TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**347_2023**
Giudice	**Dott. Paola Salmaso**
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]

Esperto Stimatore

ARCH. VALERIA ZALIN – valeriazalin@gmail.com – 3476912197

Custode Giudiziario

AVV. SILVIA FIORIO - fiorio@studiolegalecrema.com- 045 592260

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA ARE N. 16, ROVEREDO DI GUA' (VR)	4
D.1.1	Proprietà	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3	Descrizione dei beni	12
D.1.3.1	Contesto	12
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	12
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	26
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	26
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	26
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	27
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	28
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	30
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	30
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	31
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	31
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	31
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	31
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	32
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	32
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	32
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	32
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	32
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	32
D.1.13	Valutazione del lotto	32
D.1.13.1	Consistenza	33
D.1.13.2	Criteri di stima	34
D.1.13.3	Stima	35
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	37
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	37
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	39

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 347_2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Proprietà di 1/2 dell'intero
Tipologia immobile	Porzione di fabbricato unifamiliare di civile abitazione su due livelli con autorimessa, corte pertinenziale e magazzino. Sup. commerciale mappale 167: mq 120,00 Sup. commerciale mappale 538: mq 71,00
Ubicazione	Roveredo di Gua' (VR), Via Are n° 16
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Roveredo di Gua' (VR), Foglio 2 mapp. n°: 167 sub. 1e sub 2; Foglio 2 mapp. n°: 538.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 32.000,00
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutata e dalla sua famiglia
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 500 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI: Servitù di passo e servitù di distanza.
NOTE	

I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

1/2 della piena proprietà del bene oggetto di perizia della [redacted]

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattasi di porzione di fabbricato unifamiliare su due livelli con autorimessa, corte pertinenziale e magazzino/deposito con area esterna sul retro, componibile in un lotto unico.

D DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA ARE N. 16, ROVEREDO DI GUA' (VR)

D.1.1 Proprietà

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione alle unità immobiliari in oggetto, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- *Al ventennio gli immobili oggetto di perizia erano di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni,* [redacted] *a seguito di:*

***1_ ATTO DI PERMUTA del 05/04/2003**, numero di repertorio 9332, notaio Berlini Claudio di Legnago, registrato a Legnago l'11 aprile 2003 al n. 504 Serie 1/V, trascritto il 11/04/2003 ai n. 14788/9627 di formalità, da potere dei* [redacted] *titolari della quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni (mappale 167 sub 1 e sub 2);*

***2_ ATTO DI COMPRAVENDITA** in data 19/12/1995, numero di repertorio 50.991, Notaio Di Sante Giorgio di Monselice, registrato ad Este l'8/01/1996 al n. 18 serie 1/V, trascritto a Verona il 30/12/1995 al n. 36995 R.G. e n. 27592 R.P. (mappale*

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

538).

- [redacted] la quota di comproprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni degli immobili oggetto di perizia è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/07/2006**, numero di repertorio 16715/8442, notaio Claudio Berlini, registrato all'Agenzia delle Entrate di Legnago il 14/07/2006 al n. 2323 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Territorio di Verona il 18/07/2006 ai nn. 36073/21219 da potere [redacted] titolari della quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

- [redacted] la quota di comproprietà pari a 1/2 degli immobili oggetto di perizia è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/11/2020**, numero di repertorio 31080/19064, notaio Busi Carlo Alberto con sede in Ospedaletto Euganeo (Pd), registrato all'Ufficio di Padova dell'Agenzia delle Entrate in data 19/11/2020 al n. 39576 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Territorio di Verona il 20/11/2020 ai nn. 41408/29015 da potere di [redacted]

In particolare la [redacted] acquisiva la proprietà di 1/2 della porzione di fabbricato ad uso abitazione posta ai piani terra e primo, di un garage posto al piano terra e di una cantina posta al piano terra e primo, con annesso scoperto di pertinenza ad uso cortivo, il tutto distinto nel catasto del comune suddetto al foglio 2, mappale numero 167 sub. 1 e sub. 2 e mappale 538.

Si segnala che al momento dell'atto di compravendita del 13/11/2020 il soggetto esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

l'annotazione non è stata tuttavia riportata nell'estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio reperito presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Roveredo di Gua'.

L'esecutata ha contratto matrimonio [redacted] antecedentemente all'atto di acquisto del bene, in data 06/09/2004 nel Comune di [redacted] l'atto è stato trascritto nei registri di matrimonio del Comune di Roveredo di Gua' anno 2022, parte 2 serie C n. 13.

Non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di pignoramento.

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

In data 21/03/2024 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Roveredo di Gua' i seguenti documenti: estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni (tra le quali regime patrimoniale), certificato di nascita e residenza, stato famiglia.

[redacted] *e a seguito di Decreto del Presidente della Repubblica in data 05/08/2022 ha acquisito la cittadinanza italiana.*

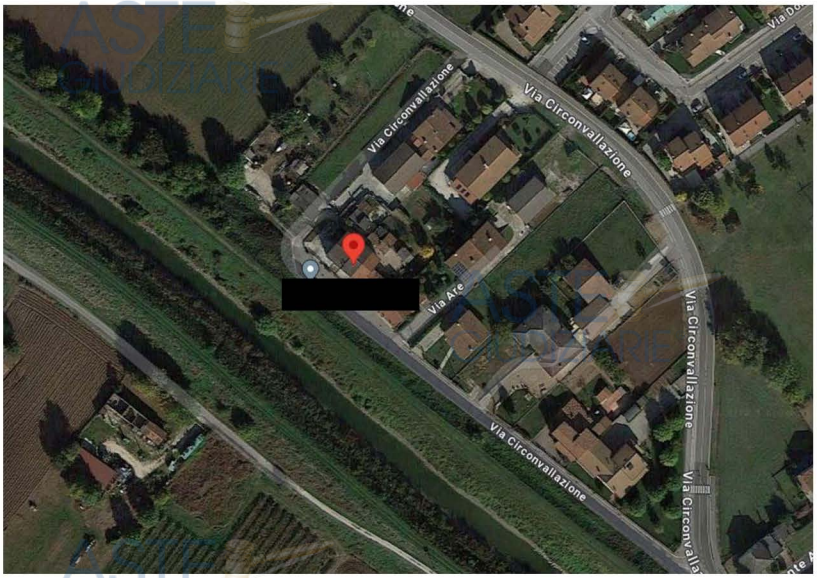
In base a quanto desunto dai certificati di residenza e di stato di famiglia reperiti presso il Comune di Roveredo di Gua' [redacted] presso il bene pignorato unitamente al marito e comproprietario [redacted]

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di porzione di fabbricato unifamiliare con autorimessa, corte pertinenziale e magazzino con area esterna sito nel Comune di Roveredo di Gua' (Vr), in Via Are n. 16.



I dati catastali corretti e completi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di Roveredo di Gua' (Vr), Catasto Fabbricati:

- ***foglio 2, particella 167, sub 1****, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, Superficie catastale: 116 mq; totale escluse aree scoperte: 101 mq, Rendita € 244,28, Via Circonvallazione n. 14, piano: T-1;*

- ***foglio 2, particella 167, sub 2,*** *categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, Superficie catastale: 17 mq, Rendita € 10,85, Via Circonvallazione n. 14, piano: T;*

- ***foglio 2, particella 538,*** *categoria C/2, classe 3, consistenza 59 mq, Superficie catastale: 63 mq, Rendita € 51,80, Via Circonvallazione n. 14, piano: T-1.*

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sui seguenti Enti Urbani:

Comune di Roveredo di Gua' (Vr), Catasto Terreni:

- ***foglio 2, particella 167, qualità ENTE URBANO, Superficie 4,61 are;***

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

- ***foglio 2, particella 538, qualità ENTE URBANO, Superficie 1,92 are.***

Si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e le relative quote di proprietà; si rende noto tuttavia che l'indirizzo corretto del compendio pignorato è Via Are (Via Circonvallazione) n. 16 e non quello indicato nelle visure catastali, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Terreni, Comune di Roveredo di Gua', Foglio 2, mappale 167:

a) All'impianto meccanografico del 01/01/1975 il bene risultava così censito:

- fg. 2, particella 167, Qualità ENTE URBANO, Superficie 2,82 are.

b) A seguito della Variazione del 03/04/2008 Pratica n. VR0127402 in atti dal 03/04/2008 (n. 127402.1/2008) con la quale sono stati soppressi i beni di cui al foglio 2 mappale 833, il bene risulta così censito:

- foglio 2, particella 167, qualità ENTE URBANO, Superficie 4,61 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 2, particella 167.

Catasto Terreni, Comune di Roveredo di Gua', Foglio 2, mappale 538:

a) All'impianto meccanografico del 01/01/1975 il bene risultava così censito:

- fg. 2, particella 166, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie 9,66 are, Reddito Dominicale € 9,98, Reddito Agrario € 4,99.

b) A seguito del FRAZIONAMENTO del 28/02/2003 Pratica n. 6234 in atti dal 28/02/2003 (n. 2067.1/2003), con il quale sono stati soppressi i beni di cui al foglio 2 mappali 166 e 325 e sono variati gli immobili di cui al foglio 2, mappali 830, 832 e 833, il bene risultava così censito:

- fg. 2, particella 831, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie 1,92 are, Reddito Dominicale € 1,98, Reddito Agrario € 0,99.

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

c) A seguito del Tipo Mappale del 31/03/2003 Pratica n. 28825 in atti dal 31/03/2003 (n. 3725.1/2003), con il quale sono stati soppressi i beni di cui al foglio 2 mappale 831, e della Variazione del 31/03/2003 Pratica n. 28825U in atti dal 09/12/2003 (n. 3725U.1/2003) il bene risulta così censito:

- foglio 2, particella 538, qualità ENTE URBANO, Superficie 1,92 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 2, particella 538.

Catasto Fabbricati, Comune di Roveredo di Gua', Foglio 2, mappale 167, sub 1:

a) All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risultava così censito:

- fg. 2, particella 167, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 2,5, Rendita € 0,06, Via Are n. 10, piano T1, graffato al mappale 354.

b) A seguito della VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992, il bene risultava così censito:

- fg. 2, particella 354, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 2,5, Rendita € 59,39, Via Are n. 10, piano T1, graffato al mappale 167.

c) A seguito della VARIAZIONE per DIVISIONE-AMPLIAMENTO del 29/05/2008 Pratica n. VR0206026 in atti dal 29/05/2008 (n. 13924.1/2008), il bene risulta così censito:

- fg. 2, particella 167, sub 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, Rendita € 244,28, Via Are, piano T-1.

d) A seguito della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2009 Pratica n. VR0195538 in atti dal 29/05/2009 (n. 21695.1/2009), il bene risulta così censito:

- fg. 2, particella 167, sub 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, Rendita € 244,28, Via Are, piano T-1.

e) A seguito della VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, il bene risultava così censito:

- foglio 2, particella 167, sub 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, Superficie catastale: 116 mq; totale escluse aree scoperte: 101 mq, Rendita € 244,28, Via Are, piano T-1.

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

f) A seguito della VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 05/10/2021 Pratica n. VR0144839 in atti dal 05/10/2021 (n. 67580.1/2021), il bene risulta così censito:

- foglio 2, particella 167, sub 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, Superficie catastale: 116 mq; totale escluse aree scoperte: 101 mq, Rendita € 244,28, Via Circonvallazione n. 14, piano T-1.

Mappali Terreni correlati: foglio 2, particella 167.

Catasto Fabbricati, Comune di Roveredo di Gua', Foglio 2, mappale 167, sub 2:

a) All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risultava così censito:

- fg. 2, particella 167, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 2,5, Rendita € 0,06, Via Are n. 10, piano T1, graffato al mappale 354.

b) A seguito della VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992, il bene risultava così censito:

- fg. 2, particella 354, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 2,5, Rendita € 59,39, Via Are n. 10, piano T1, graffato al mappale 167.

c) A seguito della VARIAZIONE per DIVISIONE-AMPLIAMENTO del 29/05/2008 Pratica n. VR0206026 in atti dal 29/05/2008 (n. 13924.1/2008), il bene risultava così censito:

- fg. 2, particella 167, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, Rendita € 10,85, Via Are, piano T.

d) A seguito della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2009 Pratica n. VR0195538 in atti dal 29/05/2009 (n. 21695.1/2009), il bene risultava così censito:

- fg. 2, particella 167, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, Rendita € 10,85, Via Are, piano T.

e) A seguito della VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, il bene risultava così censito:

- foglio 2, particella 167, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, Superficie catastale: 17 mq; Rendita € 10,85, Via Are, piano T.

f) A seguito della VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 05/10/2021 Pratica

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

n. VR0144840 in atti dal 05/10/2021 (n. 67581.1/2021), il bene risulta così censito:

- *foglio 2, particella 167, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, Superficie catastale: 17 mq; Rendita € 10,85, Via Circonvallazione n. 14, piano T.*

Mappali Terreni correlati: foglio 2, particella 167.

Catasto Fabbricati, Comune di Roveredo di Gua', Foglio 2, mappale 538:

a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE del 08/10/1991 (n. 1530L/1987) e risultava così censito:

- *fg. 2, particella 538, Via Are, piano T-1.*

b) A seguito del CLASSAMENTO AUTOMATICO del 27/02/1987 in atti dal 23/07/1992 (n. 1530L/1987), il bene risultava così censito:

- *foglio 2, particella 538, categoria C/2, classe 3, consistenza 59 mq, Via Are, piano T-1.*

c) A seguito della VARIAZIONE del QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, il bene risultava così censito:

- *foglio 2, particella 538, categoria C/2, classe 3, consistenza 59 mq, Rendita L. 100.300, Via Are, piano T-1.*

d) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risultava così censito:

- *foglio 2, particella 538, categoria C/2, classe 3, consistenza 59 mq, Superficie catastale 63 mq, Rendita € 51,80, Via Are, piano T-1.*

e) A seguito della VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 05/10/2021 Pratica n. VR0144836 in atti dal 05/10/2021 (n. 67577.1/2021) e della VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 25/10/2021 Pratica n. VR0155039 in atti dal 25/10/2021 (n. 72050.1/2021), il bene risulta così censito:

- *foglio 2, particella 538, categoria C/2, classe 3, consistenza 59 mq, Superficie catastale 63 mq, Rendita € 51,80, Via Circonvallazione n. 14, piano T-1.*

Mappali Terreni correlati: foglio 2, particella 538.

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Gli immobili sono situati all'interno di un'area residenziale ai margini sud-ovest del centro abitato di Roveredo di Gua', ricompreso tra i Comuni di Cologna Veneta e Montagnana, a nord-est del centro abitato di Legnago, a circa 55 km di distanza dal centro di Verona.

L'area su cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale e dista circa 600 mt dai principali servizi del Comune di Roveredo di Guà, ove sono dislocate scuola dell'infanzia, bar, negozi, alimentari, parco giochi, chiesa, farmacia.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie dei fabbricati

Trattasi di beni siti nel Comune di Roveredo di Gua' (VR) collocati all'interno di un'area residenziale a nord del fiume Guà, in Via Are n. 16.

I beni consistono in un fabbricato ad uso residenziale disposto su due livelli fuori terra; completano il compendio un piccolo manufatto ad uso autorimessa, la corte esterna pertinenziale che circonda il fabbricato su tre lati ed un edificio situato sul retro dell'abitazione a destinazione magazzino con area esterna di pertinenza.

Mappale 167

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1939 e successivamente modificato ed ampliato nel 1988; nel 2007 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con modifiche interne e prospettiche ed adeguamento di finiture e impianti.

Il compendio è dotato di due ingressi adiacenti, un cancello di tipo scorrevole carrabile ed un cancelletto pedonale, insistenti su Via Are.

La corte comune è delimitata rispetto alla strada ed alle proprietà adiacenti da muretto basso in calcestruzzo e rete; è in parte pavimentata in battuto in cemento ed in parte adibita a prato.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura, le tramezzature interne in laterizio, il solaio in laterocemento, la copertura è realizzata a falde con struttura a travi, travetti

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

e tavolato in legno e manto in coppi.

Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrature, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali.

Vista del fabbricato da Via Are

Vista laterale del fabbricato

<u>Unità abitativa sub 1- piano terra</u>

L'unità immobiliare ha accesso direttamente dalla corte pertinenziale sul fronte principale sud tramite porta blindata protetta da pensilina, ed è composta da un vano soggiorno ed un locale cucina, collegati da un disimpegno che serve il vano scale a doppia rampa di accesso al piano primo; nel sottoscala è stato realizzato un piccolo bagno finestrato.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera, gli oscuramenti sono in alluminio con tamponamenti opachi; le porte interne sono in legno, le pareti interne sono finite ad intonaco.

I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle in gres porcellanato, i gradini della scala sono in marmo; le altezze interne sono pari a 2,70 metri.

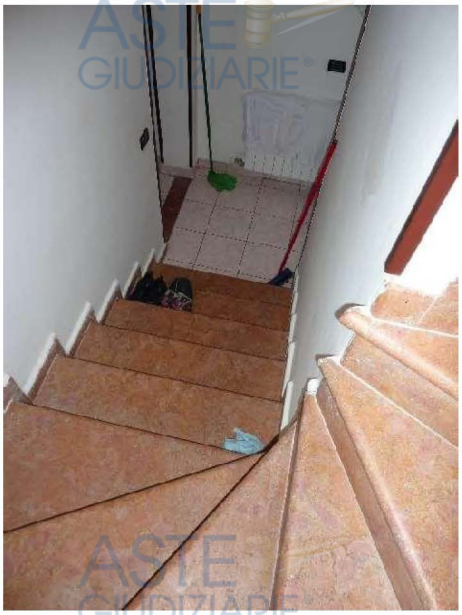
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Soggiorno

Cucina

Bagno sottoscala



Vano scale

Unità abitativa sub 1- piano primo

Il piano primo dell'unità immobiliare è connesso al piano terra tramite vano scale interno e si compone di un disimpegno che serve due camere da letto ed un bagno finestrato.

Gli oscuramenti e le porte interne sono in legno, le pareti interne sono finite ad intonaco.

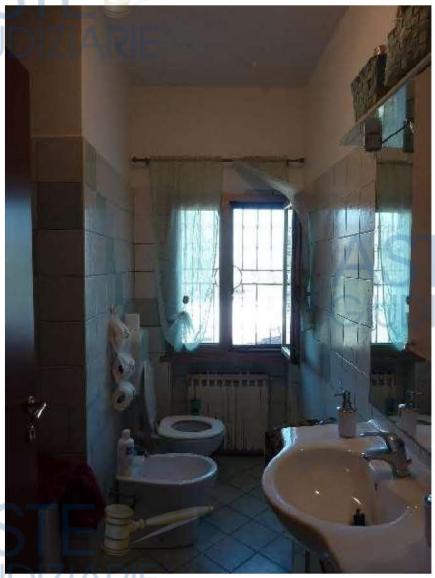
I pavimenti ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle in gres porcellanato; le altezze interne sono variabili e le camere sono caratterizzate da copertura in legno a vista.

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Camera

Camera



Bagno

Manufatto ad uso autorimessa sub 2:

Il piccolo manufatto presenta forma rettangolare e dimensioni interne pari a circa 3,00 x 5,00 metri ed altezza media interna pari a circa 3,3 metri, con copertura a due falde realizzata con travi, travetti e tavolato in legno e rivestimento in coppi. È localizzato all'interno della corte pertinenziale, in adiacenza al lato ovest del fabbricato sub 1 e pavimentato in battuto di cemento; è dotato di due finestre in alluminio e basculante di tipo manuale in alluminio.

È stato presumibilmente edificato a seguito della pratica edilizia del 2007.

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Fronte principale dell'autorimessa

Vista interna

Complessivamente lo stato di conservazione dell'abitazione mappale 167 è buono; tuttavia, le caratteristiche dell'involucro edilizio sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Caratteristiche strutturali immobile mappale 167				
	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	laterizio	muratura portante	buone	n.d.
coperture	legno	travi travetti e tavolato	buone	n.d.
	coppi	a falde		
solai	laterizio e cemento	laterocemento	buone	no

Caratteristiche edilizie e costruttive mappale 167				
	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	buone	intonaco
infissi esterni	alluminio	ante	buone	vetrocamera
oscuramenti	legno/alluminio	scuri	discrete	vernice
infissi interni	legno	battente	buone	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	buone	intonaco
pavimentazione interna	gres	piastrelle	buone	si
pavimentazione autorimessa	cemento	battuto cemento	discrete	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	buone	si
rivestimenti cucina	gres	piastrelle	buone	si
pavimenti camere	gres	piastrelle	buone	si
parti comuni	cemento/prato	varie	discrete	si

Mappale 538

Il manufatto a destinazione magazzino consiste in un fabbricato disposto su un piano fuori terra con una piccola porzione su due livelli, completamente da ristrutturare e circondato da area esterna di pertinenza su tre lati.

E' costituito da quattro vani in muratura: due locali deposito e magazzino accessibili dalla corte sul fronte sud, uno dei quali dotato di camino a legna angolare ed il secondo disposto su due livelli, internamente non collegati: il piano primo è accessibile unicamente tramite scala a pioli esterna. Il terzo locale collegato al vano deposito è ad uso bagno ed il quarto è un piccolo ripostiglio con accesso dal lato est della corte.

Sul retro dell'edificio è presente una tettoia, posticcia e tuttavia accatastata, in legno

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

e lamiera, con porzioni di tramezzature in laterizio.

L'accesso all'immobile avviene da uno stradello privato insistente in parte sul mappale 167 ed in parte sul mappale 169, sul quale grava da tempo immemore servitù di passo.

La corte è delimitata rispetto alla strada da rete metallica e rispetto alle proprietà adiacenti da muretto in cemento e rete; è in parte pavimentata in battuto in cemento ed in parte adibita a prato.

Vista del fronte del fabbricato

Vista retro del fabbricato

I pavimenti interni sono in parte in piastrelle in gres porcellanato ed in parte in battuto di cemento, il rivestimento del bagno è in piastrelle in gres porcellanato; le altezze interne prevalenti sono pari a 2,40 metri. Le coperture sono a falde con rivestimento in onduline in lamiera ed in fibrocemento, presumibilmente contenente amianto.

Locale deposito

Bagno

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Caratteristiche strutturali immobile mappale 538				
	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	laterizio	muratura portante	scarse	no
coperture	legno	travi e travetti	scarse	no
	fibrocemento/lamiera	onduline/falde		
solai	laterizio e cemento	laterocemento	scarse	no

Caratteristiche edilizie e costruttive mappale 538				
	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	scarse	intonaco
infissi esterni	legno/alluminio	ante	scarse	vetro singolo
infissi interni	legno	battente	scarse	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	scarse	intonaco
pavimentazione interna	gres/cemento	varie	scarse	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	scarse	si
parti comuni	cemento	battuto cemento	scarse	si

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia e funzionanti; sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roveredo di Gua' le seguenti Dichiarazioni di Conformità, depositate per l'ottenimento del certificato di Agibilità prot. n. 1900 del 05/07/2008 relative all'unità immobiliare ***mappale 167*** *oggetto di procedura:*

- *Dichiarazione di Conformità Impianto elettrico, ai sensi dell'art. 9 Legge 46 del 05/03/1990* [redacted] *per revisione e controllo impianto elettrico;*
- *Dichiarazione di Conformità Impianto termo idrico sanitario, ai sensi dell'art. 7 e 9 Legge 46 del 05/03/1990* [redacted]

L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt e completo di prese e punti luce adeguati alle esigenze di ciascun ambiente, è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.

I fornelli sono alimentati a gas di rete.

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Caratteristiche impiantistiche mappale 167				
	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	si	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	a split	---	buone	---
gas	sottotraccia	da rete	buone	no
elettrico	sottotraccia	da rete	buone	sì
acqua calda sanitaria	autonomo sottotraccia	caldaia a gas	buone	sì
termico	autonomo sottotraccia	caldaia a gas e radiatori	buone	sì
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	fossa perdente	n.d.	---

Caratteristiche impiantistiche mappale 538				
	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	no	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	no	---	---	---
gas	no	---	---	---
elettrico	no	---	---	---
acqua calda sanitaria	no	---	---	---
termico	no	camino a legna	n.d.	---
telefonico	no	---	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	fossa perdente	n.d.	---

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas marca Immergas, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, localizzata nel locale cucina al piano terra; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa di tipo tradizionale.

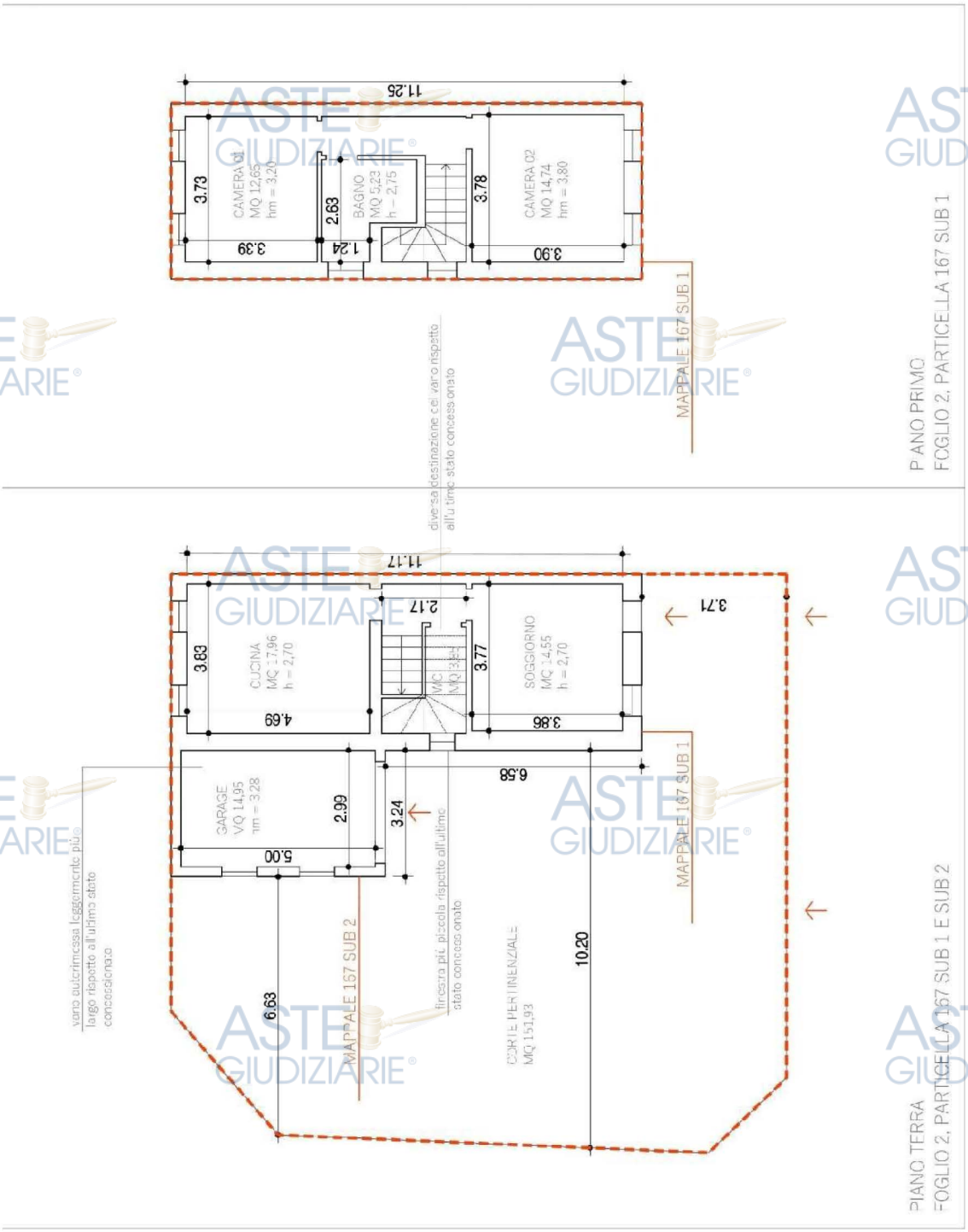
L'immobile è dotato di impianto di condizionamento a split nelle camere al piano primo e non è presente impianto di allarme.

In base alle informazioni contenute nell'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'Atto di provenienza del 2020 l'immobile mappale 167 si trova in Classe G.

*Il fabbricato **mappale 538** non è dotato di impianti.*

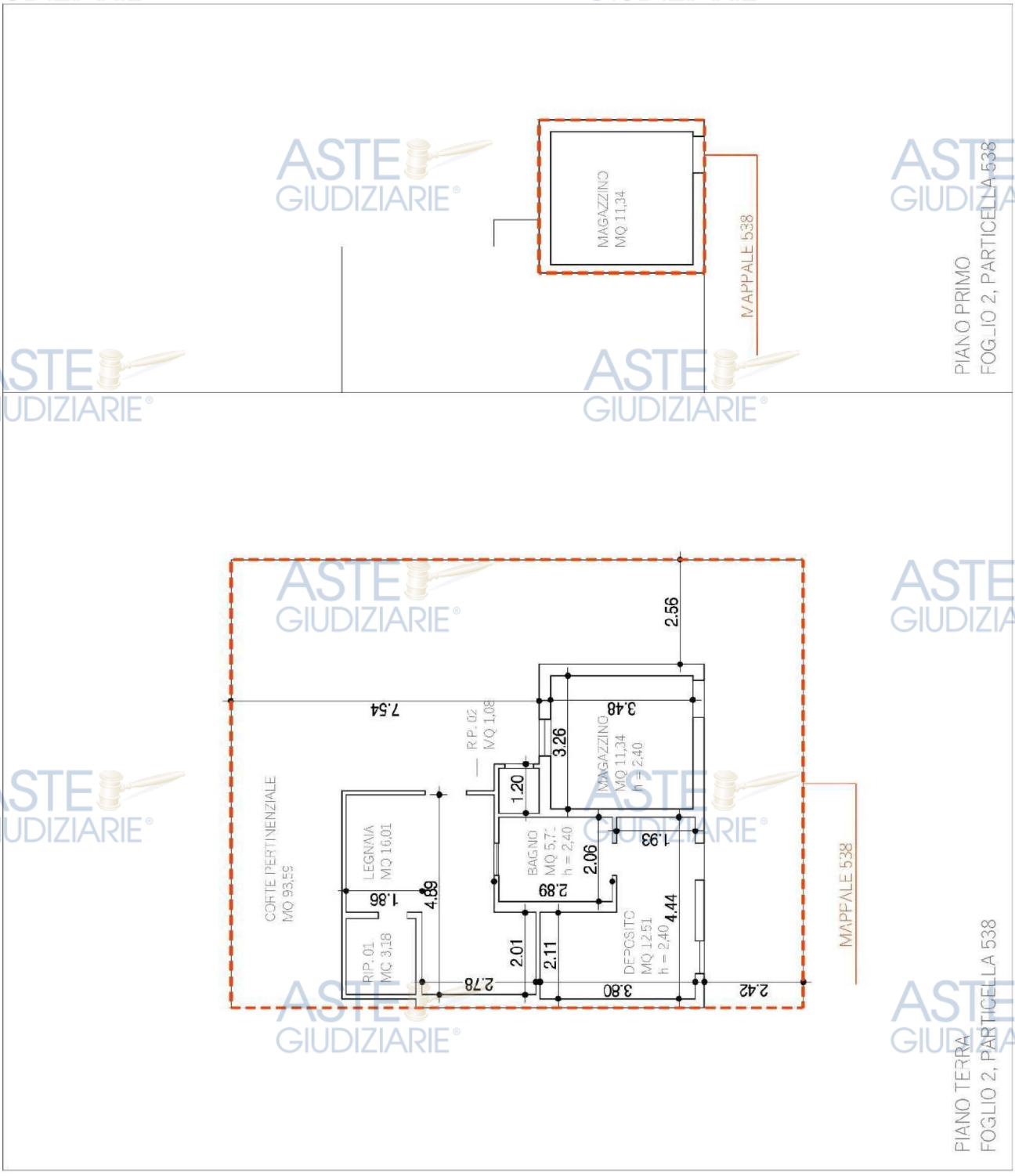
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193



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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193



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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Data: 10/03/2024 - n. T12610 - Richiedente: [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

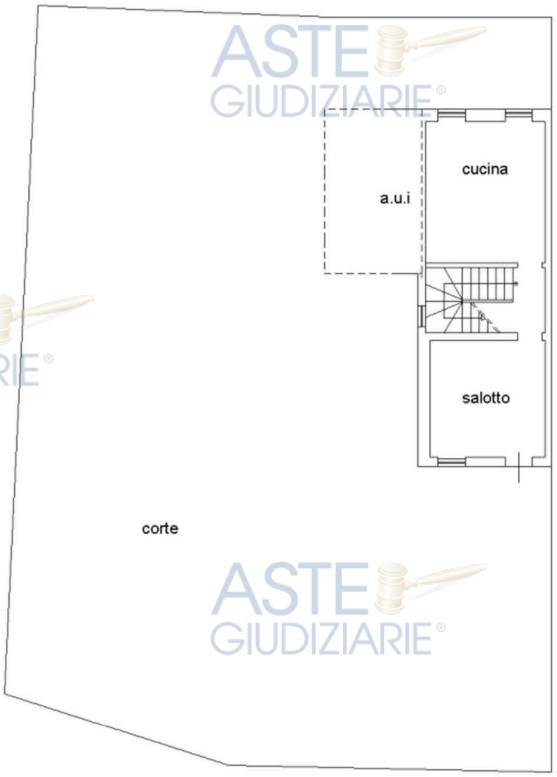
Dichiarazione protocollo n. VR0206026 del 29/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roveredo Di Gua'

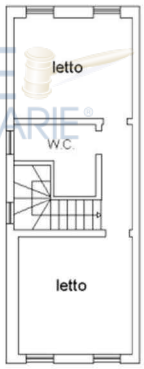
Via Are civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Vaccari Massimiliano
Foglio: 2	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 167	
Subalterno: 1	Prov. Verona N. 2353

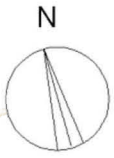
Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANTA PIANO TERRA H=270



PIANTA PIANO PRIMO H=270



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2024 - Comune di ROVEREDO DI GUA'(H610) - < Foglio 2 - Particella 167 - Subalterno 1 >
VIA CIRCONVALLAZIONE n. 14 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 10/03/2024 - n. T12610 - Richiedente [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

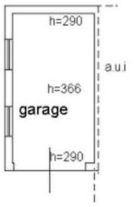
Dichiarazione protocollo n. VR0206026 del 29/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roveredo Di Gua'

Via Are civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Vaccari Massimiliano
Foglio: 2	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 167	
Subalterno: 2	Prov. Verona N. 2353

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANTA PIANO TERRA H=270

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2024 - Comune di ROVEREDO DI GUA'(H610) - < Foglio 2 - Particella 167 - Subalterno 2 >
VIA CIRCONVALLAZIONE n. 14 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 10/03/2024 - n. T12611 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Data presentazione: 27/02/1987 - Data: 10/03/2024 - n. T12612 - Richiedente: [redacted]

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

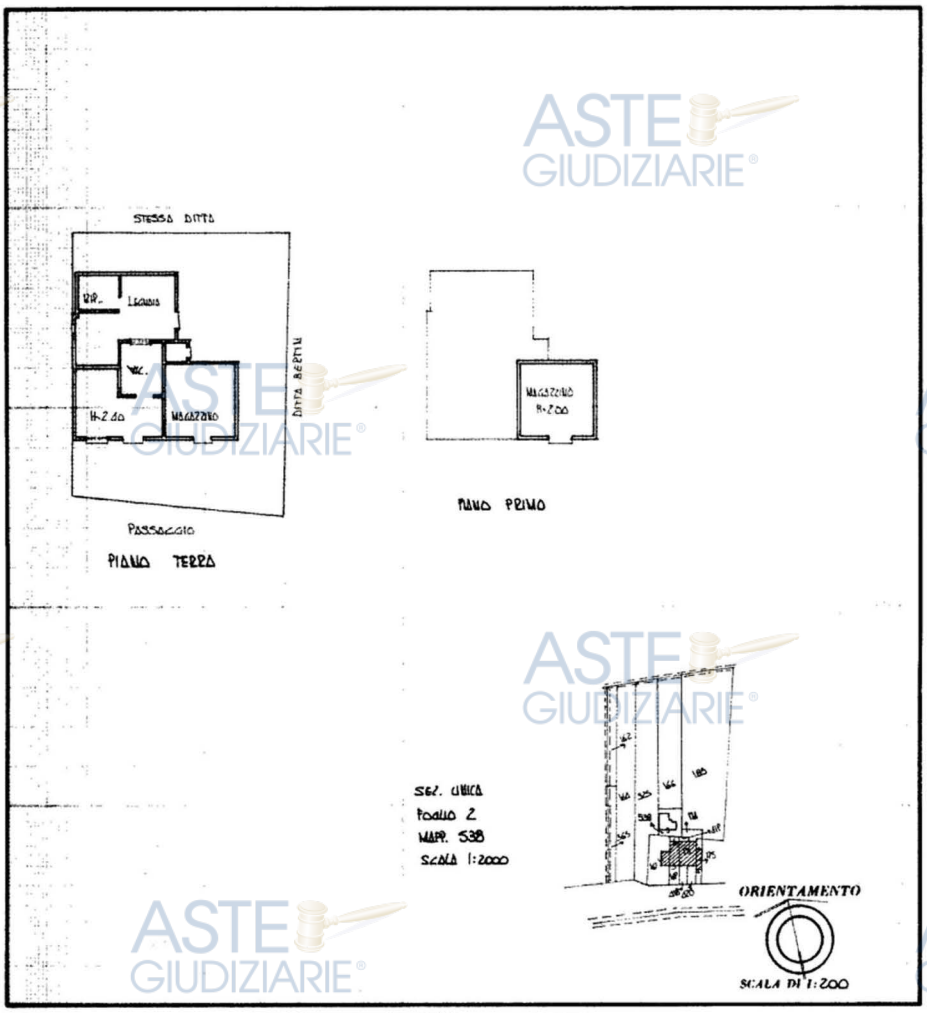
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROVEREDO DI GUA *Via* ARE

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA **Scheda N.°**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 27 FEB 1987 PROT. N.° 15304	SEZ. C FOG. 2 MAPP. 538

Compilata dal ING. PAOLO BORIN
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de INGEGNERI *n.* 1879
della Provincia di PADOVA
data 27-2-87
Firma: [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2024 - Comune di ROVEREDO DI GUA(H610) - < Foglio 2 - Particella 538 - Subalterno >
VIA CIRCONVALLAZIONE n. 14 Piano T - 1

Unità (1)

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/02/1987 - Data: 10/03/2024 - n. T12612 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X367) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

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

Trattandosi di abitazione unifamiliare non sono presenti beni condominiali; la corte pertinenziale di entrambi i mappali, 167 e 538, NON è dotata di individuazione catastale autonoma.

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

Gli accessi al fabbricato mappale 167 sono collocati lungo Via Are (Via Circonvallazione) ed insistono sul lato sud della corte pertinenziale del bene oggetto di perizia: trattasi di un cancello carrabile ed uno pedonale adiacenti l'uno all'altro.

Il fabbricato mappale 538 ha accesso dalla strada che da Via Are circonda la corte del fabbricato 167 sui lati ovest e nord insistente sul mappale 167 ed in piccola parte sul mappale 169.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di Roveredo di Gua' sono attualmente:

- *il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), Variante n. 1 approvato con la Delibera di Giunta Regionale n. 3389 del 30.12.2010, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004;*
- *il P.A.T.I. Comuni di Pressana e Roveredo di Gua';*
- *il Piano degli Interventi Variante n. 7, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.21 del 26/05/2022.*

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

- *secondo la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, delle Invarianti, delle Fragilità e delle Trasformabilità del P.A.T.I.:*

Tavola 3: Carta delle Fragilità:

- *Art. 20 – Area Idonea a condizione;*

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Tavola 4: Carta delle Trasformabilità:

- *Art. 30 – Aree di urbanizzazione consolidata;*

- secondo le Tavole del P.A.T.:

- *Cartografia LR 14/2017 - Ambiti di urbanizzazione consolidata AUC - art. 2 LR 14/2017.*

- secondo le Tavole del Piano degli Interventi:

- *Art. 28 - Sistema insediativo storico e residenziale - ZTO B residenziale di completamento;*
- *Ambiti di urbanizzazione consolidata art. 2 LR 14/2017.*

Il fabbricato è ricompreso nel centro abitato di Roveredo di Gua' e non è soggetto a vincoli.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Roveredo di Gua', Edilizia Privata, ad eccezione delle seguenti lievi difformità:

- *nella planimetria catastale del mappale 167 sub 1 non è riportato il locale ripostiglio - bagno realizzato nel sottoscala;*
- *il civico del compendio è il n. 16, diversamente da quanto indicato nelle visure catastali.*

La planimetria catastale del mappale 538 è corrispondente allo stato dei luoghi.

Non è presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero compendio.

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Si consiglia di procedere all'aggiornamento catastale solo a seguito della regolarizzazione edilizia degli immobili.

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Per l'aggiornamento catastale della planimetria mappale 167 sub 1 è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva di € 500,00.

Si segnala che il mappale 167 ricomprende anche parte di Via Are e la stradella di accesso ai fabbricati edificati sul retro.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Roveredo di Gua' risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato di cui al mappale 167:

- ***CONCESSIONE EDILIZIA n. 401 prot. n. 695 del 26 aprile 1988*** *per lavori di ordinaria manutenzione garage in Via Are, ditta sig.ri Gallo Venturini;*

- ***PERMESSO DI COSTRUIRE n. 11/2007 del 11/08/2007 prot. n. 498 del 22/02/2007*** *per ristrutturazione di un edificio residenziale distinto catastalmente al foglio 2 mappali 169, 167, 354 e 538,* [redacted]

- ***DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 12/2008 prot. n. 1058 del 10/04/2008*** *per opere in variante al PDC n. 11/07 del 11/08/2007 per ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione, ditta* [redacted]

- ***CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. n. 1900 del 05/07/2008*** *pratica edilizia n. 11/2007 per interventi di ristrutturazione di un edificio residenziale ubicato in Roveredo di Gua' in Via Are n. 16, censito al foglio 2, mappale 167, sub 1 e sub 2, ditta* [redacted]

Si rende noto che dalle ricerche effettuate presso gli Archivi del Comune di Roveredo di Gua' non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa al fabbricato di cui al mappale 538 a partire dalla data di settembre 1967, che ha sancito l'obbligo di presentazione di licenze edilizie in quanto il Comune suddetto non era dotato di un piano di fabbricazione antecedente. Non sono state reperite inoltre pratiche ulteriori rispetto a quelle sopra citate relative alla realizzazione del fabbricato mappale 167.

Si precisa tuttavia che non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di ulteriori permessi edilizi in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

Il fabbricato mappale 167 è stato costruito antecedentemente al 1967, come

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

rappresentato nelle mappe catastali di impianto risalenti indicativamente al 1939 ed ha subito trasformazioni successive a seguito della presentazione delle pratiche edilizie sopra riportate.

Per quanto attiene invece il fabbricato mappale 538 non è possibile asserire con certezza se sia stato edificato antecedentemente o successivamente al 01 settembre1967: nei vari atti di provenienza che si sono succeduti i venditori hanno dichiarato l'esistenza del bene ante 67 ma in base alle ricerche effettuate presso gli archivi catastali e comunali non è stata riscontrata evidenza dell'anno di costruzione in quanto non sono presenti presso il Comune di Roveredo di Guà mappe o foto storiche relative al periodo di tempo sopra descritto; inoltre nella mappa catastale di impianto il fabbricato non è rappresentato: si potrebbe presumere che sia stato edificato nel periodo ricompreso tra il 1939 ed il 1967 ma l'unica evidenza sono le dichiarazioni contenute negli atti di provenienza del bene.

L'attuale destinazione dei beni risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Difformità riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti difformità relative al compendio oggetto di procedura di cui al ***mappale 167****:*

- ***1**_ al piano terra del fabbricato sub 1 il locale ripostiglio – sottoscala è stato trasformato in un bagno;*
- ***2**_ i vani cucina al piano terra e camera da letto al piano primo sono più stretti rispetto a quanto assentito di circa 10 cm;*
- ***3**_ non è presente nello stato dei luoghi il solaio a copertura del piano primo rappresentato nella sezione dello stato assentito e le falde del tetto in legno sono a vista; la finestra del bagno del piano terra è più piccola rispetto a quanto concessionato; infine nel prospetto nord ovest dello stato assentito, diversamente dalla pianta del piano primo, non è stata rappresentata la finestra insistente sul vano scale al piano primo;*

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

- **4** - *Il vano garage sub 2 adiacente al fabbricato principale è più largo di circa 25 cm rispetto a quanto assentito.*

Non sono presenti pratiche edilizie relative al fabbricato mappale 538.

Possibilità di regolarizzazione:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Roveredo di Gua', per quanto concerne la difformità cui al ***punto 01****, la destinazione del vano ad uso bagno non potrà essere sanata in quanto l'altezza interna del locale è inferiore a 2,40 mt.*

Diversamente potranno essere sanati il piccolo aumento di volume del vano autorimessa e le opere interne e prospettiche eseguite in difformità rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo stato concessionato e descritte ai ***punti 02, 03 e 04*** *del precedente elenco, previa presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria con pagamento dell'oblazione minima di 516 € e del doppio del contributo di costruzione per l'aumento volumetrico.*

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a ***€ 4.000,00****, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni.*

Per quanto riguarda invece il fabbricato ***mappale 538****, non sono state reperite informazioni sufficienti per accertare se sia stato edificato ante 1967 o se si tratti di un abuso edilizio.*

Nota: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile costituisce abitazione principale [redacted] *che vi risiede unitamente al marito, comproprietario dell'immobile,* [redacted]

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona, non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- *TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Verona il 07/10/2023, repertorio n. 6738/2023, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 05/12/2023 ai nn. 49851/37302 R.G./R.P., a favore di* [redacted] *titolare della quota di 1/2 dei beni oggetto di procedura.*

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

- *COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO – **SERVITU' DI DISTANZA**, repertorio n. 18845/10205 del 30/07/2007, pubblico ufficiale Berlini Claudio, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 02/08/2007 ai nn. 38211/22046 R.G./R.P., a favore* [redacted] *gravante sugli immobili, in qualità sia di fondo servente che dominante, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 2, mappale 844 sub 2 e foglio 2, mappali 169, 167, 354, 538, ed al Catasto Terreni al foglio 2, mappali 169, 167, 538, 833.*

[redacted] *ha prestato il proprio assenso affinché' la ditta* [redacted] *possa ristrutturare il fabbricato ad uso abitazione e garage a distanza inferiore a quella prevista dalle vigenti norme edilizie, il tutto secondo il progetto redatto* [redacted] *di Cologna Veneta. A sua volta la* [redacted] *ha prestato il proprio assenso affinché' la* [redacted] *possa effettuare eventuali costruzioni sulla sua proprietà, realizzando nuove opere a distanza inferiore a quella prevista dalle vigenti norme edilizie. Le parti concedenti hanno*

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

dichiarato di essere a conoscenza che, in caso di futura edificazione sulle rispettive loro proprietà, saranno tenute in ogni caso a rispettare le distanze previste dalle vigenti o da eventuali future norme edilizie in materia.

- ***SERVITÙ DI PASSO*** *pedonale, carraio e con mezzi meccanici in genere gravante da tempo immemorabile sui mappali 167 e 833 Foglio 2 Catasto Terreni ed a favore dei mappali 830-831-832 Foglio 2 Catasto Terreni.*

D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Nessuno.

D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio immobiliare oggetto di procedura non presenta alcun assetto di natura condominiale: non è stata pertanto rilevata l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale nonché di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

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

Il bene pignorato non è un immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.

Data la conformazione del lotto, le dimensioni e le caratteristiche dei beni non ci sono elementi per dividere comodamente pro quota gli immobili.

D.1.13 Valutazione del lotto

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

D.1.13.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano terra mappale 167, sub 1 e sub 2				
soggiorno	14,55	20,05	1	20,05
cucina	17,96	22,57	1	22,57
disimpegno	2,51	3,46	1	3,46
bagno	3,85	5,4	1	5,40
autorimessa sub 2	14,95	19,03	0,5	9,52
corte pertinenziale esterna	151,93	151,93	0,1/0,02	5,04
piano primo mappale 167, sub 1				
vano scale	3,61	5,23	1	5,23
disimpegno	3,95	5,59	1	5,59
bagno	5,23	6,51	1	6,51
camera 01	12,65	17,22	1	17,22
camera 02	14,74	20,04	1	20,04
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 167 SUB 1, SUB 2				**120,63**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA				**120,00**
piano terra mappale 538				
magazzino	11,34	14,51	1	14,51
deposito	12,51	15,09	1	15,09
bagno	5,71	6,55	1	6,55
ripostiglio 01	3,18	3,82	1	3,82
ripostiglio 02	1,08	1,51	1	1,51
legnaia	16,01	18,36	1	18,36
corte pertinenziale esterna	93,59	93,59	0,1/0,02	3,87
piano primo mappale 538				
magazzino	11,34	15,1	0,5	7,55
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 538				**71,26**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA				**71,00**

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Nota:

La superficie della corte mappale 167 indicata in tabella corrisponde a quella effettivamente usata come pertinenza; non sono state conteggiate la porzione di Via Are e la strada sterrata di accesso alle unità immobiliari sul retro del fabbricato ricomprese nel mappale 167.

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di Roveredo di Gua' - Ufficio Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda,

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compresi l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisori confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con gli opportuni coefficienti di riduzione:

- *25% balconi e terrazze scoperte*
- *35% balconi e terrazze coperte*
- *35% patii e porticati*
- *80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)*
- *60% verande (senza finiture)*
- *15% giardini di appartamento*
- *10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq *2%)*
- *25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)*
- *35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)*
- *45% box (in autorimessa collettiva)*
- *50% box (collegato ai vani principali)*
- *60% box (non collegato ai vani principali)*
- *35% posto auto coperto*
- *20% posto auto scoperto*
- *80% mansarde abitabili (h. media 2,40)*
- *35% sottotetti non abitabili*
- *60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)*
- *60% locali interrati non abitabili*
- *15% locali tecnici*

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

superficie commerciale del compendio dei beni.

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

2° semestre 2023

Provincia: VERONA

Comune: ROVEREDO DI GUA'

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E ZONE EDIFICATE LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie mappale 167			
	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 2° semestre 2023 cod. zona B1 - abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 570	€ 850	€ 710
mercato immobiliare attuale	€ 375	€ 821	€ 581
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA			**€ 600**

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie mappale 538			
	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 2° semestre 2023 cod. zona B1 - capannoni tipici - stato conservativo ottimo	€ 370	€ 510	€ 440
mercato immobiliare attuale	€ 257	€ 300	€ 279
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA			**€ 150**

Immobile	***Superficie commerciale (mq)***	***Valore unitario (€/mq)***	***Valore intero medio ponderato***
Fabbricato unifamiliare mappale167	120	€ 600	€ 72.000
quota parte pari ad 1/2 della piena proprietà mappale 167			**€ 36.000**
Magazzino mappale 538	71	€ 150	€ 10.650
quota parte pari ad 1/2 della piena proprietà mappale 538			**€ 5.325**

Nota:

Si è scelto di attribuire al mappale 538 un valore unitario pari a 150 €/mq in quanto non è stato possibile accertare con evidenza la legittimità urbanistica del bene.

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 2° sem.2023
Comune di Roveredo di Gua' (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica
Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare.

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

- *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale:* ***€ 4.500,00****;*
- *Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;*
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: apparentemente nessuna;*
- *Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 10 %:* ***€ 4.100;***
- *Altri adeguamenti: nessuno;*
- *Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.*

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- *Valore degli immobili per la quota di 1/2 della piena proprietà nello stato di fatto in cui si trovano:* ***36.000 + 5.325 = 41.325 €***
- *Valore dell'immobile per la quota di 1/2 della piena proprietà al netto delle decurtazioni: 41.325 - (4.500 + 4.100) = € 32.725, arrotondati ad* ***€ 32.000.***

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Verona, 25/05/2024

Il perito estimatore

Arch. Valeria Zalin

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATA

E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATA

E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO

E.5 CERTIFICATI ANAGRAFICI DELL'ESECUTATA

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.9 TITOLI ABILITATIVI

E.10 PIANI URBANISTICI

E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

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

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193