

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

contro



N. Gen. Rep. **000497/16**

Giudice: dott. Cristiano Berto

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Alberto Accordini
iscritto all'Albo della Provincia di Verona al n° 1128
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al n° 953
C.F. CCR LRT 66A18 L781 B – P.IVA 0256181 023 1
con studio in Verona, via Alvise da Mosto n° 7

Tel: 045 / 57.38.71

Cellulare: 335 / 666.83.81

Fax: 045 / 57.38.71

Email: arch.alberto.accordini@gmail.com

BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO:

Sono stati colpiti dal pignoramento i beni immobili nella piena proprietà del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED]), per la quota di 1/2 ciascuno, come di seguito descritti:

“In Comune di Valeggio sul Mincio:

- appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato rurale, il tutto censito al N.C.T. del Comune di Valeggio sul Mincio

Fg. 43

Mapp. 458 – Ha 0.25.09 – RDE. 55,72 RAE. 27,86

Confini: mn. 457 su due lati, mn. 464, mn. 462 e mn. 459.

Salvo i più precisi e attuali.”

I beni sono correttamente e univocamente identificati, per quanto si debba evidenziare la **mancata iscrizione del fabbricato al Catasto Urbano**; se è pur vero che, all'epoca di costruzione dello stesso, era consentito effettuare il solo inserimento in mappa degli immobili funzionali alla conduzione del fondo da parte dell'imprenditore agricolo, successive modificazioni della norma richiederebbero oggi l'accatastamento all'Urbano del fabbricato agricolo, accompagnato da un'istanza del proprietario all'Agenzia del Territorio competente, cui viene demandato l'accertamento dei requisiti di ruralità e la conseguente eventuale defiscalizzazione del bene.

Si è verificata la corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente di proprietà degli esecutati.

Beni in Valeggio sul Mincio (VR), località Bertelli, via Bertelli n° 1 Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il compendio in esame consiste in un fabbricato unifamiliare, composto da un'abitazione al piano terra, con locali di servizio, ampia autorimessa, area di manovra e rampa carraia al piano interrato e terreno di pertinenza esclusiva, il tutto ubicato in Comune di Valeggio sul Mincio (VR), località Bertelli, via Bertelli n° 1.

- A. Piena proprietà per l'intera quota** di un'abitazione unifamiliare di un piano fuori terra con piano interrato, in cui sono presenti vari locali di servizio collegati da una scala interna e un'ampia autorimessa, alla quale si accede anche da rampa carraia esterna, il tutto sito a Valeggio sul Mincio (VR), in area ricadente nel P.I. vigente, 3a fase, in art. 136 (vincolo paesaggistico del D.LGS. 42/2004), in art. 33 NTA PTRC (ambito del parco e della riserva naturale), in art. 19 NTA PTRC (ambito naturalistico di livello regionale), in zona agricola, parte in vincolo paesaggistico D.LGS. 42/2004 – corsi d'acqua e parte in fascia di rispetto stradale, a circa 3,60 chilometri dal centro del capoluogo.

[Vedasi la documentazione fotografica all'allegato 1, foto dalla n° 1 alla n° 4 per gli esterni.]

L'appartamento si sviluppa al piano terra (h 271 cm) e si compone di: portico esterno (foto nn. 5 e 6), ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo (foto n° 7) con ripostiglio, cucina (foto n° 8), corridoio notte, bagno (foto n° 9), camera da letto matrimoniale (foto n° 10), camera da letto doppia (foto n° 11), camera da letto singola (foto n° 12), altra camera da letto matrimoniale (foto n° 13), altro bagno (foto n° 14) ed una seconda cucina (foto n° 15).

I locali al piano seminterrato, direttamente serviti dalla scala ubicata all'interno dell'abitazione (foto n° 16), sono composti da disimpegno e due cantine (foto nn. 17 e 18). Ulteriori vani sono presenti, risultati collegati anche all'ampia autorimessa (foto n° 19), cui si accede dalla rampa esterna realizzata lungo il lato nord del fabbricato (foto n° 20), e sono costituiti da un locale C.T. (foto n° 21), una lavanderia (foto n° 22), un bagno (foto n° 23) ed un ampio vano adibito a deposito (foto n° 24).

L'area di pertinenza dell'abitazione è trattata a prato, con modesta presenza di piante ornamentali.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **479 mq**, di cui circa 212 di abitazione al piano terra, circa 55 di porticato, circa 212 di autorimessa con locali di servizio al piano interrato, oltre a circa **145** di area di manovra e rampa carraia e a circa **2.098** di terreno scoperto.

Le finiture sono di media qualità e versano in mediocri condizioni.

A Identificazione al catasto terreni:

Foglio 43, m.n. 458

FRUTT IRRIG. – Superficie: 25 are, 09 ca, RD €55,72, RA €27,86

[TABELLA DI VARIAZIONE del 06/10/2003 protocollo n. 309933 in atti dal 06/10/2003 (n. 272.06.1/1991)].

Coerenze:

Nord: m.n. 455, m.n. 464, m.n. 510 e m.n. 459;

Est: Strada Provinciale 55;

Sud: m.n. 457;

Ovest: m.n. 457.

Accessi: pedonale e carraio: da strada di pubblico passaggio.

[Si vedano le visure per soggetto, l'estratto di mappa wegis e la visura storica N.C.T. all'allegato 2.]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria, mentre la secondaria è disponibile nell'ambito del territorio comunale entro una distanza massima di 3,60 chilometri.

Caratteristiche zone limitrofe: miste: agricole e residenziali a carattere isolato.

Collegamenti pubblici (km): SP55 (0,08), SP3 (2,10), SP28 (3,00), SR249 (6,80), A4 (15,00), A22 (25,50).

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è abitato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

L'Agenzia delle Entrate di Verona 1 ha attestato che "... non esiste, alla data odierna, alcun contratto di locazione, affitto, comodato d'uso in essere intestato a [redacted] e [redacted], recante gli esecutati come dante causa ..." (si veda l'allegato 3).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

[come da Relazione Notarile allegata alla documentazione ex art. 567 c.p.c. in atti]

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Costituzione di vincolo a non edificare stipulato a favore del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) con atto in data 16/11/1992 rep. 14078 Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio sul Mincio (VR), trascritto a Verona il 10/12/1992 ai nn. 35592 R.G./24035 R.P., contro [redacted]

[redacted], e [redacted], per la quota ciascuno di 1/2 della piena proprietà del terreno censito al C.T. del Comune di Valeggio sul Mincio al Fgl. 43, mapp. 75, oltre ad altri. Il mappale sopraccitato ha originato, tra gli altri, il m.n. 458 oggetto della presente procedura. (Nota di trascrizione allegata.)

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria

iscritta a Verona il 03/01/2007 ai nn. 363 R.G./83 R.P.

in dipendenza di mutuo fondiario in data 22/12/2006 rep. 46004/14455 a firma Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio sul Mincio (VR):

importo ipoteca: €420.000,00/imp. capitale: €210.000,00,
a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, con sede in
Roma, C.F. 00651990582, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in
Verona, via Mazzini n. 18,

contro

[REDACTED], soggetto debitore,

e

[REDACTED], in qualità di terzo datore d'ipoteca,
proprietari ciascuno per 500/1000 della piena proprietà.

L'ipoteca riguarda i seguenti immobili per la quota dell'intero:

Comune di Valeggio sul Mincio (VR), Catasto Terreni, Foglio 43, m.n. 458.

4.2.2. *Pignoramenti:*

1. **Pignoramento**

trascritto a Verona l'11/07/2016 ai nn. 26653 R.G./17370 R.P.

in dipendenza di atto giudiziario in data 06/06/2016 rep. 6158 Ufficiale
Giudiziario del Tribunale di Verona,

a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, con sede in
Roma, C.F. 09339391006,

[REDACTED]

e

[REDACTED].

Beni colpiti per la quota dell'intero:

Comune di Valeggio sul Mincio (VR), Catasto Terreni, Foglio 43, m.n. 458.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

[Si vedano le visure ipotecarie di controllo e aggiornamento all'allegato 4.

Si segnala in particolare essere stata trascritta l'accettazione di eredità in morte
di [REDACTED], deceduto il 03/01/1996, con presentazione del 21/09/2016
ai nn. 36157 R.G./ 23602 R.P.]

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

4.3.1. *Conformità edilizia:*

Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto approvato.

4.3.2. Conformità catastale:

Il fabbricato oggetto di procedura espropriativa non è risultato iscritto al Catasto Fabbricati, per quanto non vi siano dubbi sulla univocità dell'individuazione del bene.

Si ritiene che, ai fini del perfezionamento di una eventuale vendita, sia giudiziale sia in regime di libero mercato, il proprietario dovrebbe procedere con l'accatastamento all'Urbano del fabbricato, completando la pratica con l'istanza per il riconoscimento dei requisiti di ruralità e la conseguente eventuale defiscalizzazione del bene. I costi tecnici per le restituzioni grafiche di quanto già rilevato, l'accatastamento di due unità urbane (appartamento ed autorimessa), la redazione di elaborato planimetrico ed elenco subalterni, nonché l'assistenza alla proprietà per la redazione dell'istanza all'Agenzia del Territorio e le spese vive che andranno sostenute, sono quantificabili in non meno di **€2.500,00**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In merito al regime patrimoniale:

Secondo quanto indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il sig. [REDAZIONE] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDAZIONE] in data 05/04/1997, scegliendo il regime della separazione dei beni.

La sig.ra [REDAZIONE] risulta di stato civile libero (vedova).

[Si vedano le certificazioni anagrafiche all'allegato 5.]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDAZIONE], coniugato in regime di separazione dei beni,

e

[REDAZIONE],

piena proprietà ciascuno per 500/1000,

proprietari dal 03/01/1996 ad oggi,

in forza di successione legittima di [REDAZIONE]

[REDAZIONE], deceduto a Peschiera del Garda (VR) in data 03/01/1996. Denuncia di successione registrata a Verona l'11/12/1997 al n. 44 Vol. 733 e trascritta in data 27/05/1998 ai nn. 15737 R.G./10318 R.P.

Immobili:

Comune di Valeggio sul Mincio (VR), Catasto Terreni, Foglio 43, m.n. 458 e altri.

[Accettazione tacita di eredità con atto in data 22/12/2006 rep. 46004/14455 a firma Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio sul Mincio (VR), trascritta in data 21/09/2016 ai nn. 36157 R.G./23602 R.P.

Nel Quadro D della relativa nota si legge:

"La presente accettazione di eredità viene effettuata ai sensi degli articoli 2648, 2650 e 2660 del C.C. in base all'iscrizione a rogito Notaio Federici Paolo Angelo n. 46004/14455 di rep. del 22/12/2006, iscritta a Verona il 03/01/2007 ai nn. 363/83."]

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED], sopra generalizzato, proprietario dal 27/04/1994 al 03/01/1996, in forza di atto di divisione (dimesso in atti quale allegato 6) in data 27/04/1994 rep. 18062 a firma Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio sul Mincio (VR), trascritto il 20/05/1994 ai nn. 14999 R.G./9610 R.P. a favore e contro i signori [REDACTED], sopra generalizzato, e [REDACTED], nato a [REDACTED], con il quale la piena proprietà del terreno censito al Fg. 43 m.n. 458, con altri, viene assegnata al signor [REDACTED], sopra generalizzato.

Immobili:

Comune di Valeggio sul Mincio (VR), Catasto Terreni, Foglio 43, m.n. 458 e altri.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia n. 5947 del 05/02/1993

relativa alla "Costruzione abitazione rurale", presentata il 07/01/1991 e intestata a [REDACTED] (allegato 7).

- Concessione Edilizia n. 7491/8991 del 23/12/1996

relativa a "Variante della pratica edilizia n. 5947/93 per la costruzione abitazione rurale", presentata l'08/06/1996 e intestata a [REDACTED] (allegato 8 con elaborati grafici).

- Certificato di Abitabilità prot. n. 2184

rilasciato il 13/03/1997 (allegato 9 con dichiarazioni di conformità impiantistiche).

8. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel P.A.T. – Piano di Assetto del Territorio – il bene è situato in:

- Carta delle fragilità – Penalità ai fini edificatori

- area idonea (v. art. 2.24) (solo in parte);
- area idonea – consistente acclività (v. art. 2.24) (solo in parte).

- Carta delle trasformabilità

- ATO 4 Valle del Mincio (v. art. 3.5);

- Ambito territoriale di tutela, riqualificazione e valorizzazione (v. art. 3.20).

- Carta dei vincoli

- art. 33 NTA PTRC - Ambito del parco e della riserva naturale (v. art. 2.20);
- art. 136 - Vincolo paesaggistico del D.LGS. 42/2004 – Area di notevole interesse pubblico (v. art. 2.1);
- art. 19 NTA PTRC - Ambito del parco e della riserva naturale (v. art. 2.20);
- Rispetto stradale (v. art. 2.12) (solo in parte);
- Vincolo paesaggistico D.LGS. 42/2004 – corsi d’acqua (v. art. 2.1) (solo in parte).

- Carta delle invariati

- DOC Bianco di Custoza (v. art. 2.21).

Nel P.I. vigente, 3a fase, il bene è situato in:

- art. 136 – Vincolo paesaggistico D.LGS. 42/2004;
- art. 33 NTA PTRC – Ambito del parco e della riserva naturale;
- art. 19 NTA PTRC – Ambito naturalistico di livello regionale;
- Zona agricola;

e parte in:

- vincolo paesaggistico D.LGS. 42/2004 – corsi d’acqua;
- fascia di rispetto stradale.

[Vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica all’allegato 10].

TABELLA SUPERFICI

Parametro	Superficie netta			Superficie lorda		
	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione						
Porticato	54,28	0,30	16,28			
mediocre						
totale	54,28		16,28	54,59	0,30	16,38
Ingresso/disimpegno	10,16	1,00	10,16			
mediocre						
Soggiorno	24,12	1,00	24,12			
Sud - mediocre						
Ripostiglio	3,70	1,00	3,70			
mediocre						
Cucina	23,94	1,00	23,94			

Sud e ovest - mediocre					
Scala	3,91	1,00	3,91		
mediocre					
Corridoio	7,10	1,00	7,10		
mediocre					
Bagno	6,14	1,00	6,14		
Ovest - mediocre					
Camera matrimoniale	16,46	1,00	16,46		
Ovest - mediocre					
Camera doppia	16,90	1,00	16,90		
Nord - mediocre					
Corridoio	6,83	1,00	6,83		
mediocre					
Camera singola	12,80	1,00	12,80		
Nord - mediocre					
Camera doppia	16,61	1,00	16,61		
Est - mediocre					
Bagno	5,91	1,00	5,91		
Est - mediocre					
Seconda cucina	21,47	1,00	21,47		
Sud e est - mediocre					
totale	176,05		176,05	211,67	1,00 211,67
Superfici totali corpo A 230,33 192,33 266,26 228,05					
Piano interrato					
Rampa	144,96	0,10	14,50		
mediocre					
totale	144,96		14,50	144,96	0,10 14,50
Autorimessa					
	70,03	0,50	35,02		
mediocre					
Centrale termica	7,21	0,50	3,60		
mediocre					
Lavanderia	9,88	0,50	4,94		
mediocre					
Bagno	5,08	0,50	2,54		

mediocre						
Disimpegno scala	4,80	0,50	2,40			
mediocre						
Cantina	17,32	0,50	8,66			
mediocre						
Ripostiglio	24,63	0,50	12,32			
mediocre						
Deposito (rustico)	40,87	0,50	20,43			
mediocre						
totale	179,82	0,50	89,91	211,67	0,50	105,83
Superfici totali corpo B	324,78		104,41	356,63		120,33
C – Terreno	2.097,78	0,05	104,89	2.097,78	0,05	104,89
Superfici totali corpo C	2.097,78	0,05	104,89	2.097,78	0,05	104,89

Caratteristiche descrittive:

Abitazione:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: fondazioni continue, materiale: c.a., condizioni: discrete

Strutture verticali: tipologia: setti, materiale: c.a., condizioni: discrete

Solai: tipologia: laterocemento, condizioni: discrete

Copertura: tipologia: a falde inclinate, struttura: muricci e tavelloni su solaio piano, manto di copertura con coppi in laterizio, condizioni: discrete

Scala interna: tipologia: a rampa continua, materiale: c.a., rivestimento in granito rosa, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta di ingresso: tipologia: anta a battente con porzione fissa con specchiature in vetro, condizioni: discrete

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetrocamera (4+12+4), materiale: legno di pino, protezione: ante d'oscuro, materiale protezione: legno di pino, condizioni: discrete

Infissi interni: tipologia: tamburate a battente, a volte con inserti in vetro, condizioni: discrete

Pareti esterne: materiale: parete multistrato in laterizio con intercapedine isolata (25+4+8), rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete

Pareti interne: materiale: setti in c.a. e/o laterizio da 25 cm e tramezze in laterizio da 8 cm, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete

Tinteggiature int.: idropittura bianca su malta fina, condizioni: mediocri

Pavim. Interna: materiale: granito juparanà (zona giorno e corridoio), condizioni: discrete
materiale: parquet di olivo (camere da letto), condizioni: discrete
materiale: monocottura ceramica (cucine e bagni), condizioni: mediocri

Rivestimento: ubicazione: cucine, materiale: monocottura ceramica, condizioni: mediocri
ubicazione: bagni, materiale: monocottura ceramica, condizioni: mediocri

Sanitari: ubicazione: bagni: 2 lavabi, 2 vasche, 2 docce, 2 vasi, 2 bidet; condizioni: mediocri

Portico pavimentazione: gres; condizioni: mediocri.

Impianti

Citofonico: non presente

Condizionamento: non presente

Gas: presente

Elettrico appartamento: presente, da verificare quanto allo stato a norma

Termico tipologia: autonomo, con generatore, marca Beretta, installato in apposito locale al piano interrato.

Autorimessa e locali di servizio:

Caratteristiche strutturali: come sopra

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetrocamera (4+12+4), materiale: pino, condizioni: mediocri

Infissi interni: tipologia: tamburate a battente, condizioni: discrete

Pareti esterne: materiale: calcestruzzo armato da 30 cm, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete

Muri di contenimento materiale: calcestruzzo armato da 30 cm, rivestimento: intonaco di cemento (lato contro terra con guaina bituminosa), condizioni: discrete

Pareti interne: materiale: setti in c.a. da 25 cm e tramezze in laterizio da 8 cm, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete

Pavim. Interna: ubicazione: autorimessa e locali di servizio: materiale: gres, condizioni: mediocri
ubicazione: rampa e corte carraia: materiale: battuto di cemento, condizioni: mediocri

Sanitari: ubicazione: bagno: lavabo, doccia, vaso, bidet; condizioni: mediocri
ubicazione: lavanderia: due lavelle, lavatrice; condizioni: mediocri.

Impianti

Elettrico: presente, da verificare quanto allo stato a norma

Idraulico: presente
Termico: come sopra.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

Il criterio valutativo adottato è il:

Metodo Comparativo (o del Mercato) basato sul confronto tra la proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- accessori diretti entro l'abitazione: 1
- accessori indiretti (cantine, soffitte, autorimesse): 0,50
- accessori indiretti di buona finitura (taverne, mansarde): 0,60
- balconi: 0,25
- terrazze: 0,30
- giardini di pertinenza: da 0,05 a 0,10.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Valeggio sul Mincio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valeggio sul Mincio.

9.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comp. parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e porticato	228,05	€600,00	€136.830,00
B	Autorimessa, locali di servizio e area carraia	120,33	€600,00	€ 72.198,00
C	Terreno scoperto	104,89	€600,00	€ 62.934,00
		453,27		€271.962,00
TOTALE COMPLESSIVO				€271.962,00

QUOTA PIGNORATA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' IN CAPO A [REDACTED]	€135.981,00
--	-------------

QUOTA PIGNORATA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' IN CAPO A [REDACTED]	€135.981,00
--	-------------

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Pratica per accatastamento all'Urbano del fabbricato, completa di istanza per il riconoscimento dei requisiti di ruralità:

€2.500,00

9.5. Prezzo base d'asta proposto del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€269.462,00

arrotondato a:

€269.000,00

Relazione creata in data 16 gennaio 2017.

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica del bene:

Quota **dell'intero della piena proprietà** di un fabbricato unifamiliare, composto da un'abitazione al piano terra, con locali di servizio, ampia autorimessa, area di manovra e rampa carraia al piano interrato e terreno di pertinenza esclusiva, il tutto ubicato in Comune di Valeggio sul Mincio (VR), località Bertelli, via Bertelli n° 1.

I beni costituiscono un unico lotto.

Dati catastali attuali:

Comune di Valeggio sul Mincio, Catasto Terreni, Foglio 43, mapp. 458
Superficie: 25 are, 09 ca, RD €55,72, RA €27,86.

Quota di proprietà:

**Quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in capo
a [REDACTED]**

Valore complessivo del diritto sui beni: €271.962,00.

Prezzo base d'asta proposto del lotto: €269.000,00.

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale N.C.T.;
- 3) Attestazione Agenzia delle Entrate di Verona 1;
- 4) Visure ipotecarie di controllo e aggiornamento;
- 5) Certificazioni anagrafiche;
- 6) Atto di provenienza *ante* successione;
- 7) Concessione Edilizia n° 5947/1993;
- 8) Concessione Edilizia n° 7491/8991/1996 con elaborati grafici;
- 9) Certificato di Abitabilità prot. n° 2184/1997 con conformità impiantistiche;
- 10) Certificato di Destinazione Urbanistica.

“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 previamente il bene sotto ogni profilo”.

La presente relazione è stata inoltre redatta in conformità a quanto previsto dai punti da 1 a 6 dell’art. 173 bis D.A. c.p.c.

Verona, 16 gennaio 2017

arch. Alberto Accordini