
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:



N. Gen. Rep. **31/2021** riunita alla **408/2021**

Giudice **dott.ssa Paola Salmaso**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: dott. ing. Luigi Cipriani
Iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n. A4489
Iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al n. 1742
C.F. CPRLGU72H01L781Q – P.Iva 02742230234

Con studio in Verona (Verona), via Ugo Zannoni, 8
Telefono 045 8033978

Fax: 045 8026526
e-mail: studio@luigicipriani.it



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

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

unità negoziale n. 3:

quota di 1/1 in proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

Nella nota di trascrizione del pignoramento (sezione D) viene indicato:

“Si precisa a responsabilità del richiedente che l'immobile identificato nella presente nota al foglio 9 mapp.153 sub. 2 è attualmente identificato al catasto fabbricati del comune di Verona foglio 162 mapp. 158 sub. 2; gli immobili identificati nella presente nota al foglio 156 mapp. 98 subb. 86 e 87 sono attualmente identificati al catasto fabbricati del comune di Verona foglio 156 mapp. 98 sub. 100 graffato al mapp. 104 sub. 24”.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA A RESPONSABILITA DEL RICHIEDENTE CHE L'IMMOBILE IDENTIFICATO NELLA PRESENTE NOTA AL FOGLIO 9 MAPP.153 SUB. 2 E' ATTUALMENTE IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VERONA FOGLIO162 MAPP. 158 SUB. 2; GLI IMMOBILI IDENTIFICATI NELLA PRESENTE NOTA AL FOGLIO156 MA PP. 98 SUBB. 86 E 87 SONO ATTUALMENTE IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VERONA FOGLIO 156 MAPP. 98 SUB. 100 GRAFFATO AL MAPP. 104 SUB. 24.

A seguito del deposito degli atti con ordinanza del 24.09.2021 il Giudice ordinava quanto segue:

*“letti gli atti della procedura esecutiva iscritta al n. 31/2021 RGE promossa da [REDACTED]
[REDACTED]*

appurato che vi è un errore d'indicazione sia nella nota di trascrizione del pignoramento, sia nell'atto stesso;

rilevato (cfr. istanza depositata il 3.5.21) che tale errore riguarda il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al foglio 121 mappale 153 sub 30 (la parte, infatti, fa riferimento ad un errore materiale;

considerato (cfr. doc. 2 e 3 istanza depositata il 3.5.21) che tale bene non è stato mai intestato all'esecutato e non è stato mai oggetto d'ipoteca a favore del precedente;

ritenuto, pertanto, che limitatamente a tale bene non vi sono le condizioni per addivenire alla conclusione del processo esecutivo (il bene, infatti, non è in titolarità di parte esecutata);

ribadito che il G.E. non ha il potere di autorizzare l'estensione del pignoramento;

acclarato che dovrà essere adottata una pronuncia di chiusura anticipata del processo esecutivo limitatamente al bene sopra indicato;



fermo, comunque, che il procedente potrà nuovamente procedere a nuovo pignoramento e nuova trascrizione con riferimento al bene censito al Catasto fabbricati di Verona al foglio 121 mapp 103 sub 30

P.Q.M.

dichiara la chiusura anticipata del processo esecutivo limitatamente al bene censito al Catasto Fabbricati di Verona al foglio 121 mappale 153 sub 30;

ordina la cancellazione della nota di trascrizione eseguita presso l'Agazia delle Entrate di Verona il 17.2.21 RG 5883 RP 4203 limitatamente al bene censito al Catasto Fabbricati di Verona al foglio 121 mappale 153 sub 30;

riserva di provvedere alla fissazione dell'udienza 569 c.p.c.".

Pertanto a seguito dell'ordinanza il bene identificato con al foglio 121 mappale 153 sub 30 veniva estromesso dalla procedura.

Nell'ambito della procedura esecutiva 408/2021 e seguito di "istanza di riunione della procedura esecutiva 408/2021 R.ES. alla procedura esecutiva 31/2021 R.ES" [REDACTED]

[REDACTED] chiedeva quanto segue:

chiede

che, considerato che vi sono presupposti soggettivi ed oggettivi e che la presente esecuzione è stata radicata per procedere alla vendita dell'intero compendio immobiliare, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Verona voglia disporre la

riunione della procedura n. 408/2021 R.ES alla n. 31/2021 R.ES autorizzando il Geom. Luigi Cipriani alla stima degli immobili oggetto della presente procedura di seguito indentificati:

- Catasto fabbricati del Comune di Verona - Foglio 121 - mapp. 103 - sub. 30 - Cat. C/1 - 26 mq - Via F. Degli Uberti n. 2, per la quota di 1/1 in piena proprietà in capo alla*

Con doverosa osservanza.

Vicenza, 17.01.2022

Avv. Fabio Sebastiano

Figura 1: estratto dell'istanza di riunione



Il Giudice in data 30.05.22 autorizzava la riunione delle due procedure e pertanto anche l'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Verona, foglio 121, particella 103 sub 30 è oggetto della presente relazione.

Detto immobile, come indicato nelle premesse dell'istanza (████████████████████) "...era stato erroneamente indicato, nell'atto di pignoramento e nella successiva trascrizione dello stesso, al mapp. 153 anziché al corretto mapp. 103...".

Nota in ordine alla situazione catastale

Nel corso dell'attività peritale, visto quanto emerso nel corso dei sopralluoghi e quanto indicato sulla documentazione catastale e amministrativa reperita è stata eseguito l'aggiornamento delle planimetrie catastali per esatta rappresentazione dei luoghi (laddove possibile).

L'aggiornamento catastale ha portato anche ad una nuova identificazione di alcune unità oggetto di esecuzione ed in particolare:

- l'immobile identificato catastalmente nel pignoramento come:
 - Comune di Verona, catasto fabbricati:
Sez. **A**, foglio **9**, particella **153**, sub **2**¹

A seguito di aggiornamento della planimetria catastale per esatta rappresentazione dei luoghi risulta identificato catastalmente come:

- Comune di Verona, catasto fabbricati:
Foglio **162**, particella **153**, sub **2**

Aggiornando anche il vecchio identificativo sezione e foglio con il numero di foglio ai fabbricati.

Per detto immobile l'attività svolta dallo scrivente ha consentito di redigere nuova planimetria catastale per esatta rappresentazione dei luoghi.

Si evidenzia che dalle ricerche preliminari effettuate dallo scrivente vi era anche un errore nell'indicazione del numero di particella catastale in quanto l'immobile originariamente identificato catastalmente alla sezione A foglio 9, particella 153 sub 2 a seguito di una "*VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/08/2010 protocollo n. VR0273638 in atti dal 18/08/2010 (n. 32966.1/2010)*"² era stato identificato al foglio 162, particella 158, sub 2.

¹ nel quadro "D" della nota di trascrizione del pignoramento l'immobile viene identificato catastalmente al foglio 162, particella 158 sub 2

² variazione d'ufficio dell'agenzia del territorio



Al catasto terreni la particella 158 risulta situata in altra zona rispetto a quella nella quale insiste il fabbricato e cioè la particella 153; è ragionevole ipotizzare che in fase di inserimento dati vi sia stato un errore di digitazione riportando il numero di particella 158 anziché il numero 153.

Visto quanto sopra lo scrivente, prima dell'aggiornamento della planimetria catastale, ha provveduto a depositare istanza per la rettifica dell'identificativo presso l'Agenzia del Territorio, istanza che è stata approvata con *"VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/12/2022 Pratica n. VR0188854 in atti dal 19/12/2022 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 188854.1/2022)"*.

o Gli immobili identificati catastalmente nell'atto di pignoramento come:

▪ Comune di Verona, catasto fabbricati:

foglio **156**, particella **98**, sub **86**

foglio **156**, particella **98**, sub **87**

nella sezione "D" della trascrizione del pignoramento è indicato che gli stessi erano identificati catastalmente come:

foglio **156**, particella **98** sub **100**, graffato con la particella **104** sub **24**

L'indicazione fornita nel quadro "D" risultava corretta; l'immobile risultava accatastato come abitazione con una cantina di pertinenza non collegata direttamente all'unità principale.

Per detto immobile l'attività svolta dallo scrivente ha consentito di redigere nuove planimetrie catastali per esatta rappresentazione dei luoghi e, considerato quanto richiesto dagli uffici dell'Agenzia del Territorio, si è dovuto procedere a redigere una nuova planimetria catastale per l'unità abitativa e una nuova planimetria catastale per la cantina di pertinenza in quanto non è possibile procedere all'accatastamento di due unità non collegate direttamente tra loro nella stessa unità immobiliare (abitazione e cantina).

L'aggiornamento della documentazione catastale ha portato pertanto ad una nuova identificazione catastale dei beni ed in particolare:

▪ Comune di Verona, catasto fabbricati:

foglio **156**, particella **98** sub **102**, graffato con la particella **104** sub **27** (abitazione)

foglio **156**, particella **104**, sub **28** (cantina)



In conclusione, in ordine alla situazione catastale degli immobili, visto quanto descritto alle pagine che precedono, considerato quanto indicato nell'istanza di riunione delle due procedure e l'attività di aggiornamento della documentazione catastale effettuata dallo scrivente gli immobili oggetto della presente valutazione e riferibili all'atto di pignoramento e alle due procedure riunite sono attualmente identificati catastalmente con i seguenti estremi:

Comune di Verona, catasto fabbricati:

- Foglio **121**, particella **103**, subalterno **30**, negozio
- Foglio **162**, particella **153**, subalterno **2**, abitazione di tipo civile
- Foglio **162**, particella **154**, subalterno **18**, autorimessa
- Foglio **162**, particella **154**, subalterno **26**, magazzino/deposito
- Foglio **156**, particella **98**, subalterno **102**, graffato alla particella **104** sub **27**, abitazione di tipo civile
- Foglio **156**, particella **104** sub **28**, deposito/magazzino
- Foglio **156**, particella **98**, subalterno **24**, autorimessa
- Foglio **156**, particella **98**, subalterno **25**, autorimessa

Si segnala infine che riferiti agli immobili oggetto di pignoramento vi sono i seguenti BCNC (Beni Comuni Non Censibili):

- BCNC riferiti agli immobili identificato al foglio 156, particelle 98 sub 102 (graffata alla particella 104 sub 27), particella 104 sub 28, particella 98 sub 24 e particella 98 sub 25:
 - Particella 98 sub 84 – BENE COMUNE NON CENSIBILE B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUB. ESCLUSO IL P.T DEL SUB. 101 (VEDI E.P. 03.11.1995) E COMPRESO MN. 104 DA SUB. 13 A 23 E SUB. 27-28;
 - Particella 104 sub 25– BENE COMUNE NON CENSIBILE B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA E DISIMPEGNO CANTINE) AI SUB. DA 13 A 23 E SUB. 27-28 E A TUTTI I SUB. DEL MN 98 AD ESCLUSIONE DEL SUB. 76;

I beni comuni non censibili sopra elencati non sono indicati nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso; come indicato si tratta di beni comuni non censibili, senza intestazione e inseriti in partita speciale catastale "A" in quanto collegati ai subalterni principali. I beni comuni non censibili sono riferiti anche ad altre unità non ricomprese nella presente procedura.

Relativamente alle restanti unità oggetto di valutazione, ed in ordine agli elaborati planimetrici, elenchi subalterni e beni comuni non censibili, si segnata quanto segue:



- l'elaborato planimetrico attuale della particella 103 sul quale dovrebbe essere rappresentata l'unità oggetto di valutazione identificata con la particella 103 sub 30 appare incompleto e riporta

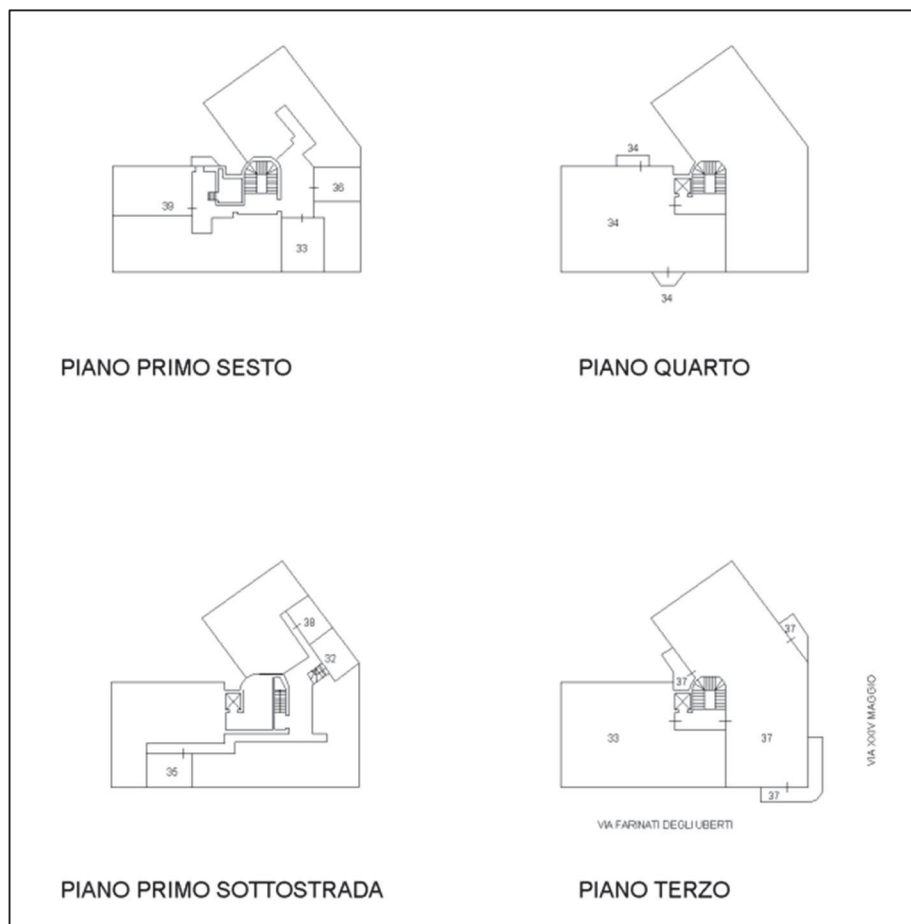


Figura 2: estratto dell'elaborato planimetrico della particella 103

Anche nell'elenco subalterni sono riportate solo una parte delle unità relative alla particella 103:



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI						
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
VERONA		121	103			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Plani	Scala	Int	DESCRIZIONE
20						SOPPRESSO
21						SOPPRESSO
23						SOPPRESSO
32	via xxiv maggio	1	S1			MAGAZZINO
33	via xxiv maggio	1	3-6			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
34	via ventiquattro maggio	1	4			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
35	via ventiquattro maggio	1	S1			LOCALE DI DEPOSITO
36	via ventiquattro maggio	1	6			LOCALE DI DEPOSITO
37	VIA VENTIQUATTRO MAGGIO	1	3			ABITAZIONE
38	VIA VENTIQUATTRO MAGGIO	1	S1			MAGAZZINO
39	VIA VENTIQUATTRO MAGGIO	1	6			MAGAZZINO

Figura 3: estratto dell'elenco subalterni della particella 103

- Per l'unità identificata al foglio 162, particella 153 sub 2 non è stato rilevato l'elaborato planimetrico, mentre per le unità identificate con le particelle 154 sub 18 e 26 vi è un elaborato planimetrico incompleto che non rappresenta l'intero fabbricato nel quale insistono le due unità oggetto d'esame:

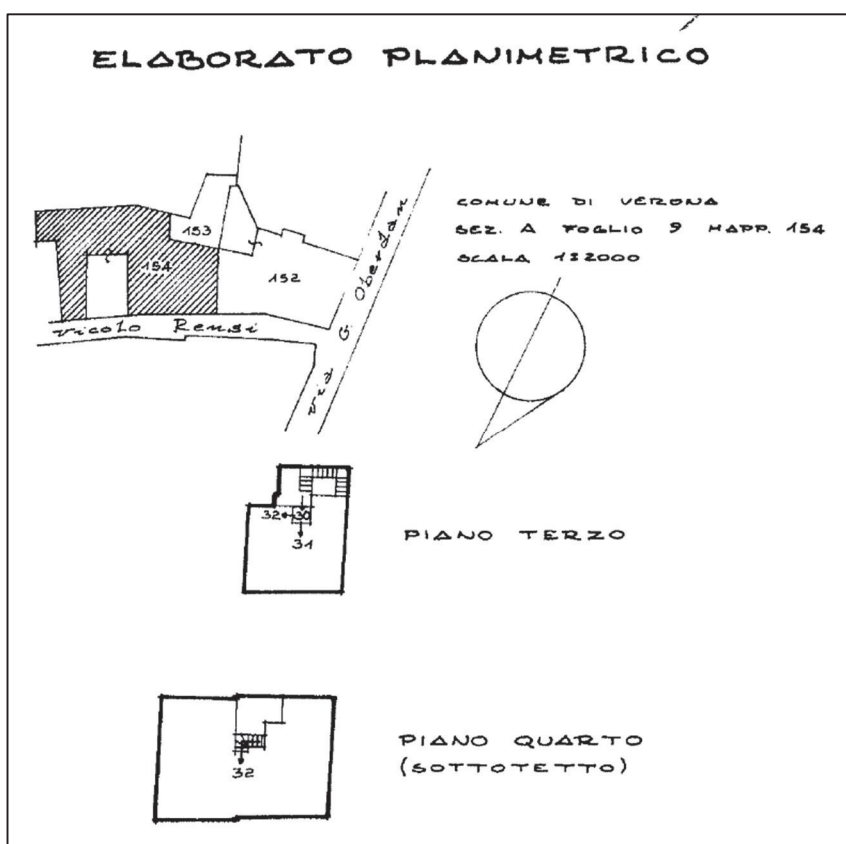


Figura 4: estratto dell'elaborato planimetrico della particella 154



In questo caso l'elenco subalterni della particella 154 appare completo e riporta le unità facenti parte della particella 154 tra le quali vi sono anche le due unità oggetto di valutazione identificate con i subalterni 18 e 26.

Elenco Subalterni		ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA				
		ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI				
Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VICOLO RENSI	8	T-1 2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
2	VICOLO RENSI	8	T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
3	VICOLO RENSI	8	T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
4						Immobile soppresso
6						Immobile soppresso
7	VICOLO RENSI	8	S1-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
8	VICOLO RENSI	6	2			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
9	VICOLO RENSI	8	2			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
10	VICOLO RENSI	8	S1-2			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
11	VICOLO RENSI	6	S1-2			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
13	VICOLO RENSI	8	S1-3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
14	VICOLO RENSI	8	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
15	VICOLO RENSI	8	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
16	VICOLO RENSI	8	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
17	VICOLO RENSI	8	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
18	VICOLO RENSI	8	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
19	VICOLO RENSI	8	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
20	VICOLO RENSI	8	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
21	VICOLO RENSI	8	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
22	VICOLO RENSI	8	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
23	VICOLO RENSI	8	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
24	VICOLO RENSI	8	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
25						Immobile soppresso
26	VICOLO RENSI	8	S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
27	VICOLO RENSI	8	S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
28	VICOLO RENSI	6	S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
29	VICOLO RENSI	8	S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
31	VICOLO RENSI	8	S1-3			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
33						Immobile soppresso
33	VIA ANTONIO CANTORE	3	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
34						Immobile soppresso
34	VIA ANTONIO CANTORE	5	2 0003			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
35	VICOLO RENSI	8	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
36	VICOLO RENSI	8	S1-T			C01 NEGOZI E BOTTEGHE

Figura 5: estratto dell'elenco subalterni della particella 154

La situazione in ordine agli elaborati planimetrici delle unità sopra descritte dovrà essere verificata; si precisa che trattandosi l'elaborato planimetrico di un documento che interessa i beni comuni non censibili anche con altre unità dovrà e dovrà essere predisposto in accordo con gli altri proprietari di unità presenti nei diversi fabbricati.

--- 000 ---

La presente relazione, sulla base del numero e della tipologia di immobili oggetto di pignoramento, **formerà n. 3 lotti così suddivisi:**

Lotto 001 – immobili in Verona via Farinati degli Uberti Tolosetto n. 2

A negozio, Foglio **121**, particella **103**, subalterno **30**, categoria C/1, classe 13, consistenza 33 mq

Lotto 002 – immobili in Verona via Rensi n. 6-8

B abitazione, Foglio **162**, particella **153**, subalterno **2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani





Figura 6: ripresa fotografica della facciata dell'immobile che affaccia su via Tolosetto Farinata degli Uberti

Il fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità oggetto di valutazione è realizzato sul lotto di terreno identificato al catasto terreni con la particella 103 del foglio 121 del comune di Verona; si riporta di seguito l'estratto della mappa catastale con individuata la particella identificata con il n. 103:

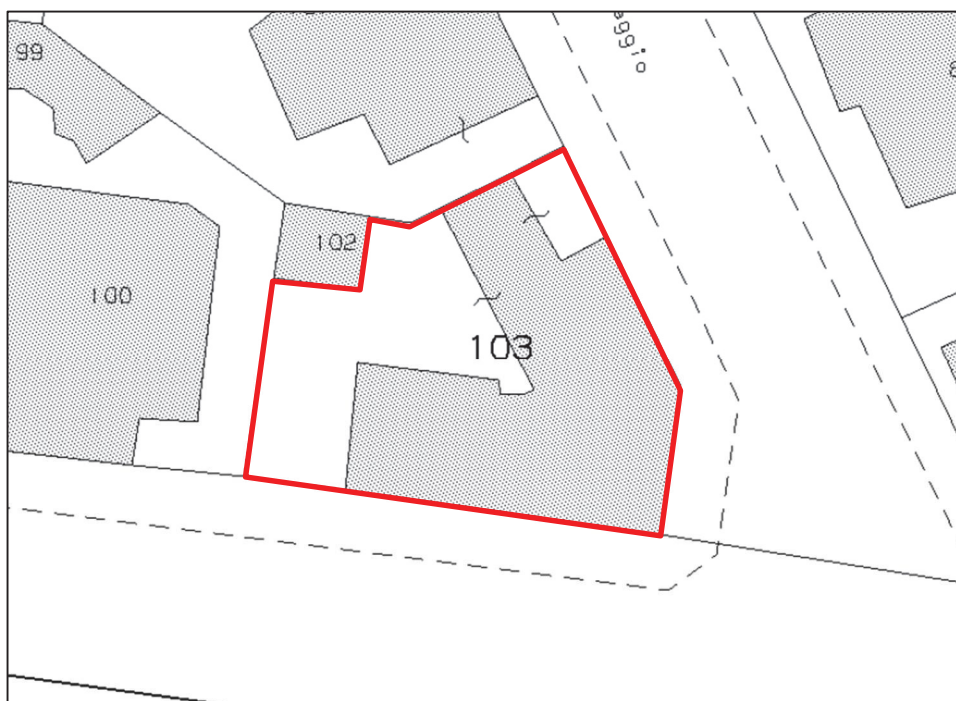


Figura 7: estratto di mappa con indicazione della particella 103



L'unità si sviluppa al piano terra del fabbricato e all'interno è svolta un'attività di tabaccheria/ricevitoria; l'unità risulta priva di servizio igienico.

La struttura dell'immobile risulta in discreto stato manutentivo; si riporta di seguito la planimetria catastale dell'unità identificata con la particella 103 sub 30 (lotto 001):

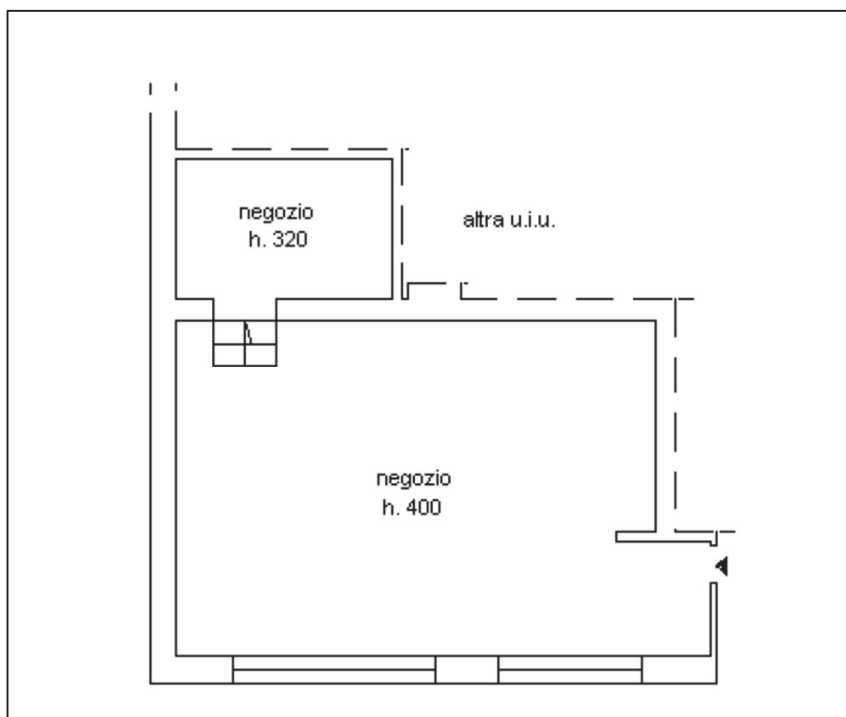


Figura 8: planimetria catastale del negozio identificato con la particella 103 sub 30

All'interno del negozio sono state riscontrate le seguenti finiture:

- pareti intonacate a civile; alcune pareti sono rivestite da arredi/elementi per esposizione prodotti;
- gli impianti sono sottotraccia;
- è presente impianto ad aria a soffitto; durante il sopralluogo il conduttore dell'attività ha riferito non essere funzionante;
- è presente l'impianto di aria condizionata;
- finestre/vetrine realizzate in metallo e vetrocamera;
- il piccolo locale presente sul retro dello spazio principale risulta rialzato e presenta pavimentazione in parquet;
- la porta di ingresso è automatica a scorrimento.



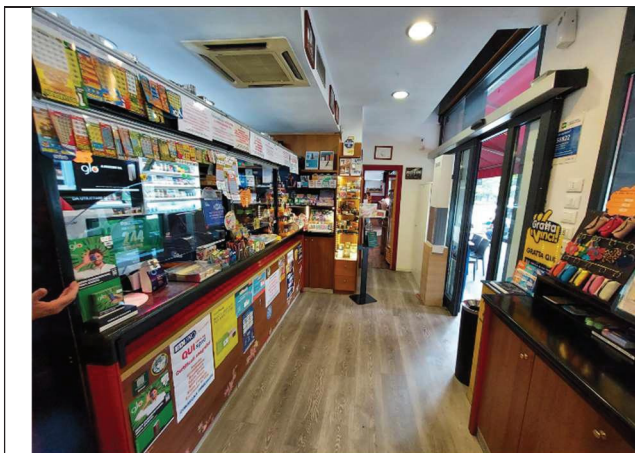


Figura 9: ripresa fotografica all'interno dell'unità

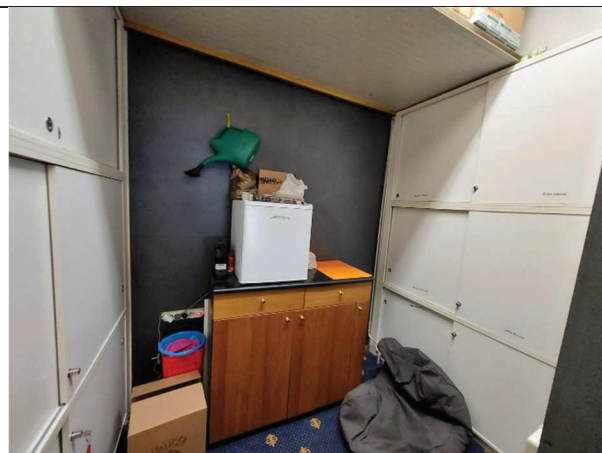


Figura 10: ripresa fotografica del locale "retro-negozio"

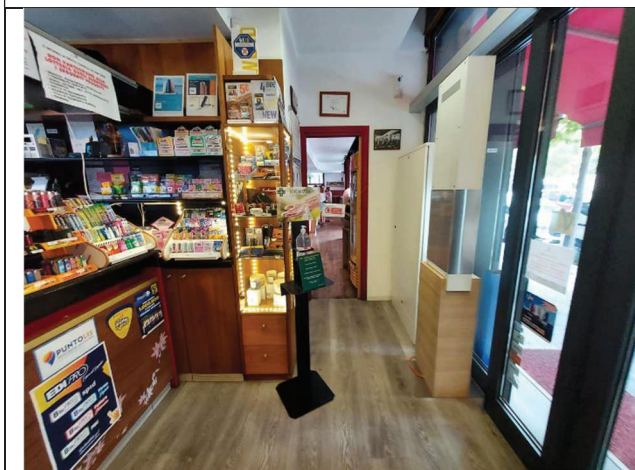


Figura 11: ripresa fotografica all'interno dell'unità

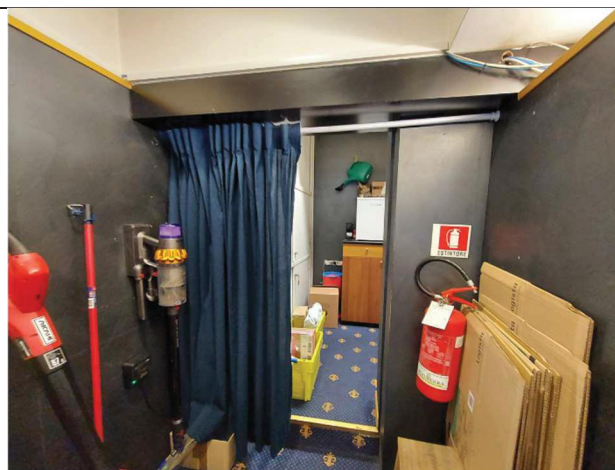


Figura 12: ripresa fotografica all'interno dell'unità

L'unità è collegata per mezzo di una porta ad una unità abita a bar/ristorante non oggetto della presente procedura; il collegamento tra le due unità è indicato sulla planimetria catastale.



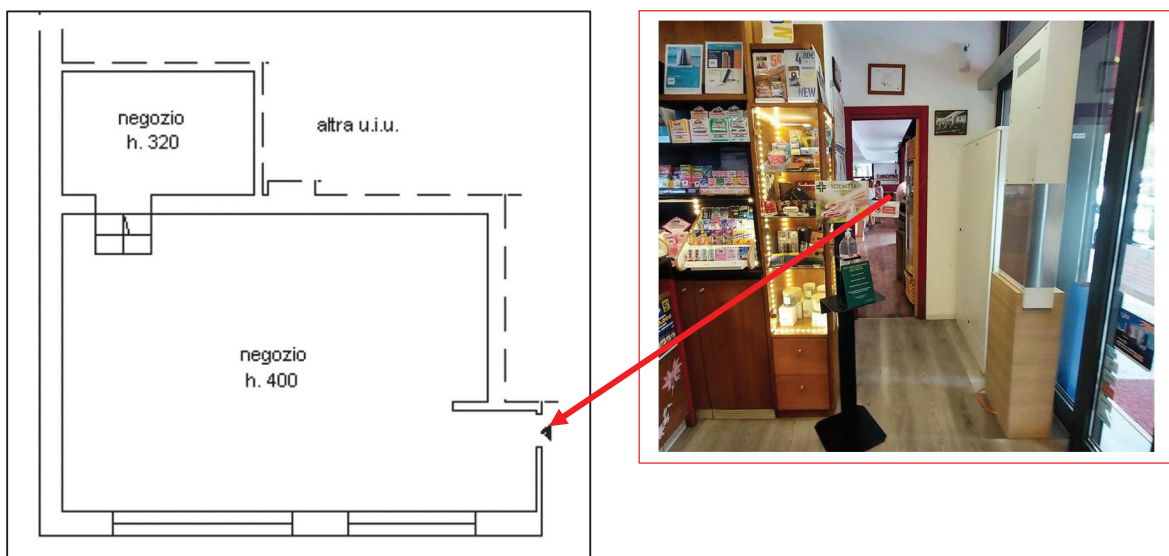


Figura 13: planimetria catastale con indicazione della porta di collegamento con l'unità attigua

Una parte della vetrina che affaccia sulla pubblica via è attualmente occupata da un distributore di sigarette.



Figura 14: ripresa fotografica della vetrina con indicazione del distributore di sigarette

A.2 DESCRIZIONE SOMMARIA – LOTTO 001 (A):

Caratteristiche zona: zona pianeggiante – Comune di Verona (VR) quartiere Borgo Trento



A.3 STATO DI POSSESSO E CORRISPONDENZA PIGNORAMENTO:

L'accesso all'immobile al momento del sopralluogo è stato effettuato unitamente al custode giudiziale e al [REDACTED]

Le quote indicate nel pignoramento afferente alla procedura n. 31/2021 riunita alla 408/2021 corrispondono all'attuale quota di proprietà della [REDACTED] (quota di 1/1 della proprietà).

Vi è sostanziale corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in proprietà alla società esecutata.

A.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A.4.1 Vincoli ed oneri giuridici

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

Non sono emerse trascrizioni in ordine a cause pendenti.

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

A.4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: ---*

A.4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: ---*

A.4.2 Vincoli ed oneri giuridici

A.4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito atto Notarile Pubblico del Notaio dott. Saraceno Melchiorre in data 30.10.2008, rep. n. 21711/9682; iscritta a Verona il 06.11.2008, presentazione n. 177 ai nn. RG. 46939 ed RP n. 9234 **a favore di**

[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2



[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Gli immobili del **lotto 001**, soggetti ad ipoteca, sono inseriti nell'unità negoziale 1 e sono identificati catastalmente come segue:

- o catasto fabbricati del comune di Verona:

Foglio **121**, particella **103**, sub **30**

L'ipoteca colpisce anche altri beni non oggetto del lotto 001.

In calce alla nota vi è una annotazione per "modifica durata" presentata il 25/11/2011 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 7473 Registro generale n. 44386 Tipo di atto: 0800.

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo; iscritta a Verona il 02.11.2018, presentazione n. 253 ai nn. RG. 44581 ed RP n. 7546 **a favore di** [REDACTED] gli immobili soggetti ad ipoteca, sono identificati catastalmente come segue:

- o catasto fabbricati del comune di Verona:

Foglio **121**, particella **103**, sub **30**

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo; iscritta a Verona il 20.09.2022, presentazione n. 103 ai nn. RG. 39567 ed RP n. 6928 **a favore di** [REDACTED] gli immobili soggetti ad ipoteca, sono identificati catastalmente come segue:

- o catasto fabbricati del comune di Verona:

Foglio **121**, particella **103**, sub **30**

A.4.2.2 *Pignoramenti:*

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] Atto del Tribunale di Verona in data 07.10.2021 ai nn. rep. 5388/2021, trascritto a Verona in data 16.11.2021, presentazione n. 15, ai nn. RG 50649 ed RP 36360 sulle unità immobiliari così identificate catastalmente:

- catasto fabbricati del comune di Verona:

Foglio **121**, particella **103**, sub **30**

Per una migliore e approfondita analisi si rimanda alla lettura degli allegati elenchi e visure.



A.4.2.3 Altre trascrizioni: ----

A.4.2.4 Altre limitazioni d'uso: ----

A.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

A.5.1 Situazione condominiale

Le unità oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale denominato “condominio XXIV Maggio”.

Il custode giudiziale ha provveduto a contattare l'amministratore del condominio [REDACTED] il quale ha trasmesso la seguente documentazione:

- Bilancio dettagliato relativo all'esercizio 2021/2022 - Periodo: 01/10/2021 - 30/09/2022
- Bilancio Preventivo relativo all'esercizio 2022/2023 - Periodo: 01/10/2022 - 30/09/2023
- Prospetto a consuntivo di ripartizione delle spese - condominio xxiv maggio periodo di esercizio riscaldamento: inverno 2021 – 2022.
- Consuntivo 2021/22 con ripartizioni
- Nota integrativa al bilancio
- Situazione patrimoniale
- Preventivo con ripartizioni 2022/23
- Offerta Pisanu per rinnovo incarico
- Letture consumi riscaldamento
- Convocazione all'assemblea
- Prospetto rate 2022/23

In base a quanto indicato dall'amministratore, le spese medie annue (ordinarie) ammontano a €. 255,00. L'ammontare delle spese dovute per l'anno in corso e per quello precedente è pari a complessivi € 512,26, di cui € 250,92 per l'esercizio ordinario 2020/2021 e € 261,34 per l'esercizio 2021/2022.

La documentazione trasmessa al custode viene allegata alla presente relazione.

A.5.2 Locazioni

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Verona in ordine agli immobili oggetto di pignoramento che costituiscono il Lotto 001 (A) è emerso il seguente contratto di locazione:



- Contratto di locazione n.12511 serie 3T del 29.1.2017 stipulato in data 28.11.2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 29.11.2017.

Si procede nel seguito a descrivere quanto indicato nell'atto di locazione:

- Contratto di locazione del 28.11.2017 tra le parti [REDACTED]
[REDACTED]

Nel contratto viene indicato quanto segue:

[REDACTED]...omissis... concede in locazione per uso diverso da quello abitativo [REDACTED]...omissis...l'immobile sito in Verona via Farinati degli Uberti 2/D il tutto indicato al catasto fabbricati del comune di Verona (VR) fg. 121 Particella 103 sub 30 rendita 826,59..."

Al punto 3 del contratto viene indicato "...i locali concessi in locazione debbono essere esclusivamente destinati all'attività di commercio al dettaglio di generi di monopolio (tabaccheria e ricevitoria) avente contratto diretto con il pubblico..."

Dal contratto risulta che la durata della locazione è pattuita in anni 6+6 (sei+sei) a decorrere dal 1 Dicembre 2017 e fino al 30 Novembre 2023.

Nel contratto di locazione viene indicato il canone in € 9.600,00 annui con rate mensili pari ad € 800,00.

Nel contratto fornito allo scrivente vi è l'indicazione che lo stesso è stato registrato il 29.11.2017 con i numero 12511/35.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data anteriore della notifica dell'atto di pignoramento (07.10.2021).

Per gli immobili facenti parte del lotto 001 è possibile indicare un importo per il canone d'affitto mensile nella misura di € 800,00-1.000,00 (mediamente € 900,00/mese), che visto l'andamento del mercato dell'ultimo decennio, particolarmente fermo, può rappresentare un canone di riferimento per un periodo esteso.

Pertanto, il canone d'affitto riferito al 2017 pari a € 800,00 non è inferiore di un terzo rispetto al giusto canone di locazione e risulta congruo.

A.6 ATTUALI PROPRIETARI:

A.6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED]



atto di compravendita della dott.ssa Giovanna Iorini del 13.04.2001 rep. n. 1595 e racc. n. 461; e trascritto a Verona in data 20.04.2001 ai nn. RG 15285 ed RP 10630 stipulato tra il [REDACTED]

Gli immobili oggetto della vendita sono identificati catastalmente come segue:

- o catasto fabbricati del comune di comune di Verona (VR):

Sez. B, foglio 8, particella 614, sub 30

(l'identificazione catastale citata nell'atto risulta la vecchia identificazione catastale dell'immobile oggetto del lotto 001 che, a seguito di variazione per "allineamento mappe", ha originato l'attuale identificazione catastale - Foglio **121**, particella **103** sub 30)

Articolo 1

Il signor [REDACTED] come sopra costituito e rappresentato, vende alla società [REDACTED] che, come sopra costituita e rappresentata, accetta ed acquista l'intera piena proprietà degli immobili qui di seguito descritti:
In Comune di **VERONA**, Via Farinata degli Uberti, c.n. 2:
- locale negozio adibito a tabaccheria con retrostante locale ripostiglio il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Verona - Sezione B - foglio 8 - m.n.:
614 sub 30: Via Farinata Degli Uberti n. 2 D, P.T. - zona censuaria 2 - cat. C/1 - cl. 13 - mq. 26 - RCL. 1.261.000.
Confini: Via Farinata degli Uberti - cortile comune - m.n. 614 sub 29. Salvi i più esatti e recenti.

Figura 15: estratto dell'atto di compravendita

All'art. 5 viene indicato:

Articolo 5

Ai sensi e per gli effetti della legge 28 Febbraio 1985 n. 47, il rappresentante volontario del [REDACTED] previo richiamo di me notaio alle sanzioni penali previste per le dichiarazioni false o reticenti attesta ai sensi del D.P.R. 445/2000, che gli immobili in contratto sono stati edificati anteriormente all'1 Settembre 1967.
Dichiara inoltre che successivamente detti immobili non sono stati oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di concessioni o autorizzazioni; che gli stessi non sono interessati da provvedimenti sanzionatori, e non sussistono i presupposti per la richiesta di concessione in sanatoria, nè per l'irrogazione di sanzioni pecuniarie.

Figura 16: estratto dell'art. 5 dell'atto di compravendita



Successivamente:

- con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio dott. Leso Roberto del 10.12.2007, rep. n. 5117/3890, trascritto a Verona il 18.12.2007 RG 59096 e RP 33659 la [REDACTED]
[REDACTED]
- con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio dott. Berlino Claudio del 08.09.2010, rep. n. 25893/15527, trascritto a Verona il 16.09.2010 RG 36392 e RP 22202 la [REDACTED]
[REDACTED]
- con atto di trasferimento di sede sociale del Notaio dott. Berlino Claudio del 08.09.2010, rep. n. 25893/15527, trascritto a Verona il 16.09.2010 RG 36393 e RP 22203 la società [REDACTED]

Per gli atti di mutamento denominazione sociale è stata acquisita la nota di trascrizione; in ogni nota viene riportato l'immobile oggetto del lotto 001 identificato catastalmente al catasto fabbricati del comune di comune di Verona (VR) Foglio **121**, particella **103** sub **30**.

Per un'analisi completa dell'atto di compravendita e delle note reperite si rimanda agli allegati.

A.6.2 Ricerche presso gli uffici demografici:

Trattandosi di persona giuridica si è ritenuto opportuno effettuare verifiche presso la CCIAA di Verona mediante una visura ordinaria di società di persone in particolare è stato riscontrato che la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A.7 PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati effettuati accessi presso gli uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Verona al fine di verificare la situazione amministrativa delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

Dalle verifiche effettuate è emersa la seguente documentazione depositata presso la P.A.:

- Nulla osta alla esecuzione dei lavori n. 9887 P.G, n. 2905/V del 28.03.1955 relativo alla domanda del 07.03.1955 per *“costruzione di un nuovo edificio in condominio in via XXIV Maggio”*.



- Nulla osta alla esecuzione dei lavori n. 13547 P.G, n. 3353/V del 15.07.1955 relativo alla domanda del 29.03.1955 per “*variante interne al progetto di costruzione di un fabbricato in via XXIV Maggio*”; il progetto fa riferimento al progetto approvato n. 9887 P.G. in data 28.03.1955;
- Nulla osta alla esecuzione dei lavori n. 19983 P.G, n. 5051/V del 18.05.1956 relativo alla domanda del 22.04.1956 per “*variante interne al progetto di costruzione di un fabbricato in via XXIV Maggio*”; il progetto fa riferimento al progetto approvato n. 9887 P.G. in data 28.03.1955;
- Certificato di Abitabilità n. 3160/56 del 29.09.1956 relativo a “*casa d nuova costruzione in via XXIV Maggio 1 – “Borgo Trento”*” nel quale viene indicato che la casa in oggetto è abitabile dal 12.09.1956.

Allo scrivente sono state fornite ulteriori pratiche edilizie che non riguardano l’unità oggetto d’esame ma ulteriore unità inserite all’interno del condominio.

Si segnala che tra la documentazione trasmessa allo scrivente sono presenti anche due cartelle denominate “SK 8972-56” e “DIA 4660-07” all’interno delle quale però non è presente documentazione; non si è a conoscenza se le due pratiche edilizie richiamate nelle cartelle trasmesse siano relative, o meno, all’unità oggetto d’esame.

Per una migliore analisi si rimanda alla lettura degli elaborati allegati alla relazione trasmessi allo scrivente dal personale dell’ufficio tecnico della P.A.

A.7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

A.7.1.1 Conformità urbanistico edilizia:

Relativamente alla conformità edilizia-urbanistica dell’immobile oggetto del lotto 001, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente, è possibile indicare quanto segue:

- l’intero fabbricato nel quale insistono le unità oggetto di pignoramento è stato originariamente edificato a seguito del rilascio del “nulla osta per esecuzione di lavori n. 9887 P.G, n. 2905/V del 28.03.1955 al quale sono succedute altre attività edilizie come sopra descritte.

L’unità oggetto di pignoramento identificate catastalmente con le particelle 103 sub 30 facente parte del lotto 001 non appare conforme a quanto rappresentato



sulla tavola grafica della variante n. 19983 P.G, n. 5051/V del 18.05.1956 della quale si riporta un estratto:

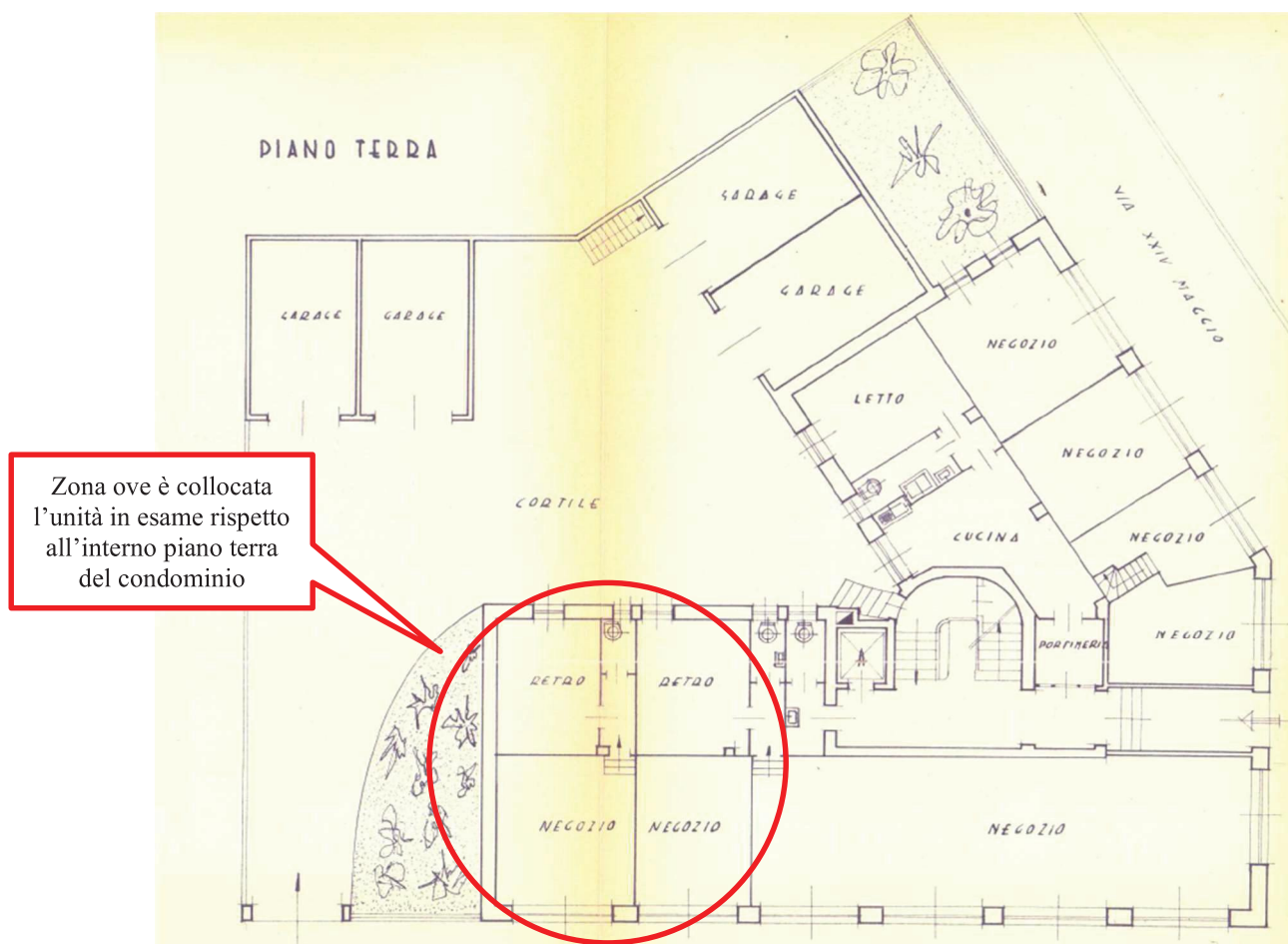


Figura 17: estratto della tavola grafica allegata alla variante n. 19983 P.G, n. 5051/V del 18.05.1956

Sulla base di quanto rappresentato sulla tavola grafica allegata alla variante l'unità in esame appare occupare due unità autonome destinate a negozio; inoltre non vi è una corretta indicazione del locale "retro negozio" come rilevato sui luoghi.

In buona sostanza, relativamente all'unità oggetto di valutazione, quanto rappresentato sull'elaborato grafico allegato alla tavola grafica dell'ultima variante consegnata allo scrivente non corrisponde con quanto presente sui luoghi nei termini sopra indicati.

Per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione, considerato che dovrà essere valutata la possibilità di eseguire un intervento complessivo che interessi anche altre unità e le forometrie può essere prevista una spesa di € 10.000,00 (da intendersi in parte anche come importo pro-quota visto che l'intervento afferisce anche ad altre unità).



La regolarizzazione interessando parti/elementi di utilizzo anche di altre unità dovrà avvenire in accordo con gli altri titolari di diritti reali.

Nota in ordine alla documentazione amministrativa

L'analisi documentale dello scrivente è stata sviluppata sulla base della documentazione messa a disposizione dal personale della P.A. a seguito di richiesta accesso atti; la documentazione viene estratta dal personale degli uffici tecnici e messa a disposizione senza che vi sia da parte di chi scrive un accesso diretto all'archivio; non è dato quindi sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

A.7.1.2 Conformità catastale:

L'immobile oggetto del lotto 001 risulta conforme come distribuzione interna dei locali rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale; vi è solo la mancata indicazione sulla planimetria catastale della porta di accesso presente nella vetrina fronte strada la stessa appare essere di più ampia rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale:

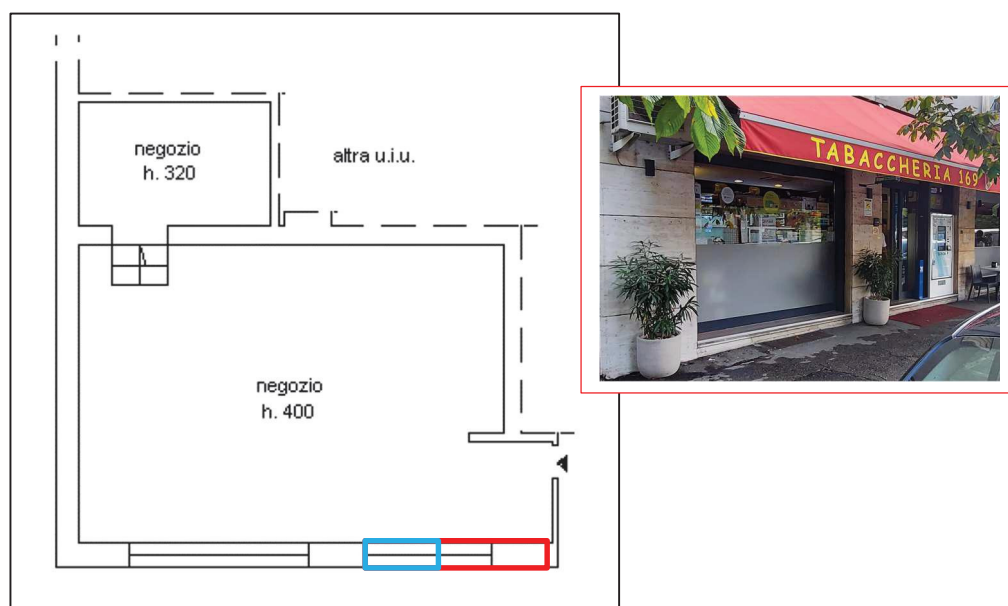


Figura 18: planimetria catastale con indicazione in rosso dell'estensione della vetrina e in azzurro della posizione indicativa della porta di accesso

La circostanza specifica non comporta aumento di superficie/volume e nemmeno modifica della rendita catastale.

Le spese per la regolarizzazione catastale possono essere ricomprese nell'importo indicato per la regolarizzazione della situazione amministrativa.



A.7.1.3 *Conformità impianti tecnologici:*

Non sono state rinvenute le conformità degli impianti.

A.7.1.4 *Certificazione energetica dell'immobile (APE):*

In fase di acquisizione dei documenti relativi all'immobile è stato possibile verificare che l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Secondo le recenti normative che hanno modificato e definito il nuovo APE Unico per poter procedere alla stesura del certificato è necessario disporre del libretto di impianto termico compilato, registrato ed aggiornato, a cura dell'installatore o manutentore, nel catasto unico degli impianti termici della Regione del Veneto "CIRCE" e quindi anche del relativo codice catasto e codice chiave.

Per registrare un APE in Ve.Net.energia-edifici è obbligatorio inserire nella scheda "Dettagli impianto" il "codice catasto" e convalidare tale codice con il "codice chiave", indicati rispettivamente nell'intestazione e nel piè di pagina della Scheda 1 del Libretto di impianto registrato in C.I.R.C.E.

Non è possibile allo stato redigere APE in assenza di quanto sopra indicato.

Lotto 001 = Negozio di cui al punto da **A**

Negozio situato all'interno di un condominio denominato "Oberdan" sito in Verona, Via Tolosetto Farinati degli Uberti n. 2.

Unità immobiliari individuate al catasto fabbricati del Comune di Verona:

A **negozio**, Foglio **121**, particella **103**, subalterno **30**, categoria C/1, classe 13, consistenza 33 mq

intestato catastalmente a:

~

Le superfici delle unità sono calcolate sulla base delle planimetrie catastali verificate nel corso del sopralluogo.

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; sono state desunte dalle planimetrie verificate nel corso del sopralluogo; gli spazi secondari/accessori



(balconi, portici, soffitte e cantine ecc...) sono stati computati considerando un coefficiente di omogeneizzazione indicato nella tabella che segue.

Tabella di calcolo delle superfici commerciale complessiva delle murature del 50% delle murature in comune con altre unità:

Tabella di calcolo delle superfici LOTTO 001

Negozio comune di Verona fg. 121, part. 103 sub 30

LOTTO 001				
comune di Verona fg. 121, part. 103, sub 30				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
negozio	sup. lorda	40,00	1,00	40,00
totale				40,00

A.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001 (A):

A.8.1 Criterio di Stima

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore del bene basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico economici considerati sono:

- valori unitari attuali accertati mediante analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc....

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni, e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e di tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Il valore delle superfici delle aree esterne di stretta pertinenza delle unità, ove non diversamente specificato, è ricompreso nel valore assegnato alle strutture.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.



A.8.2 Fonti di informazione

Osservatorio del mercato: OMI osservatorio immobiliare agenzia delle entrate riferito alla reale condizione dell'immobile del quale si riporta un estratto dei valori indicati per la zona d'interesse:


 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1 Provincia: VERONA Comune: VERONA Fascia/zona: Centrale/B.GO TRENTO, PINDEMONTE, VALDONEGA Codice zona: B5 Microzona: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1250	2450	L	9,5	19	L

Figura 19: estratto OMI per la zona d'interesse

A.8.3 Valutazione corpi

Negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Negozio situato nel comune di Verona fg. 121, part. 103 sub 30

Considerata la situazione attuale di mercato si ritiene di prevedere una valutazione del negozio dell'ordine di € 1.800,00 il mq:

LOTTO 001			
comune di Verona fg. 121, part. 103, sub 30			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 26)	valore unitario €/mq	valore complessivo
negozio	40,00	€ 1.800,00	€ 72.000,00
valore complessivo lotto 001			€ 72.000,00



LOTTO 002 (B-B.a-B.b) - Beni in Verona – Vicolo Rensi n. 6/8

B.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto costituito da una abitazione, un posto auto e una cantina siti in Verona, vicolo Rensi n. 6/8 individuate al catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

B abitazione, Foglio **162**, particella **153**, subalterno **2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani

B.a posto auto, Foglio **162**, particella **154**, subalterno **18**, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq

B.b deposito/cantina, Foglio **162**, particella **154**, subalterno **26**, categoria C/6, classe 2, consistenza 2 mq

intestati catastalmente a:

~

[REDACTED]

~

[REDACTED]

Nel corso dell'attività, visto quanto emerso nel corso dei sopralluoghi e quanto indicato sulla documentazione catastale e amministrativa reperita è stata eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione per esatta rappresentazione dei luoghi.

L'aggiornamento catastale ha portato ad una nuova identificazione dell'abitazione oggetto del lotto 002 ed in particolare:

- l'immobile identificato catastalmente nel pignoramento come:
 - Comune di Verona, catasto fabbricati:
Sez. **A**, foglio **9**, particella **153**, sub **2³**

A seguito di aggiornamento della planimetria catastale per esatta rappresentazione dei luoghi risulta identificato catastalmente come:

- Comune di Verona, catasto fabbricati:
Foglio **162**, particella **153**, sub **2**

³ nel quadro "D" della nota di trascrizione del pignoramento l'immobile viene identificato catastalmente al foglio 162, particella 158 sub 2 (cfr. pag. 3)



Per detto immobile l'attività svolta dallo scrivente ha consentito di redigere nuova planimetria catastale per esatta rappresentazione dei luoghi.

Si evidenzia che dalle ricerche preliminari effettuate dallo scrivente vi era anche un errore nell'indicazione del numero di particella catastale in quanto l'immobile originariamente identificato catastalmente alla sezione A foglio 9, particella 153 sub 2 a seguito di una "VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/08/2010 protocollo n. VR0273638 in atti dal 18/08/2010 (n. 32966.1/2010)⁴" era stato identificato catastalmente al foglio 162, particella 158, sub 2.

Al catasto terreni la particella 158 risulta situata in altra zona rispetto a quella nella quale insiste il fabbricato e cioè la particella 153; è ragionevole ipotizzare che in fase di inserimento dati vi sia stato un errore di digitazione riportando il numero di particella 158 anziché il numero 153. Visto quanto sopra lo scrivente, prima dell'aggiornamento della planimetria catastale, ha provveduto a depositare istanza per la rettifica dell'identificativo presso l'Agenzia del Territorio, istanza che è stata approvata con "VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/12/2022 Pratica n. VR0188854 in atti dal 19/12/2022 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 188854.1/2022)".

Per l'unità identificata al foglio 162, particella 153 sub 2 non è stato rilevato l'elaborato planimetrico della particella 153, mentre per le unità identificate con le particelle 154 sub 18 e 26 vi è un elaborato planimetrico incompleto che non rappresenta l'intero fabbricato nel quale insistono le due unità oggetto d'esame (cfr. pag. 8-9 della presente relazione).

La situazione in ordine agli elaborati planimetrici delle unità sopra descritte dovrà essere verificata e verrà considerata nella valutazione del bene.

Si precisa che trattandosi l'elaborato planimetrico di un documento che interessa i beni comuni non censibili con altre unità dovrà essere predisposto in accordo con gli altri proprietari di unità presenti nei diversi fabbricati.

---O---

Il **lotto 002** (B-B.a-B.b) sito in Verona in vicolo Rensi n. 6/8 è composto da una abitazione che si sviluppa al piano primo di un condominio, un posto auto e una cantina situati al piano interrato del condominio posto nelle immediate vicinanze di quello ove è inserita l'unità abitativa.

⁴ Variazione d'ufficio dell'Agenzia del Territorio



In particolare l'unità abitativa è inserita all'interno di un fabbricato che insiste sulla particella al catasto terreni individuata con il n. 153 mentre l'autorimessa e la cantina sono realizzate al piano interrano di un condominio che insiste al catasto terreni sulla particella 154.

Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'individuazione delle particelle 153 e 154:

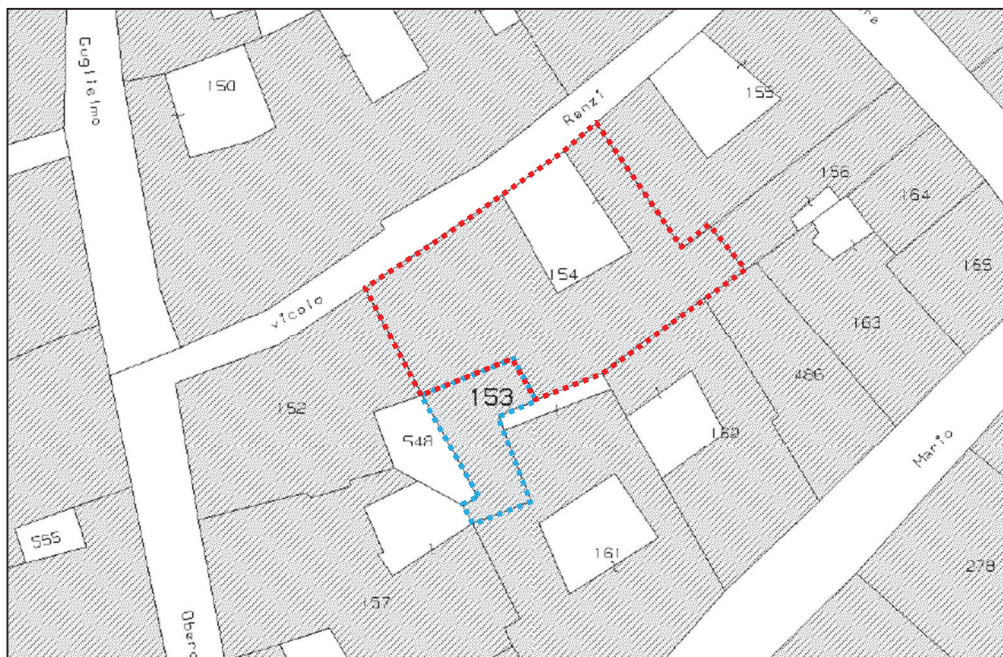


Figura 20: estratto di mappa catastale con indicazione delle particelle 153 e 154 del foglio 162 del comune di Verona

Le unità sono situate nel centro storico del comune di Verona e a pochi passi dall'Arena di Verona:



Posizione indicativa
dei fabbricati nei quali
sono presenti le unità
oggetto di valutazione



Figura 21: aerofotogrammetria dei luoghi con indicazione della posizione indicativa dei fabbricati nei quali sono inserite le unità oggetto del lotto 002

All'unità abitativa vi si accede per mezzo di un ingresso pedonale che affaccia sulla pubblica via e contraddistinto dal civico n. 6:



Figura 22: ingresso pedonale all'abitazione al civico n. 6



L'ingresso pedonale consente l'accesso all'androne condominiale nel quale si trovano le scale e l'ascensore che consentono di raggiungere i diversi piani dell'edificio:



Figura 23: androne condominiale presente subito dopo l'ingresso dalla pubblica via

L'unità abitativa è composta da soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto di cui una dotata di piccolo servizio igienico, un ripostiglio e un servizio igienico; l'unità è dotata inoltre di un piccolo balcone che affaccia sul cortile interno del condominio.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'abitazione identificata con la particella 152 sub 2 redatta dallo scrivente a seguito di aggiornamento della documentazione catastale per esatta rappresentazione dei luoghi:



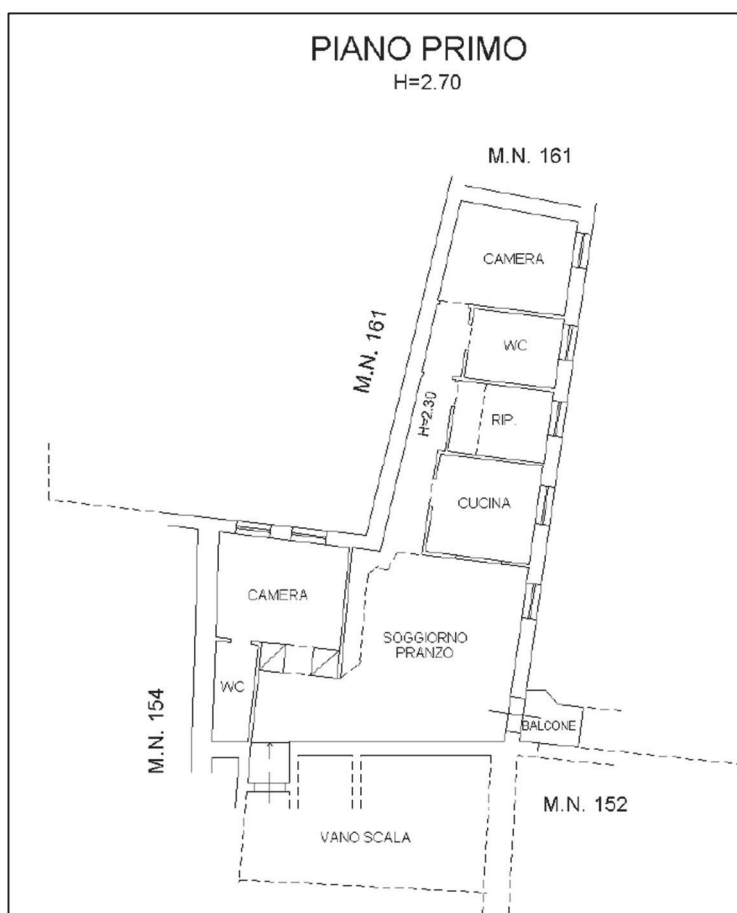


Figura 24: planimetria catastale dell'abitazione identificata con la particella 152 sub 2 redatta dallo scrivente a seguito di aggiornamento per esatta rappresentazione dei luoghi

La struttura del fabbricato nel quale è inserita l'unità risulta in buono stato manutentivo rispetto all'epoca di realizzazione.

All'interno dell'abitazione sono state riscontrate le seguenti finiture:

- pavimentazione in parquet su tutta la superficie dell'abitazione ad eccezione del ripostiglio ove è presente pavimentazione in ceramica;
- muri intonacati a civile;
- gli impianti sono sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi radianti in metallo;
- l'impianto di raffrescamento è centralizzato ad aria con bocchette inserite nel controsoffitto;
- finestre realizzate in legno e vetrocamera protette esternamente da avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato.

L'unità presenta finiture di buon livello e in buono stato manutentivo.



Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'unità abitativa identificata con la particella 152 sub 2:

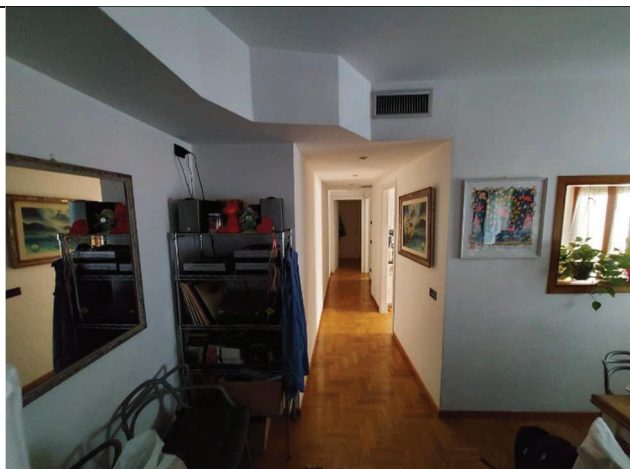


Figura 25: ripresa fotografica del corridoio

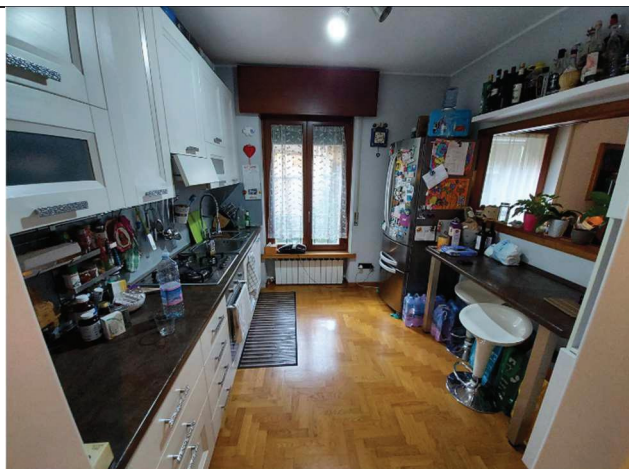


Figura 26: ripresa fotografica della cucina

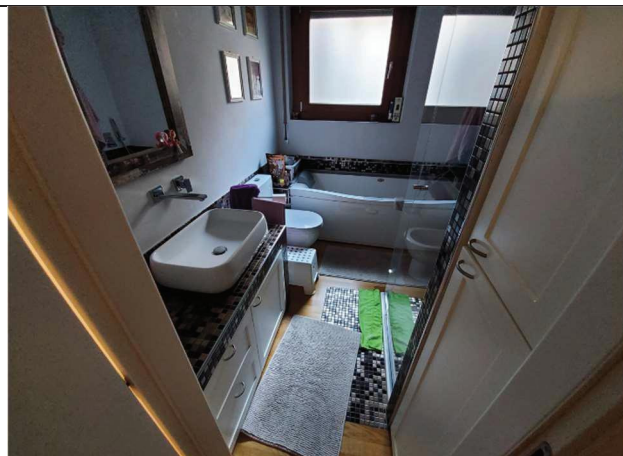


Figura 27: ripresa fotografica del bagno



Figura 28: ripresa fotografica di una camera



Figura 29: ripresa fotografica della camera



Figura 30: ripresa fotografica del bagno nella camera



L'unità identificata con la particella 154 sub 18 consiste in un posto auto situato al piano interrato del condominio situato a fianco al condominio nel quale è presente l'unità abitativa. Vi si accede da un ingresso carraio, civico 8 di Vicolo Rensi, il quale si apre su una corte scoperta dalla quale è possibile accedere ad un montauto che consente di scendere al piano interrato.

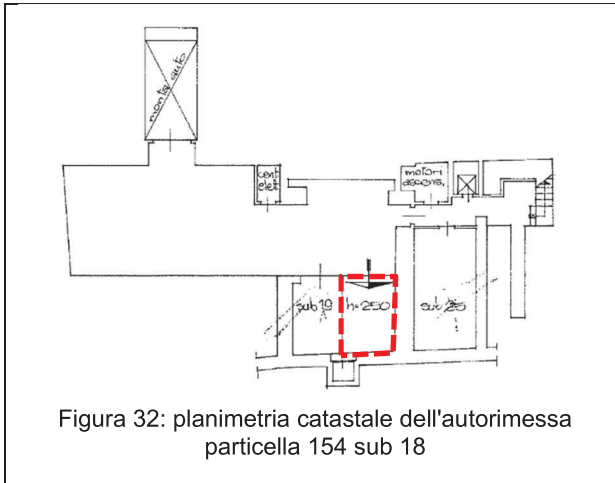


Figura 31: ingresso civico 8 per accedere all'autorimessa particella 154 sub 8

Al posto auto è inoltre possibile accedere anche per mezzo delle scale condominiali accessibili dal civico n. 6 le stesse che consentono l'accesso all'unità abitativa precedentemente descritta. Il posto auto presenta pavimentazione in battuto di cemento e non presenta delimitazioni fisiche con l'unità/spazio posta a fianco.

Si riporta di seguito la planimetria catastale del posto auto particella 154 sub 18 e una ripresa fotografica della stessa (schema indicativo):

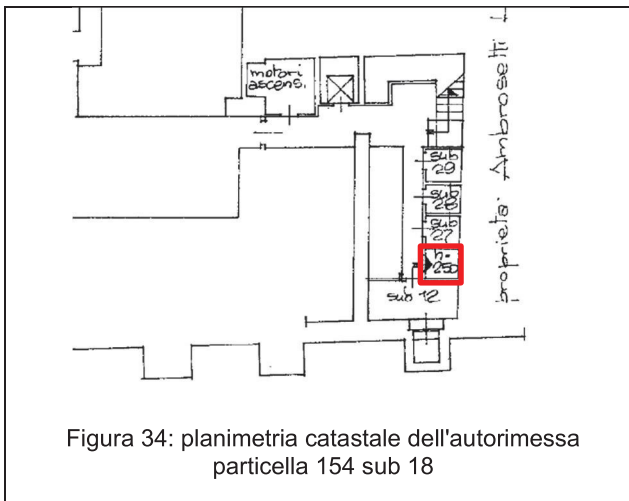




La cantina identificata con la particella 154 sub 26 è situata al piano interrato del condominio e vi si accede con le medesime modalità del posto auto e cioè o per mezzo del montauto o per mezzo delle scale condominiali accessibili dal civico n. 6.

La cantina è protetta da porta in metallo, presenta pavimentazione in battuto di cemento.

Si riporta di seguito la planimetria catastale della cantina particella 154 sub 26 e una ripresa fotografica della stessa:



B.2 DESCRIZIONE SOMMARIA – LOTTO 002 (B-B.a-B.b):

Caratteristiche zona: zona pianeggiante – Comune di Verona (VR) – centro storico



B.3 STATO DI POSSESSO E CORRISPONDENZA PIGNORAMENTO:

L'accesso all'immobile al momento del sopralluogo è stato effettuato unitamente al custode giudiziale; al momento dell'ispezione era presente il [REDACTED]

Le quote indicate nel pignoramento afferente alla procedura n. 31/2021 corrispondono all'attuale quota di proprietà [REDACTED] per la proprietà di 500/1000 ciascuno in regime di separazione dei beni.

Vi è sostanziale corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in proprietà ai soggetti eseguiti.

B.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

B.4.1 Vincoli ed oneri giuridici

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

Non sono emerse trascrizioni in ordine a cause pendenti.

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

B.4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: ---*

B.4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: ---*

B.4.2 Vincoli ed oneri giuridici

B.4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito atto Notarile Pubblico del Notaio dott. Saraceno Melchiorre in data 30.10.2008, rep. n. 21711/9682; iscritta a Verona il 06.11.2008, presentazione n. 177 ai nn. RG. 46939 ed RP n. 9234 **a favore di** [REDACTED]
 - ❖ [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 - ❖ [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
 - ❖ [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
 - ❖ [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1



Gli immobili del **lotto 002**, soggetti ad ipoteca, sono inseriti nell'unità negoziale 2 e sono identificati catastalmente come segue:

- catasto fabbricati del comune di Verona:
 - Sez. **A**, Foglio **9**, particella **153**, sub **2**⁵
 - Foglio **162**, particella **154**, sub **18**
 - Foglio **162**, particella **154**, sub **26**

L'ipoteca colpisce anche altri beni non oggetto del lotto **002**.

In calce alla nota vi è una annotazione per "modifica durata" presentata il 25/11/2011 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 7473 Registro generale n. 44386 Tipo di atto: 0800.

B.4.2.2 *Pignoramenti:*

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- ❖ [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- ❖ [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- ❖ [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Atto del Tribunale di Verona in data 01.01.2021 ai nn. rep. 5906/2020, trascritto a Verona in data 17.02.2021, presentazione n. 26, ai nn. RG 5883 ed RP 4203 sulle unità immobiliari così identificate catastalmente:

Unità negoziale 1:

- catasto fabbricati del comune di Verona:
 - Foglio **121**, particella **153**, sub **30**

Unità negoziale 2:

- catasto fabbricati del comune di Verona:
 - Sez. **A**, Foglio **9**, particella **153**, sub **2**

⁵ l'identificazione catastale attuale dell'immobile oggetto di ipoteca, a seguito di atti di aggiornamento catastali redatti dallo scrivente, è fg. 162, particella 153 sub 2



Foglio **162**, particella **154**, sub **18**

Foglio **162**, particella **154**, sub **26**

Unità negoziale 3:

- catasto fabbricati del comune di Verona:
 - Foglio **156**, particella **98**, sub **86**
 - Foglio **156**, particella **98**, sub **87**
 - Foglio **156**, particella **98**, sub **24**
 - Foglio **156**, particella **98**, sub **25**

Gli immobili del lotto 002 sono inseriti nell'unità negoziale 2.

Per una migliore e approfondita analisi si rimanda alla lettura degli allegati elenchi e visure.

B.4.2.3 *Altre trascrizioni: ---*

B.4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: ----*

B.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

B.5.1 Situazione condominiale

Le unità oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale denominato "condominio Oberdan" e come indicato dal [REDACTED] durante il sopralluogo la gestione del condominio nel quale sono inseriti gli immobili è in carico a due diversi amministratori [REDACTED]

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore del condominio [REDACTED] il quale ha comunicato che "...Non ci sono spese straordinarie deliberate, né lavori straordinari deliberati da eseguire".

L'amministratore [REDACTED] ha comunicato allo scrivente "Non ci sono spese straordinarie deliberate, né lavori straordinari deliberati da eseguire".

Sono stati trasmessi allo scrivente:

dott. Tommezzoli

- Bilancio Consuntivo 01/01/2019 – 31/12/2019
- Bilancio Consuntivo 01/01/2020 – 31/12/2020
- Bilancio Consuntivo 01/01/2021 – 31/12/2021
- Verbale di Assemblea ordinaria del 10.11.2021



- Situazione versamenti ad oggi.

dott. Ischia:

- Bilancio Consuntivo individuale
- Bilancio Consuntivo individuale 2020
- Bilancio preventivo individuale
- Regolamento Condominiale
- Situazione versamenti.

L'amministratore [REDACTED] ha comunicato al custode "... [REDACTED] sono in regola con i pagamenti in via preventiva a tutto il 31/12/2021. Il bilancio consuntivo 2021 e relativo preventivo 2022 al momento devono ancora essere chiusi. Allego ultimo verbale di Assemblea con le relative delibere. Non siamo in possesso di regolamento condominiale..."

[REDACTED] ha inoltre comunicato al Custode giudiziale che alla data del 12.07.2022 risultavano non ancora approvati il bilancio consuntivo 2021 e preventivo 2022.

Il [REDACTED] ha inoltre comunicato che le spese di gestione ammontano ad € 793,53 per l'anno 2021 e ad € 763,68 per l'anno 2022 (al netto dei saldi relativi alle annualità precedenti).

La documentazione trasmessa allo scrivente viene allegata alla presente relazione.

B.5.2 Locazioni

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Verona – ufficio territoriale di Verona² non sono emersi contratti di locazione (cfr. allegati).

Le unità al momento del sopralluogo risultavano occupate dal [REDACTED]

B.6 ATTUALI PROPRIETARI:

B.6.1 Attuali proprietari:

Quota di 1/2 ciascuno in proprietà [REDACTED] in forza di:

- ✚ atto di vendita del dott. Melchiorre Saraceno del 19.07.2005 rep. n. 17844 e racc. n. 6689; nell'atto viene indicato quanto segue:

Art. 1 [REDACTED] come sopra rappresentato, vende a [REDACTED] [REDACTED] che, per quote uguali, accettano ed acquistano, la piena proprietà delle seguenti



unità immobiliari nel fabbricato condominiale in Comune di Verona, Vicolo Rensi, e precisamente:

- appartamento ad uso abitazione al piano primo, composto da quattro vani, cucina e servizi, confinante, da nord in senso orario, con il vano scale e ascensore, l'appartamento di cui alla particella 154 sub. 7, muri perimetrali verso la particella 191 e verso il cortile della particella 152;

- posto auto al piano sotterraneo, con accesso da Vicolo Rensi n. 8, confinante, da nord in senso orario, con terrapieno, il posto auto di cui alla particella 154 sub. 19, l'area di manovra e la particella 154 sub. 25;

- locale ad uso cantina al piano sotterraneo confinante, da nord in senso orario, con la particella 154 sub. 12, il corridoio di accesso, la particella 154 sub. 27 e terrapieno.

Il tutto risulta rispettivamente censito al Catasto Fabbricati

alla Sezione A, Foglio 9, con le particelle:

- 153 sub. 2, Vicolo Rensi, p. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 6,5, RC. euro 939,95,

- 154 sub. 18, Vicolo Rensi n. 8, p. ST, cat. C/6, cl. 8, mq. 13, RC. euro 98,69,

- 154 sub. 26, Vicolo Rensi n. 8, p. ST, cat. C/2, cl. 2, mq. 2, RC. euro 5,06.

All'art. 2 dell'atto viene indicato:

Quanto oggetto della vendita è trasmesso nello stato in cui si trova, con le inerenti servitù, accessioni e pertinenze; in particolare con le pattuizioni indicate nell'atto di provenienza appresso citato che vengono qui riportate:

- l'appartamento di cui alla particella 153/2 pur non facendo parte dell'edificio condominiale denominato "Condominio RENSI" identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona alla Sezione A, Foglio 9 con la particella 154, ha accesso e recesso dall'ingresso condominiale dell'indicato condominio e precisamente dal civico n. 6 di Vicolo Rensi ed in prosieguo dal vano scala condominiale, dalla scala condominiale e dall'impianto ascensore condominiale.

- l'appartamento medesimo ha il diritto di allacciarsi agli impianti idrici, fognari, di riscaldamento e di raffrescamento ed ai servizi comuni del "Condominio RENSI". Si precisa che il diritto di allacciamento comprende la facoltà di mantenere le linee di allacciamento ed i rispettivi contatori e/o centraline per acqua, gas, luce, telefono e TV nelle parti comuni del "Condominio RENSI", ove sono attualmente ubicati.

- A fronte dei diritti di utenza sopra indicati la parte acquirente si obbliga per sé, successori ed aventi causa a partecipare, in proporzione alle quote millesimali, alle spese di manutenzione e di gestione ordinaria e straordinaria degli impianti idrici, fognari, di riscaldamento e raffrescamento, telefono e TV del "Condominio RENSI". Si obbliga, infine, per sé, successori ed aventi causa, a partecipare, nella misura indicata nella tabella millesimale, a tutte le spese generali e per illuminazione, pulizia e riscaldamento dell'ingresso condominiale e relativo vano scala, nonché alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto ascensore, del vano scala, dell'ingresso e delle relative strutture. La parte acquirente si obbliga inoltre a concorrere pro quota alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto del fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte, fabbricato identificato con la particella 153.



- Il posto auto di cui alla particella 154/18 e la cantina di cui alla particella 154/26 fanno parte a tutti gli effetti dell'edificio condominiale denominato "Condominio RENSI". La vendita delle indicate particelle 154/18 e 154/26 comprende conseguentemente la comproprietà degli enti che il Codice Civile dichiara comuni negli edifici condominiali. Le stesse particelle hanno conseguentemente diritto di allacciarsi ai servizi centrali condominiali con particolare riguardo agli impianti luce nonché ai servizi comuni dello scantinato; il posto auto e la cantina hanno accesso e recesso vuoi dal civ. n. 6, vuoi dal civ. n. 8 di Vicolo Rensi.

- Per quanto concerne l'uso del cortile del "Condominio RENSI" le parti precisano che i proprietari dei posti auto al piano sotterraneo hanno diritto di solo transito attraverso il cortile, mentre i proprietari degli uffici e dei locali deposito al piano terra hanno diritto di passaggio attraverso il cortile per sé ed eventuali terzi, con facoltà di mantenere il cancello aperto durante le ore diurne.

- L'accesso al piano sotterraneo mediante l'uso dell'ascensore o attraverso la scala che si diparte dall'androne del fabbricato distinto dal civico n. 6 di vicolo Rensi, è consentito ai soli proprietari di unità immobiliari aventi accesso dal detto civico n. 6 di Vicolo Rensi; per gli altri l'accesso al piano sotterraneo avverrà direttamente ed esclusivamente dal cortile, di cui al civico numero 8.

All'art. 7 dell'atto viene indicato:

In osservanza delle vigenti leggi urbanistiche e delle norme da esse richiamate, il rappresentante del venditore, consapevole delle sanzioni penali per le dichiarazioni false, dichiara che la costruzione degli immobili dedotti in contratto è stata iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967 e che sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Verona il 9 settembre 1975, n. 3591 S.K. e successive varianti del 21 luglio 1976, n. 594 S.K. e del 14 marzo 1978, n. 2108 S.K.; dichiara infine che il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 25 gennaio 1978 con certificato n. 45400 P.G./77 del 24 aprile 1978.

In ordine agli accessi alle diverse unità facenti parte del lotto 002 nell'atto di vendita viene indicato quanto segue:

- Per quanto concerne l'uso del cortile del "Condominio RENSI" le parti precisano che i proprietari dei posti auto al piano sotterraneo hanno diritto di solo transito attraverso il cortile, mentre i proprietari degli uffici e dei locali deposito al piano terra hanno diritto di passaggio attraverso il cortile per sé ed eventuali terzi, con facoltà di mantenere il cancello aperto durante le ore diurne.

- L'accesso al piano sotterraneo mediante l'uso dell'ascensore o attraverso la scala che si diparte dall'androne del fabbricato distinto dal civico n. 6 di vicolo Rensi, è consentito ai soli proprietari di unità immobiliari aventi accesso dal detto civico n. 6 di Vicolo Rensi; per gli altri l'accesso al piano sotterraneo avverrà direttamente ed esclusivamente dal cortile, di cui al civico numero 8.



Per un'analisi completa dell'atto di compravendita si rimanda agli allegati.

B.6.2 Ricerche presso gli uffici demografici:

Sono stati effettuati accessi presso le pubbliche amministrazioni al fine di reperire la documentazione anagrafica dei soggetti esegutati; dalle ispezioni effettuate è emersa la seguente situazione:

~ [REDACTED]

atto n. 3237-I-A/1969 1;

~ [REDACTED] atto n.

65-I-A/1970 1

Entrambi i soggetti risiedono a Verona in Vicolo Rensi n. 6 p.1 i.3 e risultano iscritti nella famiglia anagrafica così composta:

- [REDACTED]

atto n. 3237-I-A/1969 1;

- [REDACTED] atto n. 65-I-

A/1970 1;

- [REDACTED] atto

n. 220-I-A/2003;

- [REDACTED]

[REDACTED] atto n. 1554-I-A/2008

È stato inviato inoltre l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dal quale emerge che il giorno 27.01.2007, nel comune di Verona, la [REDACTED]

[REDACTED] hanno contratto matrimonio – ATTO DI MATRIMONIO n.23/p.1{/2007

Sul documento trasmesso è indicato:

“Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”.

(cfr. certificazioni e comunicazioni allegate).

B.7 PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati effettuati accessi presso gli uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Trevenzuolo al fine di verificare la situazione amministrativa delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.



Dalle verifiche effettuate è emersa la seguente documentazione depositata presso la P.A.:

- Licenza Edilizia n. 3591, prot. n. 15086 rilasciato in data 23.09.1975 avente ad oggetto *“ristrutturare e restaurare gli edifici siti in Vincolo Rensi, angolo Via Oberdan e Via Cantore”*;
- Licenza Edilizia n. 594 SK, prot. n. 20692, rilasciato in data 31.08.1978 avente ad oggetto *“intestazione per la parte relativa al mappale n. 154, della licenza edilizia n. 15086/P.G. – SK 3591/LL.PP. rilasciata in data 14.11.1975 alla [REDACTED] ed altri relativa al progetto di ristrutturazione e restauro degli edifici siti in Vicolo Rensi, angolo Richiamato”*;
- Concessione Edilizia n. 2108 SK, prot. n. 27289, rilasciata in data 18.03.1978 avente ad oggetto *“variante in corso d’opera al progetto di sistemazione degli edifici siti in Vicolo Rensi, angolo Via Oberdan, e via Cantore giusta licenza edilizia rilasciata il 14.11.1975, n. 15086 P.G. n. 3591 Sk/LL.PP.”*;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 1391/04 del 22.04.2004 avente ad oggetto *“ripristino manto di copertura e rifacimento tinteggiatura facciate”*; nella descrizione analitica dell’intervento viene indicato quanto segue:

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO:

- Ripristino manto di copertura

- Rifacimento tinteggiatura facciate

Allegata al modulo di Denuncia di Inizio Attività è presente l’autorizzazione dei beni ambientali rep. n. 331 del 14.05.2004.

- Autorizzazione Paesaggistica n. 06.03/001173 anno 2009, rep. n. 245 del 19.03.2009 avente ad oggetto *“manutenzione facciata e tinteggiatura fabbricato in vicolo Rensi 6-8”*;

Tra la documentazione fornita allo scrivente vi è una cartella denominate “SK 9332-82” all’interno della quale vi è un documento con indicato *“NO Concessione – pratica abbandonata-negata-respinta-sospesa”*; per detta pratica non si è a conoscenza se sia relativa, o meno, alle unità oggetto d’esame e l’oggetto della stessa:



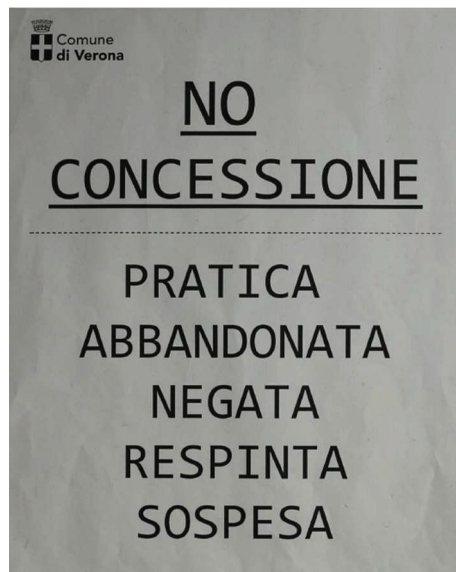


Figura 36: estratto del documento all'interno della cartella fornita allo scrivente

È stata fornita inoltre allo scrivente una Concessione Edilizia e cambio di intestazione SK 9335 e prot. n. 37092/82 del 10.06.1983 avente ad oggetto “...*ristrutturazione degli edifici siti in Vicolo Rensi angolo via Oberdan e via Cantarane e cambio di intestazione come da rogito notarile trascritto nei reg. Immobiliari in data 25/3/71 al n. 5626/R.G. e n. 4583/R.P.*” la quale non riguarda i fabbricati all'interno dei quali sono presenti le unità oggetto di valutazione.

Per una migliore analisi si rimanda alla lettura degli elaborati allegati alla relazione trasmessi allo scrivente dal personale dell'ufficio tecnico della P.A.

Nota in ordine alla documentazione amministrativa

L'analisi documentale dello scrivente è stata sviluppata sulla base della documentazione messa a disposizione dal personale della P.A. a seguito di richiesta accesso atti; la documentazione viene estratta dal personale degli uffici tecnici e messa a disposizione senza che vi sia da parte di chi scrive un accesso diretto all'archivio; non è dato quindi sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

B.7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

B.7.1.1 Conformità urbanistico edilizia:

Relativamente alla conformità edilizia-urbanistica degli immobili oggetto del lotto 002, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente, è possibile indicare quanto segue:



- l'intero fabbricato nel quale si collocano le unità oggetto di pignoramento è stato originariamente edificato ante 1° Settembre 1967 come indicato anche sull'atto di vendita riportato alle pagine che precedono.

Il fabbricato è stato interessato da lavori di ristrutturazione/sistemazione a seguito del rilascio della Licenza Edilizia 9 settembre 1975, n. 3591 S.K., successiva Licenza Edilizia in variante del 21 luglio 1976, n. 594 S.K. e Concessione in Variante del 14 marzo 1978, n. 2108 S.K.

Non è stato fornito allo scrivente il certificato di agibilità/abitabilità; sul punto si segnata che sull'atto di provenienza recuperato dallo scrivente viene indicato dalla parte venditrice che *"...dichiara infine che il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 25 gennaio 1978 con certificato n. 45400 P.G./77 del 24 aprile 1978..."*

L'unità abitativa oggetto di pignoramento identificata catastalmente con la particella 153 sub 2 facente parte del lotto 002 presenta delle difformità di distribuzione degli spazi interni che invece sono rappresentati correttamente nella planimetria catastale redatta dallo scrivente.

Lo spazio ove si sviluppa il posto auto situato al piano interrato (particella 154 sub 18) è collocato all'interno di un "grande spazio" destinato sulla tavola grafica allegata alla Licenza a "deposito" mentre la cantina (particella 154 sub 26) è collocata all'interno di un grande spazio destinato a "cantinole" all'interno del quale non sono indicate partizioni interni che suddividono gli spazi.

Non vi è allineamento tra destinazione indicata sulle tavole grafiche di progetto e catastale.

Si riporta di seguito l'estratto della tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia SK 2108 sulla quale viene indicata la posizione attuale della porta di accesso al deposito:



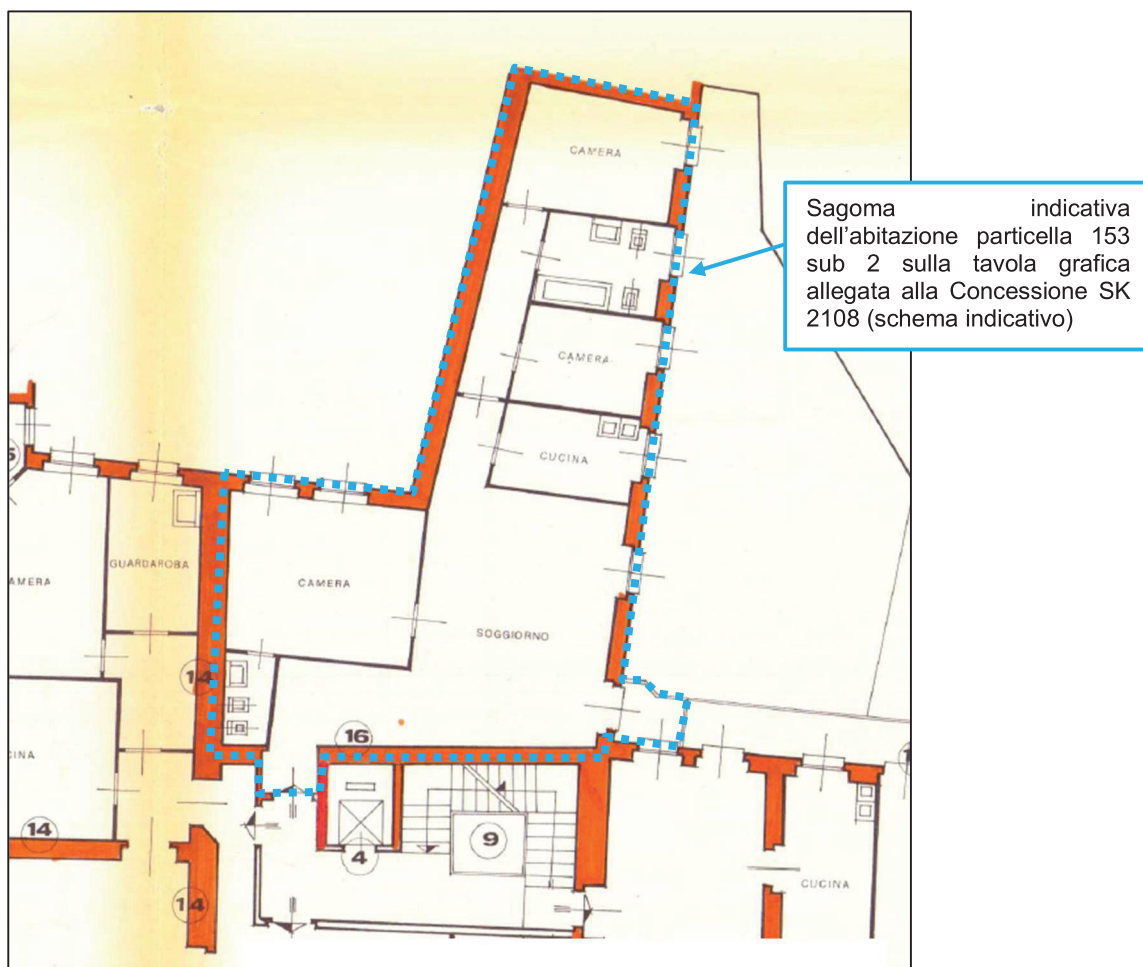


Figura 37: estratto della tavola grafica allegata alla Concessione del 14 marzo 1978, n. 2108 S.K. (piano primo)

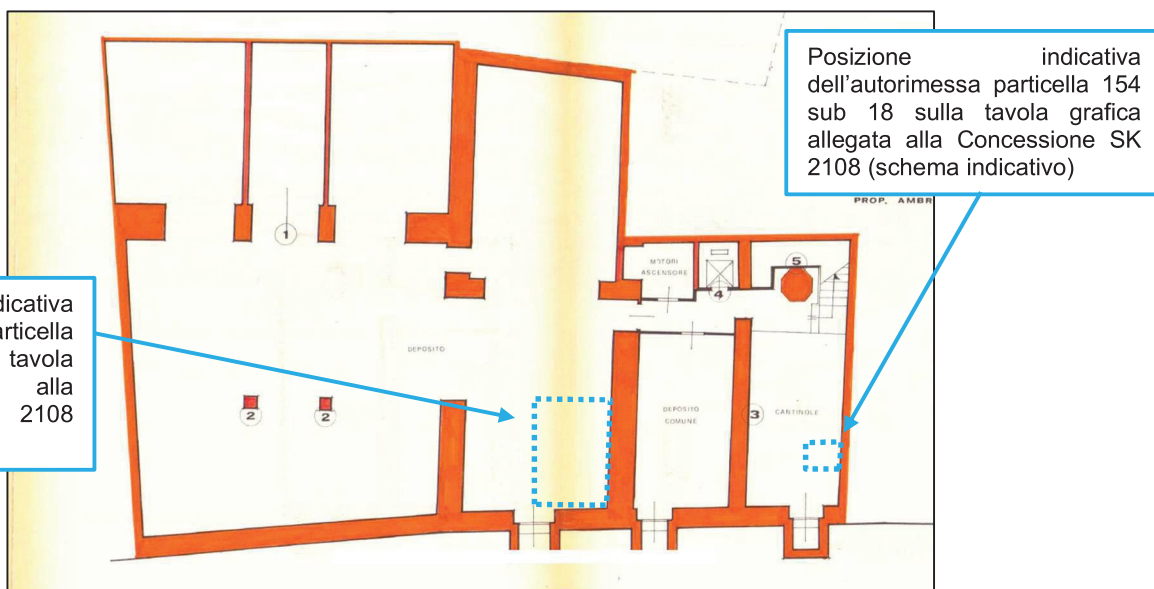


Figura 38: estratto della tavola grafica allegata alla Concessione del 14 marzo 1978, n. 2108 S.K. (piano interrato)



Per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione delle unità oggetto del lotto 002 può essere prevista una spesa di € 12.000,00 con la precisazione che se le difformità non verranno sanate si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato; per tale intervento può essere utilizzato l'importo della eventuale sanatoria; l'importo verrà computato al lotto 002.

B.7.1.2 *Conformità catastale:*

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare aggiornamento della planimetria catastale dell'unità abitativa attualmente identificata con la particella 153 sub 2 che risulta pertanto conforme con lo stato dei luoghi.

L'attività di aggiornamento catastale della planimetria catastale dell'unità abitativa operata dallo scrivente, considerata la tipologia di immobile oggetto di valutazione, ha variato gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella sezione "D" della trascrizione del pignoramento stesso generando nuovi estremi catastali ed in particolare:

Catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

abitazione, Foglio **162**, particella **153**, subalterno **2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani

Il posto auto identificato con la particella 154 sub 18 e la cantina particella 154 sub 26 sono conformi rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale.

Si precisa infine che i fabbricati all'interno dei quali si sviluppano le unità oggetto del lotto 002 non presentano elaborati planimetrici completi e la situazione dovrà essere verificata eseguendo un rilievo complessivo dell'edificio che interessi sia gli spazi privati che quelli comuni/condominiali.

Per predisporre l'elaborato planimetrico devono essere coinvolti tutti i proprietari delle singole unità anche al fine di regolare gli spazi comuni e rappresentarli correttamente sull'elaborato planimetrico, vista anche la difformità descritte tra quanto accatastato e quanto rappresentato sulle tavole di progetto.

Per la regolarizzazione catastale, visto quanto sopra indicato, appare ragionevole indicare un importo pari a € 2.500,00 (da intendersi come importo pro-quota visto che l'intervento afferisce anche ad altre unità e spazi comuni) che comprende la redazione di rilievi, redazione di elaborato planimetrico e nuove planimetrie catastali.



B.7.1.3 *Conformità impianti tecnologici:*

Allo scrivente non sono state trasmesse le certificazioni a seguito di accesso atti.

B.7.1.4 *Certificazione energetica dell'immobile (APE):*

In fase di acquisizione dei documenti relativi all'immobile è stato possibile verificare che l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Secondo le recenti normative che hanno modificato e definito il nuovo APE Unico per poter procedere alla stesura del certificato è necessario disporre del libretto di impianto termico compilato, registrato ed aggiornato, a cura dell'installatore o manutentore, nel catasto unico degli impianti termici della Regione del Veneto "CIRCE" e quindi anche del relativo codice catasto e codice chiave.

Per registrare un APE in Ve.Net.energia-edifici è obbligatorio inserire nella scheda "Dettagli impianto" il "codice catasto" e convalidare tale codice con il "codice chiave", indicati rispettivamente nell'intestazione e nel piè di pagina della Scheda 1 del Libretto di impianto registrato in C.I.R.C.E.

Non è possibile allo stato redigere APE in assenza di quanto sopra indicato.

Lotto 002 = Abitazione, posto auto e cantina di cui ai punti da B-B.a-B.b

Lotto costituito da una abitazione, un posto auto e una cantina situate all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Oberdan" sito in Verona, Vicolo Rensi n. 6-8.

Unità immobiliari individuate al catasto fabbricati del Comune di Verona:

B abitazione, Foglio **162**, particella **153**, subalterno **2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani

B.a posto auto, Foglio **162**, particella **154**, subalterno **18**, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq

B.b deposito/cantina, Foglio **162**, particella **154**, subalterno **26**, categoria C/6, classe 2, consistenza 2 mq

intestati catastalmente a:

~

[REDACTED]



~ [REDACTED]

Le superfici delle unità sono calcolate sulla base delle planimetrie catastali verificate nel corso del sopralluogo.

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; sono state desunte dalle planimetrie verificate nel corso del sopralluogo; gli spazi secondari/accessori (balconi, portici, soffitte e cantine ecc...) sono stati computati considerando un coefficiente di omogeneizzazione indicato nella tabella che segue.

Tabella di calcolo delle superfici commerciale complessiva delle murature del 50% delle murature in comune con altre unità:

Tablelle di calcolo delle superfici LOTTO 002

✚ Abitazione comune di Verona fg. 162, part. 153 sub 2

comune di Verona fg. 162, part. 153, sub 2				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
abitazione piano primo	sup. lorda	104,00	1,00	104,00
balcone	sup. lorda	2,00	0,50	1,00
totale				105,00

✚ Posto auto comune di Verona fg. 162, part. 154 sub 18

comune di Verona fg. 162, part. 154, sub 18				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
Posto auto piano interrato	sup. lorda	13,00	1,00	13,00

✚ Cantina comune di Verona fg. 162, part. 154 sub 26

comune di Verona fg. 162, part. 154, sub 26				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
cantina piano interrato	sup. lorda	2,00	1,00	2,00



B.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 002 (B-B.a-B.b):

B.8.1 Criterio di Stima

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore del bene basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico economici considerati sono:

- valori unitari attuali accertati mediante un'analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc....

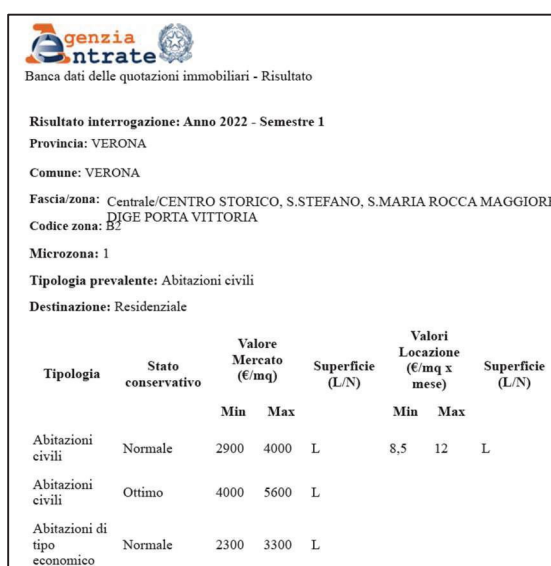
Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni, e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e di tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Il valore delle superfici delle aree esterne di stretta pertinenza delle unità, ove non diversamente specificato, è ricompreso nel valore assegnato alle strutture.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

B.8.2 Fonti di informazione

Osservatorio del mercato: OMI osservatorio immobiliare agenzia delle entrate riferito alla reale condizione dell'immobile del quale si riporta un estratto dei valori indicati per la zona d'interesse:



agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: VERONA
Comune: VERONA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, S.STEFANO, S.MARIA ROCCA MAGGIORE
Codice zona: B2 DIGE PORTA VITTORIA
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2900	4000	L	8,5	12	L
Abitazioni civili	Ottimo	4000	5600	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	2300	3300	L			

Figura 39: estratto OMI per la zona d'interesse



B.8.3 Valutazione corpi

Abitazione, posto auto e cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Abitazione, posto auto e cantina comune di Verona Vicolo Rensi

LOTTO 002			
comune di Verona fg. 162, part. 153, sub 2			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 51)	valore unitario €/mq	valore complessivo
abitazione	105,00	€ 4.000,00	€ 420.000,00
comune di Verona fg. 162, part. 154, sub 18			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 51)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	13,00	a corpo	€ 50.000,00
comune di Verona fg. 162, part. 154, sub 26			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 51)	valore unitario €/mq	valore complessivo
cantina	2,00	a corpo	€ 5.000,00
valore complessivo lotto 002			€ 475.000,00

B.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

	Descrizione	Valore
8.04	Valore del Lotto 002 (B-B.a-B.b)	
	Valore abitazione, posto auto e cantina	475.000,00 €
	regolarizzazione amministrativa	12.000,00 €
	regolarizzazione catastale (pro quota)	2.500,00 €
	riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 15%	71.250,00 €
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	389.250,00 €



Valore del **Lotto 002 (B-B.a-B.b)** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 389.250,00, valore che viene opportunamente arrotondato a € 389.000,00

B.8.5 Determinazione delle quote di pignoramento Lotto 002 (B-B.a-B.b)

Dall'analisi dell'atto di provenienza delle unità immobiliari e dell'atto di pignoramento risulta che le quote pignorate afferenti agli immobili sopra descritti sono pari a:

 Quota di 1/2 intestata al  = € 194.500,00

 Quota di 1/2 intestata a  = € 194.500,00

LOTTO 003 (C-C.a-C.b-C.c) - Beni in Verona – Via Pigna n. 6/a

C.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto costituito da una abitazione, due posti auto e una cantina site nel comune di Verona, via Pigna n. 6 individuata al catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

C abitazione, Foglio **156**, particella **98**, subalterno **102**, graffato alla particella **104** sub **27**, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani

C.a deposito/cantina, Foglio **156**, particella **104** sub **28**, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq

C.b posto auto, Foglio **156**, particella **98**, subalterno **24**, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq

C.c posto auto, Foglio **156**, particella **98**, subalterno **25**, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq

Gli immobili risultano intestati catastalmente a:

- 


Nel corso dell'attività, visto quanto emerso nel corso dei sopralluoghi e quanto indicato sulla documentazione catastale e amministrativa reperita è stata eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione per esatta rappresentazione dei luoghi.

In particolare nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso viene indicato che le unità oggetto di pignoramento facenti parte del presente lotto 003 sono identificate catastalmente con i seguenti estremi:



- Comune di Verona, catasto fabbricati:
 foglio **156**, particella **98**, sub **86**
 foglio **156**, particella **98**, sub **87**
 foglio **156**, particella **98**, sub **24**
 foglio **156**, particella **98**, sub **25**

Nella sezione “D” della trascrizione del pignoramento veniva indicato che “...*GLI IMMOBILI IDENTIFICATI NELLA PRESENTE NOTA AL FOGLIO 156 MAPP. 98 SUBB. 86 E 87 SONO ATTUALMENTE IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VERONA FOGLIO 156 MAPP. 98 SUB. 100 GRAFFATO AL MAPP. 104 SUB. 24...*”

L’indicazione fornita nel quadro “D” risultava corretta; l’immobile risultava accatastato come abitazione con una cantina di pertinenza non collegata direttamente all’unità principale e presentava la seguente planimetria catastale:

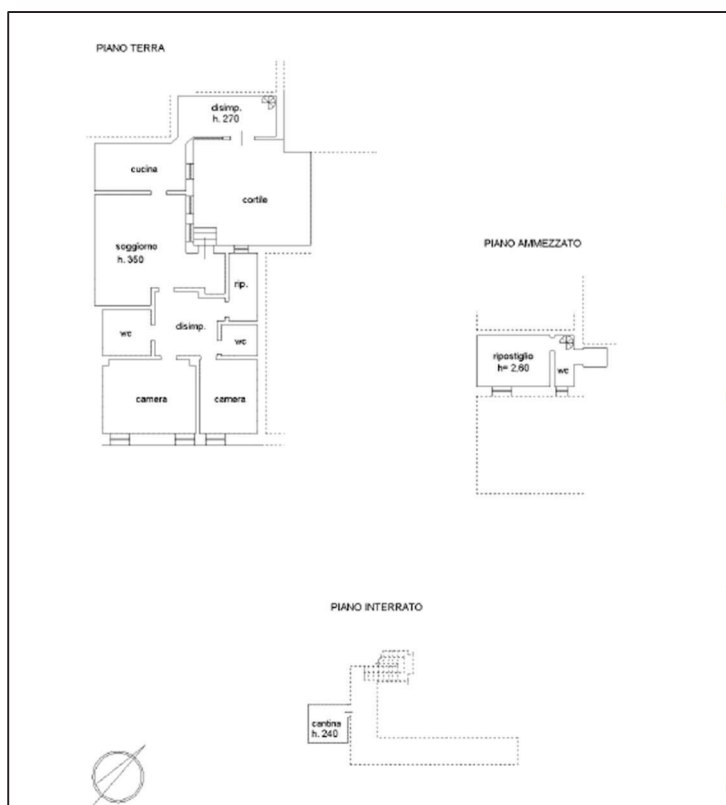


Figura 40: planimetria catastale vigente prima della variazione operata dallo scrivente per esatta rappresentazione dei luoghi

Per detto immobile l’attività svolta dallo scrivente ha consentito di redigere nuove planimetrie catastali per esatta rappresentazione dei luoghi e, considerato quanto richiesto dagli uffici dell’Agenzia del Territorio, si è dovuto procedere a redigere una nuova planimetria catastale per l’unità abitativa e una nuova planimetria catastale per la cantina di pertinenza in quanto



non è possibile procedere all'accatastamento di due unità non collegate direttamente tra loro nella stessa unità immobiliare (abitazione e cantina).

L'aggiornamento della documentazione catastale ha portato pertanto ad una nuova identificazione catastale dei beni ed in particolare:

- Comune di Verona, catasto fabbricati:
 - foglio **156**, particella **98** sub **102**, graffato con la particella **104** sub **27** (abitazione)
 - foglio **156**, particella **104**, sub **28** (cantina)

Nessuna variazione catastale in ordine alle due autorimesse le quali risultano conformi alla documentazione catastale reperita dallo scrivente e delle quali si dirà in seguito.

Si segnala infine che riferiti agli immobili oggetto del lotto 003 vi sono i seguenti BCNC (Beni Comuni Non Censibili):

- BCNC riferiti agli immobili identificato al foglio 156, particelle 98 sub 102 (graffata alla particella 104 sub 27), particella 104 sub 28, particella 98 sub 24 e particella 98 sub 25:
 - Particella 98 sub 84 – BENE COMUNE NON CENSIBILE B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUB. ESCLUSO IL P.T DEL SUB. 101 (VEDI E.P. 03.11.1995) E COMPRESO MN. 104 DA SUB. 13 A 23 E SUB. 27-28;
 - Particella 104 sub 25– BENE COMUNE NON CENSIBILE B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA E DISIMPEGNO CANTINE) AI SUB. DA 13 A 23 E SUB. 27-28 E A TUTTI I SUB. DEL MN 98 AD ESCLUSIONE DEL SUB. 76;

I beni comuni non censibili sopra elencati non sono indicati nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso; come indicato si tratta di beni comuni non censibili, senza intestazione e inseriti in partita speciale catastale "A" in quanto collegati ai subalterni principali. I beni comuni non censibili sono riferiti anche ad altre unità non ricomprese nella presente procedura come verrà meglio specificato nel seguito.

---O---

Il **lotto 003** (C-C.a-C.b-C.c) sito in Verona in via Pigna n. 6/a è composto da una abitazione che si sviluppa al piano terra e primo di un condominio, due posti auto sovrapposti realizzati con "montauto" e una cantina.

In particolare l'unità abitativa si sviluppa all'interno di un fabbricato che in parte insiste sulla particella al catasto terreni individuata con il n. 98 e in parte sulla particella 104; i posti auto insistono al catasto terreni sulla particella 98, mentre la cantina è situata al piano interrato di un fabbricato che insiste al catasto terreni sulla particella 104.



Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'individuazione delle particelle 98 e 104:

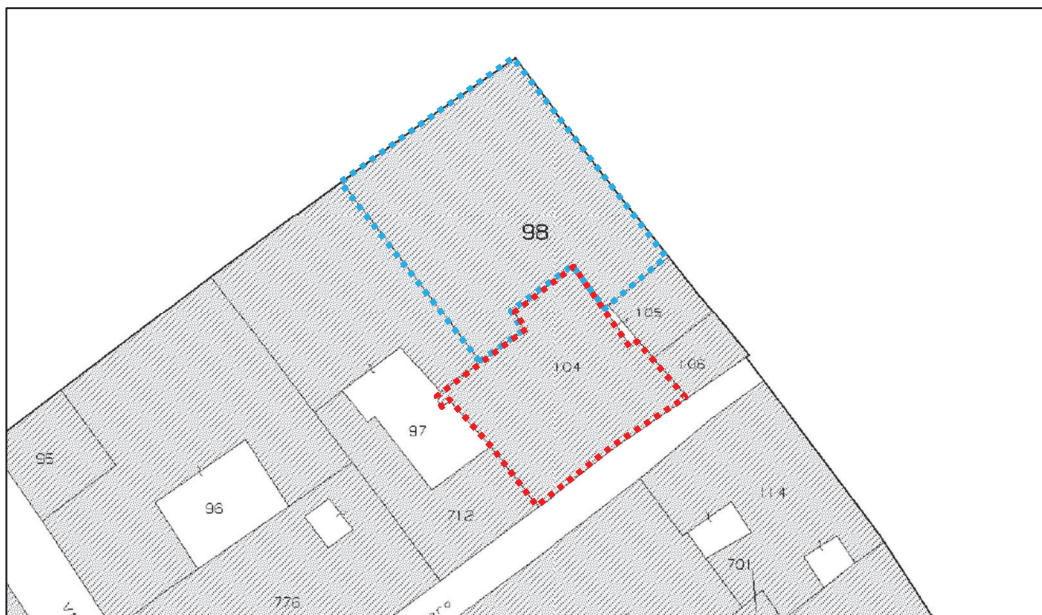


Figura 41: estratto di mappa catastale con indicazione delle particelle 98 e 104 del foglio 156 del comune di Verona

Le unità sono situate nel centro storico del comune di Verona e a pochi passi da Piazza Erbe e da Ponte Pietra:

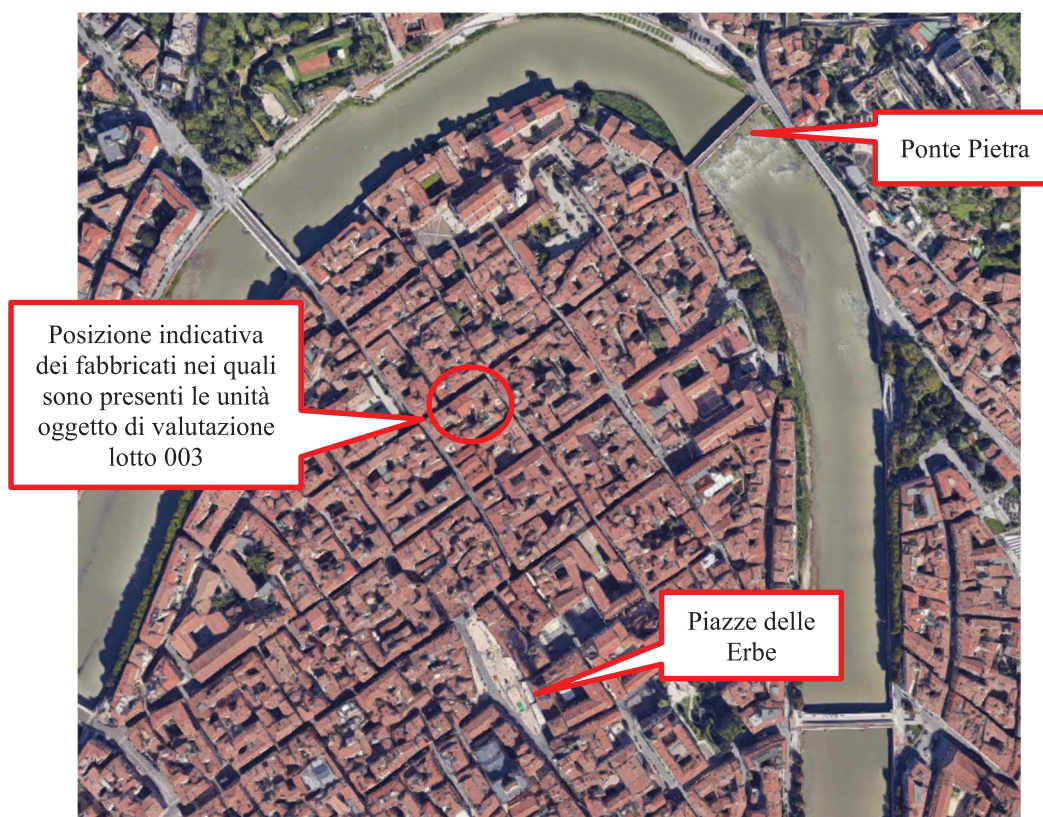


Figura 42: aerofotogrammetria dei luoghi con indicazione della posizione indicativa dei fabbricati nei quali sono inserite le unità oggetto del lotto 003



La collocazione delle unità immobiliari rispetto alle due particelle catastali è apprezzabile dall'elaborato planimetrico della particella 98 del foglio 156 sul quale viene rappresentata anche la conformazione e la dislocazione delle unità riferibili alla particella 104:

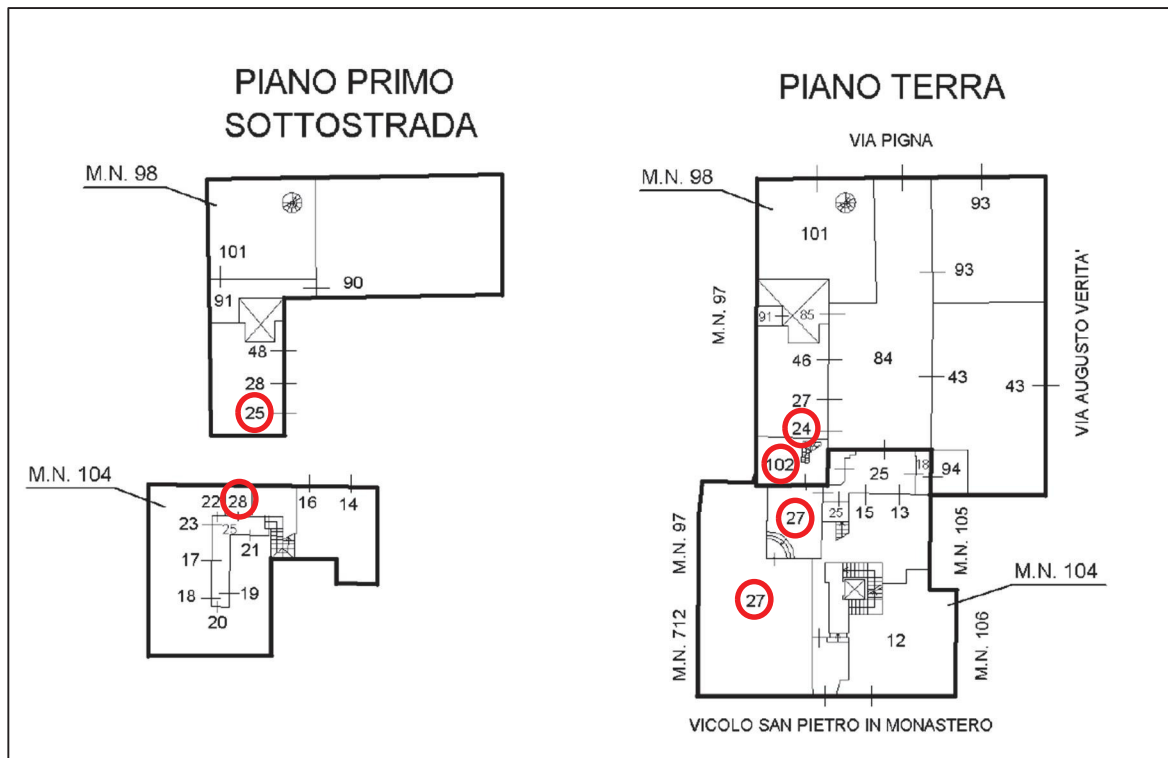


Figura 43: estratto del piano sottostrada e terra dell'elaborato planimetrico della particella 98-104

All'unità abitativa vi si accede per mezzo di un ingresso pedonale/carraio che affaccia sulla pubblica via e contraddistinto dal civico n. 6/a:

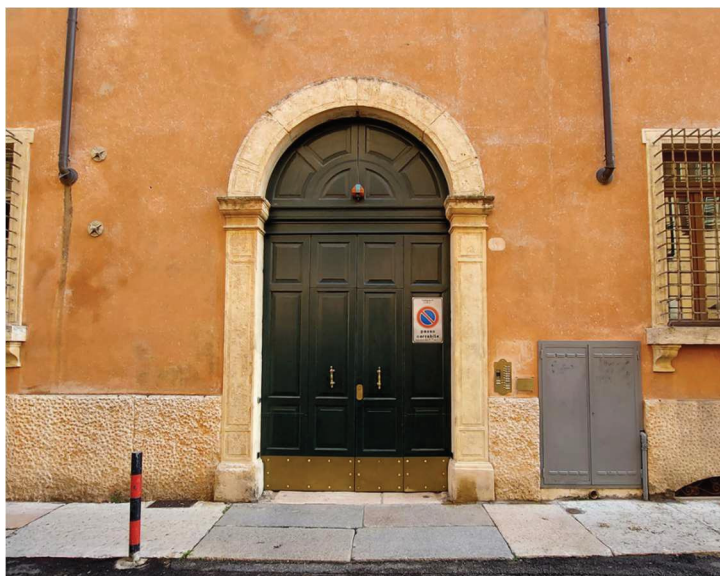


Figura 44: ingresso pedonale all'abitazione al civico n. 6



L'ingresso consente l'accesso alla corte condominiale (BCNC - sub 84) che consente di raggiungere le diverse unità del condominio:



Figura 45: ripresa fotografica dello spazio presente subito dopo l'ingresso carraio da via Pigna (sub 84)



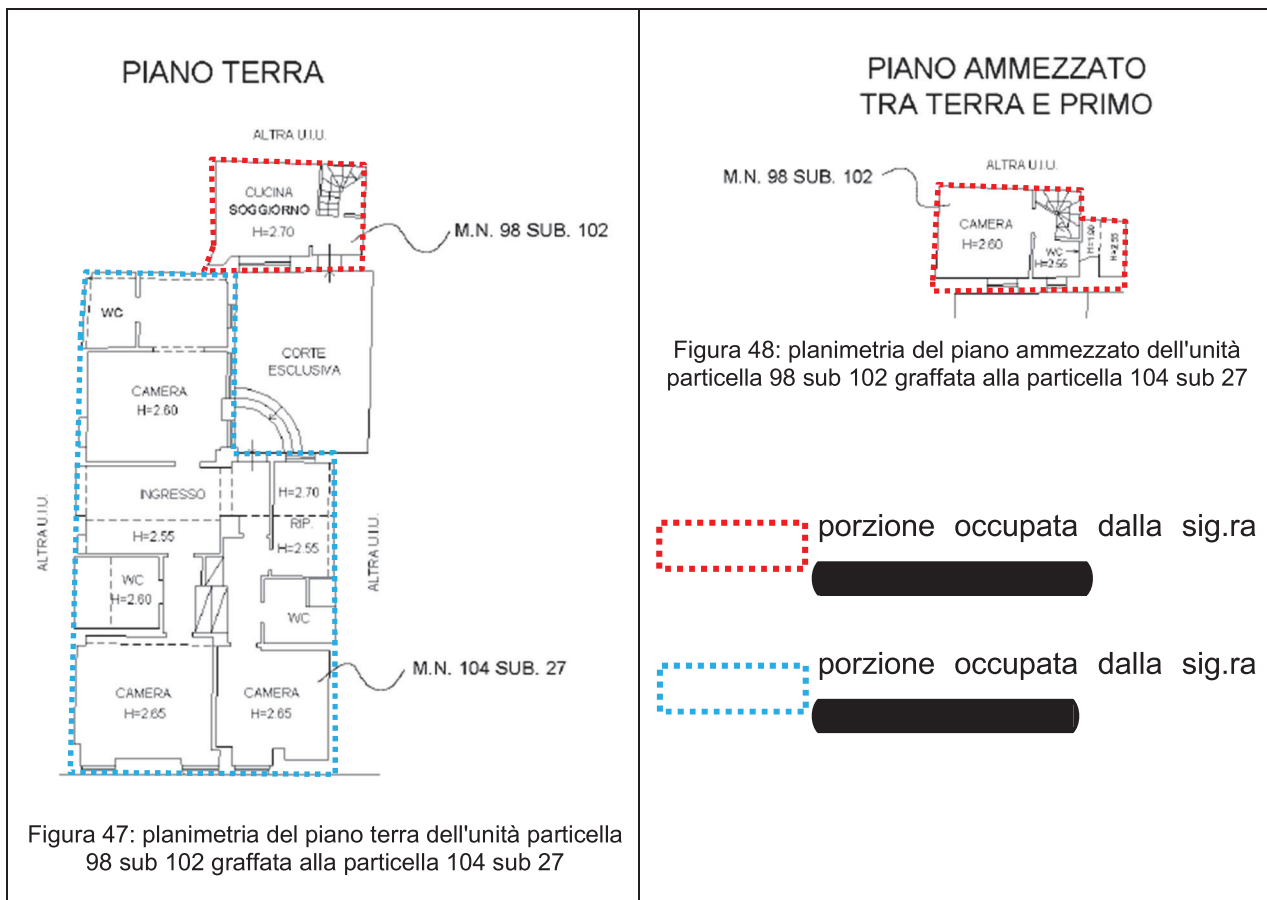
Figura 46: ripresa fotografica dello spazio presente subito dopo l'ingresso carraio da via Pigna (sub 84)

L'unità abitativa si suddivide in due porzioni:

- porzione di unità su due piani nella quale attualmente risiede la [REDACTED]
- porzione di unità al piano terra adibita a locazione turistica denominata [REDACTED] in forza di contratto di locazione (del quale si dirà in seguito).

Si riporta di seguito la planimetria catastale sulla quale viene rappresentata la porzione di unità attualmente occupata [REDACTED]





La porzione di unità occupata dalla [redacted] è composta da cucina/soggiorno al piano terra e da una camera e un servizio igienico al piano ammezzato.

La porzione di unità occupata dalla [redacted] è composta da un ingresso, tre camere di cui due con servizio igienico esclusivo, un ripostiglio (utilizzato come camera) e un servizio igienico; l'unità è attualmente utilizzata come affittacamere/locazione turistica.

Di pertinenza dell'intera unità vi è una corte esclusiva pavimentata.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'abitazione identificata con la particella 98 sub 102 graffata alla particella 104 sub 27 (cfr. visura) redatta dallo scrivente a seguito di aggiornamento della documentazione catastale per esatta rappresentazione dei luoghi:





Figura 49: planimetria catastale dell'abitazione identificata con la particella 98 sub 102 (graffata alla particella 104 sub 27) redatta dallo scrivente a seguito di aggiornamento per esatta rappresentazione dei luoghi

La struttura del fabbricato nel quale è inserita l'unità risulta in buono stato manutentivo rispetto all'epoca di realizzazione.

All'interno dell'abitazione sono state riscontrate le seguenti finiture:

Porzione occupata dalla XXXXXXXXXX

- pavimentazione in cotto al piano terra e in parquet al piano ammezzato;
- muri intonacati a civile;
- è presente l'impianto di aria condizionata;



- finestre realizzate in legno e vetrocamera;
- porte interne in legno tamburato.

I due piani dell'unità sono collegati tra loro per mezzo di scale interne con gradini in legno.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche della porzione occupata dalla [REDACTED]



Figura 50: riprese fotografiche del soggiorno/cucina piano terra



Figura 51: riprese fotografiche del soggiorno/cucina piano terra



Figura 52: riprese fotografiche della camera al piano primo

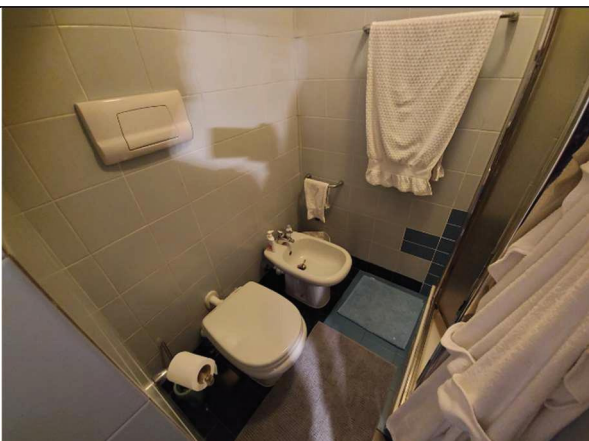


Figura 53: riprese fotografiche del servizio igienico piano primo

Porzione occupata dalla [REDACTED]

- pavimentazione in parquet su tutta la superficie dell'abitazione ad eccezione di una parte della camera posta a nord prima del servizio igienico ove è presente pavimentazione in ceramica;
- muri intonacati a civile;
- l'impianto di raffrescamento è centralizzato ad aria con bocchette inserite nel controsoffitto;



- finestre realizzate in legno e vetrocamera protette esternamente da avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche della porzione occupata dalla [REDACTED]



Figura 54: ripresa fotografica dell'ingresso



Figura 55: ripresa fotografica camera



Figura 56: ripresa fotografica di una camera



Figura 57: ripresa fotografica di una camera



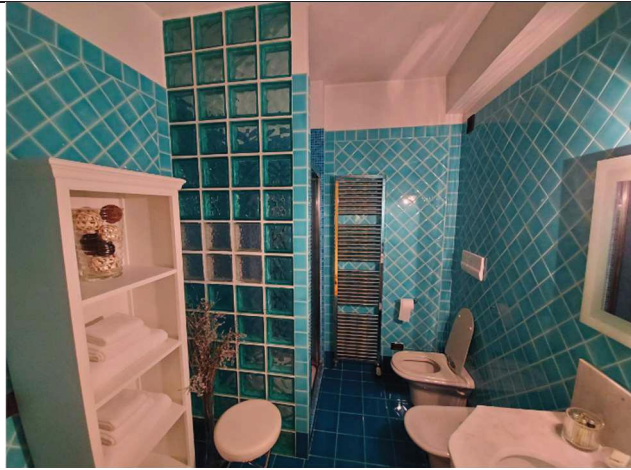


Figura 58: ripresa fotografica di un servizio igienico



Figura 59: ripresa fotografica dell'ingresso



Figura 60: ripresa fotografica del ripostiglio

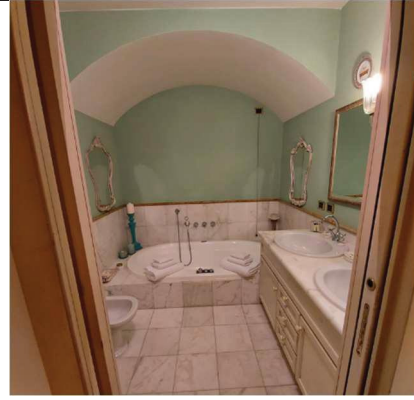


Figura 61: ripresa fotografica di un servizio igienico

Gli impianti di entrambe le unità sono sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è unico con corpi radianti in ghisa.

L'unità presenta finiture di buon livello e in buono stato manutentivo.

L'unità identificata con la particella 104 sub 28 consiste in una piccola cantina situata al piano interrato protetta da porta in metallo e pavimentazione in battuto di cemento.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'unità e una ripresa fotografica della stessa:





Durante il sopralluogo la [REDACTED] ha comunicato allo scrivente che utilizza una cantina diversa da quella in oggetto.

Alla cantina vi si accede per mezzo delle scale comuni identificate con la particella 104 sub 25 (BCNC).

Ai due posti auto identificati con le particelle 98 sub 24 e 25 vi si accede per mezzo del cortile comune identificato con la particella 98 sub 84; ad entrambi i posti auto si accede dalla medesima apertura in quanto consistono in due posti auto sovrapposti (montauto automatizzato); l'ingresso utile è largo circa 2 metri e l'altezza utile dell'ingresso è di circa 2 metri ed è protetto da portone metallico.

Si riporta di seguito le planimetrie catastali delle due autorimesse:



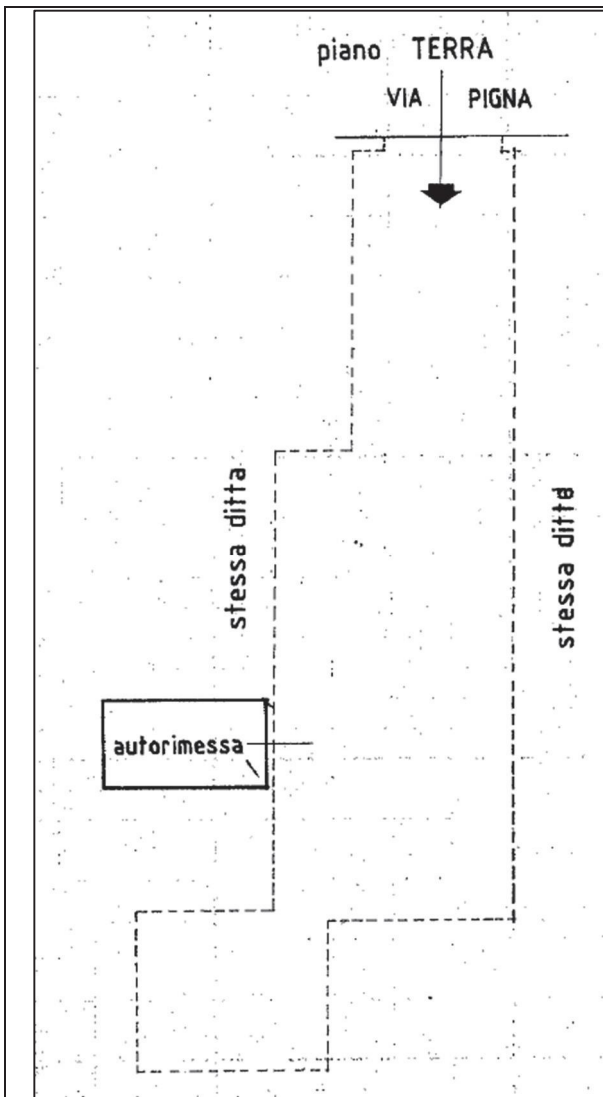


Figura 64: planimetria catastale dell'autorimessa identificata con la particella 98 sub 24

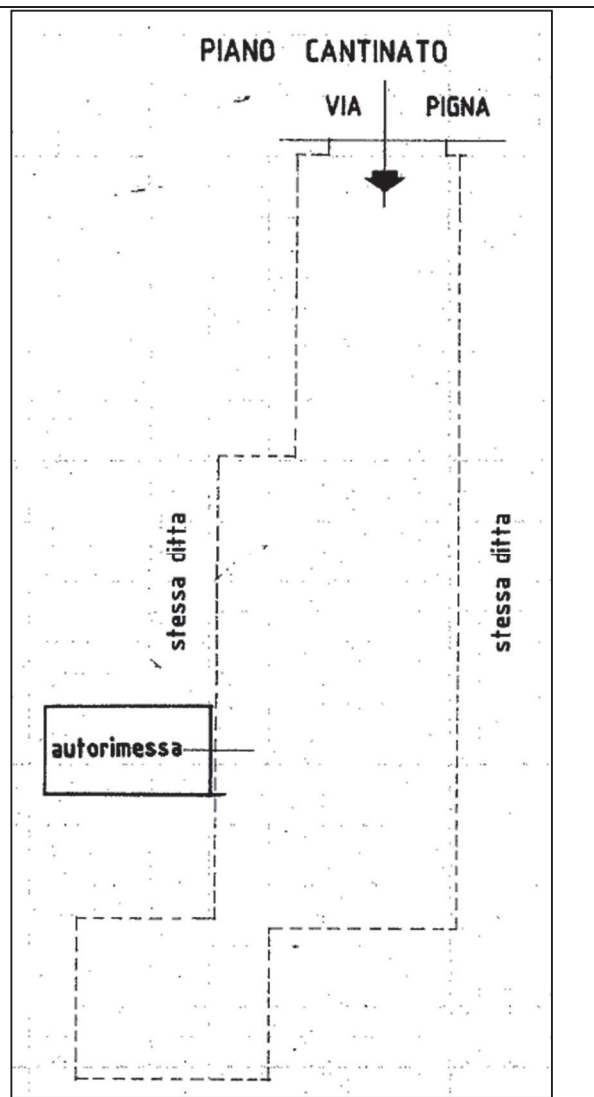


Figura 65: planimetria catastale dell'autorimessa identificata con la particella 98 sub 24

Si riportano di seguito due riprese fotografiche dei due posti auto sovrapposti realizzati con “montauto”.





Figura 66: ripresa fotografica dei due posti auto



Figura 67: ripresa fotografica dei due posti auto

C.2 DESCRIZIONE SOMMARIA – LOTTO 003 (C-C.a-C.b-C.c):

Caratteristiche zona: zona pianeggiante – Comune di Verona (VR) – centro storico

C.3 STATO DI POSSESSO E CORRISPONDENZA PIGNORAMENTO:

L'accesso all'immobile al momento del sopralluogo è stato effettuato unitamente al custode giudiziale; al momento dell'ispezione era presente la [REDACTED]

Le quote indicate nel pignoramento afferente alla procedura n. 31/2021 corrispondono all'attuale quota di [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000.

Vi è sostanziale corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in proprietà alla [REDACTED]

C.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

C.4.1 Vincoli ed oneri giuridici

C.4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non sono emerse trascrizioni in ordine a cause pendenti.

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

C.4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ---

C.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---



❖ [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

❖ [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

❖ [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

❖ [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Atto del Tribunale di Verona in data 01.01.2021 ai nn. rep. 5906/2020, trascritto a Verona in data 17.02.2021, presentazione n. 26, ai nn. RG 5883 ed RP 4203 sulle unità immobiliari così identificate catastalmente:

Unità negoziale 1:

- catasto fabbricati del comune di Verona:
Foglio **121**, particella **153**, sub **30**

Unità negoziale 2:

- catasto fabbricati del comune di Verona:
Sez. **A**, Foglio **9**, particella **153**, sub **2**
Foglio **162**, particella **154**, sub **18**
Foglio **162**, particella **154**, sub **26**

Unità negoziale 3:

- catasto fabbricati del comune di Verona:
Foglio **156**, particella **98**, sub **86**
Foglio **156**, particella **98**, sub **87**
Foglio **156**, particella **98**, sub **24**
Foglio **156**, particella **98**, sub **25**

Gli immobili del **lotto 003** sono inseriti nell'unità negoziale 3 con la vecchia identificazione catastale; ad oggi gli immobili oggetto del lotto 003 sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

- **abitazione**, Foglio **156**, particella **98**, subalterno **102**, graffato alla particella **104** sub **27**,
- **deposito/cantina**, Foglio **156**, particella **104** sub **28**
- **autorimessa**, Foglio **156**, particella **98**, subalterno **24**
- **autorimessa**, Foglio **156**, particella **98**, subalterno **25**



Per una migliore e approfondita analisi si rimanda alla lettura degli allegati elenchi e visure.

C.4.2.3 *Altre trascrizioni: ---*

- Costituzione di vincoli reali atto amministrativo del Ministero per i beni e le attività Culturali in data 06.05.2010, rep. n. 11294/2010; trascritto a Verona il 09.08.2010, presentazione n. 196 ai nn. RG. 33014 ed RP n. 20208 **a favore di Ministero per i beni e le attività culturali e contro:**

- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]

Gli immobili oggetto di vincolo sono identificati catastalmente come segue:

- catasto fabbricati del comune di Verona:

Foglio **156**, particella **98**

La [REDACTED] intestataria catastale degli immobili oggetto del lotto 003 è indicata nei soggetti contro per la quota di 1/12.

Nella sezione "D" della nota viene indicato:

"Con provvedimento 6 maggio 2010 il ministero per i beni e le attività culturali ha rinnovato ai sensi dell'art. 128 del d.lgs n. 42/2004 il precedente decreto datato 22 dicembre 1954, dichiarando l'interesse culturale che presenta per la parte evidenziata nell'allegata planimetria catastale, l'immobile denominato "Palazzo Emilei Cipriani" sito nel comune di Verona in via A. Verità 5".

Viene allegata alla presente relazione oltre alla nota di trascrizione del vincolo sopra descritta anche copia del Decreto di Vincolo.



C.4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: ----*

C.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

C.5.1 Situazione condominiale

Le unità oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale denominato “condominio Pigna”.

Lo scrivente e il custode hanno provveduto a contattare l'amministratore del condominio [REDACTED] [REDACTED] il quale ha comunicato che in merito all'ammontare delle spese l'ammontare delle spese insolute verso il condominio, al netto dei saldi relativi agli anni precedenti, ammonta al 31.12.2020 a complessivi €. 1.675,49 e al 31.12.2021 a complessivi €. 1.873,45.

L'amministratore ha inoltre comunicato allo scrivente a Luglio 2022 che “...Ad oggi non sono presenti spese straordinarie nel condominio, e nemmeno sono state deliberate nella suddetta assemblea”.

È stato fornito estratto conto al 06.07.2022, regolamento condominiale e tabelle millesimali.

La documentazione trasmessa viene allegata alla presente relazione.

C.5.2 Locazioni

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenda delle Entrate di Verona – ufficio territoriale di Verona2 è emerso il seguente contratto di locazione (cfr. allegati):

- n.1423 serie 3T del 01.02.2018

Il contratto di locazione “di immobile ad uso abitativo” è stipulato in data 24.01.2018 tra [REDACTED]

Nella prima parte del contratto viene indicato:

si conviene e si stipula

quanto segue:

la [REDACTED] concede in locazione alla [REDACTED] [REDACTED] che accetta, l'immobile sito in Verona (Vr), Via Pigna n. 6, attualmente censito al N.C.E.U. di Verona: Foglio 156, Particella 98,

- Sub 100, Zona 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita Catastale Euro 1.391,85;
- Sub 24, Zona 1, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 16 mq, Rendita Catastale Euro 121,47;
- Sub 25, Zona 1, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 16 mq, Rendita Catastale Euro 121,47.

Figura 68: estratto del contratto di locazione



L'identificazione catastale dell'unità abitativa citata del contratto di locazione rappresenta la vecchia identificazione catastale delle unità immobiliari attualmente identificate con la particella 104 sub 27 graffato con la particella 98 sub 102 e particella 104 sub 28.

Nel contratto viene indicato che la durata dello stesso è pari a 8 (otto) anni con inizio dal 01.02.2018 e termine il 31.01.2026 e "...il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo di ulteriori 8 (otto) anni rinunciando già oggi la Locatrice – con la sottoscrizione del presente atto – alla facoltà di non rinnovarlo alla prima scadenza...".

Al punto 2 del contratto viene indicato:

- 2 – Sublocazione e destinazione

Poiché è intenzione di parte conduttrice concedere gli immobili in oggetto in locazione turistica è espressamente concesso alla suddetta la possibilità di sublocarli o cederli in comodato gratuito totalmente o parzialmente a terzi.

E' invece vietato qualsiasi mutamento di destinazione dell'immobile oggetto del presente contratto.

Figura 69: estratto del punto due del contratto

Al punto 4 viene indicato:

- 4 – Cosa locata

La Locatrice dichiara che l'immobile principale locato è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche e che è destinato urbanisticamente nonché accatastato come abitativo.

La Condittrice dichiara che l'immobile localo è adatto all'uso di abitazione e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto, ripristinato come all'inizio della locazione, salvo il normale deperimento d'uso.

Figura 70: estratto del punto 4 del contratto

Pertanto dall'esame dei due punti del contratto sopra riportati si apprende che è l'intenzione di parte conduttrice "...concedere gli immobili in oggetto in locazione turistica..." e che è vietato "...qualsiasi mutamento di destinazione dell'immobile oggetto del presente contratto...".

Nel contratto viene indicato che il canone annuo di locazione è pari a € 9.600,00 con rate mensili da € 800,00.

Le unità al momento del sopralluogo risultavano occupate per una parte della [REDACTED] e per una parte utilizzate come locazione turistica dalla [REDACTED]

Per una migliore analisi si rimanda alla lettura dell'allegato contratto di locazione.

Il contratto di locazione è stato registrato il 01.02.2018 quindi in data anteriore al pignoramento e alla trascrizione.

In ordine al giusto canone di locazione per gli immobili facenti parte del lotto 003 è possibile indicare quanto segue:



- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per immobili ad uso residenziale prevede per la zona d'interesse valori di locazione a mq che si attestano da un minimo di € 8,50/mq ad un massimo di € 12,00/mq.

Visto quanto sopra, considerata la superficie complessiva dell'unità abitativa pari a 144 mq e il pregio dell'immobile, è possibile indicare un importo pari a € 10,00/mq per un importo complessivo di € 1.440,00/mese, valore che viene opportunamente arrotondato a € 1.400,00/mese.

- relativamente ai due posti auto è possibile indicare un importo pari a € 150,00/mese

In conclusione il canone d'affitto mensile per le unità facenti parte del lotto 003 può essere pertanto indicato nella misura di € 1.550,00/mese.

Si precisa che durante il sopralluogo è stato comunicato che la [REDACTED] (conduttrice) occupa solo una parte dell'unità abitativa (cfr. pag. 59-60); sul contratto di locazione non viene fatto specifico riferimento sul punto ma sullo stesso sono indicate tutte le unità afferenti al lotto 003.

In conclusione il canone d'affitto, riferito al 2018 ed avente ad oggetto gli immobili oggetto del lotto 003, indicato sul contratto di locazione con importo mensile pari a € 800,00/mese è inferiore oltre un terzo rispetto al giusto canone di locazione e non risulta congruo.

Anche considerando i valori minimi di locazione a metro quadro indicati dall'OMI il canone d'affitto indicato sul contratto di locazione risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto canone di locazione.

C.6 ATTUALI PROPRIETARI:

C.6.1 Attuali proprietari:

Quota di 1/1 in proprietà alla [REDACTED] in forza di:

- atto di compravendita del Notaio dott. Marco Porceddu Cilione del 12.12.1996 rep. n. 31113 e racc. n. 6376; nell'atto viene indicato quanto segue:

*"...la società Gibro s.r.l., come rappresentata, vende i [REDACTED] [REDACTED] che, i primi due in parti uguali, comuni ed indivise, per l'usufrutto generale vitalizio con diritto di reciproco accrescimento e la terza **per la nuda proprietà**, congiuntamente accettano da acquistano, la piena proprietà della seguente*



consistenza immobiliare facente parte del fabbricato condominiale il sito in Comune di Verona, avente accesso da via Pigna n. 6:

- un minialloggio disposto sui piani terra e ed ammezzato con accessorio un vano cantina al piano scantinato;
- un alloggio al piano terra composto di tre vani e servizi con accessorio una porzione di corte di pertinenza in proprietà esclusiva;
- un'autorimessa al piano terra;
- un'autorimessa al piano scantinato.

Detta consistenza immobiliare è individuata al NCEU del comune di Verona come segue:

- il minialloggio al fol. 156:
MN 98/86 – p S-T-A,
...omissis..
- l'alloggio al fol. 156:
MN 98/87 – p T,
...omissis..
- le autorimesse alla partita n. 26195 fol. 156:
MN 98/24 – p T,
MN 98/25 – p S,..."

All'art. 2 dell'atto viene indicato:

-----= ARTICOLO 2 =-----
Alle consistenze immobiliari in oggetto compete la proporzio-
nale quota di comproprietà sulle parti e gli enti comuni de-
gli edifici nei quali le stesse sono ricomprese, ai sensi
dell'articolo 1117 C.C.,-----

Figura 71: estratto dell'atto di compravendita



All'art. 3 in ordine alla provenienza degli immobili viene indicato:

Le vendite vengono effettuate con riferimento agli immobili presi a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente ragione, diritto ed azione, accessione e pertinenza, nonchè con gli oneri e le servitù attive e passive spettanti alla società venditrice e così come ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:-----
- quanto agli originari subalterni 3, 4, 5, 22, 23, 24 e 25 per atto di compravendita autenticato in data 2 febbraio 1993 n. 20294 di repertorio del Notaio Lino Girardi, registrato a Verona il 18 febbraio 1993 al n. 679 atti privati ed ivi trascritto il 22 febbraio 1993 ai nn. 4631/3511;-----
- quanto all'originario subalterno 75 per atto di compravendita in data 28 maggio 1996 n. 152213 di repertorio del Notaio Paladini, registrato a Verona il 3 giugno 1996 al n. 3721 atti pubblici ed ivi trascritto il 30 maggio 1996 ai nn. 15474/11207, atti ben noti alle parti acquirenti in ogni loro patto, vincolo, clausola, condizione e servitù.-----

Figura 72: estratto dell'art. 3 dell'atto di compravendita

All'art. 5 viene indicato:

La società venditrice, come rappresentata, dichiara e garantisce l'esclusiva proprietà e la libera disponibilità di quanto alienato, nonchè la sua libertà da diritti reali parziari a terzi spettanti, privilegi speciali e fiscali, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, cause legittime di prelazione e vincoli di qualsiasi natura, ad eccezione di quanto meglio precisato nei citati atti n. 20294 di repertorio del Notaio Lino Girardi e n. 152213 di repertorio del Notaio Paladini.-----
In particolare la società venditrice, come rappresentata, dichiara e le parti acquirenti ne prendono atto che il fabbricato in oggetto è vincolato in favore del Ministero della Pubblica Istruzione, ai sensi dell'art. 3 della legge 1° giugno 1939 n. 1089, giusta Decreto Ministeriale del 22 dicembre 1954, trascritto a Verona il 26 gennaio 1955 ai nn. 1257/964 e che pertanto le presenti vendite sono sospensivamente condizionate al mancato esercizio del diritto di prelazione spettante al competente Ministero, ai sensi della citata legge 1089.-----

Figura 73: estratto dell'art. 5 dell'atto di compravendita



Infine nell'art. 6, in ordine alla situazione amministrativa urbanistica dell'immobile, viene indicato:

-----= ARTICOLO 6 =-----
Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47, previa ammonizione, in ottemperanza all'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, la società venditrice, come rappresentata, dichiara che i fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari qui alienate sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967.-----
Precisa inoltre che nella consistenza immobiliare oggetto del presente atto sono state eseguite opere di ristrutturazione in forza della concessione edilizia n. 8619 SK del 10 luglio 1992 e che successivamente non sono state eseguite altre opere che richiedessero il rilascio di licenza, concessione o autorizzazione.-----

Figura 74: estratto dell'art. 6 dell'atto di compravendita

Oggetto del contratto sopra riportato sono inoltre presenti ulteriori unità non oggetto della presente valutazione.

- ✚ atto di donazione del Notaio dott. Melchiorre Saraceno del 30.10.2008 rep. n. 21706 e racc. n. 9677; nell'atto viene indicato quanto segue:

Art. 1:

che accetta ed acquista, nel fabbricato in Comune di Verona, Via Pigna, 6, il diritto di usufrutto vitalizio ad essi spettante sui seguenti immobili, e precisamente:

- appartamento disposto sui piani terra e ammezzato (sub. 86), composto da due vani e servizio, con cantina al piano scantinato, confinante, da nord in senso orario, con i subalterni 24, 84 e 64 e muri perimetrali dell'edificio verso altro fabbricato;
 - appartamento al piano terra (sub. 87), composto da cucina, soggiorno, tre camere e due bagni, confinante, da nord in senso orario, con i subalterni 64 e 16 e muri perimetrali dell'edificio verso Vicolo Monastero e verso altro fabbricato;
 - due autorimesse di cui una al piano terra (sub. 24), confinante, da nord in senso orario, con i subalterni 27, 84 e 86 e muri perimetrali dell'edificio verso altro fabbricato, ed una al piano scantinato (sub. 25), confinante, da nord in senso orario, con il sub. 28, l'area di manovra e muri perimetrali dell'edificio verso terrapieno;
- il tutto rispettivamente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 156, con la particella
- 98 sub. 86, p. S-T, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5, RC. Euro 361,52
 - 98 sub. 87, p. T, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, RC. euro 937,37
 - 98 sub. 24, p. T, cat. C/6, cl. 8, mq. 16, RC. euro 121,47
 - 98 sub. 25, p. S, cat. C/6, cl. 8, mq. 16, RC. euro 121,47.



All'art. 2 del contratto viene indicato:

I donanti dichiarano che quanto in oggetto è ad essi pervenuto per l'atto di vendita ricevuto dal Notaio Marco Porceddu Cilione di Verona il 12 dicembre 1996, n. 31113 di repertorio, ivi registrato il 19 dicembre 1996 al n. 7898 e trascritto il 30 dicembre 1996 ai n.ri 38884/26705.

All'art. 3 del contratto sono descritte le parti comuni:

Le unità immobiliari descritte sono trasferite nello stato in cui si trovano, con ogni accessione, pertinenza, accessorio, con gli oneri e le relative servitù, e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ed in particolare sui subalterni - 64, comune ai subb. 86 e 87, e - 84, comune a tutti i subalterni ad eccezione dei subb. 3-4-5-76.

Nell'art. 4 viene indicato:

Si precisa che il fabbricato è "bene culturale" ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto assoggettato al vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (già Ministero della Pubblica Istruzione), trascritto il 26 gennaio 1955 ai n.ri 1257/964; pertanto il presente atto verrà denunciato al competente Ministero ai sensi dell'art. 59 del citato D.Lgs.

Nell'art. 8 viene descritta la situazione urbanistica degli immobili:

In osservanza delle vigenti leggi urbanistiche e delle norme da esse richiamate, [REDACTED] [REDACTED] consapevoli delle sanzioni penali per le dichiarazioni false ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiarano che la costruzione del fabbricato, di cui fanno parte le unità in oggetto, è stata iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967 e che sono state eseguite opere di ristrutturazione in forza della concessione edilizia n. 8619 SK del 10 luglio 1992.

Pertanto, [REDACTED] con atto di compravendita del 1996 è divenuta proprietaria della nuda proprietà degli immobili oggetto di valutazione e successivamente le è stato donato il diritto di usufrutto vitalizio con atto di donazione da parte dei [REDACTED] [REDACTED] divenendo così proprietaria dell'intera quota degli immobili facenti parte del lotto 003.

Per un'analisi completa dell'atto di compravendita si rimanda agli allegati.



C.6.2 Ricerche presso gli uffici demografici:

Sono stati effettuati accessi presso le pubbliche amministrazioni al fine di reperire la documentazione anagrafica dei soggetti esegutati; dalle ispezioni effettuate è emersa la seguente situazione:

~ [REDACTED]

[REDACTED] atto n. 4878-I-A/1966 1 e risiede a Verona in Via Pigna n. 6/a e risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

- [REDACTED]
atto n. 4878-I-A/1966 1
- [REDACTED] atto n.
441-I-A/1987
- [REDACTED]atto n. 1064-
I-A/2012 1

È stato inviato inoltre l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dal quale emerge che il giorno 16.02.1997, nel comune di Verona, la [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio – ATTO DI MATRIMONIO n.24/p.2/s.A/uff.1{/1987
Sul documento trasmesso è indicato:

“...Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”

(cfr. certificazioni e comunicazioni allegate).

C.7 PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati effettuati accessi presso gli uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Trevenzuolo al fine di verificare la situazione amministrativa delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

Dalle verifiche effettuate è emersa la seguente documentazione depositata presso la P.A.:

- Concessione Edilizia n. 8619/91/01 SK, prot. n. 0069316 P.G. rilasciata in data 10.07.1992 avente ad oggetto *“ristrutturazione con recupero abitativo e cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito in via Pigna 6/A e via Verità 5”*;
- Concessione Edilizia n. 2441/93 SK, prot. n. 21370 P.G. rilasciata in data 15.04.1998 avente ad oggetto *“concessione in sanatoria per le opere già realizzate in difformità dalla*



concessione edilizia n. 8619/91 SK del 13.7.1992 per la ristrutturazione con recupero abitativo e cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito in via Pigna 6/A, via Verità 5 di cui alla pratica arbitraria n. 2816/95”;

- Autorizzazione Paesaggistica n. 657 rep. del 29.06.2013 n. 06.03/001892 anno 2013, avente ad oggetto “...opere di manutenzione straordinaria per restauro facciate di un edificio sito in via Pigna 6...” rilasciata ai [REDACTED]

La pratica è relativa al restauro della facciata del condominio prospiciente la pubblica via e quella che affaccia sul cortile interno.

- COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA PRESENTATA AI SENSI ART. 6 DPR 380/01 A NOME [REDACTED] PER OPERE DA ESEGUIRSI IN VIA PIGNA 6 presentata in data 17/09/2013, Protocollo Generale n. 251215.

Le opere oggetto della comunicazione sono descritte nella domanda come:

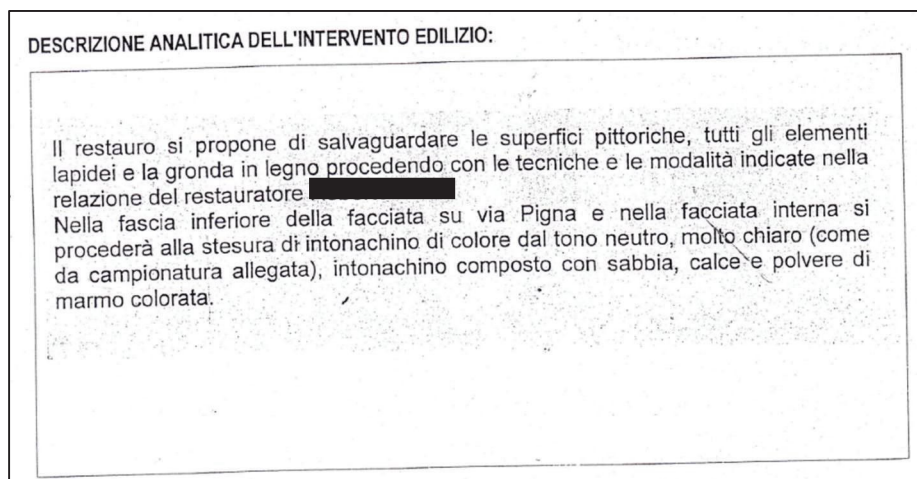


Figura 75: estratto della domanda di comunicazione di attività edilizia libera

- Certificato di abitabilità/agibilità P.G. n. 35886 del 24.04.1998 relativo alla pratica edilizia SK 8619/92 e 2441/98 con il quale viene attestato quanto segue:



A T T E S T A

che l'immobile oggetto della concessione edilizia citata in premessa, cui si assegna il seguente indirizzo:

- VIA PIGNA, 6

e' abitabile / agibile nelle parti e con le destinazioni d'uso di seguito contraddistinte, CONSENTENDONE l'utilizzo:

Uso	Piani	Unita'	stanze	vani	acc.	serv.	NOTE
RES	I	5			11		GARAGES E CANTINE GARAGES
	T	10					
	T-A	1	2			1	
	A	1	2			1	
	1^	1	10		3	6	
DIR	2ST	3	14		15	9	
	T-A	2		9	1	2	

Verona **7 MAG. 1998**
st.211 AG/AM/BS

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
[Redacted Signature]




Figura 76: estratto del certificato di abitabilità/agibilità

- Autorizzazione/Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/94 – Domanda n. 3094/9400 P.G. n. 38260/95 rilasciato il 05.07.2000 avente ad oggetto “...al piano terra cambio di destinazione d'uso con opere, da laboratorio artigianale in abitazione, per una superficie complessiva di mq 97 – abuso ultimato entro il 31.12.93 – sull'immobile sito in via Pigna 6/a, censito in catasto N.C.E.U. sez. // FG. 156 MN 98 sub 87..”.
- Certificato di abitabilità/agibilità relativo alla Autorizzazione/Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/94 – Domanda n. 3094/9400 P.G. n. 38260/95;

Tra la documentazione fornita allo scrivente dalla P.A. vi è inoltre:

- domanda di Concessione Edilizia del 05.02.1996 n. 7106/96 SK con la quale veniva richiesta “concessione per riordino del cortine interno al fabbricato di via Pigna 6..”; in ordine a detta pratica vi è l'indicazione che la stessa è stata archiviata.

Nel fascicolo della pratica fornita vi è una comunicazione della P.A. con la quale veniva richiesto:



OGGETTO: Domanda di Concessione Edilizia in data 5.2.96
intestata alla [REDACTED]
n.7106 /96/SK.

In relazione alla domanda di concessione edilizia di cui all'oggetto, si precisa che gli interventi proposti rientrano nelle ipotesi di cui all'art. 9 del D.L. 22.07.1996 n. 388 che ha riaperto la denuncia di inizio attività asseverata anche per gli immobili ricadenti in zona A centro storico (zona 16 P.R.G. comune di Verona), o soggette a vincolo conservativo dalle Norme Urbanistiche vigenti.

Pertanto, si comunica che la richiesta di Concessione Edilizia giacente presso i nostri uffici e' da ritenersi superata e che la documentazione presentata dovrà essere integrata con il modulo di denuncia di inizio attività asseverata, richiamando sullo stesso gli estremi di presentazione della precedente domanda di concessione edilizia che sostituisce.

Qualora entro 60 giorni dalla data di ricevimento della presente, o in caso di vincolo ambientale dalla data di notifica della autorizzazione alla Soprintendenza, non venisse presentata la denuncia di inizio attività asseverata sul modulo predisposto dagli uffici del settore, la domanda di concessione edilizia di cui all'oggetto verrà archiviata.

Figura 77: estratto della comunicazione della P.A. relativa alla domanda di Concessione che risulta archiviata

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 174920 del 05.07.2010 per *“ristrutturazione realizzazione di un bed & breakfast”* relativa all’immobile sito in via Pigna 6 presentata a nome della [REDACTED]

Nella relazione tecnica allegata alla DIA viene indicato:

RELAZIONE TECNICA

Il progetto prevede la realizzazione di un Bed&Breakfast al piano terra di una unità residenziale sita in Verona in Via Pigna 6.

Come si può vedere dagli elaborati grafici allegati al piano terra ed a una porzione del piano primo viene effettuato un cambio di utilizzo, infatti si è pensato di ricavare nr. 4 stanze con relativi servizi igienici (un di queste stanze verrà utilizzata dal proprietario).

La pavimentazione delle camere, bagni ecc.. saranno realizzate in ceramica i bagni per i bagni mentre nella camere da letto saranno realizzate marmo e parquet, come già esistente.

Figura 78: estratto della relazione tecnica allegata alla DIA



Nella documentazione fornita dalla PA e relativa alla pratica in oggetto vi è una comunicazione del 13.07.2010 avente ad oggetto **“divieto di prosecuzione ai sensi dell’art. 23, comma 6, D.P.R. n. 380/01 e richiesta di conformazione delle opere oggetto della Denuncia Inizio Attività presentata ai sensi dell’art. 22 D.P.R. n. 380/01 dalla [REDACTED]”**.

Nella comunicazione viene indicato:

IL DIRIGENTE

Ai sensi dell'art. 23, comma 6, del DPR 380/01, dell'art. 107, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, dell'art. 80 dello Statuto Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 194 del 10.10.1991 ed in esecuzione delibera di Giunta Comunale n. 100 del 23.03.2005 e del Decreto del Sindaco n. 212 del 19 luglio 2005;

Vista la denuncia di inizio attività ed allegata asseverazione acquisita allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Verona in data 5 luglio 2010, pratica n. 06.03/004786/2010, Protocollo Generale n. 174920, avente ad oggetto: *“Modifiche interne di manutenzione straordinaria in Via Pigna, 6”*;

Esaminata l'istruttoria redatta dal funzionario competente, dalla quale si riscontra l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, e precisamente:

1. **dichiarazione che con l'intervento proposto non c'è ne aumento delle unità abitative ne seguirà un frazionamento catastale dell'immobile;**
2. **parere favorevole dell'ULSS 20 di Verona come indicato nel MUE parte 2;**
3. **firma e timbro del progettista nel MUE parte 2;**
4. **parere vincolante della soprintendenza monumentale in quanto immobile vincolato ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n. 42/2004;**

Visto l'art. 15 bis, comma 3, del vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Visto l'art. 19, comma 3) della L. 241/90;

Visto l'art. 23, comma 6, DPR n. 380/01;

ORDINA

per i motivi espressi in premessa, **il divieto di effettuare le trasformazioni previste nella denuncia di inizio attività.**

INVITA I SOGGETTI DESTINATARI DEL PROVVEDIMENTO

qualora le condizioni stabilite in premessa siano soddisfacenti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti od integrare la denuncia presentata mediante produzione **di tutta la documentazione sopra citata**, che comunque non comporti modifiche ai parametri urbanistici del progetto presentato entro il termine massimo di **giorni trenta** della data di notifica della presente.

Si precisa che i termini di 30 giorni per l'efficacia della D.I.A., inizieranno a decorrere “ex novo” dalla data di integrazione.

In caso di mancata produzione della suddetta documentazione nel termine previsto, il divieto di effettuazione delle opere si intende perfezionato senza ulteriori comunicazioni.

Il presente provvedimento può essere impugnato ai sensi della Legge 06.12.1971 n. 1034 avanti il Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni dalla data di notificazione.

Può altresì essere proposto Ricorso Straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 entro 120 giorni dalla data di notifica.

La presente determinazione costituisce inoltre comunicazione personale ai sensi dell'art. 8 della L. 241/90

Per informazioni e chiarimenti gli uffici sono aperti al pubblico nei giorni indicati.

Figura 79: estratto comunicazione della P.A.



Inoltre, sul frontespizio della pratica, vi è l'indicazione che la pratica è stata archiviata per decadenza dei termini:

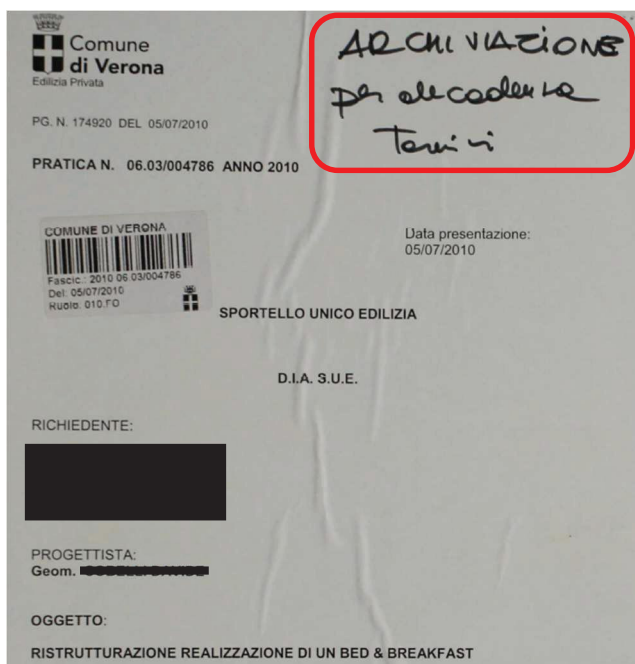


Figura 80: estratto del frontespizio della pratica DIA

Nell'elaborato grafico fornito dalla PA e relativo alla pratica DIA (archiviata) vi è la rappresentazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione facente parte del lotto 003 attualmente identificata catastalmente con la particella 98 sub 102 graffata con la particella 104 sub 27 che di fatto rappresenta l'immobile sostanzialmente come rilevato nel corso dei sopralluoghi:

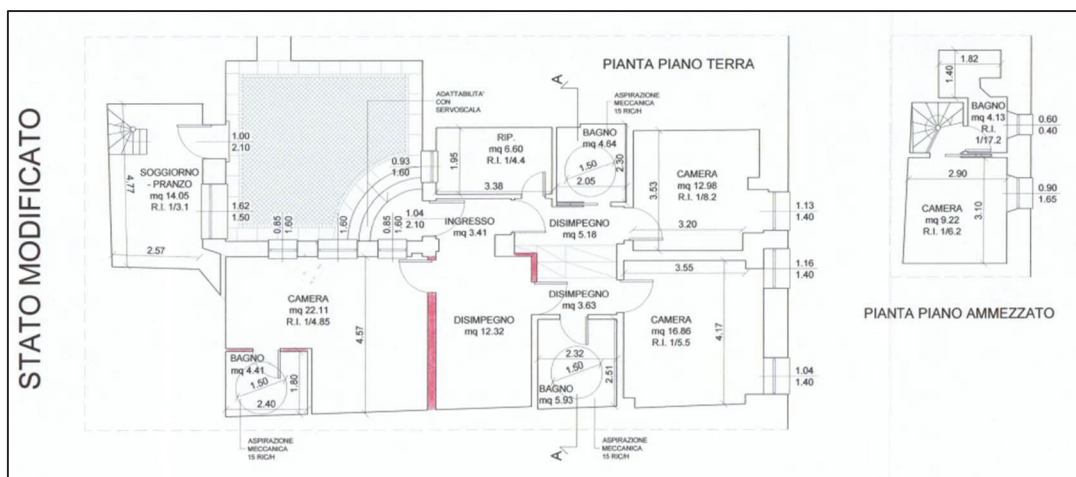


Figura 81: estratto della tavola grafica allegata alla DIA

Nella documentazione trasmessa relativa alla DIA non è stata rilevata la presenza della documentazione integrativa richiesta dalla P.A. con la comunicazione del 13.07.2010.



Nota in ordine alla documentazione amministrativa

L'analisi documentale dello scrivente è stata sviluppata sulla base della documentazione messa a disposizione dal personale della P.A. a seguito di richiesta accesso atti; la documentazione viene estratta dal personale degli uffici tecnici e messa a disposizione senza che vi sia da parte di chi scrive un accesso diretto all'archivio; non è dato quindi sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

C.7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

C.7.1.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Relativamente alla conformità edilizia-urbanistica degli immobili oggetto del lotto 003, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente, è possibile indicare quanto segue:

- l'intero fabbricato nel quale si collocano le unità oggetto di pignoramento è stato originariamente edificato ante 1° Settembre 1967 come indicato anche sugli atti di provenienza riportati alle pagine che precedono e successivamente è stato interessato da lavori di ristrutturazione/sistemazione con le pratiche edilizie che si sono susseguite negli anni e meglio descritte al paragrafo precedente.

In ordine alla conformità amministrativa degli immobili si evidenzia quanto segue:

- la porzione di unità abitativa identificata con la particella 98 sub 102 graffata con la particella 104 sub 27 attualmente occupata dalla [REDACTED] è rappresentata sulle tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia n. 2441/93 SK:



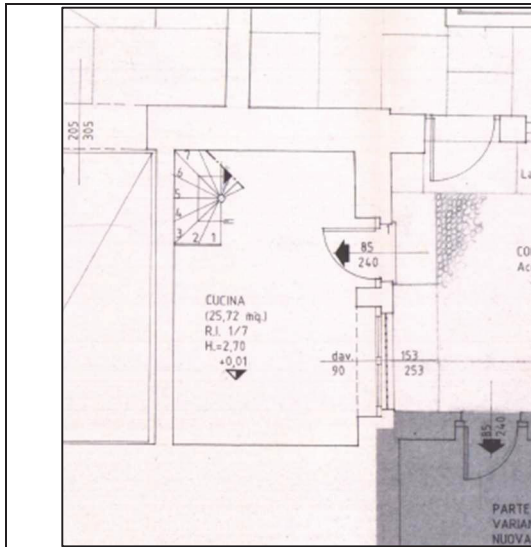


Figura 82: porzione dell'abitazione occupata dalla [redacted] al piano terra rappresentata sulla tavola grafica allegata alla Concessione 2441/93

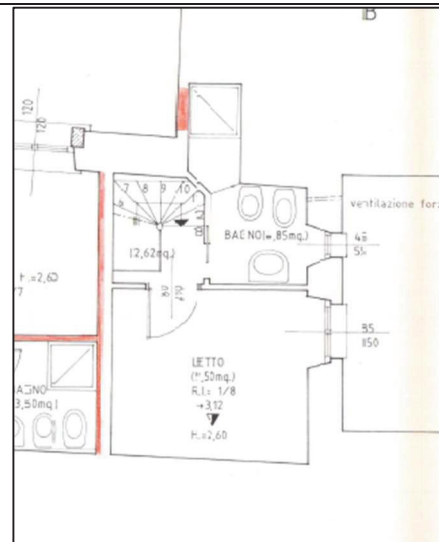


Figura 83: porzione dell'abitazione occupata dalla [redacted] al piano mezzanino rappresentata sulla tavola grafica allegata alla Concessione 2441/93

Sui luoghi al piano terra è presente una piccola parete a sinistra dell'ingresso non indicata sulle tavole grafiche ed inoltre la porzione del servizio igienico al piano mezzanino ove è presente la doccia presenta una superficie lievemente superiore rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica; anche la finestra presente nella camera da letto che affaccia sul cortile interno appare lievemente spostata rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica.

- la porzione di unità abitativa identificata con la particella 98 sub 102 graffata con la particella 104 sub 27 attualmente occupata dalla [redacted] in forza di contratto d'affitto è difforme relativamente alla distribuzione interna dei locali rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Autorizzazione/Concessione Edilizia in Sanatoria– Domanda n. 3094/9400 P.G. n. 38260/95 rilasciato il 05.07.2000; sulla tavola grafica è indicato anche un piccolo locale indicato come “centrale termica” al quale non è stato possibile accedere durante il sopralluogo e lo stesso non è stato riportato sulla planimetria catastale. Anche sulla tavola relativa alla pratica DIA (archiviata) non è indicato detto locale. Si riporta di seguito l'estratto della tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria:



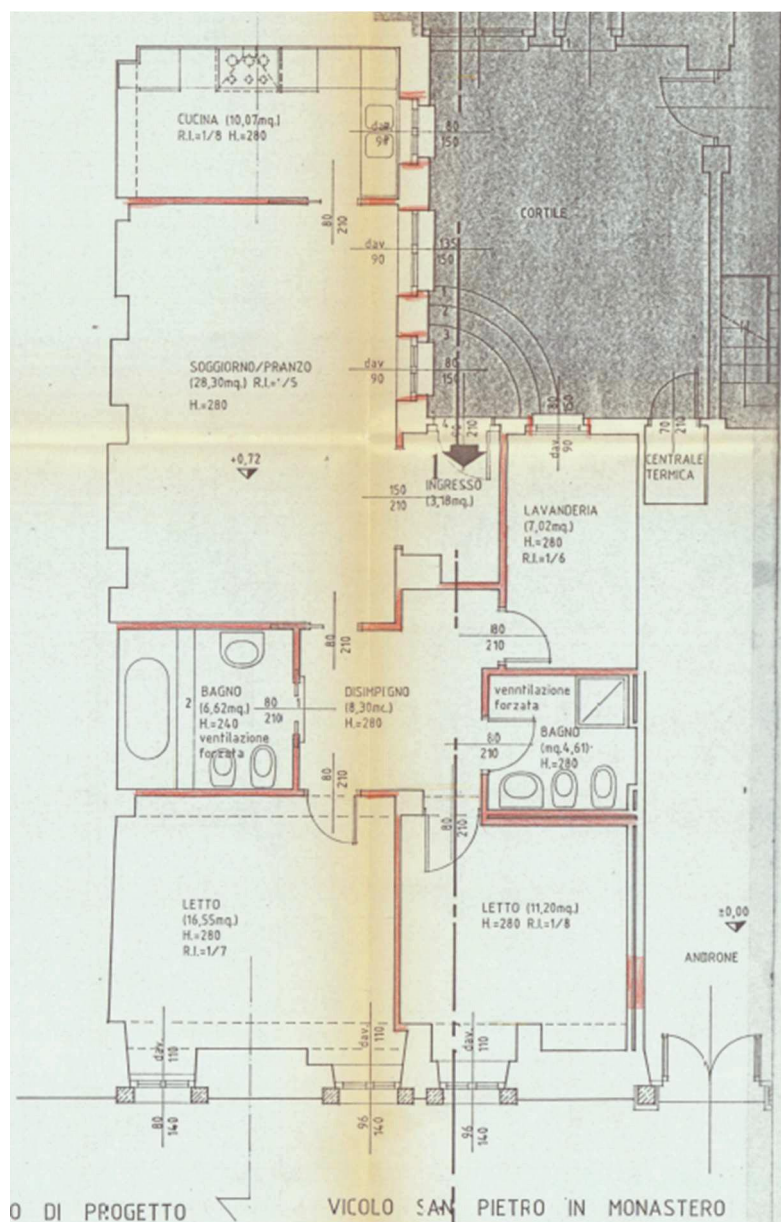


Figura 84: estratto della tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria

- l'autorimessa identificate con le particelle 98 sub 24 e 25 sono conformi con quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia n. 8619/91/01 SK e alla Concessione Edilizia n. 2441/93 SK sulle quali nello spazio ove si sviluppano le autorimesse viene indicato "posteggio meccanico (n 2° auto)".



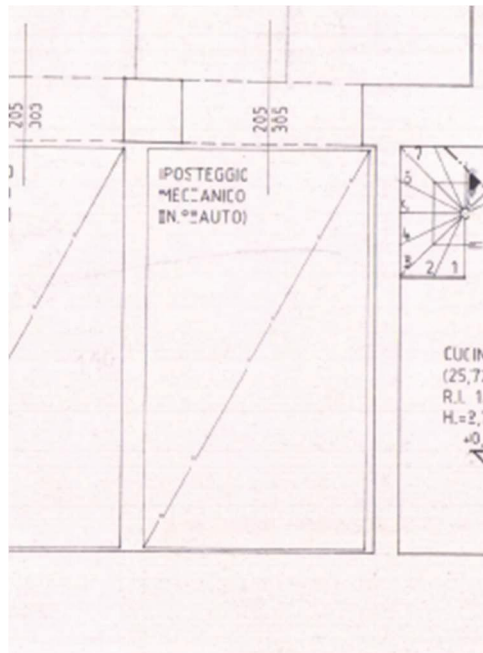


Figura 85: estratto della tavola grafica allegata alla Concessione 2441/93

- La cantina identificata con la particella 104 sub 28 è sostanzialmente conforme con quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia n. 2441/93 SK; vi è solo il posizionamento della porta di accesso alla stessa che risulta lievemente spostato rispetto a quanto rilevato sui luoghi;

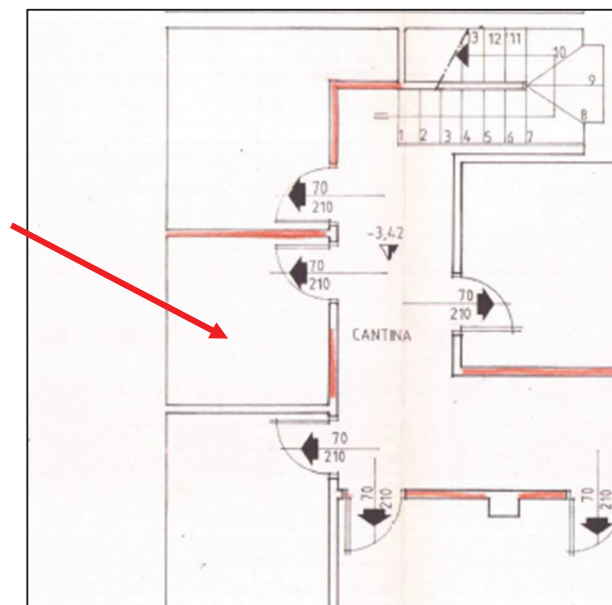


Figura 86: estratto tavola grafica allegata alla Concessione 2441/93

Per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione delle unità oggetto del lotto 003 può essere prevista una spesa di € 25.000,00 con la precisazione che se le difformità non verranno



sanate (autorizzata la sanatoria) si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato; per tale intervento può essere utilizzato l'importo della eventuale sanatoria; l'importo verrà computato al lotto 003.

Si precisa infine che la porzione di abitazione attualmente occupata dalla [REDACTED] [REDACTED] è amministrativamente autorizzata come abitazione, mentre sui luoghi è presente una attività di affittacamere che presenta una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni.

Per detta porzione era stata presentata una pratica edilizia (Denuncia di Inizio Attività prot. n. 174920 del 05.07.2010 per "ristrutturazione realizzazione di un bed & breakfast") per la quale vi è una comunicazione del 13.07.2010 avente ad oggetto "**divieto di prosecuzione ai sensi dell'art. 23, comma 6, D.P.R. n. 380/01 e richiesta di conformazione delle opere oggetto della Denuncia Inizio Attività presentata ai sensi dell'art. 22 D.P.R. n. 380/01 dalla [REDACTED] [REDACTED]**" la stessa risulta archiviata (cfr. pag. 81-82-83-84).

C.7.1.2 *Conformità catastale:*

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare aggiornamento della planimetria catastale dell'unità abitativa attualmente identificata con la particella 98 sub 102 graffata con la particella 104 sub 27 che risulta pertanto conforme con lo stato dei luoghi.

L'attività di aggiornamento catastale della planimetria catastale dell'unità abitativa operata dallo scrivente, considerata la tipologia di immobile oggetto di valutazione, ha variato gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella sezione "D" della trascrizione del pignoramento stesso generando nuovi estremi catastali ed in particolare:

- Comune di Verona, catasto fabbricati:
 - foglio **156**, particella **98** sub **102**, graffato con la particella **104** sub **27** (abitazione)
 - foglio **156**, particella **104**, sub **28** (cantina).

È da verificare la situazione del piccolo locale indicato sulla tavola amministrativa come "*centrale termica*" al quale non è stato possibile accedere durante il sopralluogo e che non era indicato anche nella planimetria catastale precedente all'aggiornamento operato dallo scrivente; le spese per la verifica possono essere ricomprese in quelle indicate per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione.

Nessuna variazione catastale in ordine alle due autorimesse le quali risultano conformi alla documentazione catastale reperita dallo scrivente.



C.7.1.3 *Conformità impianti tecnologici:*

Allo scrivente non sono state trasmesse le certificazioni a seguito di accesso atti.

C.7.1.4 *Certificazione energetica dell'immobile (APE):*

In fase di acquisizione dei documenti relativi all'immobile è stato possibile verificare che l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Secondo le recenti normative che hanno modificato e definito il nuovo APE Unico per poter procedere alla stesura del certificato è necessario disporre del libretto di impianto termico compilato, registrato ed aggiornato, a cura dell'installatore o manutentore, nel catasto unico degli impianti termici della Regione del Veneto "CIRCE" e quindi anche del relativo codice catasto e codice chiave.

Per registrare un APE in Ve.Net.energia-edifici è obbligatorio inserire nella scheda "Dettagli impianto" il "codice catasto" e convalidare tale codice con il "codice chiave", indicati rispettivamente nell'intestazione e nel piè di pagina della Scheda 1 del Libretto di impianto registrato in C.I.R.C.E.

Non è possibile allo stato redigere APE in assenza di quanto sopra indicato.

Lotto 003 = Abitazione, due posti auto e cantina di cui ai punti da C-C.a-C.b-C.c

Lotto costituito da una abitazione, due posti auto e una cantina situate in Verona, Via Pigna 6/a.

Unità immobiliari individuate al catasto fabbricati del Comune di Verona:

C abitazione, Foglio **156**, particella **98**, subalterno **102**, graffato alla particella **104** sub **27**, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani

C.a deposito/cantina, Foglio **156**, particella **104** sub **28**, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq

C.b posto auto, Foglio **156**, particella **98**, subalterno **24**, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq

C.c posto auto, Foglio **156**, particella **98**, subalterno **25**, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq

Gli immobili risultano intestati catastalmente a:



- **quota di 1/1** in proprietà alla [REDACTED]

Le superfici delle unità sono calcolate sulla base delle planimetrie catastali verificate nel corso del sopralluogo.

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; sono state desunte dalle planimetrie verificate nel corso del sopralluogo; gli spazi secondari/accessori (balconi, portici, soffitte e cantine ecc...) sono stati computati considerando un coefficiente di omogeneizzazione indicato nella tabella che segue.

Tabella di calcolo delle superfici commerciale complessiva delle murature del 50% delle murature in comune con altre unità:

Tablelle di calcolo delle superfici LOTTO 003

✚ Abitazione comune di Verona fg. 156, part. 98 sub 102 (graffata con la particella 104 sub 27)

comune di Verona fg. 156, part. 98, sub 102 (graffata con la particella 104 sub 27)				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
abitazione piano terra	sup. lorda	126,00	1,00	126,00
abitazione piano primo	sup. lorda	18,00	1,00	18,00
totale				144,00

✚ Cantina comune di Verona fg. 156, part. 104 sub 28

comune di Verona fg. 156, part. 104, sub 28				
cantina piano interrato	sup. lorda	5,00	1,00	5,00

✚ Posto auto comune di Verona fg. 156, part. 98 sub 24

comune di Verona fg. 156, part. 98, sub 24				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa piano terra	sup. lorda	16,00	1,00	16,00



Posto auto comune di Verona fg. 156, part. 98 sub 25

comune di Verona fg. 156, part. 98, sub 25				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa piano interrato	sup. lorda	16,00	1,00	16,00

C.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 003 (C-C.a-C.b-C.c):

C.8.1 Criterio di Stima

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore del bene basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico economici considerati sono:

- valori unitari attuali accertati mediante un'analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc....

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni, e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e di tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Il valore delle superfici delle aree esterne di stretta pertinenza delle unità, ove non diversamente specificato, è ricompreso nel valore assegnato alle strutture.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

C.8.2 Fonti di informazione

Osservatorio del mercato: OMI osservatorio immobiliare agenzia delle entrate riferito alla reale condizione dell'immobile del quale si riporta un estratto dei valori indicati per la zona d'interesse:



agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: VERONA
Comune: VERONA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, S.STEFANO, S.MARIA ROCCA MAGGIORE
Codice zona: B2
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2900	4000	L	8,5	12	L
Abitazioni civili	Ottimo	4000	5600	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	2300	3300	L			

Figura 87: estratto OMI per la zona d'interesse

C.8.3 Valutazione corpi

Abitazione, due posti auto e cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

+ Abitazione, due posti auto e cantina - comune di Verona via Pigna

LOTTO 003			
comune di Verona fg. 156, part. 98, sub 102 (graffata con la particella 104 sub 27)			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 90)	valore unitario €/mq	valore complessivo
abitazione piano terra e mezzanino	144,00	€ 4.750,00	€ 684.000,00
comune di Verona fg. 156, part. 104, sub 28			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 90)	valore unitario €/mq	valore complessivo
cantina	5,00	a corpo	€ 8.000,00



comune di Verona fg. 156, part. 98, sub 24			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 90)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa (inserita in una struttura - posto auto meccanizzato)	16,00	a corpo	€ 50.000,00
comune di Verona fg. 156, part. 98, sub 25			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 91)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	16,00	a corpo	€ 50.000,00
valore complessivo lotto 003			€ 792.000,00

C.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

	Descrizione	Valore
8.04	Valore del Lotto 003 (C-C.a-C.b-C.c)	
	Valore abitazione, due posti auto e cantina	792.000,00 €
	regolarizzazione amministrativa	25.000,00 €
	riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 15%	118.800,00 €
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	648.200,00 €

Valore del **Lotto 003 (C-C.a-C.b-C.c)** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 648.200,00, **valore che viene opportunamente arrotondato a € 648.000,00**

C.8.5 Determinazione delle quote di pignoramento Lotto 003 (C-C.a-C.b-C.c)

Dall'analisi dell'atto di provenienza delle unità immobiliari e dell'atto di pignoramento risulta che le quote pignorate afferenti agli immobili sopra descritti sono pari a:

  = € 648.000,00



9 RIEPILOGO CONCLUSIVO:

Riepilogo Lotti 001-002-003

Gli immobili oggetto di Esecuzione sono stati suddivisi in n. 3 lotti ed in particolare:

Lotto 001 – immobili in Verona via Farinati degli Uberti Tolosetto n. 2 (da pag. 11 a pag. 28)

Piena proprietà di

A negozio, Foglio **121**, particella **103**, subalterno **30**, categoria C/1, classe 13, consistenza 33 mq
Per gli immobili facenti parte del lotto 001 la [REDACTED] è intestataria della quota di 1/1.

Il Valore della piena proprietà del lotto 001 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può come essere di seguito indicato (cfr. pag. 28)

LOTTO 001		
identificazione catastale	tipologia immobile	Valore della quota di 1/1 alla [REDACTED] al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
comune di Verona fg. 121, part. 103, sub 30	abitazione	51.000,00 €

Lotto 002 – immobili in Verona via Rensi n. 6-8 (da pag. 29 a pag. 54)

Piena proprietà di:

B abitazione, Foglio **162**, particella **153**, subalterno **2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani

B.a posto auto, Foglio **162**, particella **154**, subalterno **18**, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq

B.b deposito/cantina, Foglio **162**, particella **154**, subalterno **26**, categoria C/6, classe 2, consistenza 2 mq

Per gli immobili facenti parte del lotto 002 i [REDACTED] sono intestatari della quota di 1/2 ciascuno.



Il Valore della piena proprietà del lotto 002 (quota di 1/2 ciascuno ai [REDACTED] [REDACTED] al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può come essere di seguito indicato (cfr. pag. 53-54)

LOTTO 002		
identificazione catastale	tipologia immobile	Valore della piena proprietà (quota di 1/2 ciascuno ai [REDACTED] [REDACTED] al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
comune di Verona fg. 162, part. 153, sub 2	abitazione	389.000,00 €
comune di Verona fg. 162, part. 154, sub 18	posto auto	
comune di Verona fg. 162, part. 154, sub 26	cantina	

Lotto 003 – immobili in Verona via Pigna n. 6 (da pag. 58 a pag. 93)

Piena proprietà di:

- C abitazione**, Foglio **156**, particella **98**, subalterno **102**, graffato alla particella **104** sub **27**, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani
- C.a deposito/cantina**, Foglio **156**, particella **104** sub **28**, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq
- C.b posto auto**, Foglio **156**, particella **98**, subalterno **24**, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq
- C.c posto auto**, Foglio **156**, particella **98**, subalterno **25**, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq

Per gli immobili facenti parte del lotto 003 la [REDACTED] è intestataria della quota di 1/1.

Il Valore della piena proprietà del lotto 003 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può come essere di seguito indicato (cfr. pag. 93):



LOTTO 003		
identificazione catastale	tipologia immobile	Valore della piena proprietà (quota di 1/1 alla [redacted] al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
comune di Verona fg. 156, part. 98, sub 102 (graffata con la particella 104 sub 27)	abitazione	648.000,00 €
comune di Verona fg. 156, part. 104, sub 28	posto auto	
comune di Verona fg. 156, part. 98, sub 24	posto auto	
comune di Verona fg. 156, part. 98, sub 25	cantina	

Per la descrizione dei beni comuni non censibili riferibili agli immobili oggetto di valutazione si rimanda a quanto descritto alle pagg 7-8-9-10.

--- 000 ---

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerato l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Relazione Lotti 001-002-003

Verona, lì 03.03.2023

dott. ing. Luigi Cipriani



<u>indice</u>			
Premessa		pag.	2
lotto 001			
A.1	Identificazione e descrizione dei beni immobili oggetto della vendita	pag.	11
A.2	Descrizione sommaria	pag.	15
A.3	Stato di possesso corrispondenza pignoramento	pag.	16
A.4	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	16
A.5	Altre informazioni per l'acquirente	pag.	18
A.6	Attuali proprietari	pag.	19
A.7	Pratiche edilizie	pag.	21
A.8	Valutazione complessiva del lotto	pag.	26
lotto 002			
B.1	Identificazione e descrizione dei beni immobili oggetto della vendita	pag.	29
B.2	Descrizione sommaria	pag.	37
B.3	Stato di possesso corrispondenza pignoramento	pag.	38
B.4	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	38
B.5	Altre informazioni per l'acquirente	pag.	40
B.6	Attuali proprietari	pag.	41
B.7	Pratiche edilizie	pag.	44
B.8	Valutazione complessiva del lotto	pag.	51
lotto 003			
C.1	Identificazione e descrizione dei beni immobili oggetto della vendita	pag.	54
C.2	Descrizione sommaria	pag.	67
C.3	Stato di possesso corrispondenza pignoramento	pag.	67
C.4	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	67
C.5	Altre informazioni per l'acquirente	pag.	71
C.6	Attuali proprietari	pag.	73
C.7	Pratiche edilizie	pag.	78
C.8	Valutazione complessiva del lotto	pag.	91
9	Riepilogo conclusivo	pag.	94



Allegati

- all. 1 fascicolo fotografico lotto 001
- all. 2 fascicolo fotografico lotto 002
- all. 3 fascicolo fotografico lotto 003
- all. 4 visure catastali lotto 001
- all. 5 visure catastali lotto 002
- all. 6 visure catastali lotto 003
- all. 7 planimetrie catastali lotto 001
- all. 8 planimetrie catastali lotto 002
- all. 9 planimetria catastale lotto 003
- all. 10 elaborato planimetrico ed elenco subalterni lotto 001
- all. 11 elaborato planimetrico ed elenco subalterni lotti 002
- all. 12 elaborato planimetrico ed elenco subalterni lotto 003
- all. 13 estratto di mappa catastale lotto 001
- all. 14 estratto di mappa catastale lotti 002
- all. 15 estratto di mappa catastale lotto 003
- all. 16 documentazione amministrativa lotto 001
- all. 17 documentazione amministrativa lotti 002
- all. 18 documentazione amministrativa lotto 003
- all. 19 contratto d'affitto lotto 001
- all. 20 contratto d'affitto lotto 003
- all. 21 visura camerale lotto 001
- all. 22 certificato di residenza, nascita e stato famiglia lotto 002
- all. 23 certificato di residenza, nascita e stato famiglia lotto 003
- all. 24 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio lotto 002
- all. 25 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio lotto 003
- all. 26 comunicazione dell'amministratore con allegati lotto 001
- all. 27 comunicazione dell'amministratore con allegati lotto 002
- all. 28 comunicazione dell'amministratore con allegati lotto 003
- all. 29 elenchi e visure Conservatoria RR.II. lotto 001
- all. 30 elenchi e visure Conservatoria RR.II. lotti 002
- all. 31 elenchi e visure Conservatoria RR.II. lotto 003
- all. 32 atto di provenienza lotto 001
- all. 33 atto di provenienza lotti 002
- all. 34 atto di provenienza lotto 003
- all. 35 invio relazione alle parti per tutti i lotti

