

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO
Esecuzione immobiliare n. 49/2021

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento
N.R.G.E. 49/2021

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO

Esecuzione immobiliare promossa da:

SIENA N.P.L. 2018 S.R.L.

Via Piemonte n. 38 ROMA -RM-
rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Donvito

Contro



Data dell'udienza: **16 MARZO 2022**

ORE 10.00

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Dott. Arch. Manuela Cona
Iscritta all'albo degli architetti della prov. di Verona al n. 1537
Iscritta all'albo dei periti del Tribunale di Verona
C.F. CNOMNL68E59L781K p. Iva:04267880237
Cell. 339.4652347 e.mail : arch.m.cona@gmail.com

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 1



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO
Esecuzione immobiliare n. 49/2021**

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Procedura Esecuzione Immobiliare n° 49/2021 R.G.

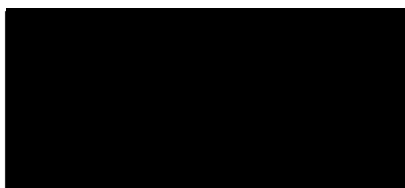
Giudice dell' Esecuzione Dott. Angelo FRANCO

SIENA N.P.L. 2018 S.R.L.

Via Piemonte n. 38 ROMA -RM-

rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Donvito
del foro di Milano

Contro



C.T.U. Arch. Manuela Cona

Data del giuramento: 31.07.2021

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 2



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO
Esecuzione immobiliare n. 49/2021**

Indice

Premessa	pag. 4
1. Verifica art. 567	pag. 4
2. Acquisizione atti	pag. 4
3. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 4
Trascrizioni: passaggi di proprietà nel ventennio	pag. 11
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	pag. 13
4. Vincoli ed oneri condominiali	pag. 14
5. Presenza di altri diritti pesi limitazioni d'uso	pag. 14
6. Esistenza di formalità	pag. 15
7. Descrizione dei beni	pag. 16
LOTTO 1	PAG. 16
• Descrizione immobile 1	pag. 16
mappa della zona	pag. 17
planimetria catastale	pag. 19-20
riepilogo superfici commerciali	pag. 21
valutazione	pag. 23
RIEPILOGO LOTTO 1	pag. 23
8. individuazione beni oggetto di pignoramento	pag. 24
9. provvedimenti catastali	pag. 25
10. strumento urbanistico edilizio P.A.T. e P.I.	pag. 26
11. situazione urbanistica edilizia	pag. 27
12. situazione di possesso diritti reali	pag. 27
13. situazione stato civile	pag. 29
14. situazione impianti tecnologici	pag. 30
15. predisposizione lotto	pag. 31
16. valutazione mediante stima	pag. 31
17. provvedimenti di assegnazione immobili	pag. 31
18. quota pignorata	pag. 31
19. Pignoramento diritti reali	pag. 32
20. Abusi non sanabili	pag. 32
RIEPILOGO E DESCRIZIONE DEI BENI.	pag. 32

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 3



All'mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Angelo FRANCO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PREMESSE

La sottoscritta Dott. Arch. Manuela Cona, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1537, con sede in Verona, via Puglie 19/A, è stata nominata perito estimatore, dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, dei beni immobili compendio del procedimento indicato sopra, acquisendo l'opportuna documentazione come da provvedimento di V.S. del 31.07.2021, avendo prestato giuramento il 31.07.2021, redige la seguente relazione peritale in risposta al quesito assegnato.

Si precisa che l'indirizzo corretto dell'immobile è via Olmi n. 4 (erroneamente indicato il civico n. 5 nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile).

RELAZIONE PERITALE

In risposta al quesito di identificare e stimare i beni colpiti dalla procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione:

V.S. concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza, **del 16.03.2022** alle ore 10,00, per deposito dell'elaborato peritale e per l'invio delle copie alle parti. Il **03.09.2021 ore 15.00** è stato effettuato dal C.T.U. il sopralluogo presso i beni oggetto della presente E.I., insieme alla custode Avv. GIORGIO AGNOLI.

1. VERIFICA della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

2. ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica effettuata presso gli enti preposti, la scrivente integra la documentazione con:

- Planimetrie catastali ed estratto di mappa
- Elaborato grafico di progetto
- Copia del titolo integrale di provenienza.

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, risultano le seguenti formalità:



Trascrizioni

ATTO GIUDIZIARIO-

Verbale di Pignoramento Immobile-

del 01.02.2021 Rep. 499

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona, c.f.: 80010720235

Trascrizione R.G. n. 9969-R.P. n. 7191 del 12.03.2021,

a favore di

SIENA NPL 2018 S.R.L.

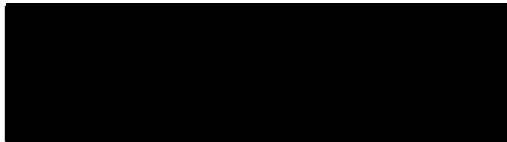
sede ROMA-RM-

cod. fiscale: 14535321005

relativamente all'unità negoziale n. 1

diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro



relativamente all'unità negoziale n. 1

diritto di proprietà per la quota di 1/1

UNITA' NEGOZIALE N. 1

immobile 1

Comune di NOGARA (VR),

Catasto Fabbricati

Sez. Urbana Foglio 9, Particella n. 221 sub 4,

natura A7 abitazione in villini cons. 6,5

Via Olmi n. 5 piano T-1

Sezione D-Ulteriori informazioni

Ai sensi dell'art. 561 cpc, si fa menzione del precedente pignoramento:

RG. 6162, R.P. 3770 del 25.02.2016

n.1 - ATTO NOTARILE PUBBLICO-

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 11/10/2002 Numero di repertorio 2454

Notaio DI MARIA PIERLUIGI Codice fiscale DMR PLG 68H06 I073 A

Sede NOGARA (VR)

Iscrizione R.G. n. 42818-R.P. n. 8738 del 21/10/2002,

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 5



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO**

Esecuzione immobiliare n. 49/2021

Capitale € 85.000,00 Tasso interesse annuo 4.8%

Interessi € 52.700,00 Spese € 15.300,00 Totale € 153.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

a favore di

BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA

Sede MANTOVA (MN), Codice fiscale 00141280206

Domicilio ipotecario eletto MANTOVA -

CORSO VITTORIO EMANUELE II, 30

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

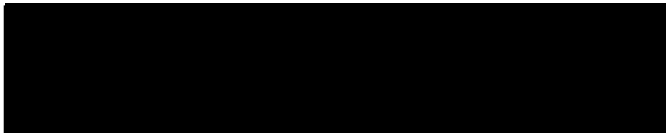
Per la quota di 1/1

Contro



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F918 - NOGARA (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - **Foglio 9 Particella 221 Subalterno 4**

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6.5 vani

Indirizzo VIA OLMI N. civico 9

Piano T-1

n.2 - ATTO GIUDIZIARIO

IPOTECA GIUDIZIALE-DECRETO INGIUNTIVO

ATTO GIUDIZIARIO del 08/02/2013 Numero di repertorio 719

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LEGNAGO

Codice fiscale 820 051 50238

Sede LEGNAGO (VR)

Iscrizione R.G. n. 6051-R.P. n. 580 del 15/02/2013.

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 6



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO**

Esecuzione immobiliare n. 49/2021

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 51.524,29 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi € 3.500,00 Spese € 22.975,71 Totale € 78.000,00

Richiedente AVV. MICHELE FONTANA

Indirizzo PIAZZA RENATO SIMONI 1 - VERONA

a favore di

UNICREDIT SPA

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00348170101 Domicilio ipotecario eletto -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

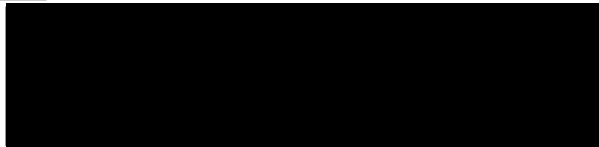
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

contro

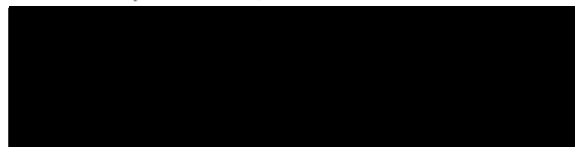


- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1



Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Immobile n. 1

Comune F918 - NOGARA (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9 Particella 222 Subalterno 1

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 7,5 vani Indirizzo VIA OLMI N. civico 5

Piano T-1

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 7



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO
Esecuzione immobiliare n. 49/2021**

Immobile n. 2

Comune F918 - NOGARA (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 9 Particella 222 Subalterno 2
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
Consistenza 86 metri quadri
Indirizzo VIA OLM I N. civico 5
Piano T-1

Immobile n. 3

Comune F918 - NOGARA (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 9 Particella 222 Subalterno 3
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza 300 metri quadri
Indirizzo VIA OLM I N. civico 5
Piano T-1

Immobile n. 4

Comune F918 - NOGARA (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 9 Particella 222 Subalterno 4
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 279 metri quadri
Indirizzo VIA OLM I N. civico 5
Piano T

Immobile n. 5

Comune F918 - NOGARA (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 9 Particella 221 Subalterno 5
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 164 metri quadri
Indirizzo VIA OLM I N. civico 5
Piano T-1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune F918 - NOGARA (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 15 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 13 are 75 centiare

Immobile n. 2



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO
Esecuzione immobiliare n. 49/2021**

Comune F918 - NOGARA (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 220 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 67 are 56 centiare

Immobile n. 3

Comune F918 - NOGARA (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 251 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 47 centiare

Immobile n. 4

Comune F918 - NOGARA (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 252 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 75 are 12 centiare

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune F918 - NOGARA (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9 Particella 221 Subalterno 4

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6,5 vani

Indirizzo VIA OLMI N. civico 5

Piano T-1

n.3 - ATTO GIUDIZIARIO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ATTO GIUDIZIARIO del 28/01/2016 Numero di repertorio 660

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VERONA

Codice fiscale 800 107 20235

Sede VERONA (VR)

Trascrizione R.G. n. 6162-R.P. n. 3770 del 25/02/2016.

Richiedente UNICREDIT SPA

Codice fiscale 003 481 70101

Indirizzo C/O AVV. MICHELE FONTANA VERONA P.ZZA R. SIMONI 1

a favore di

UNICREDIT SPA

Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00348170101

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 9



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO**

Esecuzione immobiliare n. 49/2021

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

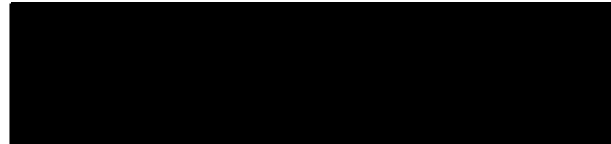
Per la quota di 1/1

contro



- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1



Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F918 - NOGARA (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9 Particella 222 Subalterno 1

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 7,5 vani Indirizzo VIA OLM I N. civico -

Piano T-1

Immobile n. 2

Comune F918 - NOGARA (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9 Particella 222 Subalterno 2

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza 86 metri quadri

Indirizzo VIA OLM I N. civico -

Piano T-1

Immobile n. 3

Comune F918 - NOGARA (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9 Particella 222 Subalterno 3

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 300 metri quadri

Indirizzo VIA OLM I N. civico -

Piano T-1

Immobile n. 4

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 10



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO
Esecuzione immobiliare n. 49/2021

Comune F918 - NOGARA (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 9 Particella 222 Subalterno 4
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 279 metri quadri
Indirizzo VIA OLM I N. civico -
Piano T

Immobile n. 5

Comune F918 - NOGARA (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 9 Particella 221 Subalterno 5
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 164 metri quadri
Indirizzo VIA OLM I N. civico 5
Piano T-1

Immobile n. 6

Comune F918 - NOGARA (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 15 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 13 are 75 centiare

Immobile n. 7

Comune F918 - NOGARA (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 220 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 67 are 56 centiare

Immobile n. 8

Comune F918 - NOGARA (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 251 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 47 centiare

Immobile n. 9

Comune F918 - NOGARA (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 252 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 75 are 12 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune F918 - NOGARA (VR)
Catasto FABBRICATI



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO**

Esecuzione immobiliare n. 49/2021

Sezione urbana - Foglio 9 Particella 221 Subalterno 4

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6,5 vani

Indirizzo VIA OLMI N. civico -

Piano T 1

Trascrizioni

PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

ATTO DI DONAZIONE

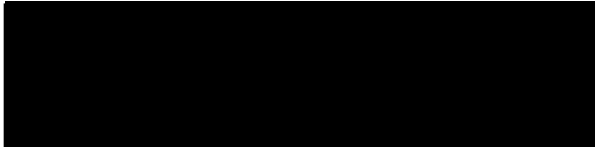
ATTO NOTARILE PUBBLICO del 09.10.2002 Numero di repertorio 2437,

Notaio DI MARIA PIERLUIGI Sede NOGARA (VR)

Trascrizione R.G. n. 42812-R.P. n. 29419 del 21/10/2002.

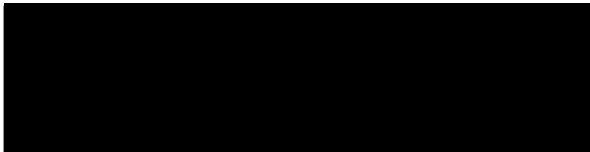
Specie ATTO TRA VIVI

a favore di



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'

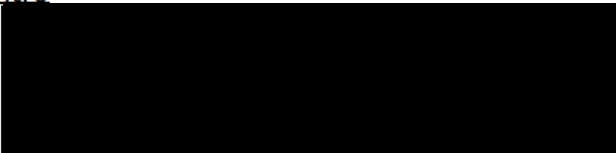
Per la quota di ½



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di 1/2

Contro



- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F918 - NOGARA (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9 Particella 221 Subalterno 4

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6,5 vani

Indirizzo VIA OLMI N. civico -

Piano T 1

ATTO DI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 12



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO
Esecuzione immobiliare n. 49/2021**

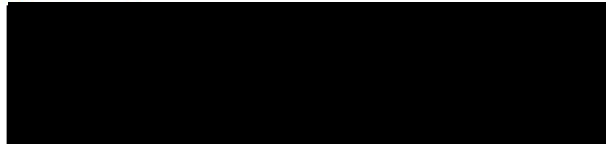
con assegnazione dei Beni

del 14/10/2004 Numero di repertorio 6394/2004,

TRIBUNALE DI VERONA, Sede VERONA (VR)

Trascrizione R.G. n. 48536/-R.P. n. 29195 del 03/11/2004.

da potere di



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F918 - NOGARA (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9 Particella 221 Subalterno 4

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6,5 vani

Indirizzo VIA OLMI N. civico -

Piano T 1

ATTO DI COMPRAVENDITA

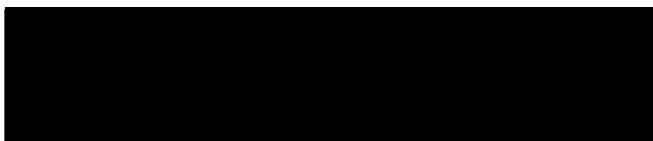
in data 17.01.1979 n. 44377 PROT. 3427

notaio SOAVE LUIGI DI LEGNAGO -VR-

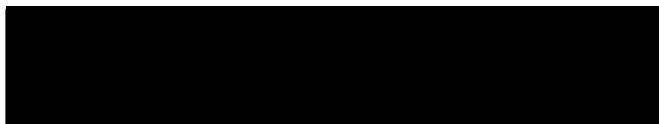
registrato il 02.02.1979 al n. 284 Vol. 1 Mod. II/A

mediante il qu[redacted] acquistava terreno con fabbricato rurale

Fg. III MappII n.45-15-47-72 di totali Ha. 4.01.51 RDL. 2588.37



contro



Dichiarazione di rispondenza

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di DONAZIONE a firma del Notaio DI MARIA PIERLUIGI Sede NOGARA (VR), in capo all'esecutato; sussiste continuità nelle note di trascrizione. Si precisa che l'indirizzo corretto dell'immobile è via Olmi n. 4 (erroneamente indicato il civico n. 5 nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile).



4 **VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Informazioni principali

Le unità oggetto di pignoramento NON fanno parte di un edificio IN CONDOMINIO.

5 **PRESENZA DI ALTRI DIRITTI**

Dalla ispezione ipotecaria e presa visione degli atti, relativi agli immobili oggetto di pignoramento, risulta presente :

PRECEDENTE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/01/2016 rep. 660, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VERONA C.F. 800 107 20235, Sede VERONA (VR), Trascrizione R.G. n. 6162-R.P. n. 3770 del 25/02/2016, Richiedente UNICREDIT SPA.

E' presente inoltre un VINCOLO UNILATERALE DI DESTINAZIONE D'USO a firma del notaio FAUCI DOMENICO in data 06.11.1991, rep.31854, allegato alla Concessione Edilizia n. 2303-1991 P.G. 3427.

6 **ESISTENZA DI FORMALITA'**
(vincoli ed oneri che saranno cancellati)

Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

del 01.02.2021 Rep. 499

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona, c.f.: 80010720235

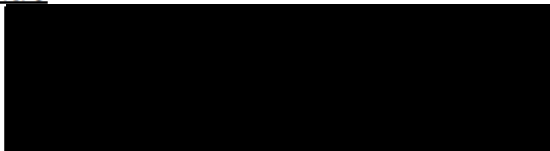
Trascrizione R.G. n. 9969-R.P. n.7191 del 12.03.2021,

a favore di

SIENA NPL 2018 S.R.L.

sede ROMA-RM-cod. fiscale: 14535321005

Contro



2 - ATTO NOTARILE PUBBLICO-

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 11/10/2002 Numero di repertorio 2454

Notaio DI MARIA PIERLUIGI Codice fiscale DMR PLG 68H06 I073 A



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO
Esecuzione immobiliare n. 49/2021

Sede NOGARA (VR)

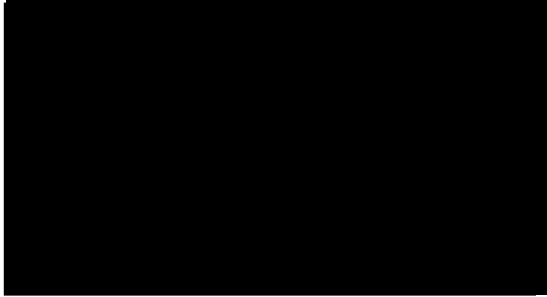
Iscrizione R.G. n. 42818-R.P. n. 8738 del 21/10/2002,

a favore di

BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA

Sede MANTOVA (MN),Codice fiscale 00141280206

Contro



3- IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

ATTO GIUDIZIARIO del 08/02/2013 Numero di repertorio 719

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LEGNAGO

C.F. 820 051 50238 Sede LEGNAGO (VR)

Iscrizione R.G. n. 6051-R.P. n. 580 del 15/02/2013,

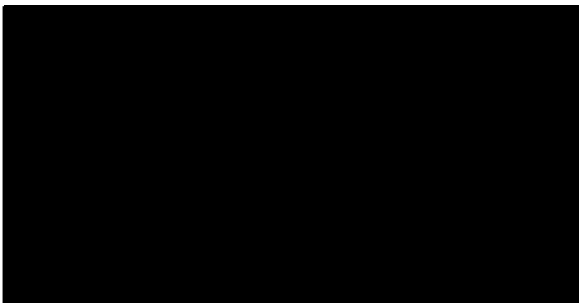
a favore di



BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA

Sede MANTOVA (MN),Codice fiscale 00141280206

Contro



4 - ATTO GIUDIZIARIO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ATTO GIUDIZIARIO del 28/01/2016 Numero di repertorio 660

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VERONA

C.F. 800 107 20235 Sede VERONA (VR)

Trascrizione R.G. n. 6162-R.P. n. 3770 del 25/02/2016,

a favore di

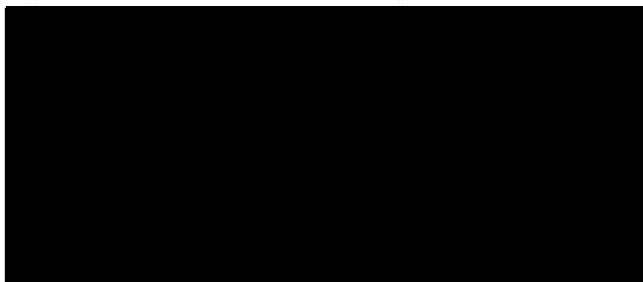
UNICREDIT SPA

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 15



contro



7 DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto della presente valutazione, è un edificio di due piani fuori terra , villino con porticato antistante dalle linee architettoniche semplici .

Il corpo di fabbrica è ubicato nel Comune di Nogara, in via Olmi n. 4, (non al civico 5 come erroneamente riportato nella trascrizione del pignoramento e del cert. notarile) sito nel Comune di Nogara-VR-; ed è delimitato a nord dalla strada a scorrimento locale, arteria viaria di traffico limitato a servizio solo alle abitazioni ed ai terreni limitrofi.

L'accesso all' unità in oggetto di pignoramento avviene mediante area pertinenziale scoperta adibita a corte esclusiva, in parte pavimentata con ghiaio, in parte a prato su cui si apre lungo il fronte nord, l'ingresso carrabile alla corte stessa. La zona in cui sorgono gli immobili è caratterizzata da edifici residenziali di uno o due piani fuori terra. La disponibilità di parcheggi è più che buona.

SI PROPONE UN UNICO LOTTO.

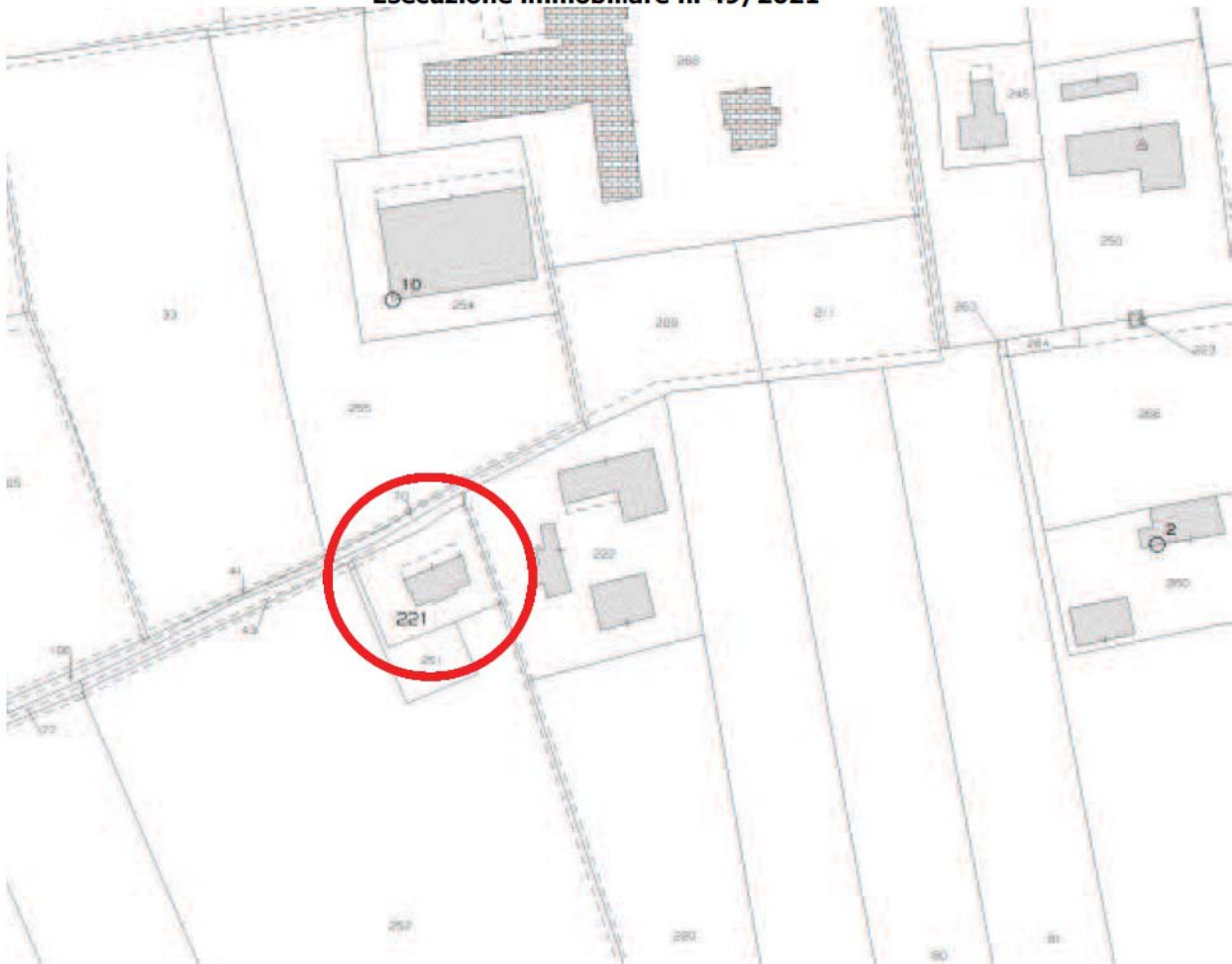
LOTTO 1

PER L'INTERA PROPRIETA':

Comune di NOGARA (VR) Via Olmi n. 4:

foglio 9 - mappale 221 - sub. 4, Via Olmi n. 4, PT-1, categoria A/7, classe 4, vani 6,5, superficie catastale mq. 142, totale escluse aree scoperte mq. 133 , RENDITA 604,25; comprensivo di corte esclusiva.





LOTTO 1:

Comune di NOGARA (VR) Via Olmi n. 4:

foglio 9 - mappale 221 - sub. 4, Via Olmi n. 4, PT-1, categoria A/7,
classe 4, vani 6,5, superficie catastale mq. 142, totale escluse aree
scoperte mq. 133 , RENDITA 604,25; comprensivo di corte esclusiva.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il bene è composto da un'abitazione su due piani.

L'EDIFICIO.

Dimensioni: **piano terra** mq. lordi 66,95

Piano primo mq lordi 66,45

terrazzino esposto a ovest mq. 4,80

tettoia-porticato mq. 34,00

corte mq. 430



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO**

Esecuzione immobiliare n. 49/2021

L'accesso al complesso residenziale avviene mediante ingresso carrabile che da strada pubblica a scorrimento locale, porta allo spazio antistante all'abitazione, adibito a corte. L'accesso carrabile è privo di cancello, la proprietà è delimitata fronte strada solo da una siepe in alloro. (doc. fotog. N. 1-2).

L' area pertinenziale, di proprietà esclusiva che costituisce la corte è di -Mq. 430 circa, posta tutt'intorno all'abitazione sui lati nord sud e ad ovest.

L' unità **foglio 9 - mappale 221 - sub 4**, fa parte di un complesso residenziale costituito da 2 unità, una prospettante ad ovest (parte eseguita) ed una ad est, non facente parte del provvedimento.

Al **piano terra** l'ingresso si apre in una stanza open-space adibita a zona giorno, di superficie mq. 33,42, avente altezza cm. 2,65. A destra dell'entrata vi è la cucina abitabile, finestrata verso nord. Frontalmente all'ingresso si accede ad un piccolo disimpegno che permette di accedere a destra ad un piccolo bagno ed a sinistra alla lavanderia/ripostiglio. (doc. fotog. 6)

Sempre da questo disimpegno, si può accedere sul retro dell'abitazione, mediante porta finestra, lato sud.

Nella zona giorno è presente una rampa di scale con forma a U, (doc. fotog. 8) che permette di raggiungere il piano primo con la zona notte. Sempre mediante un disimpegno si può accedere a tre camere da letto di dimensioni rispettivamente 10,01 mq. la stanza a destra, mq. 13,31 la stanza esposta a sud e l'ultima esposta a nord di dimensioni mq. 16,80. Anche in questo piano vi è un altro bagno, dimensioni mq. 7,20 esposto verso ovest ed avente un balconcino di dimensioni mq. 4,80.

(doc. fotog. N. 2-3)

La pavimentazione di tutto il piano, è realizzata con piastrelle quadrate dim. cm. 20x20, in cotto, Pareti complete a malta fine colore giallo paglierino. I serramenti interni sono in legno con vetrocamera ed apertura a vasistas, gli oscuranti esterni in legno a battente, colore marrone. (doc. fotog. 3-4)

Sono presenti inoltre le zanzariere in tutte le aperture.

Per quanto concerne la struttura dell'edificio, ha fondazioni in c.a., muratura in elevazione in laterizio alveolare tipo "poroton" dello spessore di cm. 30, solai in laterocemento con travetti in traliccio spessore 20+4.

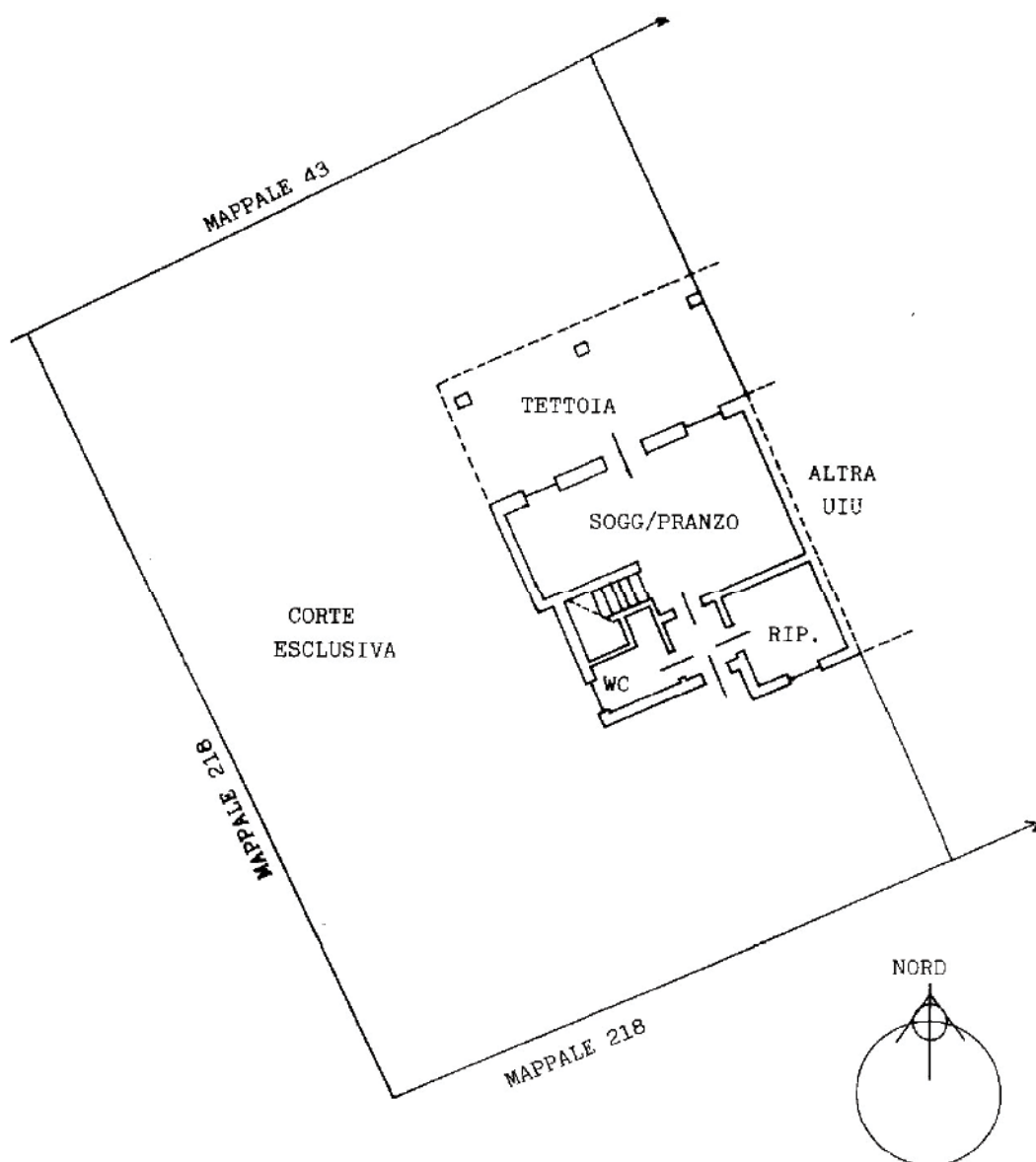
Struttura portante orizzontale costituita da travi in c.a.

L'orditura del tetto è in tramezze e interposto tavelloni con sovrastante manto di copertura in coppi a finire il tutto con veletta in cls. I pilastri esterni ed i parapetti dei balconi sono in mattoni faccia a vista.



Planimetria Catastale
PIANO TERRA E CORTILE DI PROPRIETA'

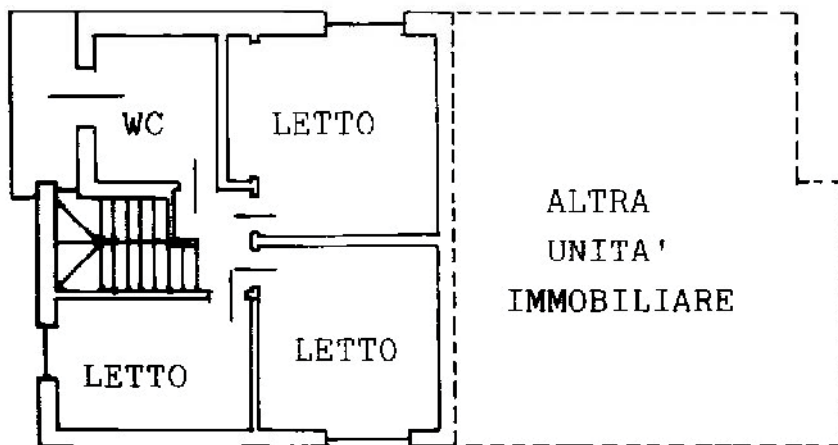
PIANTA PIANO TERRA Hm=2.70 ML



Planimetria Catastale
PIANO PRIMO



PIANTA PIANO PRIMO Hm= 2.70 ML



La tettoia esterna esposta a nord presenta struttura con travi in legno a vista, il pavimento è in piastrelle di cotto poste diagonalmente.

Lungo il perimetro esterno dell'abitazione, lato nord-ovest, sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita; sul tutto il prospetto ovest si nota lo stacco dell'intonaco e del colore, anche all'interno del balconcino del piano primo.

(doc. fotog. 5)

L'unità in oggetto ha una triplice esposizione, ovest sud e nord che è il prospetto principale dell'edificio, dal quale si accede.

La porta d'ingresso non è blindata ed è impiallacciata con essenza in legno scuro simile al teak e presenta un decoro vetrato. Le porte interne sono a battente, in legno massello color marrone con delle specchiature.

Una porta finestra sul retro permette l'uscita a sud; esternamente vi è come oscurante un portoncino blindato in legno.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore "giallo paglierino". con i balconi ed i pilastri della tettoia in muratura faccia a vista.

(doc. fotog. 2-3-4)

E' presente tutta la documentazione relativa all'impiantistica, certificati di conformità, collaudi e cementi armati etc.

Il fabbricato, per la sua ubicazione, presenta ottima luminosità, buona panoramicità ed esposizione, ed ha il prospetto principale con visuale libera che si affaccia su ampio spazio antistante che circonda tutta l'abitazione, in parte



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO**

Esecuzione immobiliare n. 49/2021

pavimentato a ghiaia in parte a giardino.

L'impianto di riscaldamento è autonomo mediante caldaia posta al p.terra nel locale ripostiglio/lavanderia.

La C.T.U. sottolinea necessario, vista l'epoca di realizzo dell'immobile -ante 2000-, la messa a norma degli impianti per la regolarità degli stessi.

Le condizioni manutentive generali risultano buone internamente, meritano invece gli esterni dei lavori di manutenzione ordinaria, vedasi la documentazione fotografica presente.

Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

ottime	destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale
Piano TERRA	Abitazione	mq.66,95	100%	mq.66,95
Piano TERRA	Porticato	mq.. 34,00	35% fino a 25 mq. 10% oltre	mq. 8,75 mq. 0,9 tot. 9,65
Piano PRIMO	Abitazione	mq. 66,45	100%	mq. 66,45
Piano PRIMO	balcone	mq. 4.80	25%	mq. 1,20
corte esclusiva	corte	mq. 430	10% fino a 25 mq. 2% oltre	2.5+8,10 tot. 10,60
TOTALI		MQ. 602,20		MQ. 154,85

Superficie Lorda complessiva: mq **602,20**

Superficie Commerciale complessiva: mq **154,85**

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da due piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è di tipo "poroton" 30 cm.. I solai sono del tipo misto laterizio e c.a.

L'edificio risulta autorizzato alla dispersione degli scarichi mediante fossa Imhoff.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco colore giallo chiaro, oscuranti a battente in legno, soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in cotto, serramenti in legno con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura bianca e/o giallo chiaro nella zona giorno e zona notte.

L'unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse per dispersione; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

RISULTANO presenti le: dichiarazioni di conformità degli impianti.

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO

Pag | 21

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO

Esecuzione immobiliare n. 49/2021

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:	c.a
Solai:	laterocemento con cordoli in c.a.
Strutture verticali:	MURATURA POROTON
Copertura:	tetto a falde, nel prospetto ovest
Balconi/Terrazze:	tettoia al P.T.
Componenti Edilizie	
Cancello Carraio:	— —
Can. pedonale:	— —
Infissi esterni:	oscuranti in legno - in buono stato con zanzariere-.
Infissi interni:	anta a battente - in legno con vetro camera in buono stato
Manto di copertura:	coppi-tetto a falde
Pareti esterne:	intonaco - colore giallo chiaro-
Pavimentazione esterna:	pav in cotto
Percorsi interni:	— zona giorno - e zona notte
Bagno:	cotto— bagno -
Camere da letto	cotto
Portone d'ingresso:	porta semplice anta a battente - recinzione lato ovest metallica su zoccolatura in c.a da ripristinare
Recinzione:	muratura in mattoni forati - in buono stato - Finitura: rasatura a civile, malta fine
Tramezze interne:	

Caratteristiche impianti

Antifurto:	—
Citofonico:	—
Elettrico:	sottotraccia —tensione direte: 220 V— da verificare se a norma - <u>funzionante</u>
Gas:	caldaia autonoma per riscaldamento e produzione acqua calda - <u>funzionante</u>
Idrico:	sottotraccia - a norma - Rete di distribuzione: <u>funzionante</u> - Apparecchi radianti: termosifoni in ghisa
Condizionatore	Climatizzatore con split
Termico:	autonomo - Alimentazione: metano - — <u>funzionante</u> - CALDAIA SIME
impianto d'allarme	Apparecchi diffusori: <u>termosifoni</u> ----

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Soave, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di NOGARA Verona, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di NOGARA e comuni limitrofi. ABITAZIONI CIVILI -NOGARA e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore considerato €/mq
--	--------------------	---------------------	-------------------------



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO
Esecuzione immobiliare n. 49/2021

O.M.I. (1° semestre 2021)	790,00	1100,00	€ 945,00
BORSINO IMMOBILIARE	590,00	731,00	€ 871,00
AGENZIE IMMOBILIARI	1.316,00	1.833,00	€ 1.448,00
Valutazione media unitaria ponderata	€ 1.088,00		

- Adeguamenti alla stima:
nessuno
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

mq. 154,85x €/mq 1.088= euro 168.476,00

Viste le numerose infiltrazioni d'umidità da sanare, e tenuto conto della manutenzione da effettuare: Si arrotonda ad **euro 165.000,00**
Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 165.000,00 (euro centosessantacinquemila//00)

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

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

RIEPILOGO LOTTO

BENI PIGNORATI:

UNITA' NEGOZIALE N. 1 Comune di NOGARA (VR),

immobile 1:

N.C.E.U. Foglio 9, mappale n. 221 sub 4,

categoria A/7, classe 4, cons. 6,5 vani, sup.catastale tot. mq 142,
tot escluse aree esterne 133 mq., rendita euro 6045,25

Via OLMI n. 4

sezione urbana part. 221

	Stima del bene	Adeguamenti alla stima	Valore finale
--	----------------	---------------------------	---------------

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 23



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO
Esecuzione immobiliare n. 49/2021

LOTTO 1			
particella 221 SUB 4	€ 168.476,00		
arrotondamento per adeguamenti normativa impianti e per infiltrazioni d'umidità da sanare		<u>DETRAGGONO EURO</u> <u>3.476,00</u>	€ 165.000,00
	si arrotonda	TOTALE	€ 165.000,00

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

8 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 01.02.2021 Rep 499,

Trascrizione R.G. n. 9969-R.P. n.7191 del 12.03.2021,

a favore di

SIENA NPL 2018 S.R.L.

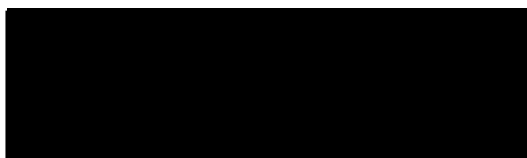
sede ROMA -RM-

cod. fiscale: 145435321005

relativamente all'unità negoziale n. 1

diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro



relativamente all'unità negoziale n. 1

diritto di proprietà per la quota di 1/1

UNITA' NEGOZIALE N. 1

immobile 1

Comune di NOGARA (VR),

Catasto Fabbricati

N.C.E.U. Foglio 9, mappale n. 221 sub 4,

categoria A/7, classe 4, cons. 6,5 vani, sup.catastale tot. mq 142,

tot escluse aree esterne 133 mq., rendita euro 6045,25

Via OLMI n. 4

sezione urbana part. 221



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO**

Esecuzione immobiliare n. 49/2021

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nel suddetto atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà dell'esecutata.

9 PROVVEDIMENTI CATASTALI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di VR-Territorio mediante ricerca storica, e a seguito del sopralluogo, la planimetria dell'unità immobiliare in oggetto RISULTA CORRETTAMENTE ACCATASTATA.

Si precisa quanto segue:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/02/2022

Dati identificativi: Comune di NOGARA (F918) (VR)

Foglio 9 Particella 221 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di NOGARA (F918) (VR)

Foglio 9 Particella 221

Classamento:

Rendita: Euro 604,25

Categoria A/7a), Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Foglio 9 Particella 221 Subalterno 4

Indirizzo: VIA OLMI n. 5 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 142 m2 Totale escluse aree scoperte b): 133 m2

Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2.

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati identificativi dal 25/09/2002

Immobile attuale

Comune di NOGARA (F918) (VR)

Foglio 9 Particella 221 Subalterno 4

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/09/2002 Pratica n. 255887 in atti dal 25/09/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12224.1/2002)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: NOGARA (F918) (VR)

Foglio 9 Particella 221 Subalterno 1

Foglio 9 Particella 221 Subalterno 2

Foglio 9 Particella 221 Subalterno 3

Indirizzo dal 25/09/2002

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 25



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO
Esecuzione immobiliare n. 49/2021**

Immobile attuale
Comune di NOGARA (F918) (VR)
Foglio 9 Particella 221 Subalterno 4
VIA OLMI n. 5 Piano T-1

Dati di superficie dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/09/2002, prot. n. 000255887

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NOGARA (F918)(VR) Foglio 9 Particella 221 Sub. 4

[REDACTED]
dal 25/09/2002 al 09/10/2002

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/09/2002 Pratica n. 255887 in atti dal 25/09/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12224.1/2002)

[REDACTED]
dal 09/10/2002 al 14/10/2004

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 09/10/2002 Pubblico ufficiale DI MARIA PIERLUIGI Sede NOGARA (VR) Repertorio n. 2437 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 29419.1/2002, Reparto PI di VERONA in atti dal 23/10/2002

[REDACTED]
dal 09/10/2002

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

[REDACTED]
dal 14/10/2004

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 14/10/2004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede VERONA (VR) Repertorio n. 6394 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 29195.1/2004 Reparto PI di VERONA in atti dal 03/01/2005

10 STRUMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Da ricerche effettuate sul P.A.T. del Comune di NOGARA -VR, l'immobile in oggetto risulta ricadere:

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO -

PAT Tavola 1: CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO

Pag | 26

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO**

Esecuzione immobiliare n. 49/2021

art. 21- allevamento zootecnico intensivo e fascia di rispetto;

art. 22 viabilità e fascia di rispetto

PAT Tavola 2: CARTA DELLE INVARIANTI

NESSUNA PRESCRIZIONE

PAT Tavola 3: CARTA DELLE FRAGILITA'

art. 30.3.b penalità geotecnica

PAT Tavola 4A: AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI -ATO-

AMBITO RURALE OVEST

PAT Tavola 4B: CARTA DELLE TRASFORMABILITA'

NESSUNA PRESCRIZIONE

11 SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

In data 24.01.2022 e 07.02.2022 prot. 815, la sottoscritta C.T.U ha esercitato il diritto di accesso mediante RICHIESTA di visione degli atti, effettuata presso il Comune di NOGARA-VR- sportello Edilizia Privata, E' emersa la seguente documentazione:

ELENCO PROGETTI PRESENTATI

09.07.1991-	CONCESSIONE EDILIZIA n. 2303/1991 P.G. 3427
06.11.1991-	ATTO NOTAIO FAUCI Vincolo di Destinazione d'uso rep. 31854
05.03.1993-	TOMBINAMENTO TRATTO DI FOSSO prot. 6944 n. 2658/'92 parere favorevole 05.03.1993
18.12.2000	parere ulss 21 favorevole
08.01.2001	INIZIO LAVORI C.E. 3868/00C
28.05.2001-	CERTIFICATO COLLAUDO STATICO e deposito Genio Civile n. 3813del 13.12.1991 firma Ing. Edi Cugola
04.08.2001	FINE LAVORI prot. 6748
04.08.2001	CONCESSIONE EDILIZIA prat. edil. 3868/00C- OPERE DI COMPLETAMENTO (LAVORI AUTORIZZATI DALLA C.E. 2303/91) E REALIZZAZIONE DI UNA RECINZIONE prot. 5354
04.08.2001	relazione tipologia materiali installati imp. idro-termo-sanitario
05.09.2002-	CERTIFICATO CONFORMITA' IMP. ELETTRICO 30.09.1995 (FIRMA DEL '95)
05.09.2002-	CERTIFICATO TERMO-IDRO-SANITARIO s. [REDACTED] 09.01.2001 (FIRMA DEL '95)
05.09.2002	LEGGE 10/91 prot. 6987, firma Ing. Mirandola Vincenzo
04.09.2002-	DOMANDA SCARICHI REFLUI prot. 6987
30.09.2002	AUTORIZZAZIONE SCARICHI REFLUI prot. n. 6986
05.03.2003-	ABITABILITA' n. 846, prot. n. 6748
14.06.2004-	D.I.A. SERBATOIO prot. 069/04 -NEGATA-
16.04.2005-	prot. 4996 DIA SERBATOIO GPL

12 SITUAZIONE DI POSSESSO-DIRITTI REALI

Da controlli effettuati, presso l'Agenzia delle Entrate, risulta presente un

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 27



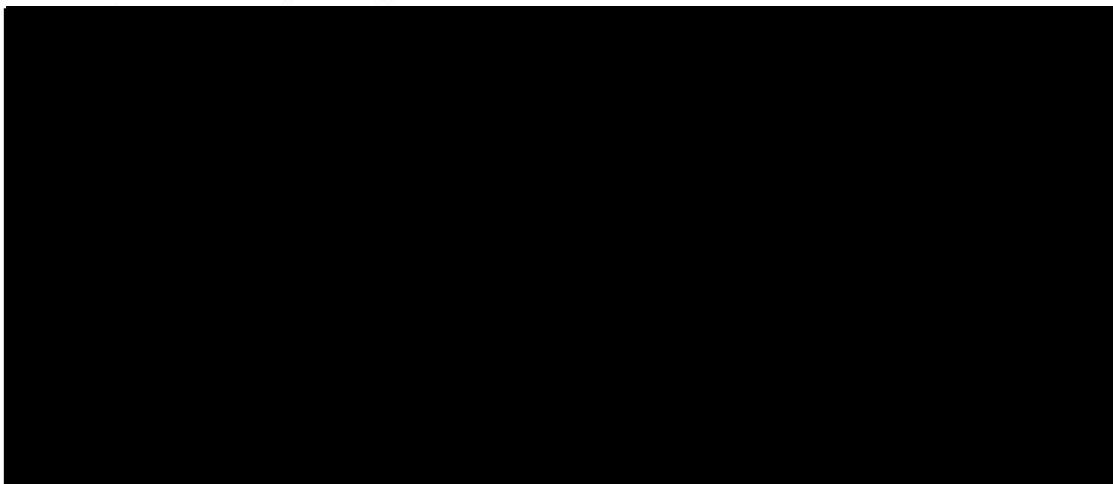
**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO**

Esecuzione immobiliare n. 49/2021

precedente pignoramento R.G. 6162 R.P. 3770 del 25.02.2016.

Inoltre è presente il Vincolo di Destinazione d'uso rep. 31854, a firma del NOTAIO FAUCI con il quale atto vincola l'uso della porzione distinta con la lettera "A", nel progetto CONC. ED. del 1991, ad annesso rustico per uso agricolo (ricovero attrezzi , macchinari, oggetti e prodotti attinenti alla coltivazione dei campi).

In sede di sopralluogo, avvenuto in data: 03.09.2021 l'immobile risultava



Al punto n.7 di detta separazione risulta che:

L'abitazione coniugale viene assegnata alla moglie con i beni che la arredano e corredano

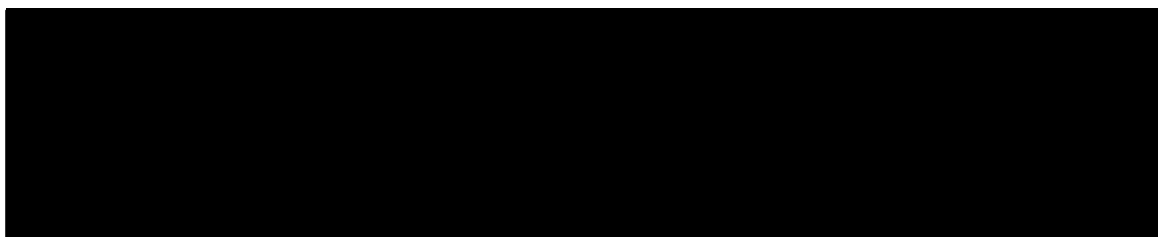
a) i coniugi sono in regime di separazione legale dei beni ed entrambi sono comproprietari, ciascuno nella quota pari ad Vi, della unità immobiliare sita Comune di Nogara, Via Olmi n,9 - porzione di fabbricato comprendente un'abitazione ai piani terra e primo, con area adiacente per tre Iati di pertinenza esclusiva, confinante, nell'insieme, a nord con la particella 43, ad est con il mappale 221/5, a sud e ad ovest con la particella 218, tutte del foglio 9 riportato nel catasto dei Fabbricati al foglio 9, mappale n.221 sub 4, Via Olmi n.5 p.T-1, cat.A/7, cl.4, vani 6,5, sup. cat.142 mq., RC Euro 604,25 (classamento D.M.701/94), come risulta a seguito della denuncia all'Agenzia del territorio di Verona del 25.9.2002 prot.255887.

b) L'unità immobiliare di cui al punto sub a) è pervenuta

[Redacted]

[Redacted]

con atto del 09.10.2002 al Ministero Notaio Dott. Pierluigi Di Maria di Nogara, rep. n. 2437, raccolta n. 414 (doc. n 1).



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO**

Esecuzione immobiliare n. 49/2021

[REDACTED] che accetta e ne acquista la piena proprietà.

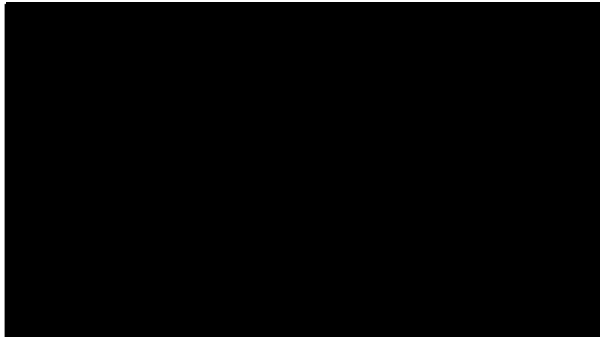
- d) I confini della predetta unità immobiliare, descritti al superiore punto
a) sono ben noti alle parti.

e) La quota del 50% del compendio immobiliare sopra descritto viene trasferita e accettata nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti di rito, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, come pervenuto alla parte donante in forza del citato titolo di provenienza i cui patti e condizioni si danno qui per integralmente riportati e trascritti.

f) [REDACTED] dichiara che la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq.5.000 (cinquemila) e che l'abitazione per la quale viene trasferita a titolo gratuito la quota di è stata costruita in forza delle concessioni edilizie n.2303/1991 del 06 dicembre 1991 e n.3868/00 C del 28 dicembre 2000, così come dichiarato nell'atto di provenienza, e dichiara infine che successivamente, sino ad oggi, quanto trasferito non ha subito modificazioni necessitano di provvedimenti autorizzativi o di condono;

13 SITUAZIONE DI STATO CIVILE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di NOGARA, alla data del 24.01.2022 prot. 791 risulta che:



E' di stato libero

Uso: SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B - DPR 642/1972

NOGARA (VR), 14-12-2021
Ora 09:20

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
D'ordine del Sindaco
LOVATO CLAUDIA



Ed è : RESIDENTE in Via Olmi n. 4,
NOGARA 37054, VERONA



14 **CARATTERISTICHE IMPIANTI TECNOLOGICI**

Alla data del sopralluogo 03.09.2021, per **EDIFICIO in via OLMi civico n. 4,** l'impiantistica dell'immobile, consistente: nell'impianto elettrico, impianto idrico che avviene anche mediante pozzo come dichiarato nella relazione tecnica del progettista; e termico di riscaldamento che avviene prevalentemente tramite una stufa a legna; impianto di distribuzione gas, si presentavano funzionanti.

In data 30.09.2002 prot. 6986 era stata rilasciata Autorizzazione di scarico reflui per dispersione nel terreno, metodo sub-irrigazione, previo trattamento in vasca Imhoff.

La caldaia marca SIME potenza 30kw con canna fumaria, presente nel locale centrale termica/lavanderia al P.T. risulta funzionante ma datata.

In data 14.06.2004 è stata presentata D.I.A. per l'INSTALLAZIONE DI UN SERBATOIO DI GPL. In data 13.07.2004 con prot. 9042 sa/GT ORDINANZA N. 36 in risposta a tale richiesta è stato NEGATO il parere dal 3° settore Ambiente del Comune di Nogara. Stesso diniego anche da parte del Comando dei Vigili del Fuoco prot. 67818.

In data 11.04.2005 viene depositata D.I.A. asseverata dal tecnico Baratto Simone per l'installazione del servizio gas tramite bombola GPL lt.1000 .

Sono stati riscontrati i certificati di conformità degli impianti ma risalenti al 2002, si ritiene opportuno il controllo totale dell'impiantistica e la messa a Norma degli stessi, secondo la normativa attualmente in vigore.

15. PREDISPOSIZIONE DI LOTTO UNICO.

LOTTO 1

PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA':

immobile 1:

Comune di NOGARA

N.C.E.U. Foglio: 9 Particella: 221 Sub. 4

cat. A/7, classe 4, cons. 6,5 vani,

Indirizzo VIA OLMi n. 4, piano: PT-1;

Dallo studio delle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, al fine di ottenere una migliore commerciabilità degli stessi, è opportuno formare UN UNICO LOTTO di vendita.

I beni NON possono essere venduti separatamente.



16. VALUTAZIONE MEDIANTE STIMA

Premesso che la sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura, dei quali è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, al grado di finiture e vetustà dei beni, all'utilizzo e alla loro ubicazione. L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il valore di mercato. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di NOGARA - Vr -gli osservatori del mercato immobiliare -O.M.I.- di NOGARA -Verona e operatori del settore edilizia ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona. Per "superficie commerciale lorda" si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

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

- Cantine e soffitte:	da 0,30 a 0,50
- Balconi scoperti sino a 10 mq.:	da 0,20 a 0,30
- Logge coperte fino a 10 mq.:	da 0,30 a 0,40
- Terrazze sino a 30 mq.:	da 0,20 a 0,40
- Terrazze oltre 30 mq.:	da 0,10 a 0,30

17. PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE IMMOBILIARE

A seguito delle verifiche effettuate, e presa visione degli atti relativi all'immobile in oggetto di pignoramento, *non* risulta l'esistenza di alcun provvedimento di assegnazione immobiliare.

18. QUOTA PIGNORATA

Le quote risultano così divise:

Intestate a:



per la **quota di proprietà** pari a 1000/1000;
*Catasto Fabbricati del Comune di NOGARA-VR-
Via OLMI N. 4*

immobile 1:

*N.C.E.U. Foglio 9, mappale n. 221 sub 4,
categoria A/7, VILLE E VILLINI classe 4, cons. 6,5 vani,
sup cat. 142 mq. totale escluse aree scoperte mq. 133*

19. PIGNORAMENTO-DIRITTI REALI

Ad esclusione del diritto di proprietà a favore dell'esecutata, risultano ulteriori diritti reali sugli immobili oggetto di pignoramento.

PRECEDENTE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/01/2016 rep. 660, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VERONA C.F. 800 107 20235, Sede VERONA (VR), Trascrizione R.G. n. 6162-R.P. n. 3770 del 25/02/2016, Richiedente UNICREDIT SPA.

E' presente inoltre un VINCOLO UNILATERALE DI DESTINAZIONE D'USO a firma del notaio FAUCI DOMENICO in data 06.11.1991, rep.31854, allegato alla Concessione Edilizia n. 2303-1991 P.G. 3427.

20 ABUSI NON SANABILI

Non sono state riscontrate difformità che non siano sanabili.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE DEI BENI

per la quota di proprietà pari a 1000/1000;

Catasto Fabbricati del Comune di NOGARA -VR- Via Olmi N. 4

immobile 1:

*N.C.E.U. Foglio 9, mappale n. 221 sub 4,
categoria A/7, VILLE E VILLINI classe 4,
cons. 6.5 vani, sup 142 mq. escluso aree scoperte mq. 133,*

Dati anagrafici riportati:



per la **quota di proprietà** 1000/1000

Descrizione sommaria dei beni

Abitazione con area cortiliva di pertinenza situati nel Comune di NOGARA (Vr),
Via OLMI N. 4

I dati catastali attuali dei beni immobili



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO
Esecuzione immobiliare n. 49/2021**

sono i seguenti:

N.C.E.U. Foglio 9, mappale n. 221 sub 4, categoria A/7, ABITAZIONE di TIPO categoria A/7, VILLE E VILLINI classe 4,
cons. 6.5 vani, sup 142 mq. escluso aree scoperte mq. 133,

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

L'attuale intestatario secondo i RR.il. è:



Specifica delle quote di proprietà:

	Stima del bene	Adeguamenti alla stima	Valore finale
LOTTO 1			
particella 221 SUB 4	€ 168.476,00		
arrotondamento per adeguamenti normativa impianti e per infiltrazioni d'umidità da sanare		<u>DETRAGGONO EURO</u> <u>3.476,00</u>	€ 165.000,00
	si arrotonda	TOTALE	€ 165.000,00

Valore stimato del beni

€ 165.000,00

(euro CENTO SESSANTACINQUEMILA//00)

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

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

Tanto la sottoscritta espone e sottoscrive in esito all'incarico ricevuto.

Verona, 15.02.2022

Arch. Manuela Cona.

Allegati:

Giudice: Dott. ANGELO FRANCO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 33



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ANGELO FRANCO
Esecuzione immobiliare n. 49/2021**

1. Documentazione fotografica (n. 9 pagine);
 2. Visure catastali;
 3. Mappa catastali;
 4. Planimetrie catastali;
 5. ATTO DI DONAZIONE notaio Allegri
 6. Certificato di stato civile dell'esecutato.
 7. omologa di separazione
 8. Vincolo unilaterale notaio Fauci
 9. conc edilizia del 1991
 10. conc edilizia del 2001
 11. Legge 10/91
 12. genio civile collaudo
 13. dich conformità imp elettrico
 14. dich conformità imp termo-idrico-sanitario
- A. Rilievo PROPRIETÀ - 2 tavole-;
- B. Estratto P.A.T. del Comune di NOGARA - 4 TAVOLE- ;
- C. Ispezione Ipotecaria- aggiornamento fino al 07.02.2022;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

1. Mappa Della Proprietà- VISTA D'INSIEME
2. esterni mappale 221 corte
3. PROSPETTI ESTERNI
4. PROSPETTI E TETTOIA DETTAGLI
5. particolari PROSPETTO OVEST E PAVIMENTAZIONI
6. FOTO INTERNE ZONA GIORNO P.T.
7. P. TERRA C.T. E BAGNO
8. PARTICOLARI SCALA E ZONA NOTTE
9. DETTAGLI ZONA NOTTE E BAGNO P.1

Arch. Manuela Cona.

