

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

Esecuzione Immobiliare	77/2024
Giudice	Dott.ssa Salmaso
Creditore procedente	
Parte eseguita	

ELABORATO LOTTO 2
TERRENI AGRICOLI - LEGNAGO (VR)

Esperto Stimatore
ARCH. CLAUDIA FATTORI arch.fattori@alice.it - 045 8408138

Custode Giudiziario
Avv. Nicola Maragna studio@mggavvocati.it - Tel. 045 6106167

Claudia Fattori architetto
37131 Verona, Via Fracastoro n.11
C.F. FTTCLD70L53L781U
P.IVA 03017440235
arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.it

SOMMARIO

A.2	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2.....	3
D.2	LOTTO 2 TERRENI AGRICOLI SITI IN LEGNAGO (VR)	4
D.2.1.	Proprietà.....	4
D.2.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici	4
D.2.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.2.3	Descrizione dei beni	7
D.2.3.1	Contesto.....	7
D.2.3.2	Descrizione del compendio	7
D.2.3.3	Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	10
D.2.3.4	Individuazione dell'accesso dei beni immobili.....	10
D.2.4	Situazione urbanistica della zona.....	11
D.2.5	Situazione catastale degli immobili.....	12
D.2.6.	Situazione edilizia-urbanistica dell'immobile	12
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile	12
D.2.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	12
D.2.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	12
D.2.8	Vincoli ed oneri giuridici	13
D.2.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	13
D.2.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	13
D.2.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	14
D.2.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	14
D.2.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	14
D.2.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	14
D.2.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	14
D.2.12	Separazione in natura e progetto divisionale	14
D.2.13	Valutazione del lotto	15
D.2.13.1	Consistenza	15
D.2.13.2.	Criteri di stima	15
D.2.13.3	Stima del compendio.....	16
D.2.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
D.2.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	18
F.2	ALLEGATI	19

A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 77/2024
Lotto	LOTTO N. 2 Terreni agricoli in Legnago
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Terreni agricoli di 33.494 mq catastali
Ubicazione	In prossimità della Strada n. 10 Padana Inferiore - Legnago (VR)
Dati catastali	Comune di Legnago - Catasto Terreni: Terreni agricoli Fg. 8 Part.Ile 576 e 577
VALORE DI STIMA della quota pignorata al netto delle decurtazioni	€ 132.600,00 valore della piena proprietà
Stato di occupazione	Liberi
Irregolarità edilizie	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	-
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.

D.2 LOTTO 2 TERRENI AGRICOLI SITI IN LEGNAGO (VR)

D.2.1. Proprietà

Sulla base delle certificazioni notarili prodotte e delle verifiche operate dalla scrivente i beni in esame, come di seguito catastalmente individuati e ubicati in Legnago (VR), risultano così intestati:

Terreno C.T. **Fg. 8 Part. 576**;

Terreno C.T. **Fg. 8 Part. 577**;

[REDACTED] per la piena proprietà in separazione dei beni

- Alla ditta esecutata i beni sono pervenuti per per **Atto di compravendita del 09/06/1998** rep. n. 68.704 del notaio Sergio Macchi, **trascritto in data 12/06/1998** ai n.ri 18058/12129 RG/RP, da

[REDACTED]
a favore **[REDACTED]**

contro **[REDACTED]**

quota di 1/2 di proprietà in comunione legale

[REDACTED] quota di 1/2 di proprietà in comunione legale

Beni: Legnago - Catasto Terreni, Foglio 8, Part. 265, Terreno di mq 35.409;

Regime patrimoniale della ditta esecutata al momento dell'acquisto dei diritti:

Al momento dell'acquisto dei beni (giugno1998) la ditta esecutata risultava coniugata in regime di separazione dei beni.

[REDACTED] e annotato di scelta di separazione dei beni con atto del 27.01.1998 a rogito del notaio Sarullo. (All. F.2.2)

Attuale regime patrimoniale della ditta esecutata:

Sulla base dell'annotazione di cui sopra: separazione dei beni.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

In base alla comunicazione resa dalla p.a.:

- La ditta esecutata e il coniuge risultano residenti in Legnago (VR), via Padana Inferiore Est 91. (All. F.2.2)

D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



INDIVIDUAZIONE DEI BENI NELLA MAPPA CATASTALE

Il compendio risulta così identificato al Catasto Terreni del Comune di Legnago (VR):

- **Terreno agricolo Fg. 8 Part. 576**, Frutteto Classe 2, mq 32.648, Deduz. BGA DS2R, R.D. € 462,84, R.A. € 311,93;
- **Terreno agricolo Fg. 8 Part. 577**, Frutteto Classe 2, mq 846, Deduz. DS2R BGA, R.D. € 11,99, R.A. € 8,08;

I beni risultano catastalmente intestati a

[REDACTED]

piena proprietà

Confini catastali n/e/s/o: strada, 311, 505, 506, 504, strada.

NOTA I dati indicati nel pignoramento non corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni, in quanto variata con pratica di frazionamento in epoca successiva al pignoramento.

La somma delle attuali consistenze dei due terreni frazionati corrisponde a quella del dato catastale del pignoramento che precedentemente identificava i beni.

Variazioni catastali storiche

Catasto Terreni Legnago

- Fg. 8, Part. 576, Frutteto, mq 32.648;
- Fg. 8, Part. 577, frutteto, mq 846;

Così censiti per FRAZIONAMENTO del 03/05/2024 Pratica n. VR0088757 in atti dal 03/05/2024 presentato il 03/05/2024 (n. 88757.1/2024), in precedenza:

Fg. 8 Part. 503, frutteto di mq 33.494,

Così censito per FRAZIONAMENTO del 05/08/2009 Pratica n. VR0278050 in atti dal 05/08/2009 presentato il 30/07/2009 (n. 278050.1/2009), nella variazione sono state soppresse le Particelle 124, 230, 233, 235, 265, 266, 371 e variate le Particelle 499, 500, 501, 502, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, in precedenza:

Fg. 8 Part. 265, frutteto di mq 35.409, così sin dal meccanografico;

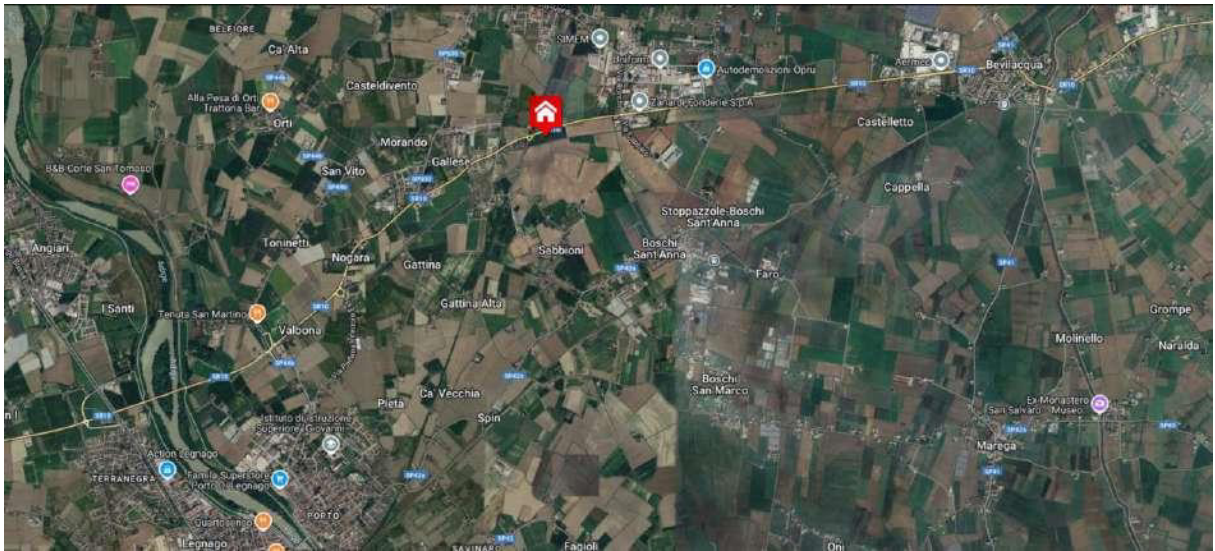
D.2.3 Descrizione dei beni

D.2.3.1 Contesto

Il fondo agricolo è ubicato nel Comune Legnago, nella bassa pianura Veronese.

I terreni si trovano a nord del comune, prossimi al confine con Minerbe.

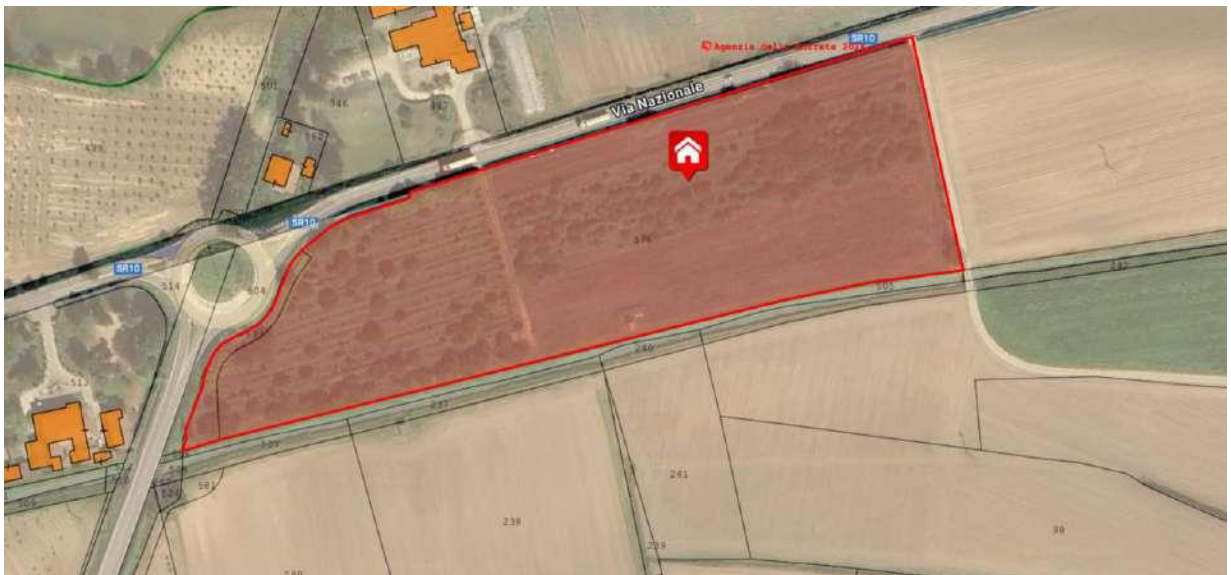
Il contesto è in parte agricolo, in parte interessato dalle aree di nuova espansione residenziale e commerciale/artigianale di Minerbe.



ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEL FONDO AGRICOLO

D.2.3.2 Descrizione del compendio

Trattasi di due terreni agricoli di superficie catastale complessiva di 33.494 mq ubicati lungo la Strada n. 10 Padana Inferiore.



MAPPA CATASTALE/ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO

I terreni Part. I.le 576 e 577 (di consistenza catastale rispettivamente di mq 32.648 e 846) si presentano

accorpati, con giacitura pianeggiante e forma regolare.

L'accesso avviene direttamente dalla SS 10, mediante cancello in ferro a due battenti ubicato in corrispondenza dello stradello sterrato interno alla proprietà.

Il fondo confina a nord e a ovest con la pubblica via, dal lato est con terreno di terzi e a sud con lo scolo Dugale.

I confini nord-est-ovest "parrebbero" delimitati da rete metallica infissa su muretto in c.a, tuttavia la presenza di cospicua vegetazione spontanea non consente di garantirne l'effettiva presenza lungo l'intero perimetro.

I terreni si presentano in stato di abbandono contraddistinti dalla crescita di vegetazione spontanea e non coltivati da tempo.

Su parte del fondo sono ancora presenti pali e reti di protezione e un manufatto abusivo di nessun pregio né architettonico né di materiali e in pessimo stato manutentivo, presumibilmente realizzato per proteggere il sistema di pompaggio irriguo.

La qualità colturale catastale dichiarata è frutteto, parte eseguita dichiarava la passata coltivazione di piante di kiwi e pesche.

Avepa produceva il piano di utilizzo dichiarato per l'anno 2014 che indicava, per il mapp. Ex 503 del Foglio 8, colture ortive – melanzana su 31.000 mq c.a.

Il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, interpellato dalla scrivente, comunicava la pendenza di contributi per oneri consortili arretrati a partire dall'anno 2020, così ripartiti: (2020) € 429,27; (2021) € 390,80; (2022) € 391,70; (2024) € 428,75, complessivamente pari a **€ 1.641,00**.

Il Genio civile di Verona, interpellato dalla scrivente per la verifica di eventuali Pozzi/Concessioni per lo sfruttamento di acque sotterranee, comunicava la presenza di una derivazione di acqua pubblica da falda sotterranea e da canale superficiale (Canal Dugal) individuata come D/5928, pratica mai perfezionata con la produzione della documentazione integrativa richiesta dall'ente.

L'ufficio trasmetteva altresì il prospetto dei canoni arretrati e mai versati a far data dal 2004, complessivamente pari a **€ 427,00**



Foto 1 e 2 Cannello di accesso dalla strada n10 Padana Inferiore



Foto 3 e 4 Vista terreni lato nord - strada



Foto 5 e 6 Stradello interno alla proprietà di attraversamento



Foto 7 - 8 -Fondo non coltivato e in stato di abbandono (scatti fotografici di luglio 2024)



Foto 9 e 10 Vista terreni lato sud



Foto 11 Vista Terreni confini est (stradello) e sud (scolo Dugale)



Foto 12 Piccolo manufatto

Considerazioni sullo stato manutentivo

Fondo non coltivato da tempo che necessita di interventi di riordino.

D.2.3.3 Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Non sussistono beni condominiali.

D.2.3.4 Individuazione dell'accesso dei beni immobili

Il fondo agricolo presenta accesso diretto dalla SS n.10 Padana Inferiore.

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

La destinazione prevista dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insidenza dei beni in esame e certificata dal CdU in allegato, è la seguente: (*Allegato F.2.6*)

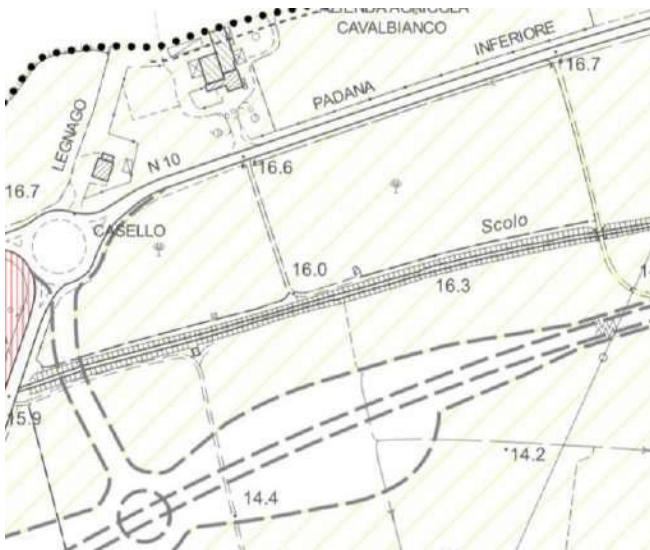
1) in base al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è classificata in:

-- "Sistema Ambientale – Aree agricole – Art. 57";

2) in base al secondo Piano degli Interventi è classificata in:

- parte "Zona E: a destinazione agricola – Sottosona E2: agricola di elevata utilizzazione – Art.45";

- parte "Infrastrutture della viabilità e dei trasporti – Viabilità di progetto – Art. 56";



ESTRATTO P.I. ZONIZZAZIONE



ESTRATTO P.I. VINCOLI E TUTELE

Si evidenzia altresì la sussistenza dei seguenti vincoli, non esplicitati dal ctu, ma rappresentati negli elaborati del P.I.:

- Fasce di rispetto della viabilità Art. 68 NTO;
- NTO strade lombardo venete Art. 84;
- Limite di rispetto idraulico dei corsi d'acqua Art. 65-80 NTO;
- Vincolo sismico zona 3 Art. 60 NTO;
- Viabilità Art. 68-69 NTO;

Si rimanda alla consultazione del CdU in allegato e della documentazione originale trattenuta presso la p.a. per la disamina completa ed esaustiva di ogni elaborato.

D.2.5 Situazione catastale degli immobili

Non si sono rilevate discordanze con la rappresentazione grafica dei terreni nella mappa catastale.

D.2.6. Situazione edilizia-urbanistica dell'immobile

Si segnala la presenza di un piccolo fabbricato (dimensioni interne = m 2,70x2,70xh.2,70) con tettoia (m-2,00 x 1,1) ubicato a sud del fondo, in prossimità dello scolo Dugale.

Il manufatto, di nessun pregio né architettonico né di materiali e in pessimo stato manutentivo, serviva presumibilmente per proteggere il sistema di pompaggio per l'irrigazione.

Per tale manufatto, ancorché realizzato per esigenze correlate alla conduzione del fondo, non si sono reperiti titoli edilizi, né evidenze rappresentative di tipo catastale.

Trattasi pertanto di costruzione abusiva da demolire



Si evidenzia altresì che gli strumenti di pianificazione individuano opere di viabilità che interessano parte del compendio in esame, approssimativamente corrispondenti all'estensione della Part. 577.

Oneri di regolarizzazione edilizia

La quantificazione estimativa operata dalla scrivente per la demolizione del precario manufatto ammonta approssimativamente a **€ 3.000,00**

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Al momento del sopralluogo i terreni non risultavano coltivati e si presentavano in stato di abbandono.

Su istanza della scrivente:

- l'Agenzia delle Entrate non evidenziava la sussistenza di contratti di affitto per i terreni in esame;
- Avepa comunicava che il mappale n. 503 risulta essere stato condotto solo fino all'anno 2015;

D.2.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il fondo agricolo non risulta occupato, l'Agenzia delle Entrate non rinveniva contratti d'affitto in essere.

D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizione nn. 47304/6833 RG/RP del 20/11/2023** nascente da ipoteca giudiziale, Decreto ingiuntivo rep.n. 643 del 15/11/2023 Tribunale di Verona, Importo capitale € 150.311,74 Importo complessivo € 200.000,00;

a favore di

[REDACTED]
piena proprietà (beni unità negoz. n. 1, **n. 3** e n. 4)
quota di 1/4 di proprietà piena proprietà (beni unità negoz. n. 2)

contro

[REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 1)
[REDACTED] quota di 1/4 di proprietà (unità negoz. n. 2)
[REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. **n. 3**)
[REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 4)

Unità negoziale n. 1 Altri Beni in San Giovanni Lupatoto;

Unità negoziale n. 2 Beni in Legnago; Foglio 6, Part. 323;

Unità negoziale n. 3 Beni in Legnago; Foglio 8, Part. 503, e altri beni;

Unità negoziale n. 4 Altri Beni in Verona e San Giovanni Lupatoto;

- **Trascrizione nn. 10740/8085 RG/RP del 18/3/2024**, Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 16/02/2024 rep. n. 1452;

a favore di

[REDACTED]
piena proprietà (beni unità negoz. n. 1, **n. 3** e n. 4)
quota di 1/4 di proprietà piena proprietà (beni unità negoz. n. 2)

contro

[REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 1)
[REDACTED] quota di 1/4 di proprietà (unità negoz. n. 2)
[REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. **n. 3**)
[REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 4)

Unità negoziale n. 1 Altri Beni in San Giovanni Lupatoto;

Unità negoziale n. 2 Beni in Legnago; Foglio 6, Part. 323;

Unità negoziale n. 3 Beni in Legnago; Foglio 8, Part. 503, e altri beni;

Unità negoziale n. 4 Altri Beni in Verona San Giovanni Lupatoto;

D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nell'atto di provenienza alla ditta esecutata del 09/06/1998 rep. n. 68.704 del notaio Sergio Macchi, trascritto in data 12/06/1998, viene precisato "**che il terreno compravenduto non ha alcun passaggio attraverso la strada vicinale lungo il canale Dugal-Terrazzo e in confine con la**

-
- **Costituzione di servitù di passaggio con mezzi meccanici e pedonali** del 30.10.2013, rep. 434 Veneto Strade, trascritto ai nn. **38.476/26229** RG/RP il 20/11/2013 a favore del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e a carico della ditta esecutata sul terreno ex Part. 503 (ora 576 e 577); (*Allegato F.2.4*)

D.2.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Nessuno

D.2.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuna

D.2.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Trattasi di terreni agricoli.

D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

No

D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni.

D.2.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.2.13.1 Consistenza

La consistenza catastale del compendio agricolo, è la seguente

CONSISTENZA CATASTALE DEI TERRENI		
Catasto Terreni Fg. 8 Part. 576	mq	32.648
Catasto Terreni Fg. 8 Part. 577	mq	846
Totali	mq	33.494

NOTA: La superficie reale del fondo non è stata verificata in loco.

D.2.13.2. Criteri di stima

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach* (MCA o *metodo del confronto di mercato*), che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

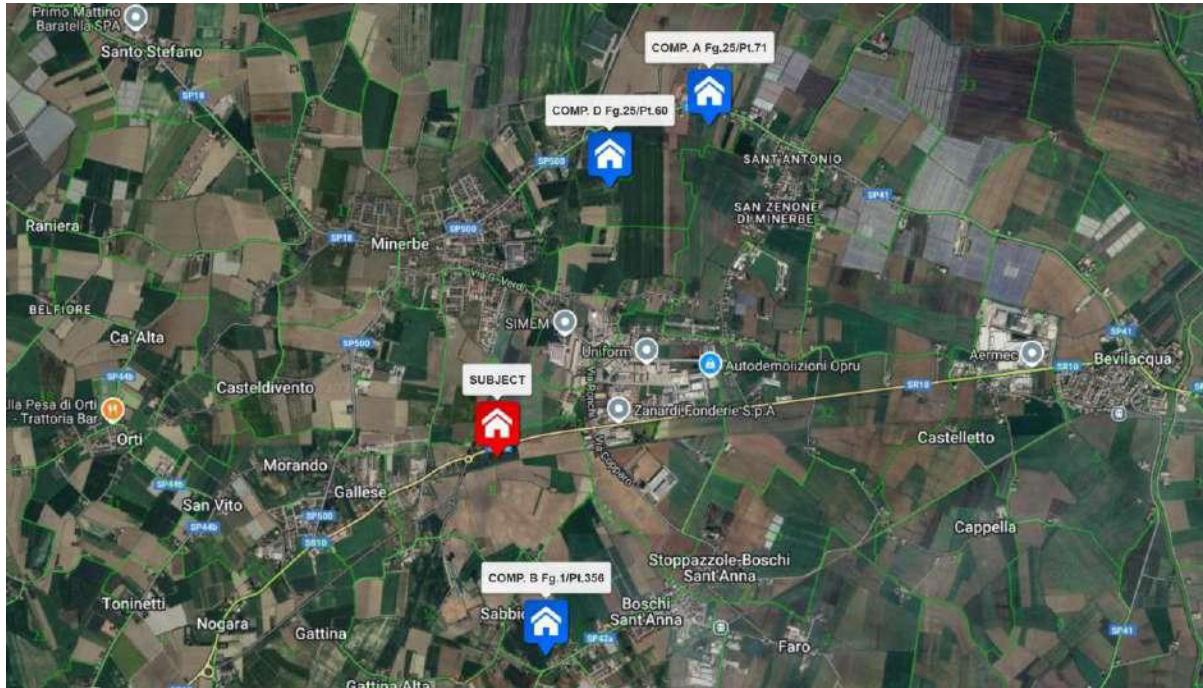
Ai fini della valutazione del bene, si è pertanto proceduto come segue:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- Raccolta dei dati immobiliari;
- Individuazione e scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, con esclusione di quelle irrilevanti per la determinazione del valore del bene;
- Analisi degli indici mercantili;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Analisi e stima dei singoli prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Verifica attendibilità del valore di stima;
- Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta;
- Valutazione finale;
- Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene;

D.2.13.3 Stima del compendio

Le ricerche di mercato operate hanno individuato i sotto-riportati immobili oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.

IDENTIFICAZIONE BENI DI CONFRONTO (COMPARABILI)



	COMPARABILE A MINERBE - FRAZIONE S.. ZENONE VIA VEGARA		COMPARABILE B BOSCHI S. ANNA		COMPARABILE C MINERBE	
Tipo di dato	Compravendita		Compravendita			
Destinazione	Terreni agricoli		Terreni agricoli		Abitazione e depositi	
Dimensione	modesta		modesta		modesta	
Fonte dato di Provenienza	Notaio Macchi - Atto di compravendita Rep. 165.926		Notaio Berlini Atto di compravendita Rep. n. 53.445		Notaio Felli Atto di compravendita Rep. n. 4163	
Data Atto	30.5.2023		29.11.2021		17.05.2024	
Dati Catastali	Terreno Fg 25, Part. 71 semin. irriguo		Terreni Fg 1, Part. Ile 356 - 358 semin. irriguo		Terreno Fg 25, Part. 60 semin. irriguo	
Sup.catastale	Terreno	10.101 mq c.a.	Terreni	7.467 mq c.a.	Terreno	7.326 mq c.a.
Prezzo	50.500,00 €		24.890,00 €		30.000,00 €	
Parametro arr. €/mq	5,00 €/mq		3,33 €/mq		4,10 €/mq	

Nel MCA i dati immobiliari sono indicati nella "tabella dei dati" che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A, B ,C ..) e l'immobile da valutare (Subject) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari, ovvero: la data del contratto, le caratteristiche superficiali e le altre caratteristiche tipologiche.

Stima dei terreni

La valutazione estimativa ha tenuto conto:

- delle caratteristiche dei terreni in esame in termini colturali (scarse-non coltivato), di accessibilità (ottime), di conformazione (buona) nonché della presenza di recinzione;
- dei comparabili acquisiti che attestano un valore unitario di vendita compreso tra i 3,30 e i 5,00 €/mq per appezzamenti a semin. irriguo e meno appetibili di quello in esame in termini di consistenza e di accessibilità;
- dei Valori Agricoli Medi provinciali di seguito riportati che, seppur utilizzati per determinare l'indennità di esproprio, confermano, nel caso in esame, il range di probabile valore di mercato dei beni.

V.A.M. VERONA 2024 – REGIONE AGRARIA 9	cultura	€/mq
	Seminativo irr.	3,928
	Frutteto irriguo	7,637
	Frutteto media intensità	5,577

VALORE DI STIMA DEI TERRENI				LOTTO 2	
Beni	p.	sup. catastale		Valore €/mq	Valore di mercato della quota pignorata pari alla piena proprietà
Terreno agricolo	Fg 8 Part. 576	mq	32.648	€ 4,50	€ 146.916,00
Terreno agricolo	Fg.8 Part. 577	mq	846		€ 3.807,00
				Valore Lotto 2	€ 150.723,00
				Valore Lotto 2 arrotondato	€ 150.700,00

D.2.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA				LOTTO 2	
Beni	Legnago, Via Padana Inferiore Est - Fg. 8 Part. 576 e 577 Terreni agricoli			piena proprietà	
Probabile valore di mercato				€	150.700,00
Assenza di garanzia sull'immobile	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti		-10%	-€	15.070,00
Oneri di regolarizzaz. edilizia				-€	3.000,00
Spese di gestione condominiale				€	-
Oneri per lo stato di possesso				€	-
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni				€	132.630,00
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni arrotondato				€	132.600,00

Si evidenzia:

- che l'incertezza derivante dalla possibilità di futuro esproprio della Part. 577, interessata da opere di viabilità (vedasi CdU) è da intendersi ricompresa nel deprezzamento del 10%.
- che non sono stati decurtati gli oneri consortili arretrati per l'importo totale di € 1.641,00, né i canoni arretrati comunicati dal Genio Civile per € 427,00, in quanto non chiaro se, in sede di vendita esecutiva, ricadano in capo all'aggiudicatario.

D.2.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI		LOTTO 2
Terreno Fg 8 Part. 576	piena proprietà	€ 132.600,00
Terreno Fg 8 Part. 577	piena proprietà	

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, 21/10/2024

Il perito estimatore
Claudia Fattori architetto



F.2 ALLEGATI

- F.2.1 Titolo di provenienza;
- F.2.2 Doc. anagrafica;
- F.2.3 Estratto mappa e visure storiche catastali;
- F.2.4 Ispezione ipotecaria e note;
- F.2.5.1 Comunicazioni AVEPA, Oneri Consortili, Genio civile per sfruttamento acque;
- F.2.6 CdU;
- F.2.7 Documentazione Fotografica;
- F.2.8 Dati comparativi acquisiti per la stima;