, la profondità del locale previsto come "bagno" è superiore a quanto indicato negli elaborati grafici del P.d.C. 40/07 e il locale "sconfina" nell'attigua unità di cui al sub. 4;
- nel sub. 4 non è stata realizzata l'apertura per l'ingresso dalla corte comune lato Ovest e le pareti divisorie interne sono traslate rispetto a quanto indicato nel progetto, oltre alla presenza di pilastri in cls non evidenziati sugli elaborati grafici del P.d.C. 40/07.

Si ritiene che, dato il mancato completamento delle opere previste nel Titolo abilitativo, allo stato di fatto abbia poca pertinenza una indicazione circa la possibilità ed i costi per procedere a sanatoria: in prospettiva, si ritiene che l'unica possibilità per regolarizzare la situazione sia quella di presentare una nuova Pratica Edilizia per il completamento delle opere da sottoporre al vaglio degli Uffici Tecnici Comunali che potranno eventualmente impartire indicazioni o prescrizioni particolari, come indicato anche dalla Responsabile dell'U.T. [REDACTED] per il rilascio del Titolo abilitativo si procede



altresi, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Di tale situazione si è tenuto conto per la formulazione della stima.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili versano attualmente in stato di abbandono.

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

Non si rilevano opponibilità in ordine allo stato di occupazione degli immobili..

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura²

1) - Ipoteca volontaria n. 18417 RG 4073 RP del 12.04.2007 favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro ESECUTATO 1 con sede [REDACTED], per Euro 700.000,00 di cui Euro 350.000,00 per capitale;

2) - Ipoteca volontaria n. 30387 RG 6324 RP del 21.07.2008 favore di [REDACTED]

[REDACTED] a; contro ESECUTATO 1 con sede in [REDACTED], per Euro 500.000,00 di cui Euro 250.000,00 per capitale;

3) - Pignoramento Immobiliare n. 41480 RG e n. 30935 RP del 13.10.2023 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro: ESECUTATO 1 con sed [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Verona, in data 23.08.2023 rep. 6001;

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

Non si rilevano vincoli o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, fuorchè un regolamento condominiale provvisorio che si trova allegato all'atto di compravendita del 23.02.2009 rep. n. 8103 racc. n. 2592 Notaio Tordiglione - trascritto a Verona il 04.03.2009 ai nn. 8461 RG e 5244RP - che riguarda la vendita di alcune unità, non pignorate, facenti parte del fabbricato sito in Località

² Fatti salvi diversi provvedimenti del Giudice



Burgagnani, atto che si è ritenuto opportuno acquisire (All. E.1). Nell'atto sopraccitato, oltre al regolamento condominiale, è allegata anche una tabella dei millesimi condominiali, che si commenta nel successivo capitolo D.1.9.

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

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

Non si rileva l'esistenza di diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Come già accennato, in allegato all'atto di compravendita del 23.02.2009 rep. n. 8103 racc. n. 2592 Notaio Tordiglione - trascritto a Verona il 04.03.2009 ai nn. 8461 RG e 5244RP - che riguarda la vendita di alcune unità, non pignorate, facenti parte del fabbricato sito in Località Burgagnani, si trova un regolamento condominiale provvisorio e una tabella dei millesimi condominiali: nella tabella dei millesimi le n. 9 unità a vocazione abitativa sono individuate con le lettere alla "A" alla "I", corrispondenti a quanto indicato sulla Tav. 1 - "Planimetria generale, distinzione delle unità abitative" allegata al Permesso di Costruire n. 40/07. Confrontando la tavola di cui sopra accennato con l'Elaborato planimetrico, si desume che:

l'unità "A" corrisponde al sub. 3 (piano T - non pignorata)

l'unità "B" corrisponde al **sub. 4** (piano T - pignorata)

l'unità "C" corrisponde al **sub. 2** (piano T - pignorata)

l'unità "D" corrisponde al **sub. 1** (piano T - pignorata)

l'unità "E" corrisponde al sub. 7 (piano 1° - non pignorata)

l'unità "F" corrisponde al **sub. 6** (piano 2° - pignorata)

l'unità "G" corrisponde al **sub. 5** (piano 1° - pignorata)

l'unità "H" corrisponde al sub. 9 (piano 2° - non pignorata)

l'unità "I" corrisponde al **sub. 8** (piano 2° - pignorata)

Si riporta di seguito la tabella millesimale allegata all'atto 23.02.2009 rep. n. 8103 racc. n. 2592 Notaio Tordiglione



TABELLA MILLESIMI CONDOMINIALI					
UNITA'	SUP. APP.	SUP. CANTINE	TOT. SUP.	MILLES. SPESE GEN.	MILLES. SPESE SCALE
A	33,03	5,56	38,59	96,49	
B	37,33	3,24	40,57	101,44	
C	30,90	3,61	34,51	86,29	
D	31,88	3,64	35,52	88,81	
E	41,67	7,00	48,67	121,69	
F	40,54	2,98	43,52	108,82	
G	47,38	2,96	50,32	125,82	
H	52,65	5,43	58,08	145,22	538,59
I	47,41	2,75	50,16	125,42	463,41
TOT.	362,77	37,17	399,94	1.000,00	1.000,00

Nel regolamento condominiale provvisorio viene nominato dalla soc. ESECUTATO 1, quale Amministratore provvisorio, il sig. [REDACTED] (che risulta deceduto).

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

La soc. eseguita ESECUTATO 1 ha come oggetto sociale l'acquisto, la vendita, la permuta, la realizzazione, l'amministrazione, la gestione, la locazione e l'affitto di beni immobili di qualunque tipo quali, nonché la costruzione, la ricostruzione, la ristrutturazione e restauro conservativo di immobili di qualunque tipo ed altre attività legate a opere edili in genere, il tutto come meglio evidenziato nella Visura Camerale storica che si allega (All. E.2)

La provenienza del bene è l'Atto notarile pubblico di Trasferimento sede sociale a rogito Dott. Tordiqlione Roberto Notaio in Tregnago del 19/07/2012 rep. 10708/4667, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 03/08/2012 al n. 19785 RP, e le provenienze precedenti come meglio elencate nel capitolo D.1.1 della presente relazione.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile che ricomprende le unità pingnorate non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica o con sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Gli immobili sono colpiti per l'intera piena proprietà.

D.1.13. Valutazione del lotto



D.1.13.1. Consistenza

Si riporta di seguito la consistenza degli immobili, calcolata al lordo delle murature interne e di quelle perimetrali sino alla mezzeria con le proprietà di terzi, sulla base delle planimetrie allegate al P.d.C. 40/07 e dei rilievi di massima eseguiti nel corso del sopralluogo. I coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale fanno riferimento a quanto indicato nel DPR 138 del 23.3.1998

Unità in corso di costruzione a vocazione abitativa e posto auto	Sup. lorda circa Mq	coeff.	Sup. comm. circa Mq	Condizioni	Altezza interna circa m
A. mapp. 979 sub. 1 - piano terra	44,3	1	44,3	mediocri - da ultimare - impianti e finiture assenti - solaio ligneo tra p.t. e p. 1° deteriorato da incendio	2,5
Cantina p. seminterrato	4,6	0,25	1,15		2,2
Tot. A	48,9		45,45		
B. mapp. 979 sub. 2 - piano terra	41,8	1	41,8	mediocri - da ultimare - impianti e finiture assenti	2,5
Cantina p. seminterrato	5,3	0,25	1,325		
Tot. B	47,1		43,125		
C. mapp. 979 sub. 4 - piano terra	47,4	1	47,4	mediocri - da ultimare - impianti e finiture assenti - solaio ligneo tra p.t. e p. 1° deteriorato da incendio	2,55
Corte esclusiva	25,8	0,1	2,58		
Cantina p. seminterrato	5,8	0,25	1,45		2,2
Tot. C	79		51,43		
D. mapp. 979 sub. 5 - piano primo	60,2	1	60,2	NON VISIONATO - si suppone che le condizioni siano analoghe alle uu.ii. a p.t. a cui si è avuto accesso	2,2
Cantina p. seminterrato	4,5	0,25	1,125		
Tot. D	64,7		61,325		
E. mapp. 979 sub. 6 - piano primo	52,8	1	52,8	NON VISIONATO - si suppone che le condizioni siano analoghe alle uu.ii. a p.t. a cui si è avuto accesso	2,2
Cantina p. seminterrato	3,5	0,25	0,875		2,2
Tot. E	56,3		53,675		
F. mapp. 979 sub. 8 - piano secondo sottotetto	67	1	67	NON VISIONATO - si suppone che le condizioni siano analoghe alle uu.ii. a p.t. a cui si è avuto accesso	2,24 - altezza media
Cantina p. seminterrato	4,2	0,25	1,05		2,2
Tot. F	71,2		68,05		
G. mapp. 979 sub. 10 - Posto auto piano terra	12	0,5	6		
Tot. G	12		6		
TOTALE SUP. FABBRICATO A VOCAZIONE ABITATIVA e POSTO AUTO	379,2		329,055		
Terreni ad uso agricolo	Sup. catastale Mq		Sup. commerciale Mq (come sup. catastale)	Condizioni	
H. mapp. 915	841		841	incolto	
I. mapp. 921	795		795	incolto	
L. mapp. 924	20		20	incolto	
M. mapp. 127	127		127	incolto	
N. mapp. 928	110		110	incolto	
O. mapp. 974	290		290	incolto	
TOTALE SUP. TERRENI LIMITROFI al fabbricato	2183		2183		



D.1.13.2. Criteri di stima

Procedimento di stima: *Market Comparison Approach (MCA)* e Metodo del costo (*Cost Approach*)

Si è ritenuto di affrontare l'analisi estimativa con due diversi approcci al fine di individuare il più probabile valore di mercato armonizzando i dati raccolti.

Il primo procedimento (*Market Comparison Approach*) è il principale metodo di stima previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e si basa sul criterio del Valore di Mercato mediante una adeguata e sistematica comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione (definito "Subject"), ed una serie di immobili aventi caratteristiche simili (definiti "Comparabili"), posti nella stessa zona del bene da valutare, di cui è stata effettuata una compravendita nel recente passato.

Viene quindi eseguita preliminarmente una ricerca atta ad individuare le compravendite recenti per segmenti di mercato affini e, successivamente - sulla scorta dei dati immobiliari resi disponibili e mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato in rapporto alle caratteristiche quantitative e qualitative dei beni (basati su calcoli matriciali che tengono in considerazione vari fattori quali andamento del mercato, superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) - viene effettuata una analisi dei prezzi marginali e una tabella di valutazione, redigendo un documento in cui sono presentati i risultati del processo di stima dell'immobile.

Le superfici considerate sono le Superfici Esterne Lorde (SEL) calcolate sulla base delle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita acquisiti, applicando i criteri descritti nel DPR138/98.

Quanto calcolato nel procedimento sopra indicato viene allegato alla presente relazione in forma tabellare (All. E.13), di cui si riportano, nel prosieguo, alcuni stralci.

Il secondo procedimento orientato al costo (*Cost Approach*), basato sul criterio di sostituzione, si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi *"Un qualsiasi compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo complessivo di tutti i fattori che concorrono alla formazione del valore di un immobile che presenta la stessa utilità funzionale di quello preso in esame"*

Nel caso specifico il processo di recupero edilizio del fabbricato è stato interrotto e non si è quindi formato il livello immobiliare che possa permettere di confrontare adeguatamente i beni in oggetto con altre unità residenziali ultimate: il metodo orientato al costo permette di individuare, attraverso l'applicazione di coefficienti relativi, l'incidenza delle opere ancora da realizzare in rapporto al valore di mercato di un'opera conclusa. Si sono rapportati i risultati delle analisi estimative con le quotazioni correnti in zona per immobili simili, sia da ristrutturare che già ultimati o in condizioni abitabili³, al fine di individuare un valore che possa essere coerente con quanto esprime il mercato immobiliare dei luoghi.

³ Vedasi anche la tabella in allegato contenente i principali dati riferiti a annunci comparsi nella stampa specializzata per immobili recenti e/o abitabili (All. 14).



D.1.13.3. Stima

Market Comparison Approach (MCA) : Attraverso il primo metodo si è proceduto all'individuazione del valore di stima mediante la comparazione di due valori di compravendita di unità da ristrutturare o da rimodernare poste in zone prossime ai beni pignorati; le compravendite individuate sono le seguenti:

Comparabile A: Compravendita 22.02.2021 rep. 1638 racc. 1471 Notaio Castellani - Immobili in Badia Calavena - CEU fg. 16 mapp. 20 sub. 1 - cat. A2 - mapp. 20 sub. 6-9 aree urbane di tot. Mq 55 - prezzo € 45.000 - edificio dichiarato ante '67 e ristrutturato a metà degli anni '70 in Contrada Perlati;

Comparabile B: Compravendita 10.06.2021 rep. 588 racc. 511 Notaio Peli Zuzzi - Immobili in Badia Calavena - CEU fg. 16 mapp. 992 sub. - - cat. A4 - prezzo € 13.000 - edificio dichiarato ante '67 in Contrada Vanzetti.

TABELLA DATI				
PREZZO E CARATTERISTICHE		COMPARABILI		SUBJECT
	INDICI MERCANTILI	UNITA' A	UNITA' B	S
PREZZO		€ 45.000,00	€ 13.000,00	€ 67.562,31
DATA (mesi)		39	36	0
SUP. PRINCIPALE	1	112,00	73,75	313,50
SUP. BALCONI	0,3	0,00	0,00	0,00
SUP. SOFFITTA COMUNICANTE	0,5	0,00	0,00	0,00
SUP. CANTINE NON COMUNICANTI	0,25	64,30	0,00	27,90
SUP. SCOPERTE ESCLUSIVE	0,1	55,00	0,00	25,80
SUP POSTI AUTO ESCLUSIVI	0,5	0,00	0,00	12,00
SERVIZI IGIEN.		1	1	1
CONDIZIONAMENTO		0	0	0
UBICAZIONE		2	1	1
FINITURE/STATO MANUTENTIVO		1	1	1
SUP. COMMERCIALI		133,575	73,75	329,055



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	A	B
PREZZO MARGINALE CARATTERISTICA DATA	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE	€ 336,89	€ 176,27
PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE (prendere il minore)	€ 176,27	€ 176,27
PREZZO MARGINALE BALCONI	€ 52,88	€ 52,88
PREZZO SOFFITTA COMUNICANTE	€ 88,14	€ 88,14
PREZZO MARGINALE CANTINE NON COMUNICANTI	€ 44,07	€ 44,07
PREZZO MARGINALE SUP. SCOPERTE ESCLUSIVE	€ 17,63	€ 17,63
PREZZO MARGINALE POSTI AUTO ESCLUSIVI	€ 88,14	€ 88,14
PREZZO MARGINALE SERVIZI IGIENICI	€ 4.000,00	€ 4.000,00
PREZZO MARGINALE IMP CONDIZ	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO MARGINALE UBICAZIONE	€ 9.000,00	€ 1.300,00
PREZZO MARGINALE FINITURE/STATO MANUTENTIVO	€ 200,00	€ 200,00

TABELLA DI VALUTAZIONE	COMPARABILI		SUBJECT
PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA A	UNITA B	S
PREZZO TOTALE	€ 45.000,00	€ 20.000,00	€ 67.562,31
DATA (MESE)	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. PRINCIPALE	€ 35.518,64	€ 42.261,02	
SUP BALCONI	€ 0,00	€ 0,00	
SUP SOFFITTE COMUNICANTI	€ 0,00	€ 0,00	
SUP CANTINE NON COMUNICANTI	-€ 1.604,07	€ 1.136,95	
SUP SCOPERTE ESCLUSIVE	-€ 514,71	€ 211,53	
SUP POSTI AUTO ESCLUSIVI	€ 1.057,63	€ 1.057,63	
SERVIZI IGIENICI	€ 0,00	€ 0,00	
IMP CONDIZ	€ 0,00	€ 0,00	
UBICAZIONE	-€ 9.000,00	€ 0,00	
FINITURE/STATO MANUTENTIVO	€ 0,00	€ 0,00	
PREZZI CORRETTI	€ 70.457,49	€ 64.667,12	
VALORE SUBJECT	€ 67.562,31		
Divergenza=(valore max-val min)/valore minimo			
VALORE MASSIMO	€ 70.457,49		
VALORE MINIMO	€ 64.667,12		
DIVERGENZA	8,95%	INFERIORE AL 10%	

Per quanto riguarda i terreni agricoli limitrofi, visti i Valori Agricoli dell'Ufficio provinciale di Verona per l'annualità 2021 per la regione agraria di riferimento e lo stato dei luoghi, si ritiene di attribuire un valore di € 1,00/mq, assimilabile al un incolto, ottenendo:



Terreni ad uso agricolo mapp. 915-921-924-927-928-974

tot. 2183 mq catastali x € 1/mq = € 2.183,00

Valore di stima 1^ ipotesi (MCA) € 69.745,31

Cost Approach: Per l'individuazione dei valori di riferimento di unità residenziali ultimate a nuovo si è proceduto ad elaborare un prospetto mediante l'applicativo dei costi parametrici messi a disposizione dal CRESME unitamente al Consiglio Nazionale degli Architetti riferiti a nuove costruzioni nel settore dell'edilizia industriale e residenziale per Provincia e Comune di ubicazione, mediati per sintesi ponderale in relazione alle caratteristiche dei beni specifici, considerando altresì i costi indiretti relativi a oneri professionali (8%), spese generali e oneri finanziari (10%), e quindi estrapolando l'incidenza relativa a strutture, finiture in edilizia e impianti sulla base delle indicazioni ricavabili da pubblicazioni del settore.

Sulla base di quanto potuto visionare nel corso del sopralluogo – accesso forzoso - le uu.ii. pignorate si presentano attualmente "al grezzo": sono state realizzate le opere di copertura, il recupero delle murature perimetrali in pietra mediante inserimento di porzioni in laterizio, i solai in legno con cordoli perimetrali in calcestruzzo, alcune tramezze interne, mentre sono assenti tutte le finiture interne e esterne quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, impianti idro-termo-sanitari, impianti elettrici, serramenti, ecc.; non si è potuto appurare lo stato di avanzamento dei lavori a piano 1° e 2° sottotetto. Le opere previste sulle superfici scoperte, quali rampe di scale esterne, terrazzamenti, parapetti, pavimentazioni e tettoie per la copertura dei posti auto, non sono state eseguite e le superfici comuni scoperte si presentano in stato di abbandono, con crescita di essenze spontanee e presenza di manufatti incoerenti da rimuovere come previsto nella schedatura dell'edificio.

I costi a nuovo, sulla base dell'applicativo del CRESME, sono assimilabili attualmente a € 1.977/mq circa, cifra che appare consona anche nell'ottica di una ristrutturazione integrale come quella intrapresa e abbandonata. Tale cifra deve poi essere aumentata considerando i costi indiretti relativi a oneri professionali (8%), spese generali e oneri finanziari (10%), oltre a un'incidenza del valore dell'area e alle ulteriori onerosità che si profilano per conguagli/ricalcoli del costo di costruzione (5% circa), per la realizzazione delle opere previste nelle parti comuni (10% circa), portando l'onerosità per il completamento dell'intervento a € 2.629/mq circa; lo stato di avanzamento dei lavori, piuttosto arretrato, può essere assimilato al completamento parziale delle strutture, con un'incidenza del 25% circa e quindi per un valore di € 657/mq, sicchè per l'ultimazione dei lavori risulterebbero necessari ulteriori € 1.972/mq circa.

Data l'ubicazione del fabbricato, in zona isolata e piuttosto impervia, la parcellizzazione della proprietà che può rendere più difficoltoso un programma di eventuale completamento delle opere, la vetustà di



circa 15 anni riferibile alle opere ultimate, le problematiche connesse al deterioramento dei solai dovute a incendio, il disordine presente nel cantiere abbandonato e negli spazi esterni, considerate le quotazioni rilevabili in zona per immobili da ristrutturare, si ritiene che il mercato non possa assorbire tali prezzi e pertanto si stima che, allo stato di fatto, le unità non ultimate a vocazione residenziale non possano esprimere un valore superiore a € 200/mq circa, valore corroborato anche dalle analisi estimative effettuate con il metodo (MCA).

Per quanto riguarda i terreni agricoli limitrofi, visti i Valori Agricoli dell'Ufficio provinciale di Verona per l'annualità 2021 per la regione agraria di riferimento e lo stato dei luoghi, si ritiene di attribuire un valore di € 1,00/mq, assimilabile al un incolto.

Si riporta di seguito la **Tabella di valutazione** elaborata sulla base di quanto sopra esposto



Unità in corso di costruzione a vocazione abitativa e posto auto	Sup. comm. circa Mq	Valore unitario €/mq	STIMA
A. mapp. 979 sub. 1 - piano terra	44,3		
Cantina p. seminterrato	1,15		
Tot. A	45,45	€ 200,00	€ 9.090,00
B. mapp. 979 sub. 2 - piano terra	41,8		
Cantina p. seminterrato	1,325		
Tot. B	43,125	€ 200,00	€ 8.625,00
C. mapp. 979 sub. 4 - piano terra	47,4		
Corte esclusiva	2,58		
Cantina p. seminterrato	1,45		
Tot. C	51,43	€ 200,00	€ 10.286,00
D. mapp. 979 sub. 5 - piano primo	60,2		
Cantina p. seminterrato	1,125		
Tot. D	61,325	€ 200,00	€ 12.265,00
E. mapp. 979 sub. 6 - piano primo	52,8		
Cantina p. seminterrato	0,875		
Tot. E	53,675	€ 200,00	€ 10.735,00
F. mapp. 979 sub. 8 - piano secondo sottotetto	67		
Cantina p. seminterrato	1,05		
Tot. F	68,05	€ 200,00	€ 13.610,00
G. mapp. 979 sub. 10 - Posto auto piano terra	6		
Tot. G	6	€ 200,00	€ 1.200,00
TOTALE SUP. FABBRICATO A VOCAZIONE ABITATIVA e POSTO AUTO	329,055		€ 65.811,00
Terreni ad uso agricolo	Sup. commerciale Mq (come sup. catastale)	Valore unitario €/mq	STIMA
H. mapp. 915	841	€ 1,00	€ 841,00
I. mapp. 921	795	€ 1,00	€ 795,00
L. mapp. 924	20	€ 1,00	€ 20,00
M. mapp. 927	127	€ 1,00	€ 127,00
N. mapp. 928	110	€ 1,00	€ 110,00
O. mapp. 974	290	€ 1,00	€ 290,00
TOTALE SUP. TERRENI LIMITROFI al fabbricato	2183		€ 2.183,00
51			
TOTALE COMPLESSIVO			€ 67.994,00



Con il metodo MCA

il valore dei beni oggetto di pignoramento risulta di € 69.745,31

Con il metodo del Coast Approach

il valore dei beni oggetto di pignoramento risulta di € 67.994,00

La media dei valori è di € 68.761,00

che si ritiene di arrotondare prudenzialmente

per difetto a € 68.000,00

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA immobili A.B.C.D.E.F.G.H.I.L.M.N.O.,

per la quota di 1/1.....€ 68.000,00

Nello stato di fatto in cui si trovano, con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni e le servitù attive e passive presenti.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO UNICO)

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 10.200,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni..... **€ 57.800,00**

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

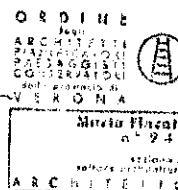
Verona, 4 Giugno 2024

Il perito estimatore

Arch. Marta Fincato

52

Marta Fincato



ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titoli di provenienza dei beni e altri titoli:
 - atto 19.07.2012 rep. n. 10.708 Notaio Tordiglione – Verbale di Assemblea /trasferimento sede
 - compravendita 23.02.2009 rep. n. 8103 Notaio Tordiglione con allegato regolamento provvisorio condominiale e tabella millesimi
 - compravendita 03.04.2007 rep. n. 6761 Notaio Tordiglione
 - divisione-assegnazione atto 18.09.1998 rep. 79.104 Notaio Mastelli
- E.2. Visura camerale storica ditta eseguita
- E.3. Schemi planimetrici dello stato di fatto
- E.4. Visure storiche catastali
- E.5. Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- E.6. Mappa Catasto terreni
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli abilitativi
- E.9 Richiesta parere e risposta dell'Ufficio Tecnico
- E.10 Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.11 Scheda edificio - scheda n. 48 revisione Piano degli Interventi
- E.12 Atti dei "Comparabili"
- E.13 Tabelle MCA - Tabelle CRESME costi costruzione
- E.14 Tabella dati di annunci comparsi nella stampa specializzata
- E.15. Fotografie degli esterni e degli interni

