

AGGIORNAMENTO

ASTE GIUDIZIARIE® PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare	350/2015
Giudice	DOTT. SSA PAOLA SALMASO
Creditore precedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



ASTE GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

Architetto Fabio Faoro | fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it | +39 045 6661602

Custode Giudiziario

Avv. Nicola Ottaviani | nicola.ottaviani@studioottaviani.eu | +39 045 594642

Via Ponte Pignolo 2 - 37129 Verona
P.IVA 04147560231 | C.F. FRAFBA71T29L781X
fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it
www.viabrenneroarchitettura.it

ASTE GIUDIZIARIE®
VBA
fabio faoro architetto

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1. LOTTO UNICO	4
D.1.1. Proprietà	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3. Descrizione dei beni	7
D.1.3.1. Contesto	7
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	13
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	13
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	13
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	15
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	16
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	16
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	16
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	17
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	18
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	18
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	18
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	18
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	18
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	18
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	18
D.1.13. Valutazione del lotto	19
D.1.13.1. Consistenza	19
D.1.13.2. Criteri di stima	20
D.1.13.3. Stima	20
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	20
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	21

Tribunale di Verona E.I. n. 350/2015 R.E.
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
 Custode: Avv. Nicola Ottaviani



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 350/2015
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Quota di 1/1 della piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Due porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione non di lusso poste entrambe su due livelli, piano terra e primo, con sottotetto con annessi terreni pertinenziali esclusivi ad uso corte/giardino e strada di accesso.
Ubicazione	Cologna Veneta (VR) Via Buche di Maggio n° 50
Dati catastali	Catasto Fabbricati - Comune di Cologna Veneta (VR) Foglio 22 map. n° 33 sub. 3 e map. N° 75 sub. 1; Catasto Terreni - Comune di Cologna Veneta (Vr) Foglio 22 mapp.li n° 212 - 214 - 218 - 221 - 223;
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	Valore piena proprietà € 160.000,00
Stato di occupazione	Attualmente disabitata ed inutilizzata
Irregolarità edilizie	Non rilevabili Pratiche edilizie non presenti
Irregolarità catastali	Non Presenti Costi di regolarizzazione - Nessuno
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona E.I. n. 350/2015 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Nicola Ottaviani



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestata alla [REDACTED]

[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Si è ritenuto opportuno creare un UNICO LOTTO in quanto le due unità sono inserite in una corte comune che dovrebbe essere frazionata per poter venderle separatamente, con ulteriori costi che graverebbero sul prezzo di vendita. Si ritiene altresì che la vendita congiunta renda più appetibile l'immobile sul mercato.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà**

Alla [REDACTED] la proprietà dei beni oggetto di pignoramento è così pervenuta:

_Con atto di vendita del 16/07/2008 rep. 126087 racc. 21985 del notaio dott. Beniamino Itri trascritto a Verona il 31/07/2008 ai n. 32600 R.G. e 20474 R.P. la [REDACTED] acquistava per l'intera quota le due porzioni di fabbricato, da cielo a sottoterra, con annesse zone di terreno esclusive ad uso corte e giardino in via Buche di Maggio, 50 nel comune di Cologna Veneta (Vr) dal [REDACTED]



Al precedente proprietario, [REDACTED] la proprietà dei beni è così pervenuta:

_In parte da potere di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] con atto di vendita a firma del Notaio Itri Beniamino in data 29/12/2001 trascritto a Verona in data 24/01/2002 ai nn. 2506/1712.

_In parte da potere di [REDACTED] con atto di vendita a firma del Notaio Itri Beniamino in data 29/12/2001 trascritto a Verona in data 24/01/2002 ai nn. 2507/1713.

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

[REDACTED] dal certificato contestuale di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal [REDACTED]

[REDACTED] e come da estratto del registro atti di matrimonio inviato dal comune di [REDACTED]

[REDACTED] Risulta inoltre che, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Buche di Maggio n. 50 nel comune di Cologna Veneta (Vr) e confinano, a Nord con i mappali 211, 213 e 217, a Sud con i mappali 297, 74 e 78, ad Est con i mappali 77 e 76 ed a Ovest con i mappali 294 e 298;





I beni in oggetto risultano attualmente identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 22 mappale 33 subalterno 3**, categoria A/3, cl. 3, via Buche di Maggio, piano T-1-2, vani 4, rendita catastale € 202,45.
- N.C.E.U.: **foglio 22 mappale 75 subalterno 1**, categoria A/3, cl. 3, via Buche di Maggio, piano T-1-2, vani 4, rendita catastale € 202,45.
- N.C.T.: **foglio 22 mappale 212**, sup. are 03.89, rendita dominicale 4,06 €, rendita agraria 2,01 €;
- N.C.T.: **foglio 22 mappale 214**, sup. are 03.44;
- N.C.T.: **foglio 22 mappale 218**, sup. are 03.05, rendita dominicale 3,47 €, rendita agraria 1,89 €;
- N.C.T.: **foglio 22 mappale 221**, sup. are 00.40;
- N.C.T.: **foglio 22 mappale 223**, sup. are 00.23, rendita dominicale 0,25 €, rendita agraria 0,14 €;

NOTA: Il perito si è avvalso di un professionista esterno per operare le opportune modifiche planimetriche al fine di portare la documentazione catastale coincidente con lo stato attuale dei luoghi, tale operazione ha portato la **trasformazione del mapp. 33 sub. 2 in mapp. 33 sub. 3** e la **trasformazione del mapp. 75 in map. 75 sub. 1** con relativo cambio delle rendite catastali.

Tribunale di Verona E.I. n. 350/2015 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Nicola Ottaviani

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di perizia si collocano in un contesto pianeggiante rurale nella porzione nord/est del territorio comunale di Cologna Veneta (Vr) nella frazione di San Sebastiano. Gli edifici dell'abitato circostante sono principalmente case singole su due piani o a schiera riunite ed inserite in corti rurali. Le zone limitrofe sono prettamente agricole ed il centro più vicino risulta essere quello di Cologna Veneta (Vr).

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

Piena proprietà per la quota di per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] di due porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione non di lusso poste entrambe su due livelli, piano terra e primo, con sottotetto, contigue tra loro, ed annessi terreni pertinenziali esclusivi ad uso corte/giardino con strada di accesso.

ABITAZIONE - CORPO A - Fg. 22 mapp. 33 sub. 3

L'unità è inserita in un edificio rurale in corte agricola. L'accesso, disposto ad una quota superiore rispetto alla quota esterna, avviene sul lato nord, tramite un portoncino blindato, direttamente nel locale pranzo/soggiorno, il quale ha un'altezza di 4,10 mt., pavimento e battiscopa in ceramica e presenta un calorifero in acciaio. Qui sono presenti un angolo cottura, sulla sinistra dell'ingresso, il bagno completo di lavabo, wc, bidet, doccia con box e attacchi per la lavatrice ed una lunga rampa di scale, sul lato sud ovest, che conduce al piano primo. La zona notte, al piano primo, distribuita da un corridoio che affaccia sul vano scala, si compone di due camere da letto entrambe con calorifero in acciaio, pavimenti e battiscopa in ceramica e tetto a vista in legno, con travi uso fiume e tavelle di cotto.





Prospetto principale unità



Ingresso/Soggiorno



Ingresso/Angolo cottura



Bagno

Percorrendo il corridoio, in corrispondenza del vano scala, si sviluppa una seconda scala in ferro e legno che porta al piano sottotetto, dove si trova una stanza, anch'essa con calorifero in acciaio, pavimento e battiscopa in ceramica, lucernario apribile e tetto a vista in legno con travi uso fiume e tavelle di cotto.

I serramenti esterni sono in pvc effetto legno con vetro-camera e scuri in legno colore verde, le porte interne sono in "laminatino" tinta noce e cieche,

Tribunale di Verona E.I. n. 350/2015 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Nicola Ottaviani



le pareti intonacate sono tinteggiate in colori tenui; il solaio del piano primo e del soppalco sono in legno a vista. L'impianto di riscaldamento è predisposto con caloriferi in acciaio ma sprovvisto di caldaia. E' presente la predisposizione per il condizionamento estivo mediante split.



Camera p. primo



Disimpegno

Da segnalare la presenza di particolari di pregio come cornici ed archi in pietra di aperture preesistenti mantenute nel contesto abitativo ristrutturato.

ABITAZIONE - CORPO B - Fg. 22 mapp. 75 sub. 1

L'unità è inserita in un edificio rurale in corte agricola. L'accesso, disposto ad una quota superiore rispetto alla quota esterna, avviene sul lato nord tramite un portoncino blindato direttamente nel locale pranzo/soggiorno il quale ha un'altezza di 4,10 mt., pavimento e battiscopa in ceramica e caloriferi in acciaio. Sono presenti un angolo cottura, sulla sinistra dell'ingresso, un bagno completo di lavabo, wc, bidet, doccia con box e attacchi per la lavatrice ed una lunga rampa di scale, sul lato sud ovest, che conduce al piano primo. La zona notte, al piano primo, distribuita da un corridoio che affaccia sul vano scala, si compone di due camere da letto entrambe con calorifero in acciaio, pavimenti e battiscopa in ceramica e tetto a vista in legno con travi uso fiume e tavelle di cotto. Percorrendo il corridoio, in corrispondenza del vano scala, si





Prospetto principale unità



Ingresso/Soggiorno

sviluppa una seconda scala in ferro e legno che porta al piano sottotetto dove si trova una terza stanza priva di aperture e con altezza media di 1,50 mt. anch'essa con calorifero in acciaio, pavimento e battiscopa in ceramica e tetto a vista in legno con travi uso fiume e tavelle di cotto.

I serramenti esterni sono in pvc effetto legno con vetro-camera e scuri in legno colore verde, le porte interne sono in "laminatino" tinta noce cieche; le



Bagno



Camera p. primo



pareti intonacate sono tinteggiate in colori tenui ed il solaio del piano primo e del soppalco sono in legno a vista. L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia con caloriferi in acciaio. E' presente la predisposizione per il condizionamento estivo mediante split.

AREA ESTERNA - Fg. 22 mappali 212 - 214 - 218 - 221 - 223

L'accesso alle due abitazioni avviene mediante un lotto di terreno che si sviluppa lungo il confine nord delle proprietà. Questo risulta adibito a corte e viale d'ingresso alle abitazioni, in parte lasciato incolto ed in parte, per una profondità di 5 mt. a ridosso delle abitazioni, pavimentato. Da segnalare inoltre la presenza di un manufatto a delimitare i due ingressi delle abitazioni. Tutto il lotto è delimitato da recinzione in pannelli prefabbricati cementizi con sormontata rete metallica a grandi maglie; l'accesso da via Buche di Maggio avviene mediante un portone metallico scorrevole non motorizzato.



Terreni d'ingresso



Area antistante abitazioni



Terreni d'ingresso

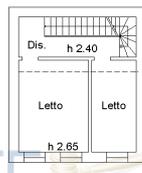


Portone d'ingresso alla proprietà

Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono riscontrate precarie condizioni di mantenimento e conservazione dell'immobile sia esternamente che internamente. Sono da segnalare la presenza di evidenti segni di umidità di risalita su alcune pareti della zona d'ingresso/soggiorno. Nel complesso l'immobile necessita di manutenzione sia a livello di impianti che a livello di finiture interne ed esterne. Si fa presente che non sono più in essere i contatori della fornitura gas che dovranno essere ripristinati dalla nuova proprietà.



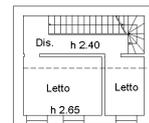
PIANO TERRA
h 4.10



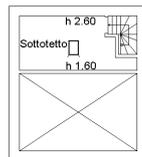
PIANO PRIMO
h 2.65



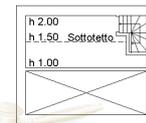
PIANO TERRA
H 4.10



PIANO PRIMO
h 2.65



PIANO SECONDO
h 2.60



PIANO SECONDO
h 2.00

Fg. 22 Mapp. 33 sub. 3

Fg. 22 Mapp. 75 sub. 1

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

Nessuno.

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

L'accesso all'immobile avviene da via Buche di Maggio mediante cancello carraio che apre sulla corte che conduce alle abitazioni. Le due unità presentano accessi distinti, entrambi affacciati sulla porzione pavimentata di corte comune.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cologna Veneta.

Le aree oggetto di pignoramento censite al NCT del Comune di Cologna Veneta sono inserite nei piani P.A.T. e P.I. e nelle loro rispettive varianti come segue:

Foglio 22, mappali n. 33 sub3 – 75 sub1

- **PIANO DEGLI INTERVENTI**

Zona E – Zone destinate ad attività agricola

Corti agricole aventi significato di bene culturale complessi di antica origine - Corte n.28

Ambito Territoriale omogeneo – A.T.O. n°02

con prescritta la seguente normativa: **art.45.01, art.45.12** delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi

- **PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

Vincoli - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Classe3), Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004.

Invarianti - Fragilità. Compatibilità geologica: Terreno idoneo



Trasformabilità - Ambito territoriale omogeneo – ATO n°02, Zone a prevalente destinazione agricola, Edifici con vincolo monumentale D.Lgs 42/2004

con prescritta la seguente normativa: **art. 7, art.6, art.20, art.25, art. 38** delle Norme Tecniche del P.A.T.

Foglio 22, mappali n. 212 – 214 – 221 – 223

• **PIANO DEGLI INTERVENTI**

Zona E – Zone destinate ad attività agricola

Corti agricole aventi significato di bene culturale complessi di antica origine - Corte n.28

Ambito Territoriale omogeneo – A.T.O. n°02

con prescritta la seguente normativa: **art.45.01, art.45.12** delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi.

• **PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

Vincoli - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Classe3), Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004.

Fragilità - Compatibilità geologica: Terreno idoneo

Trasformabilità - Ambito territoriale omogeneo – ATO n°02, Zone a prevalente destinazione agricola

con prescritta la seguente normativa: **art. 7, art.20, art.25, art. 38** delle Norme Tecniche del P.A.T.

Foglio 22, mappale n. 218

• **PIANO DEGLI INTERVENTI**

Zona E – Zone destinate ad attività agricola

Corti agricole aventi significato di bene culturale complessi di antica origine - Corte n.28

Fasce di rispetto stradali (PARTE)

Servitù idraulica RD. 368/1904 e RD 523/1904 (PARTE)

Ambito Territoriale omogeneo – A.T.O. n°02

con prescritta la seguente normativa: **art.45.01, art.45.12, art.17, art.16** delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi.

Tribunale di Verona E.I. n. 350/2015 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro

Custode: Avv. Nicola Ottaviani



• PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Vincoli - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Classe3), Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004, Fasce di rispetto stradali (PARTE).

Fragilità - Compatibilità geologica: Terreno idoneo

Trasformabilità - Ambito territoriale omogeneo - ATO n°02, Zone a prevalente destinazione agricola.

con prescritta la seguente normativa: **art. 7, art.6, art.20, art.25, art. 38** delle Norme Tecniche del P.A.T.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali dell'immobile risultano **CONFORMI** con lo stato dei luoghi.

NOTA: Il perito si è avvalso di un professionista esterno per operare le opportune modifiche planimetriche al fine di portare la documentazione catastale coincidente con lo stato attuale dei luoghi, tale operazione ha portato la **trasformazione del mapp. 33 sub. 2 in mapp. 33 sub. 3** e la **trasformazione del mapp. 75 in map. 75 sub. 1** con relativo cambio delle rendite catastali.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Come da comunicazione rilasciata dal U.T. del Comune di Cologna Veneta (VR) le pratiche riferite all'immobile oggetto di perizia non sono attualmente disponibili a causa di un rovinoso incendio all'archivio comunale, indi per cui il giudizio di conformità dell'immobile risulta **NON RILEVABILE**.

Dalla consultazione dei registri cartacei, in particolare dal registro Condoni, risultano alcune pratiche riconducibili ad antecedenti proprietari ma di cui non abbiamo certezza che si riferiscano all'immobile oggetto di perizia e nello specifico :

Registrazione al n. 270 a nome [REDACTED] - Domanda di Variante alla P.E.n. 29/76;



Registrazione al n. 494 a nome [REDACTED] - Domanda per il cambio di ubicazione di un'abitazione

Registrazione al n. 564 a nome [REDACTED] - Domanda di Sanatoria alla P.E. 102/75;

Dalla consultazione dell'archivio informatico risultano due pratiche sui terreni oggetto di perizia:

D.I.A. in Sanatoria n° 95/08 prof. 17758 del 10/11/2008 per la realizzazione di un tratto di recinzione in via Buche di Maggio, 50 - Cologna Veneta (Vr).

D.I.A. n° 99/08 prof. 18388 del 20/11/2008 per la realizzazione di un nuovo accesso carraio in via Buche di Maggio, 50 - Cologna Veneta (Vr).

Si tiene a precisare che :

- L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta sicuramente **costruito ante 1967** in quanto, come confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, risulta inserito in *“Corti agricole aventi significato di bene culturale - Complessi di antica origine - Corte n. 28”*
- La ristrutturazione eseguita sugli immobili oggetto della presente, risulta sicuramente successiva alle pratiche sopra citate ed elencate nella comunicazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Cologna Veneta. Non essendo state segnalate pratiche successive a quelle indicate, ne deriva che, con ogni probabilità, lo stato attuale dei luoghi non risulta autorizzato da nessuna pratica edilizia depositata e andrà regolarizzato urbanisticamente.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto risultavano liberi ed inutilizzati.

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

Nessuna;

Tribunale di Verona E.I. n. 350/2015 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Nicola Ottaviani

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

1. **Iscrizione volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] a firma del Notaio dott. Beniamino Itri in data 16/07/2008 al n. 126088 di repertorio e 21986 di racc. registrato a Verona in data 31/07/2008 al n. 32601 R.G. e n. 6757 R.P.

Importo ipoteca: € 165.000,00

Importo capitale: € 110.000,00

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Cologna Veneta (Vr) di proprietà della [REDACTED] per la quota di 1/1;

2. **Sequestro preventivo** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di Erario dello Stato contro i [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 27/10/2014 repertorio n. 8463 trascritto a Verona in data 30/10/2014 ai nn. 34749 R.G. n. 24190 R.P.

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Cologna Veneta (Vr) di proprietà della [REDACTED] per la quota di 1/1;

3. **Pignoramento** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 19/05/2015 repertorio n. 5396 trascritto a Verona in data 10/07/2015 ai nn. 24032 R.G. n. 15915 R.P.

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Cologna Veneta (Vr) di proprietà della [REDACTED] per la quota di 1/1;

4. **Sequestro preventivo** derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona a favore di Erario dello Stato contro la [REDACTED]



firma del Ufficiale Giudiziario in data 13/03/2019 repertorio n. 6314 trascritto a Verona in data 22/03/2019 ai nn. 11016 R.G. n. 7411 R.P.

**Colpisce, oltre ad altri, gli immobili oggetto di perizia in comune di
Cologna Veneta (Vr) di proprietà della [REDACTED] per la quota di
1/1;**

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

Nessuno;

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**

Nessuno;

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuno;

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

Nessuno;

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;



D.1.13. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
ABITAZIONE CORPO A - Fg. 22 mapp. 33 sub. 3				
Abitazione	mq	89,17	1,00	89,17
Locali sottotetto	mq	19,63	0,50	9,82
ABITAZIONE CORPO B - Fg. 22 mapp. 75 sub. 1				
Abitazione	mq	73,93	1,00	73,93
Locali sottotetto	mq	11,50	0,50	5,75
AREA ESTERNA COMUNE				
Corte comune e strada di accesso	mq	1101,00	0,10/0,02	24,02
totale abitazione		1.295,23		202,69



D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di COLOGNA VENETA e limitrofi.

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 1° sem. 2024 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitazioni Civili	750,00 €	1.100,00 €	925,00 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3)	437,50 €	590,90 €	539,47 €
Borsino Immobiliare - Abitazioni in stabili di Fascia Media	673,00 €	1.067,00 €	870,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			778,16 €

D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Abitazioni con adiacente deposito e corte di proprietà	202,69	778,16 €	157.725,25 €
	totale			157.725,25 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 10 %	€ 15.772,52



D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 141.952,73

Si arrotonda a

€ 142.000,00

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, 23/10/2024

Il perito stimatore
Arch. Fabio Faoro

Tribunale di Verona E.I. n. 350/2015 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro
Custode: Avv. Nicola Ottaviani

