

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare	N. 143/2024 a cui è riunita la n. 162/2024
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (esec. n. 143/2024) FINN SPV SRL (esec. 162/2024)
Parte eseguita	



Sommario.....	2
A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.1. Proprietà	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	20
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	20
D.1.3. Descrizione dei beni.....	25
D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato.....	25
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali - Servitù	41
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	42
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	42
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	47
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	48
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile.....	54
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	54
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	55
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	55
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	58
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	58
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	58
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	59
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	59
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	59
D.1.13. Valutazione del lotto	59
D.1.13.1. Consistenza	59
D.1.13.2. Criteri di stima	60
D.1.13.3. Stima.....	61
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	63
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	64
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	65



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE n. 143/2024 a cui è riunita la n. 162/2024
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Quota di 1/1 di fabbricato a due piani fuori terra e interrato composto da n. 1 appartamento a p. 1°, n. 1 magazzino disposto ai piani terra e interrato e n. 3 aree urbane - con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni
Tipologia immobile	Fabbricato a due piani fuori terra e interrato comprendente N. 1 abitazione a piano 1° e sottostante magazzino disposto ai piani terra e interrato, limitrofe piccole aree urbane
Ubicazione	Comune di Pesantina (VR), Corso San Lorenzo n° 60
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Pescantina, Foglio 19, mapp. 755 sub. 6 cat. A/2 - mapp. 755 sub. 5 cat. C/2 - mapp. 755 sub. 11 cat. F/1, mapp. 807 sub 6 cat. F/1, mapp. 807 sub. 7 cat. F/1 e beni comuni non censibili mapp. 755 sub. 7-8
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 262.800,00
Stato di occupazione	Alloggio attualmente occupato dal sig. [REDACTED] e familiari e sottostante magazzino utilizzato sempre [REDACTED]
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 12.000 circa (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1500 circa (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI – esistenza servitù citate negli atti di provenienza
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.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Proprietà per la quota di 1/1 in capo ai soggetti eseguiti per le seguenti quote:

- mapp. 755 sub. 6 (abitazione) in capo a [redacted] nuda proprietà per 1/1, [redacted] usufrutto per 1/2, [redacted] usufrutto per 1/2;
- mapp. 755 sub. 5 (magazzino) in capo a [redacted] proprietà per 1/2, Tessari Ivana proprietà per 1/2;
- mapp. 755 sub. 11 (area urbana) in capo a [redacted] proprietà per 1/1;
- mapp. 807 sub. 6 (area urbana) in capo a [redacted] nuda proprietà per 8/24, [redacted] proprietà per 6/24 e usufrutto per 3/24, [redacted] proprietà per 10/24 e usufrutto per 5/24;
- mapp. 807 sub. 7 (area urbana) in capo a [redacted] proprietà per 3/8, [redacted] proprietà per 5/8;
- mapp. 755 sub. 7-8 (beni comuni non censibili) comproprietà in capo a [redacted]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si ritiene opportuna la formazione di un unico Lotto di vendita in quanto gli immobili principali, costituiti dall'abitazione e sottostante magazzino, compongono un fabbricato indipendente che, a parere della scrivente, risulta più appetibile commercialmente nella sua interezza.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

- mapp. 755 sub. 6 (abitazione)

1 - [redacted]
[redacted]

Nuda proprietà per 1/1

2 - [redacted]
[redacted]

Usufrutto per 1/2

in regime di comunione dei beni

3 - [redacted]
[redacted]

Usufrutto per 1/2

in regime di comunione dei beni

- mapp. 755 sub. 5 (magazzino)

1 - [redacted]

Proprietà per 1/2



2 - [REDACTED]

- **mapp. 755 sub. 11** (area urbana)

1 - [REDACTED]

- **mapp. 807 sub. 6** (area urbana)

1 - [REDACTED]

2 - [REDACTED]

3 - [REDACTED]

- **mapp. 807 sub. 7** (area urbana)

1 - [REDACTED]

2 - [REDACTED]

- **mapp. 755 sub. 7-8** (b.c.n.c.)

in regime di comunione dei beni

Proprietà per 1/2

in regime di comunione dei beni

Proprietà' per 1/1

in regime di separazione dei beni

Proprietà' per 8/24

in regime di separazione dei beni

Proprietà per 1/4

Usufrutto per 1/8

in regime di comunione dei beni

con [REDACTED]

Proprietà per 1/6

Usufrutto 5/24

in regime di comunione dei beni

con [REDACTED]

Proprietà per 2/8 bene personale

Proprietà per 3/8

in regime di comunione dei beni

Proprietà per 2/8 bene personale

Proprietà 3/8

in regime di comunione dei beni



Come risulta dalla Certificazione notarile in atti alla procedura n. 143/2024, gli immobili sono pervenuti:

- **mapp. 755 sub. 6** (abitazione) gruppo 2 della Certificazione notarile

- A [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportati al NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 6 e altro bene (**807 sub. 6**) sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Scaduto Vincenzo del 12 aprile 2016 repertorio n. 7874/6119 e trascritto a Verona in data 14 aprile 2016 al numero di registro generale 13830 e numero di registro particolare 8972 da [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale;

- A [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportati al NCT a Foglio 19 Particella 270, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 305, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di donazione accettata del Notaio Alberto Androvetto del 7 novembre 1985 repertorio n. 7677/1364 e trascritto a Verona in data 26 novembre 1985 al numero di registro generale 22038 e numero di registro particolare 15832 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto bene personale;

- [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCT a Foglio 19 Particella 304, immobile soppresso e variato che ha generato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Alberto Androvetto del 18 ottobre 1983 repertorio n. 1887 e trascritto a Verona in data 3 novembre 1983 al numero di registro generale 22693 e numero di registro particolare 16851 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;



- A [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportato in NCT a Foglio 19 Particella 270, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 305, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di donazione accettata donazione + servitù del Notaio Alberto Androvetto del 18 ottobre 1983 repertorio n. 1886 e trascritto a Verona in data 3 novembre 1983 al numero di registro generale 22692 e numero di registro particolare 16850 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio;

- **mapp. 755 sub. 5** (magazzino) gruppo 3 della Certificazione notarile

- [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportati in NCT a Foglio 19 Particella 270, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 305, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di donazione accettata del Notaio Alberto Androvetto del 7 novembre 1985 repertorio n. 7677/1364 e trascritto a Verona in data 26 novembre 1985 al numero di registro generale 22038 e numero di registro particolare 15832 da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto bene personale;

- [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCT a Foglio 19 Particella 304, immobile soppresso e variato che ha generato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Alberto Androvetto del 18 ottobre 1983 repertorio n. 1887 e trascritto a Verona in data 3 novembre 1983 al numero di registro generale 22693 e numero di registro particolare 16851 da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;



- A [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportato in NCT a Foglio 19 Particella 270, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 305, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di donazione accettata donazione + servitù del Notaio Alberto Androvetto del 18 ottobre 1983 repertorio n. 1886 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 3 novembre 1983 al numero di registro generale 22692 e numero di registro particolare 16850 [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio;

- **mapp. 755 sub. 11** (area urbana) gruppo 1 della Certificazione notarile

- [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 11 e altri beni sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Paolucci Luca del 22 febbraio 2010 repertorio n. 22558/16702 e trascritto a Verona in data 5 marzo 2010 al numero di registro generale 8768 e numero di registro particolare 5425 [REDACTED] g [REDACTED] per i diritti pari a 500/1000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 500/1000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

- [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportato in NCT a Foglio 19 Particella 270, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 305, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di donazione accettata del Notaio Alberto Androvetto del 7 novembre 1985 repertorio n. 7677/1364 e trascritto a Verona in data 26 novembre 1985 al numero di registro generale 22038 e numero di registro particolare 15832 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto bene personale;

- [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di

comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCT a Foglio 19 Particella 304, immobile soppresso e variato che ha generato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Alberto Androvetto del 18 ottobre 1983 repertorio n. 1887 e trascritto a Verona in data 3 novembre 1983 al numero di registro generale 22693 e numero di registro particolare 16851 [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

- [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportato in NCT a Foglio 19 Particella 270, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 305, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di donazione accettata donazione + servitù del Notaio Alberto Androvetto del 18 ottobre 1983 repertorio n. 1886 e trascritto a Verona in data 3 novembre 1983 al numero di registro generale 22692 e numero di registro particolare 16850 da Tessari [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio;

- **mapp. 807 sub. 6** (area urbana) gruppo 4 della Certificazione notarile

- A [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 8/24 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 807 Subalterno 6 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Scaduto Vincenzo del 12 aprile 2016 repertorio n. 7874/6119 e trascritto a Verona in data 14 aprile 2016 al numero di registro generale 13830 e numero di registro particolare 8972 [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 3/24 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 5/24 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni;

- A [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 24/96 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 24/96 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 2, riportato in

NC EU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 3, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 306, immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Paolucci Luca del 10 luglio 2009 repertorio n. 21265/15639 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 17 luglio 2009 al numero di registro generale 27809 e numero di registro particolare 16730 da Bongiovanni Emma (già generalizzata) per i diritti pari a 48/96 di nuda proprietà;

- [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 12/96 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 12/96 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 3, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 306, immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Paolucci Luca del 10 luglio 2009 repertorio n. 21263/15637 e trascritto a Verona in data 17 luglio 2009 al numero di registro generale 27807 e numero di registro particolare 16729 [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 12/96 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 12/96 di nuda proprietà;

- [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 12/96 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 12/96 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 24/96 di nuda proprietà bene personale, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 48/96 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 3, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 306, immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Paolucci Luca del 10 luglio 2009 repertorio n. 21260/15634 e trascritto a Verona in data 17 luglio 2009 al numero di registro generale 27804 e numero di registro particolare 16726 da [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 2/96 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 2/96 di

nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 24/96 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 4/96 di nuda proprietà bene personale, [REDACTED] a [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 64/96 di nuda proprietà;

- A [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/48 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/48 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 8/12 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 2, immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 13 marzo 2009 repertorio n. 30/153 e trascritto a Verona in data 20 luglio 2009 al numero di registro generale 28223 e numero di registro particolare 17016 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 9 luglio 2006;

- A [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/24 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/48 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/48 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 2/3 di nuda proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 19 Particella 306, immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 17 aprile 2009 repertorio n. 24/186 e trascritto a Verona in data 3 giugno 2009 al numero di registro generale 21109 e numero di registro particolare 12840 da [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e deceduto in data 9 luglio 2006;

- A [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà, T [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 8/12 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in NCEU a

Foglio 19 Particella 735 Subalterno 2, immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 27 marzo 2008 repertorio n. 51/151 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15 luglio 2008 al numero di registro generale 29519 e numero di registro particolare 18391 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 9 luglio 2006;

- Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente accettazione tacita di eredità:

[REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/48 di nuda proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/48 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 12/48 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 2/48 di nuda proprietà bene personale, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 32/48 di nuda proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 19 Particella 306, immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolucci Luca del 22 febbraio 2010 repertorio n. 22558/16702 e trascritto a Verona in data 15 marzo 2011 al numero di registro generale 9540 e numero di registro particolare 5691 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e deceduto in data 9 luglio 2006;

- A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà bene personale, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 16/24 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 6/24 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 2, immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolucci Luca del 22 febbraio 2010 repertorio n. 22558/16702 e trascritto ai Verona in data 15 marzo 2011 al numero di registro generale 9540 e numero di registro particolare 5691 da

proprietà e deceduto in data 26 novembre 1993;

- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 2, immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per TESTAMENTO OLOGRAFO del 26/11/1993 Pubblico ufficiale FRAENZA Sede VERONA (VR) Repertorio n. 96950 - UR Sede VERONA (VR) Registrazione Volume 669 n. 81 registrato in data 14/05/1994 - SUCC [REDACTED] Voltura n. 7633.1/1994 - Pratica n. VR0032708 in atti dal 30/01/2009, il quale non risulta trascritto;

- mapp. 807 sub. 7 (area urbana) gruppo 5

- [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a **24/96** di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a **24/96** di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportati in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 3, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 306, immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Paolucci Luca del 10 luglio 2009 repertorio n. 21265/15639 e trascritto a Verona in data 17 luglio 2009 al numero di registro generale 27809 e numero di registro particolare 16730 [REDACTED] (deceduta - ricongiungimento usufrutto del 29/08/2009 - [REDACTED] n. 14236.1/2009 - Pratica n. VR0324419 in atti dal 15/09/2009) nata a Colognola Ai Colli (VR) in data 11 aprile 1920 C. [REDACTED] per i diritti pari a 48/96 di nuda proprietà;

- A [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a **12/96** di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a **12/96** di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportati in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 3, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 306, immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Paolucci Luca del 10 luglio 2009 repertorio n. 21263/15637 e trascritto a Verona in data 17 luglio 2009 al numero di registro



generale 27807 e numero di registro particolare 16729 da

per i diritti pari a 12/96 di nuda proprietà,

per i

diritti pari a 12/96 di nuda proprietà;

- A (già generalizzato) per i diritti pari a 12/96 di nuda proprietà,

per i diritti pari a

12/96 di nuda proprietà, (già generalizzata) per i diritti pari a **24/96** di nuda

proprietà bene personale,

per i diritti pari a 48/96 di piena proprietà gli immobili riportato

in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735

Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 3, riportato in NCT a Foglio

19 Particella 306, immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile di cui alla

procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Paolucci Luca del

10 luglio 2009 repertorio n. 21260/15634 e trascritto a Verona in data 17 luglio 2009 al numero

di registro generale 27804 e numero di registro particolare 16726 (già

generalizzato) per i diritti pari a 2/96 di nuda proprietà,

per i diritti pari a 2/96 di nuda proprietà,

(deceduta) per i diritti pari a 24/96 di piena proprietà,

(già generalizzata) per i diritti pari a 4/96 di nuda proprietà bene personale, (già

generalizzata) per i diritti pari a 64/96 di nuda proprietà;

- (già generalizzata) per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà,

(già generalizzato) per i diritti pari a 1/48 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/48 di

piena proprietà,

per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà,

per i diritti pari a 8/12 di

piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in

NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 2, immobili soppressi e variati che hanno generato

l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata

successione dell'Ufficio Del Registro del 13 marzo 2009 repertorio n. 30/153 e trascritto a Verona

in data 20 luglio 2009 al numero di registro generale 28223 e numero di registro particolare 17016 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 9 luglio 2006;

- A [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/24 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/48 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/48 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 2/3 di nuda proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 19 Particella 306, immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 17 aprile 2009 repertorio n. 24/186 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 3 giugno 2009 al numero di registro generale 21109 e numero di registro particolare 12840 [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e deceduto in data 9 luglio 2006;

- A [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 8/12 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 2, immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 27 marzo 2008 repertorio n. 51/151 e trascritto a Verona in data 15 luglio 2008 al numero di registro generale 29519 e numero di registro particolare 18391 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 9 luglio 2006;

- Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente accettazione tacita di eredità:

[REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/48 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/48 di nuda proprietà, [REDACTED] (già

generalizzata) per i diritti pari a 12/48 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 2/48 di nuda proprietà bene personale, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 32/48 di nuda proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 19 Particella 306, immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolucci Luca del 22 febbraio 2010 repertorio n. 22558/16702 e trascritto a Verona in data 15 marzo 2011 al numero di registro generale 9540 e numero di registro particolare 5691 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e deceduto in data 9 luglio 2006;

- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà bene personale, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 16/24 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 6/24 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 2, immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolucci Luca del 22 febbraio 2010 repertorio n. 22558/16702 e trascritto a Verona in data 15 marzo 2011 al numero di registro generale 9540 e numero di registro particolare 5691 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 9 luglio 2006;

- A [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/1 di usufrutto l'immobile riportato in NCT a Foglio 19 Particella 306, immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 3 aprile 2009 repertorio n. 42/168 e trascritto a Verona in data 18 maggio 2009 al numero di registro generale 18871 e numero di registro particolare 11529 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto e deceduto in data 26 novembre 1993;

- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 19 Particella 306,

immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 3 aprile 2009 repertorio n. 42/168 e trascritto a Verona in data 18 maggio 2009 al numero di registro generale 18871e numero di registro particolare 11529 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e deceduto in data 26 novembre 1993 dell'immobile sito nel comune di Pescantina (VR);

- Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente accettazione tacita di eredità:

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto l'immobile riportato in NCT a Foglio 19 Particella 306, immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolucci Luca del 22 febbraio 2010 repertorio n. 22558/16702 e trascritto a Verona in data 15 marzo 2011 al numero di registro generale 9539 e numero di registro particolare 5690 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 26 novembre 1993;

- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 735 Subalterno 2, immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per TESTAMENTO OLOGRAFO del 26/11/1993 Pubblico ufficiale FRAENZA Sede VERONA (VR) Repertorio n. 96950 - UR Sede VERONA (VR) Registrazione Volume 669 n. 81 registrato in data 14/05/1994 - SUCC DI [REDACTED] Voltura n. 7633.1/1994 - Pratica n. VR0032708 in atti dal 30/01/2009, il quale non risulta trascritto.

- **mapp. 755 sub. 7-8** (b.c.n.c.) gruppo 6

- A [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti di comproprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 8 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Scaduto Vincenzo del 12 aprile 2016 repertorio n. 7874/6119 e trascritto a Verona in

data 14 aprile 2016 al numero di registro generale 13830 e numero di registro particolare 8972 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di comproprietà in regime di comunione legale;

- [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzato) per i d i ritti pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportati in NCT a Foglio 19 Particella 270, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 305, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di donazione accettata del Notaio Alberto Androvetto del 7 novembre 1985 repertorio n. 7677/1364 e trascritto a Verona in data 26 novembre 1985 al numero di registro generale 22038 e numero di registro particolare 15832 [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto bene personale;

- [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCT a Foglio 19 Particella 304, immobile soppresso e variato che ha generato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Alberto Androvetto del 18 ottobre 1983 repertorio n. 1887 e trascritto a Verona in data 3 novembre 1983 al numero di registro generale 22693 e numero di registro particolare 16851 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Pescantina (VR) di cui alla procedura.

- A [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportati in NCT a Foglio 19 Particella 270, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 305, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di donazione accettata donazione + servitù del Notaio Alberto Androvetto del 18 ottobre 1983 repertorio n. 1886 e trascritto a Verona in



data 3 novembre 1983 al numero di registro generale 22692 e numero di registro particolare 16850 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio.

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

Si allegano i certificati anagrafici dei soggetti eseguiti (All. E.9.).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A. In Comune di Pescantina (VR)

Identificazione catastale:

A- mapp. 755 sub. 6 (abitazione) in capo a [REDACTED] nuda proprietà per 1/1, [REDACTED] usufrutto per 1/2, [REDACTED] usufrutto per 1/2;

B- mapp. 755 sub. 5 (magazzino) in capo a [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2;

C- mapp. 755 sub. 11 (area urbana) in capo a [REDACTED] proprietà per 1/1;

D- mapp. 807 sub. 6 (area urbana) in capo a [REDACTED] nuda proprietà per 8/24, [REDACTED] proprietà per 6/24 e usufrutto per 3/24, [REDACTED] proprietà per 10/24 e usufrutto per 5/24;

E- mapp. 807 sub. 7 (area urbana) in capo a [REDACTED] proprietà per 3/8, [REDACTED] proprietà per 5/8;

F- mapp. 755 sub. 7-8 (beni comuni non censibili) comproprietà in capo a [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 19 mappale 755 sub. 6, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale Totale 118 mq - escluse aree coperte 109 mq, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Corso San Lorenzo snc, piano: 1, intestato catastalmente a

1 [REDACTED] Nuda proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni

2 [REDACTED] Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni

3 [REDACTED] Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico e costituiti dal mapp. 755 sub. 7 (b.c.n.c. a tutti i sub) e mapp. 755 sub. 8 (b.c.n.c. ai sub. 5-6-11)

B. In Comune di Pescantina (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 19 **mappale 755 sub. 5**, categoria C/2, classe 3, consistenza 250 mq, superficie catastale Totale 277 mq, rendita 400,26 Euro, indirizzo catastale: Corso San Lorenzo snc, piano: S1-T, intestato catastalmente a

1 [REDACTED] Proprieta' 1/2
in regime di comunione dei beni

2 [REDACTED] Proprieta' 1/2 in
regime di comunione dei beni

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico e costituiti dal mapp. 755 sub. 7 (b.c.n.c. a tutti i sub) e mapp. 755 sub. 8 (b.c.n.c. ai sub. 5-6-11)

C. In Comune di Pescantina (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 19 **mappale 755 sub. 11**, categoria F/1, classe -, consistenza 87 mq, superficie catastale -, rendita - Euro, indirizzo catastale: Corso San Lorenzo, piano: T, intestato catastalmente a

1- [REDACTED]
1000/1000 in regime di separazione dei beni

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico e costituiti dal mapp. 755 sub. 7 (b.c.n.c. a tutti i sub) e mapp. 755 sub. 8 (b.c.n.c. ai sub. 5-6-11)

L'edificio che ricomprende le unità mapp. 755 sub. 5-6 e l'area urbana mapp. 755 sub. 11 insistono su terreno distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio:

mapp. 755, qualità Ente Urbano, di are 06.86

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 303; mapp. 234; mapp.807; mapp. 404; mapp. 403; mapp. 427; mapp. 870.

D. In Comune di Pescantina (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 19 mappale 807 sub. 6, categoria F/1, classe -, consistenza 148 mq, superficie catastale -, rendita - Euro, indirizzo catastale: Corso San Lorenzo, piano: T, intestato catastalmente a

1 - [REDACTED] Nuda proprieta'
8/24 in regime di separazione dei beni

2 - [REDACTED] Proprieta' 1/4
in regime di comunione dei beni

3 - [REDACTED] Usufrutto 1/8
in regime di comunione dei beni

4 - [REDACTED] Proprieta' 1/6 in
regime di comunione dei beni

5 - [REDACTED] Usufrutto 5/24 in
regime di comunione dei beni

6 - [REDACTED] Proprieta' 2/8
Regime: bene personale

l'area urbana è individuata sull'Elaborato Planimetrico del mapp. 807 protocollo n. VR0365256 del 04/11/2010 - Tipo Mappale n. 353338 del 26/10/2010

E. In Comune di Pescantina (VR)

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 19 mappale 807 sub. 7, categoria F/1, classe -, consistenza 19 mq, superficie catastale -, rendita - Euro, indirizzo catastale: Corso San Lorenzo, piano: T, intestato catastalmente a

1 - [REDACTED] Proprieta' 3/8
in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



2 -

Proprieta' 2/8

Regime: bene personale

3-

Proprieta' 3/8 in

regime di comunione dei beni con

l'area urbana è individuata sull'Elaborato Planimetrico del mapp. 807 protocollo n. VR0365256 del 04/11/2010 - Tipo Mappale n. 353338 del 26/10/2010

Le aree urbane mapp. 807 sub. 6-7 insistono su terreno distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio:

mapp. 807, qualità Ente Urbano, di are 03.18

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 755; mapp. 234; Corso San Lorenzo; mapp. 258.

F. In Comune di Pescantina (VR)

Identificazione catastale:

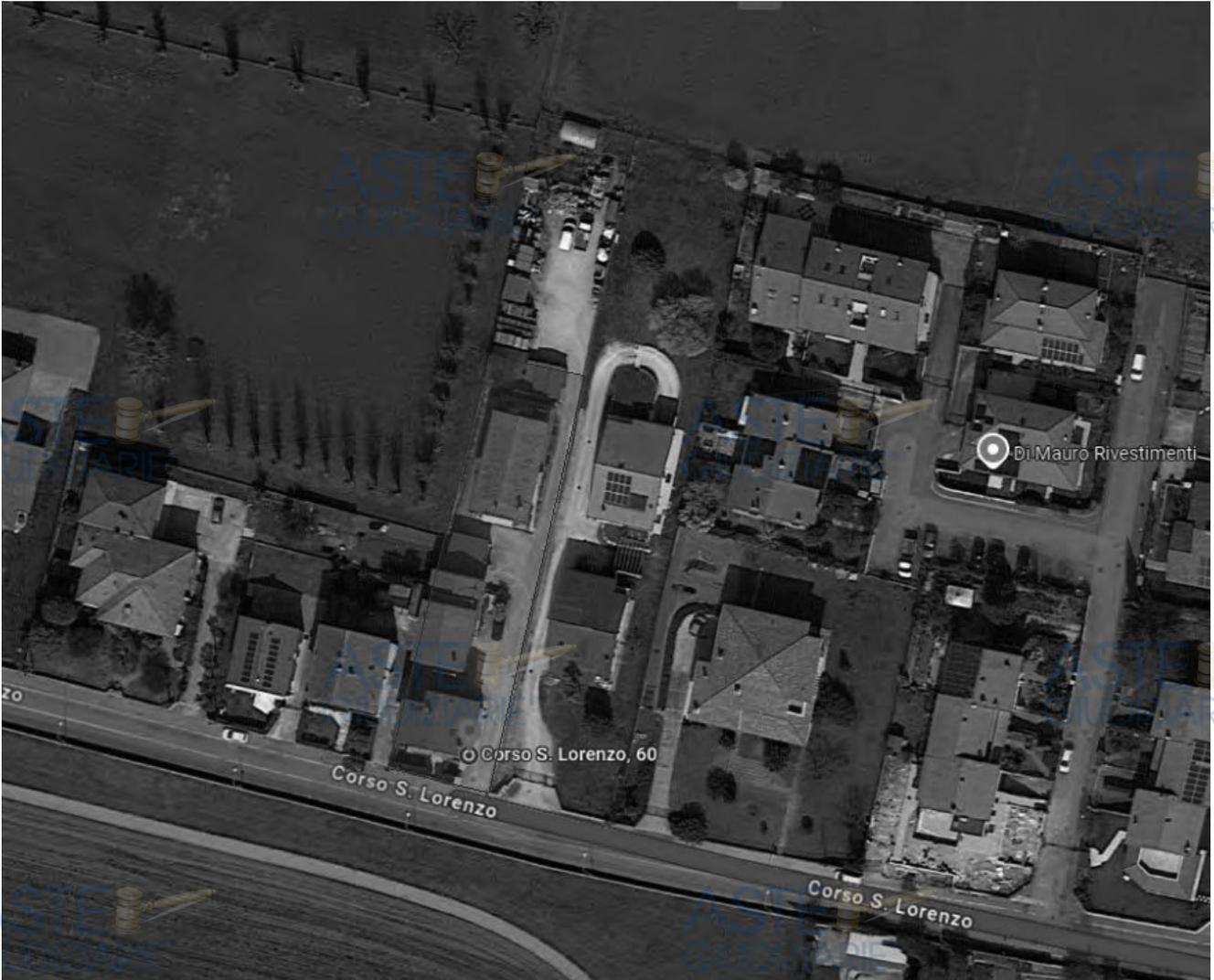
AL CATASTO FABBRICATI

foglio 19 **mappale 755 sub. 7**, partita A (beni comuni non censibili), indirizzo catastale: Corso San Lorenzo, piano: T, privo di intestati

foglio 19 **mappale 755 sub. 8**, partita A (beni comuni non censibili), indirizzo catastale: Corso San Lorenzo, piano: T, privo di intestati

I beni comuni non censibili sono individuati sull'Elaborato Planimetrico del mapp. 755 protocollo n. VR0033649 del 04/02/2010

Si riporta, di seguito, un estratto satellitare tratto da Google maps e un estratto della mappa del Catasto Terreni sui quali sono stati evidenziati i lotti di terreno su cui insistono le unità pignorate.





D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili sono ubicati in contesto a carattere residenziale posto nella periferia Ovest del Comune di Pescantina, Corso San Lorenzo n. 60, a circa 2 km dal centro del paese, dove è possibile trovare tutti i principali servizi quali scuole, ufficio postale, negozi, impianti sportivi.

D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato

Le unità immobiliari pignorate costituiscono un fabbricato a due piani fuori terra e interrato, realizzato tra la prima e la seconda metà degli anni '90 dello scorso secolo, con limitrofa area urbana posta a Nord dello stesso (mapp. 755 sub. 11) e da ulteriori aree urbano costituite da: percorso di accesso e penetrazione da Corso San Lorenzo (mapp. 807 sub. 6) e porzione scoperta

(mapp. 807 sub. 7) antistante gli ingressi ad altre unità non pignorate. L'edificio è realizzato con strutture di elevazione costituite da murature in calcestruzzo armato all'interrato e murature portanti in laterizio per i livelli fuori terra, solai in latero cemento, tetto a falde con manto di finitura in coppi; le facciate sono intonacate e tinteggiate, in buone condizioni di manutenzione. Le parti comuni si presentano in buono stato manutentivo.

A - mappale 755 sub. 6 - Abitazione a piano primo composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, corridoio, tre vani letto, due servizi igienico sanitari, tre balconi e scala esterna; le finiture dell'unità sono recenti e in buono stato: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti dei servizi igienici, questi ultimi muniti di: per il bagno principale tutti gli elementi d'arredo, con doccia e vasca, mentre per il servizio secondario solo tazza, lavandino, lavello e attacchi per lavatrice; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono munite di serramenti in legno con vetro-camera; con ante oscuranti in legno. L'impianto elettrico è sotto-traccia, munito di dispositivi "salvavita" e di citofono. L'impianto idrico, sempre sotto-traccia, è collegato all'acquedotto comunale. L'impianto termico, sotto-traccia, è autonomo, di tipo a pavimento, funzionante con caldaia murale marca "Baxi": nell'unità è presente un termo-camino a legna con condutture, poste nel sottotetto non praticabile, che distribuiscono l'aria calda nei diversi vani tramite apposite bocchette inserite sui soffitti. La superficie commerciale dell'abitazione è di mq 118 circa; l'altezza interna è di m 2,70 circa.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile e alcune riprese fotografiche.



Data: 10/09/2024 - n. T123624 - Richiedente: FNCMRT62P60L781D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. 000235161 del 16/07/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Pescantina Corso San Lorenzo civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 19 Particella: 755 Subalterno: 6	Compilata da: Franchini Emanuele	N. 2138
	Isritto all'albo: Geometri Prov. Verona	
Scheda n. 1	Scala 1:200	

PIANO PRIMO

Caustro dei Fabbricati - Situazione al 10/09/2024 - Comune di PESCANTINA(GH81) - < Foglio 19 - Particella 755 - Subalterno 6 >
CORSO SAN LORENZO n. SNC Piano 1

Ultima planimetria in atti
Data: 10/09/2024 - n. T123624 - Richiedente: FNCMRT62P60L781D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Per la consultazione dello schema planimetrico dello stato di fatto si veda il capitolo D.1.6 della presente relazione.



Riprese fotografiche dell'unità mapp. 755 sub. 6: scala esterna d'accesso a piano primo

Alloggio a piano primo: ingresso e corridoio



Soggiorno e angolo cottura



Riprese di due vani letto e dei servizi igienici





Terrazzo a sud

B - mappale 755 sub. 5 - Unità ad uso magazzino disposta a piano terra e interrato composta un unico vano a piano terra, con accesso carraio dal cortile, e unico vano a piano interrato, raggiungibile percorrendo rampa carrabile esterna. L'unità, sottostante all'alloggio mapp. 755 sub. 6, è realizzata con murature contro terra in calcestruzzo armato (piano interr.) e di elevazione in laterizio forato (p. terra), queste ultime intonacate ma prive di tinteggiatura; i pavimenti dei vani sono in cemento; gli accessi e le aperture finestrate sono muniti di serramenti in ferro e vetro. Nell'unità è presente un impianto elettrico esterno alle murature, completo di quadri e apparentemente "a norma"; assente l'impianto termico.

La superficie commerciale dell'unità è di mq 280 circa; l'altezza interna è di m 3 circa piano interrato e di m 3,45 circa a piano terra.

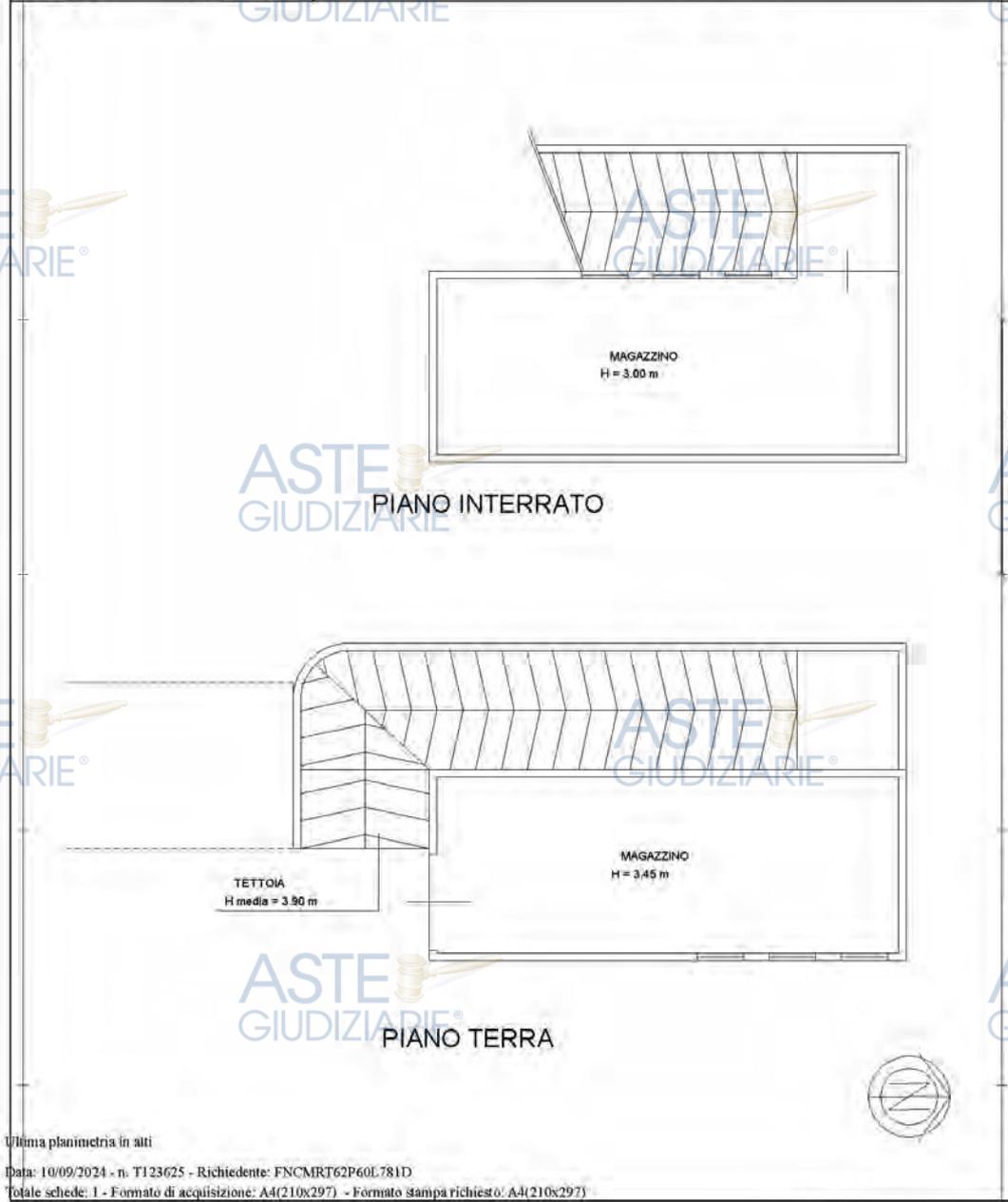
Si riportano di seguito la planimetria catastale dell'immobile e alcune riprese fotografiche.



Data: 10/09/2024 - n. T123625 - Richiedente: FNCMRT62P60L781D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. 000235161 del 16/07/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Pescantina	
	Corso San Lorenzo	civ. SNC
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Franchini Emanuele
	Sezione: Foglio: 19	Iscritto all'albo: Geometri
	Particella: 755	Prov. Verona
	Subalterno: 5	N. 2138

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/09/2024 - Comune di PESCANTINA(GH81) - < Foglio 19 - Particella 755 - Subalterno 5 ->
CORSO SAN LORENZO n. SNC Piano S1-T

Ultima planimetria in atti
Data: 10/09/2024 - n. T123625 - Richiedente: FNCMRT62P60L781D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Unità mapp. 755 sub. 5 accesso dal cortile a vano disposto a piano terra



Unità mapp. 755 sub. 5 rampa d'accesso al vano disposto a piano interrato



Unità mapp. 755 sub. 5 vano disposto a piano interrato



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C - mappale 755 sub. 11 - Trattasi di area urbana di mq 87 catastali posta a Nord dell'edificio composto dalle unità sopra descritte: la superficie risulta attualmente occupata da tettoia, non legittimata sotto un profilo edilizio, costruita con strutture leggere e da altri manufatti da rimuovere.

Si riporta di seguito un estratto dell'Elaborato planimetrico protocollo VR0033649 del 04.02.2010, dove prende evidenza l'area urbana in oggetto, ed alcune riprese fotografiche.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

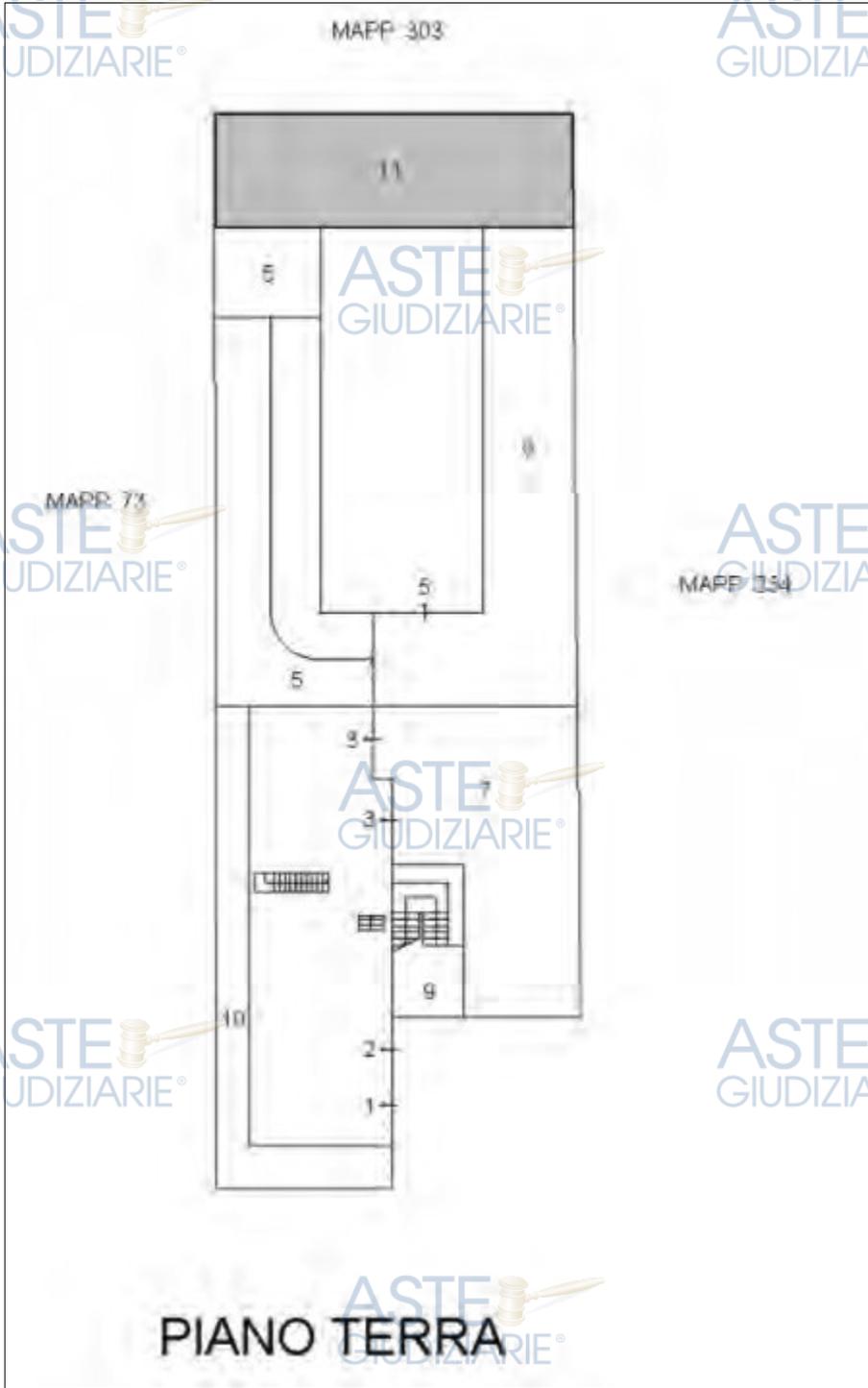
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto dell'Elaborato Planimetrico del mapp. 755 CEU





Riprese dell'area urbana mapp.
755 sub. 11 su cui insistono
alcuni manufatti da rimuovere

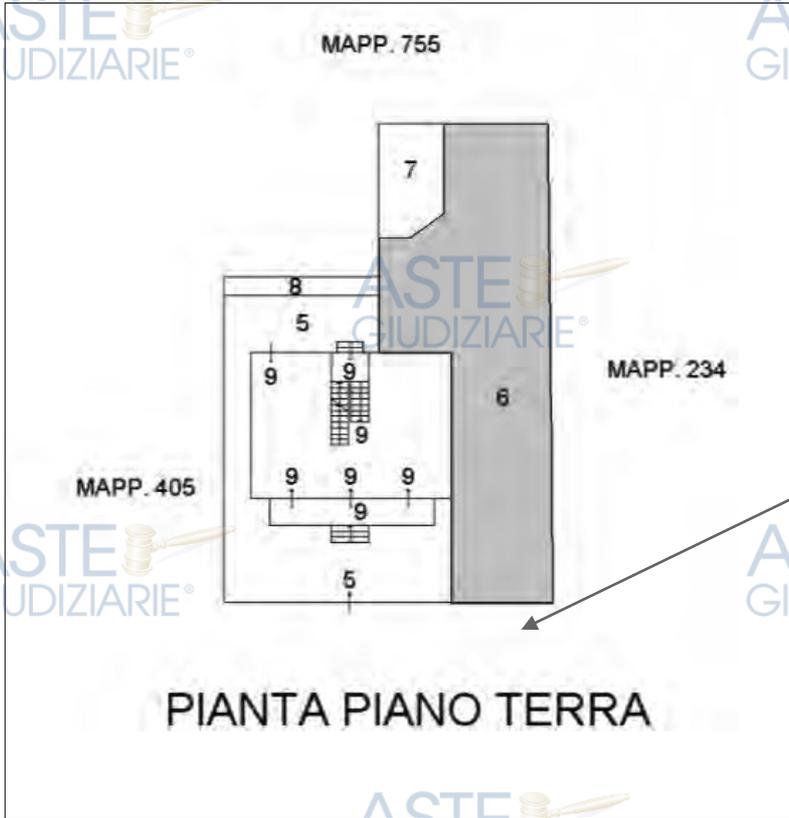


D - mappale 807 sub. 6- Trattasi di area urbana di mq 148 catastali che costituisce un tratto del percorso d'accesso da Corso San Lorenzo alle uu.ii. pignorate, nonchè ad altre unità non colpite da pignoramento. L'area, rifinita con ghiaia, è munita di cancello carraio in ferro zincato ad ante con apertura elettrica ed è recintata, verso est, con muro sormontato da cancellate metalliche.

Si riporta di seguito un estratto dell'Elaborato planimetrico protocollo VR0365256 del 04.11.2010, dove prende evidenza l'area urbana in oggetto, ed alcune riprese fotografiche.



Estratto dell'Elaborato
Planimetrico del mapp. 807 CEU

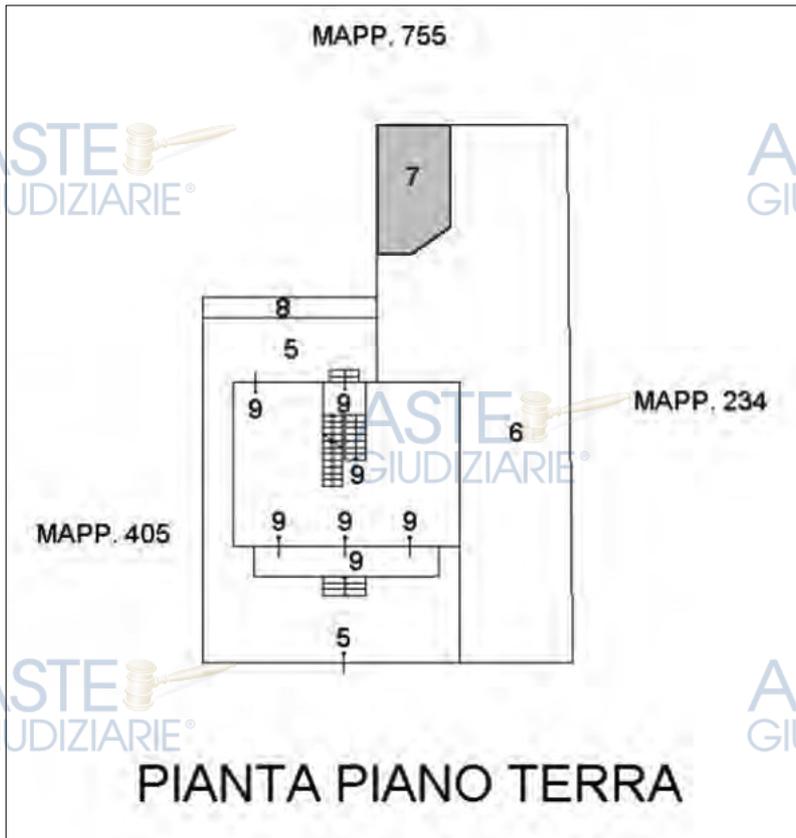


Corso San Lorenzo

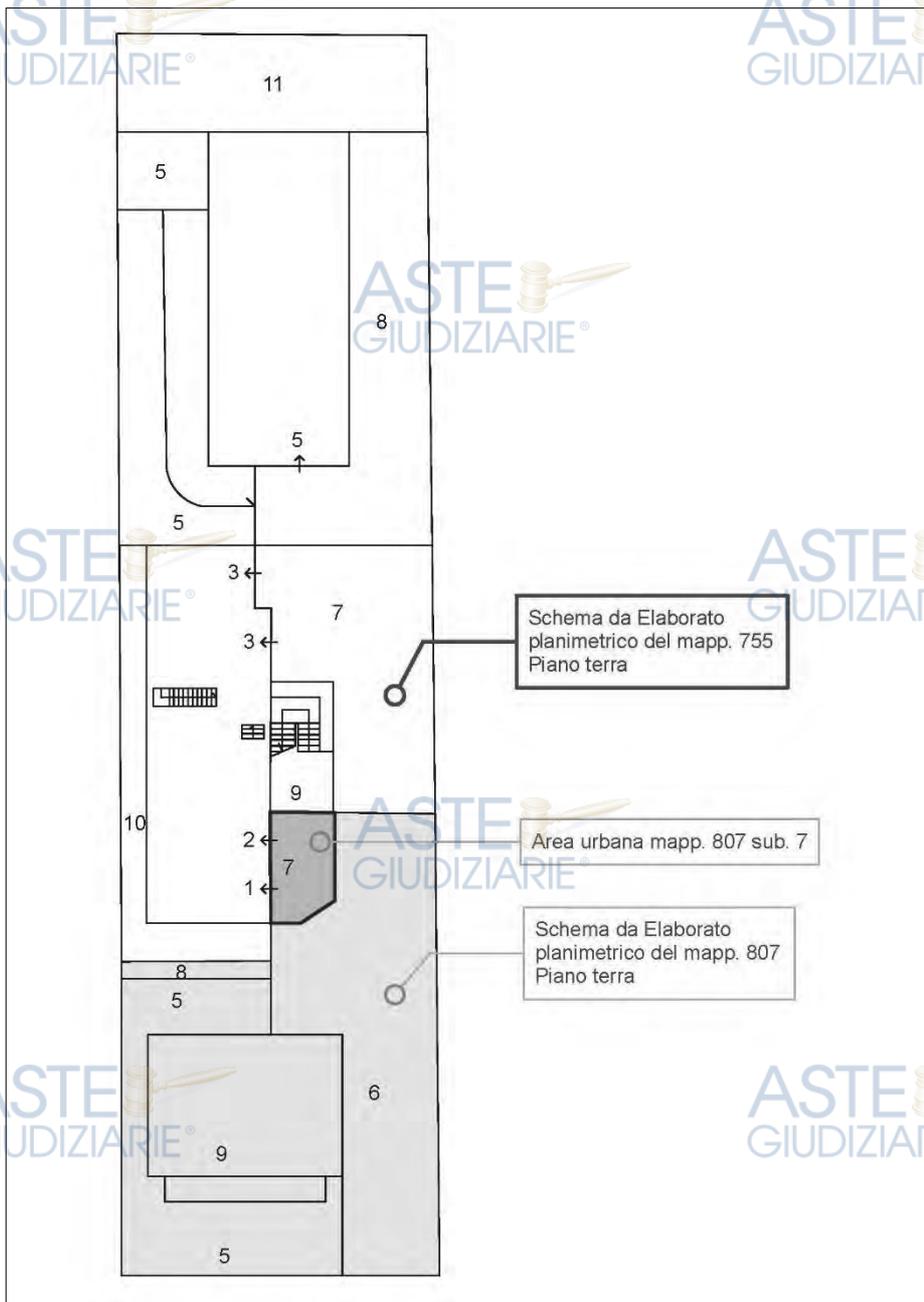


E - mappale 807 sub. 7- Trattasi di area urbana di mq 19 catastali, da considerarsi asservita in quanto posta davanti agli ingressi di diverse unità **non** pignorate (mapp. 755 sub. 1-2). L'area è rifinita con ghiaia.

Si riporta di seguito l'Elaborato planimetrico riferito al mapp. 807 e, a seguire, uno schema ottenuto dal montaggio degli Elaborati Planimetrici riferiti al mapp. 807 e all'attiguo mapp. 755 dove prende evidenza la situazione a piano terra.



Estratto dell'Elaborato Planimetrico del mapp. 807 CEU



Schema ottenuto dal montaggio degli Elaborati Planimetrici dei mapp. 755- 807 CEU - piano terra

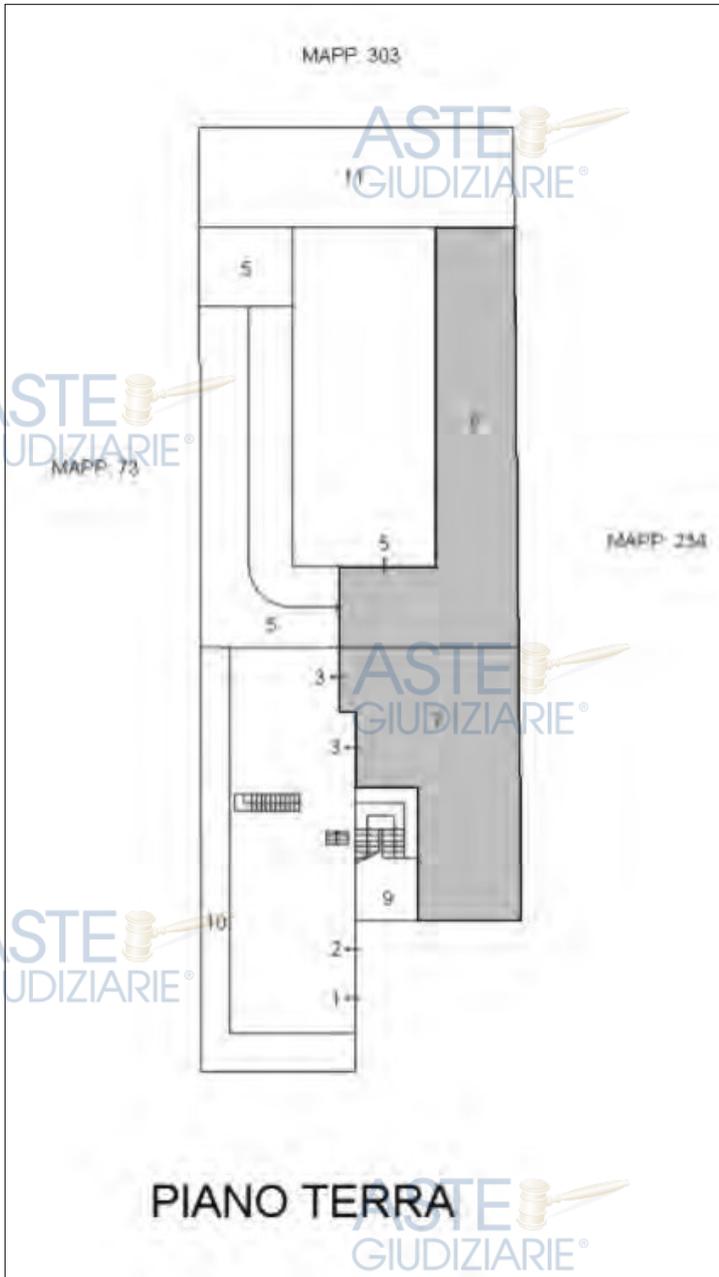
Schema da Elaborato planimetrico del mapp. 755 Piano terra

Area urbana mapp. 807 sub. 7

Schema da Elaborato planimetrico del mapp. 807 Piano terra

F - mappali 755 sub. 7-8- Trattasi di parte del percorso di accesso alle unità pignorate mapp. 755 sub. 5-6-11 e mapp. 807 sub. 7, posto in prosecuzione con il restante percorso d'accesso prospiciente la strada (mapp. 807 sub. 6); il mapp. 755 sub. 7 (b.c.n.c. a tutti i subalterni del mapp. 755) permette di accedere anche ad altre unità non pignorate, precisamente alle uu.ii. mapp. 755 sub. 1-2 (percorrendo il mapp. 807 sub. 7 descritto al punto E), mapp. 755 sub. 10, mapp. 755

sub.3, al vano scale esterno mapp. 755 sub. 9 che raggiunge l'unità mapp. 755 sub. 4 a p. 1° e 2°; il mapp. 755 sub. 8 (b.c.n.c. ai subalterni 5-6-11 del mapp. 755) è parte del percorso d'accesso alle unità pignorate.



Estratto dell'Elaborato 755 CEU





Ripresa fotografica dei cortili d'accesso effettuata dal terrazzo a p. 1° dell'abitazione mapp. 755 sub. 6 in direzione della strada

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

I beni condominiali o pertinenze, già descritti nel precedente capitolo, sono costituiti dai mapp. 755 sub. 7 (b.c.n.c. a tutti i subalterni del mapp. 755) e mapp. 755 sub. 8 (b.c.n.c. ai subalterni 5-6-11 del mapp. 755); tali enti comuni sono espressamente pignorati. Si segnala inoltre che il mapp. 807 sub. 6, area urbana di mq 148 espressamente pignorata, è, di fatto, un'utilità comune alle varie unità presenti in loco, anche non pignorate, in quanto è parte del percorso d'accesso che collega con la strada.

Si richiamano inoltre le seguenti **Servitù** rilevate negli atti di provenienza:

- con atto Notaio Paolucci del 22.2.2010 rep. 22558, compravendita (trascr. RP 5425/2010) e costituzione di servitù, queste ultime trascritte ai nn. RP 5426-5427-5428 del 2010, sono state stipulate clausole per Costituzione di Servitù a carico: A) delle aree distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina, foglio 19, mapp. 807 sub. 6, mapp. 234 sub. 5, mapp. 234 sub. 6, mapp. 234 sub. 7, mapp. 755 sub. 7, mapp. 755 sub. 8, ed a favore delle porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina, foglio 19, mapp. 234 sub. 8, mapp. 755 sub. 11 e nel Catasto Terreni, stesso foglio, mapp. 303 e una servitù perpetua diurna e notturna di passo pedonale e carraio con ogni mezzo e di posa in opera di impianti tecnologici, da esercitarsi lungo



l'attuale sedime adibito a stradello di accesso, con espresso divieto di sosta; nonché a carico: B) delle aree Catasto Fabbricati mapp. 807 sub. 6, mapp. 234 sub. 5, ed a favore delle porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati mapp. 807 sub. 1, mapp. 807 sub. 2, mapp. 807 sub. 5, e una servitù perpetua diurna e notturna di passo pedonale e carraio con ogni mezzo e di posa in opera di impianti tecnologici, da esercitarsi lungo l'attuale sedime adibito a stradello di accesso, con espresso divieto di sosta nonché una servitù perpetua di apertura e mantenimento luci e vedute, con o senza affacci, di qualsiasi dimensione e posizionamento, previo ottenimento dei necessari permessi rilasciati dal Comune competente. Nell'atto è altresì richiamata precedente Costituzione di Servitù in data 03.11.1983 n. 16850 RP "...a favore del fabbricato mapp. 270 ed a carico del fondo mapp. 269, servitù perpetua di prospetto e sporto, consistente nel mantenere finestre e balconi nel muro sud del detto fabbricato."

Si rimanda all'All. E.1. per una migliore lettura del contenuto degli atti.

Per quanto attiene all'area urbana mapp. 807 sub. 7, non richiamata negli atti di costituzione di servitù di cui sopra, si evidenzia che sulla stessa prospettano gli ingressi a unità non pignorate mapp. 755 sub. 1-2, oltre a scala esterna mapp. 755 sub 9, e, pertanto anche tale porzione sembra essere, di fatto, asservita: tale situazione è stata considerata ai fini estimativi.

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

L'accesso alle unità pignorate avviene da Corso San Lorenzo, n. civ. 60, su cui prospetta l'accesso carraio, percorrendo dapprima l'area urbana mapp. 807 sub. 6 e quindi proseguendo sui cortili mapp. 755 sub. 7-8.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Pescantina è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio approvato in conferenza dei servizi con la Provincia di Verona in data 27.06.2012, ratificato da parte della Giunta Regionale con Delibera n.1494 del 31.07.2012, pubblicato sul B.U.R.n. 69 del 21.08.2012 ed efficace a termini di legge;
- PRG approvato con D.G.R.V. n°217 in data 28.01.1997 modificato con successive n.31 Varianti Parziali; Ai sensi di quanto stabilito al comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. n.11/2004, il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi (PI).
- Variante di adeguamento al piano di assetto del territorio del comune di Pescantina, ai sensi dell'art.14 della L.R.n.14/2017, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 26 marzo 2019;

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 8 aprile 2019 è stato adottato ai sensi dell'art.18 della L.R.n.11/2004, il Piano degli Interventi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 22.07.2020

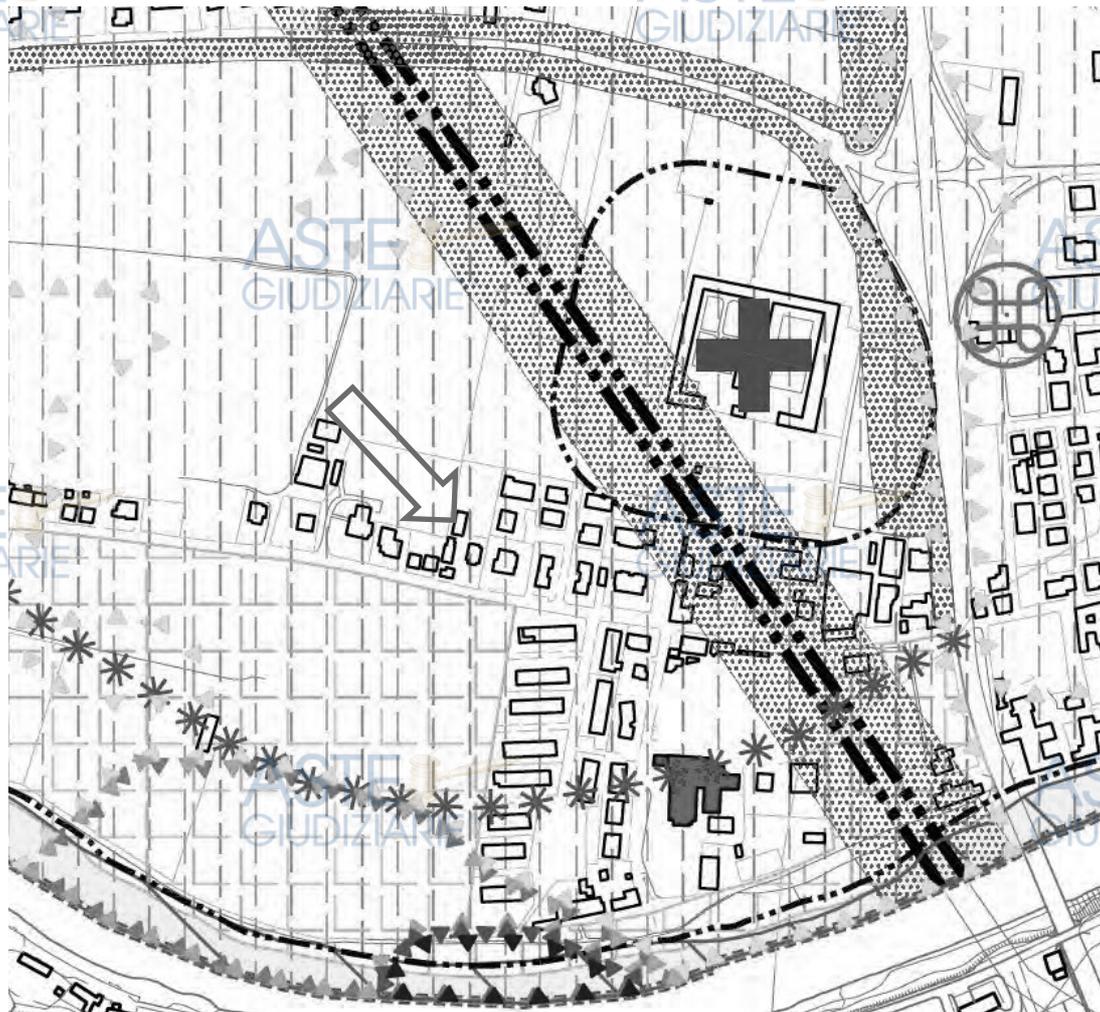
Nel P.A.T. - Elaborato 4 Carta delle Traformabilità - l'area su cui sorgono gli immobili pignorati ricade in A.T.O. 1 "Città Lineare", regolata dall'art. 3.5 delle Norme Tecniche Attuative (N.T.A.) e "Urbanizzazione consolidata residenziale e altro" regolata dall'art. 3.9 delle N.T.A.

Estratto Elaborato 4 Carta delle Traformabilità del PAT

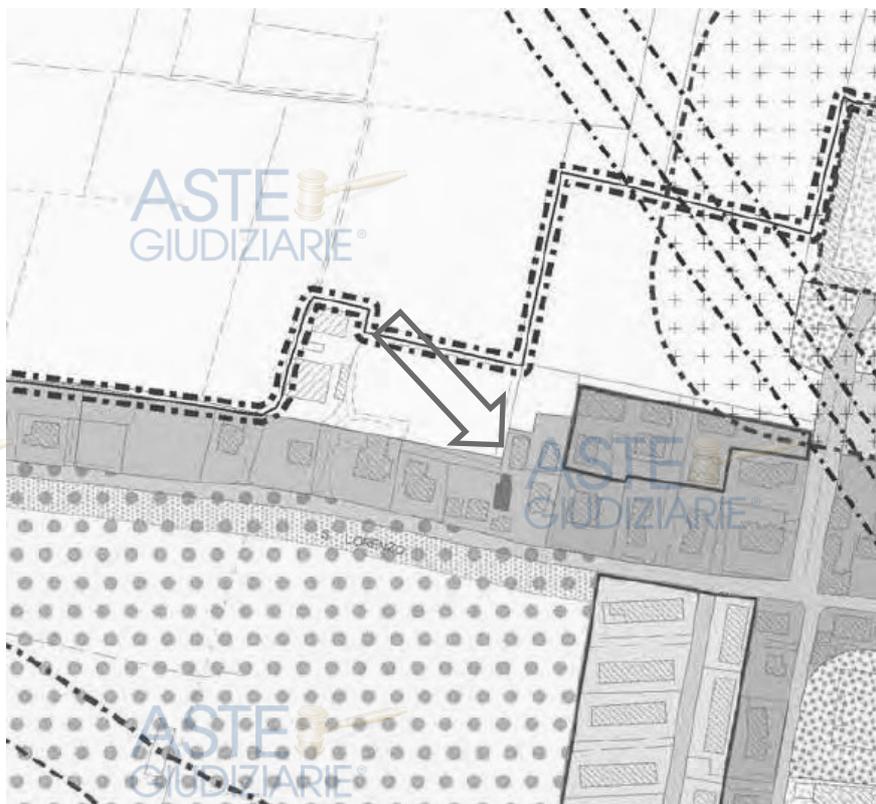


Nel P.A.T. - Elaborato 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale - l'area su cui sorgono gli immobili pignorati non presenta vincoli.





Nel P.I. - Elaborato P02a - Disciplina del suolo - l'area su cui sorgono gli immobili pignorati ricade in "Il tessuto completamente edilizio sparso (Bs)" regolato dall'art. 19 e 23 delle Norme Tecniche operative (N.T.O.)



Si riporta di seguito un estratto delle NTO, art. 23, contenenti i principali indici di zona

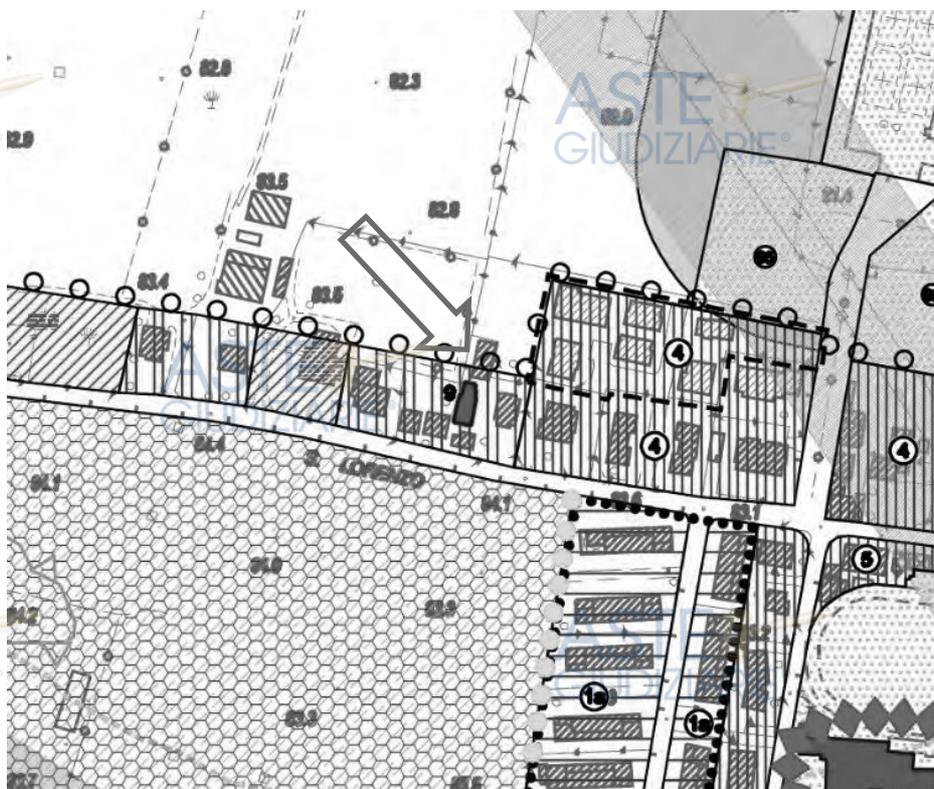
TESSUTO DI COMPLETAMENTO EDILIZIO SPARSO (BS)		
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria Solo per i lotti inediticati	mc. mq.	0,80
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	-----
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	Per i fabbricati esistenti distanza attuale Per i nuovi fabbricati ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00



Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	70%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	30%
Cavedi	---	Esclusi
Cortili chiusi	---	Esclusi

Nel P.R.G. le aree su cui sorgono gli immobili pignorati ricadono, in parte, in "Zona B - Speciale" e, in parte, in "Zona E2 - Rurale"

Estratto del PRG



Sul sito istituzionale del Comune di Pescantina è possibile consultare liberamente la documentazione urbanistica. Si riporta il link <https://servizionline.comune.pescantina.vr.it/c023058/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/430/page/1>



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

A livello catastale gli immobili sono intestati a:

A - mapp. 755 sub. 6 (abitazione)

INTESTATI

- 1 - [REDACTED] Nuda
proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni
- 2 - [REDACTED] Usufrutto 1/2
in regime di comunione dei beni
- 3 - [REDACTED] Usufrutto 1/2 in
regime di comunione dei beni

B - mapp. 755 sub. 5 (magazzino)

INTESTATI

- 1 - [REDACTED] Proprietà' 1/2
in regime di comunione dei beni
- 2 - [REDACTED] Proprietà' 1/2 in
regime di comunione dei beni

C - mapp. 755 sub. 11 (area urbana)

INTESTATI

- 1 - [REDACTED] Proprietà'
1000/1000 in regime di separazione dei beni

D - mapp. 807 sub. 6 (area urbana)

INTESTATI

- 1 - [REDACTED] Nuda
proprietà' 8/24 in regime di separazione dei beni
- 2 - [REDACTED] Proprietà' 1/4
in regime di comunione dei beni
- 3 - [REDACTED] Usufrutto 1/8
in regime di comunione dei beni
- 4 - [REDACTED] Proprietà' 1/6 in
regime di comunione dei beni



5 - [redacted] Usufrutto 5/24 in regime di comunione dei beni

6 - [redacted] Proprieta' 2/8
Regime: bene personale

E - mapp. 807 sub. 7 (area urbana) in capo a [redacted] proprietà per 3/8, [redacted] proprietà per 5/8;

1 - [redacted] Proprieta' 3/8
in regime di comunione dei beni con [redacted]

2 - [redacted] Proprieta' 2/8
Regime: bene personale

3 - [redacted] Proprieta' 3/8 in regime di comunione dei beni con [redacted]

F - mapp. 755 sub. 7-8 - beni comuni non censibili privi di intestazione catastale

Dai controlli effettuati, si può attestare la conformità tra gli intestatari catastali degli immobili in oggetto e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Come meglio descritto nel successivo capitolo, si sono rilevate difformità a carico dell'abitazione mapp. 755 sub. 6 e del magazzino mapp. 755 sub. 5, che si riflettono anche sulle attuali planimetrie catastali: per la correzione delle planimetrie catastali, previa regolarizzazione edilizia, si stima un onere di € 1.500,00 circa

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata agli Uffici Tecnici del Comune di Pescantina - mediante indicazione degli attuali e precedenti proprietari degli immobili come risultanti da visure storico-catastali, indicazioni catastali e toponomastiche, dati riportati sugli atti di provenienza dei beni - sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

P.E. - Concessione n. 220/91, N. 10934 Reg. Costr. Edil., n. 10934 di prot, del 31.08.1993, rilasciata a "[redacted]" per "...costruire edificio ad uso magazzino da adibire a deposito di attrezzature edili..."; dalla lettura dell'elaborato grafico allegato alla suddetta Concessione di evince che il Titolo abilitativo riguarda la porzione disposta a piano interrato e terra (ora mapp. 755 sub. 5), modificata e ampliata successivamente con la pratica edilizia che segue;

P.E. - Concessione N. 21/1999 reg. costru. edil. prot. N. 3007 rilasciata il 10 Giugno 1999 a "Impresa edile [REDACTED]" per "...costruzione di un alloggio..."; dalla lettura dell'elaborato grafico allegato alla suddetta Concessione di evince che il Titolo abilitativo riguarda l'ampliamento del magazzino a piano interrato e terra (ora mapp. 755 sub. 5) e la realizzazione dell'alloggio soprastante (ora mapp. 755 sub. 6);

P.E. - Certificato di Agibilità N. 99/2003 del 13.11.2003 relativo all'abitazione mapp. 755 sub. 6 di cui alla Concessione edilizia n. 21/1999.

P.E. - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. 155/2009 presentata in data 04.12.2009 per conto dei sigg. "[REDACTED]" inerente il mapp. 766 sub. 6 per "...ampliamento con piano casa..." e successiva richiesta di rimborso oneri - per non aver "...eseguito alcun lavoro..." - presentata al Comune di Pescantina in data 25.02.2014 al n. 0003339 a cui segue Determinazione n. 134 del 03.12.2014 del Responsabile dell'Area Tecnica per la restituzione degli oneri; si precisa di non aver considerato, ai fini della verifica della conformità edilizia, la DIA n. 155/2009, in quanto è stato dichiarato che non è stato eseguito alcun lavoro inerente e sono stati restituiti gli oneri versati; si è notato, comunque, che, sugli elaborati grafici allegati alla DIA, è riportato lo "Stato attuale C.E. 21/1999 del 10/06/1999", stato che non collima con quanto rappresentato sui "Nuovi disegni" della CE 21/99.

Si allega la documentazione relativa alle Pratiche Edilizie sopra elencate, corredata di copia del Certificato di collaudo e copia dei certificati di conformità degli impianti (All. E.7.)

Per quanto attiene alla **conformità edilizia** si è fatto riferimento a quanto rappresentato sugli elaborati grafici della Concessione Edilizia N. 21 del 1999 - 'Nuovi disegni' presentati il 13.4.1999 n. 5704 - riscontrando alcune incongruenze anche sulla tavola ivi allegata in quanto le misure numeriche indicate non collimano tra loro.

Premesso quanto sopra si evidenzia quanto segue:

- la profondità del terrazzo a Nord dell'abitazione mapp. 755 sub. 6 risulta essere di m 3 circa contro m 2,50 indicati sugli elaborati grafici della Concessione Edilizia N. 21 del 1999;
- la presenza di due aggetti di circa 1 m del terrazzo a Sud dell'abitazione mapp. 755 sub. 6, aggetti che si protendono verso Est e verso Ovest; maggior profondità del suddetto terrazzo a Sud, che risulta essere di m 2,30 circa contro m 2 indicati sugli elaborati grafici della Concessione Edilizia N. 21 del 1999;
- l'assenza della tettoia di collegamento prevista in progetto all'imbocco della rampa carrabile che

ASTE GIUDIZIARIE®
conduce all'interrato;

ASTE GIUDIZIARIE®

- la minor profondità del vano cucina/soggiorno dell'abitazione, rilevato in m 5,20 circa contro m 5,50 indicati numericamente sugli elaborati grafici della Concessione Edilizia N. 21 del 1999;

- apertura carrabile a piano interrato di m 4,55 circa contro m 3,90 indicati sugli elaborati grafici della Concessione Edilizia N. 21 del 1999; lunghezza del vano all'interrato e del soprastante vano a p. terra di m 18,10 circa contro m 17,90 indicati nelle tavole del progetto;

- diverso posizionamento delle finestre del vano magazzino a piano terra rispetto a quanto indicato nel progetto approvato;

ASTE GIUDIZIARIE®
- presenza di uno sporto di gronda con tratto di falda del tetto che si protende verso Nord a copertura del vano magazzino a p. terra, sporto che non prende evidenza sugli elaborati grafici della Concessione Edilizia N. 21 del 1999.

ASTE GIUDIZIARIE®

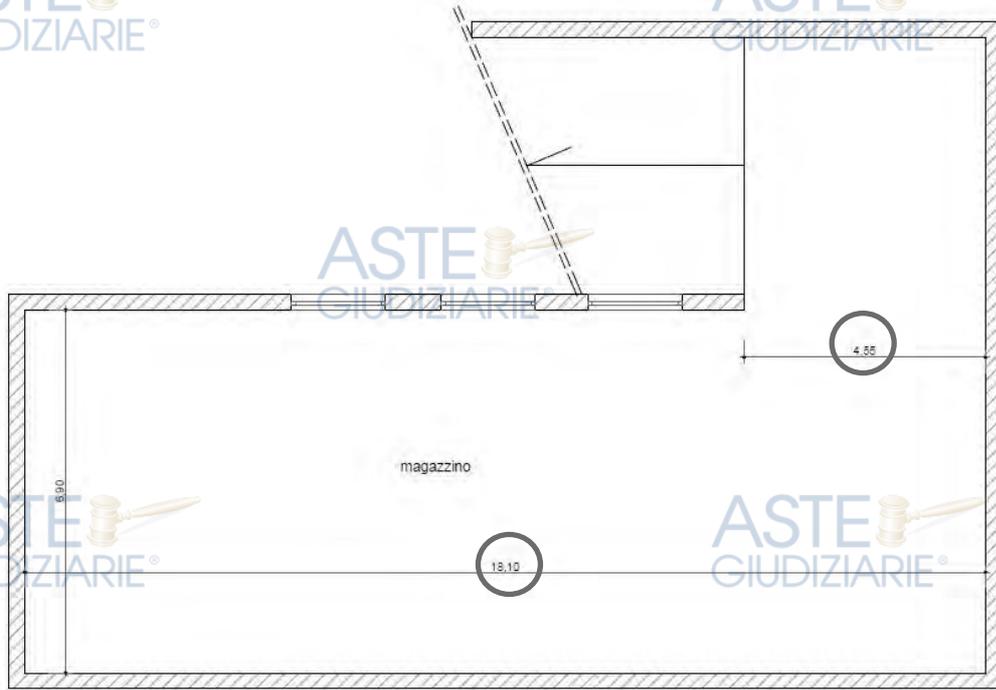
ASTE GIUDIZIARIE®

Si riportano di seguito gli schemi planimetrici dello stato di fatto rilevato (fuori scala), sui quali sono state evidenziate le principali difformità rilevate, seguiti da estratti degli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 21/99.

ASTE GIUDIZIARIE®

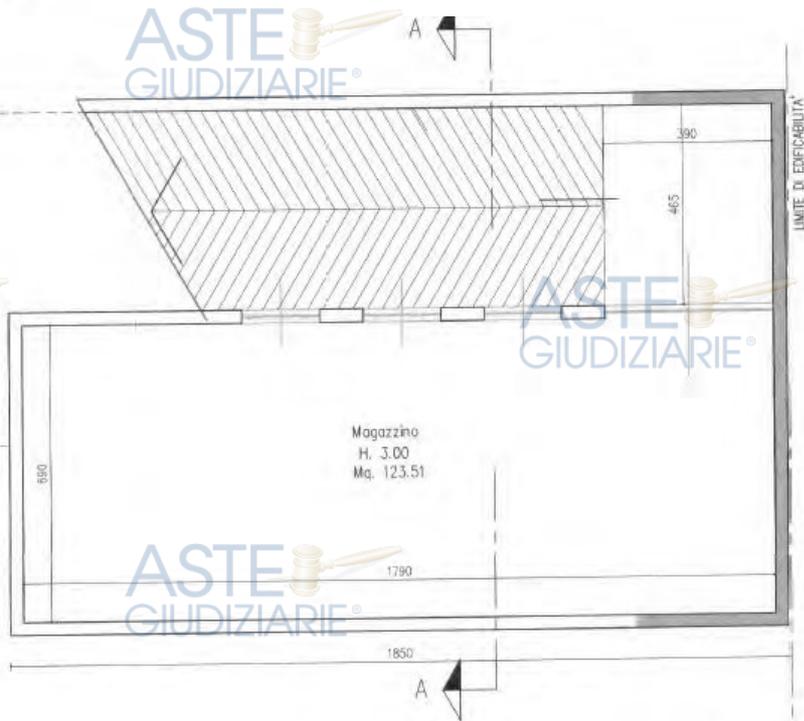


Stato di fatto
(fuori scala)



PIANO INTERRATO

Estratto dalla
tavola allegata
alla C.E. n.
21/99
PIANO
INTERRATO
(fuori scala)



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Stato di fatto

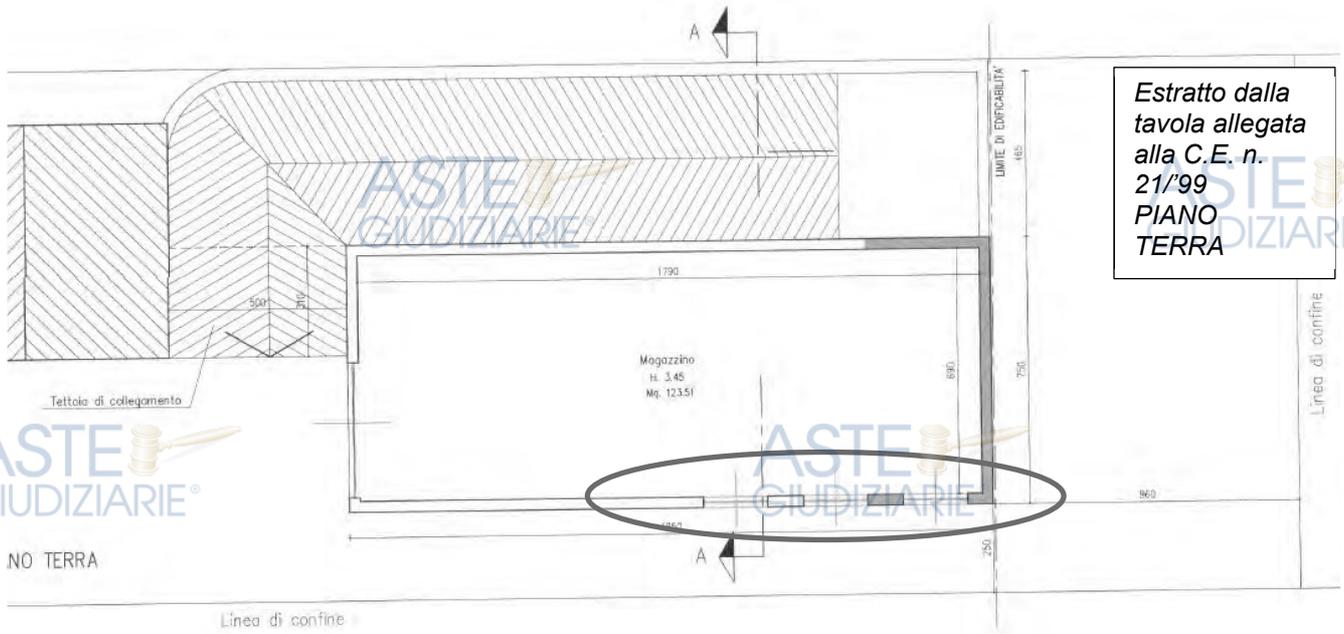


ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PIANO TERRA
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Estratto dalla tavola allegata alla C.E. n. 21/99 PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

NO TERRA

Linea di confine

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

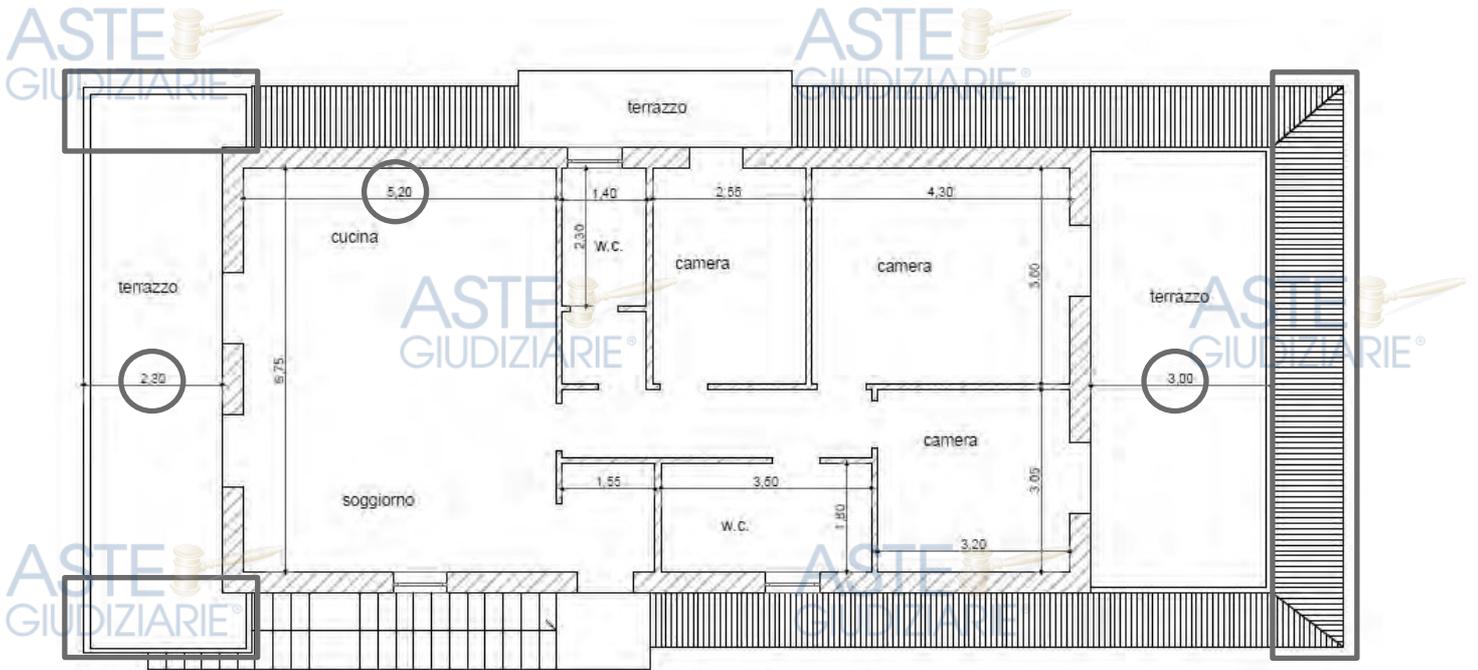
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

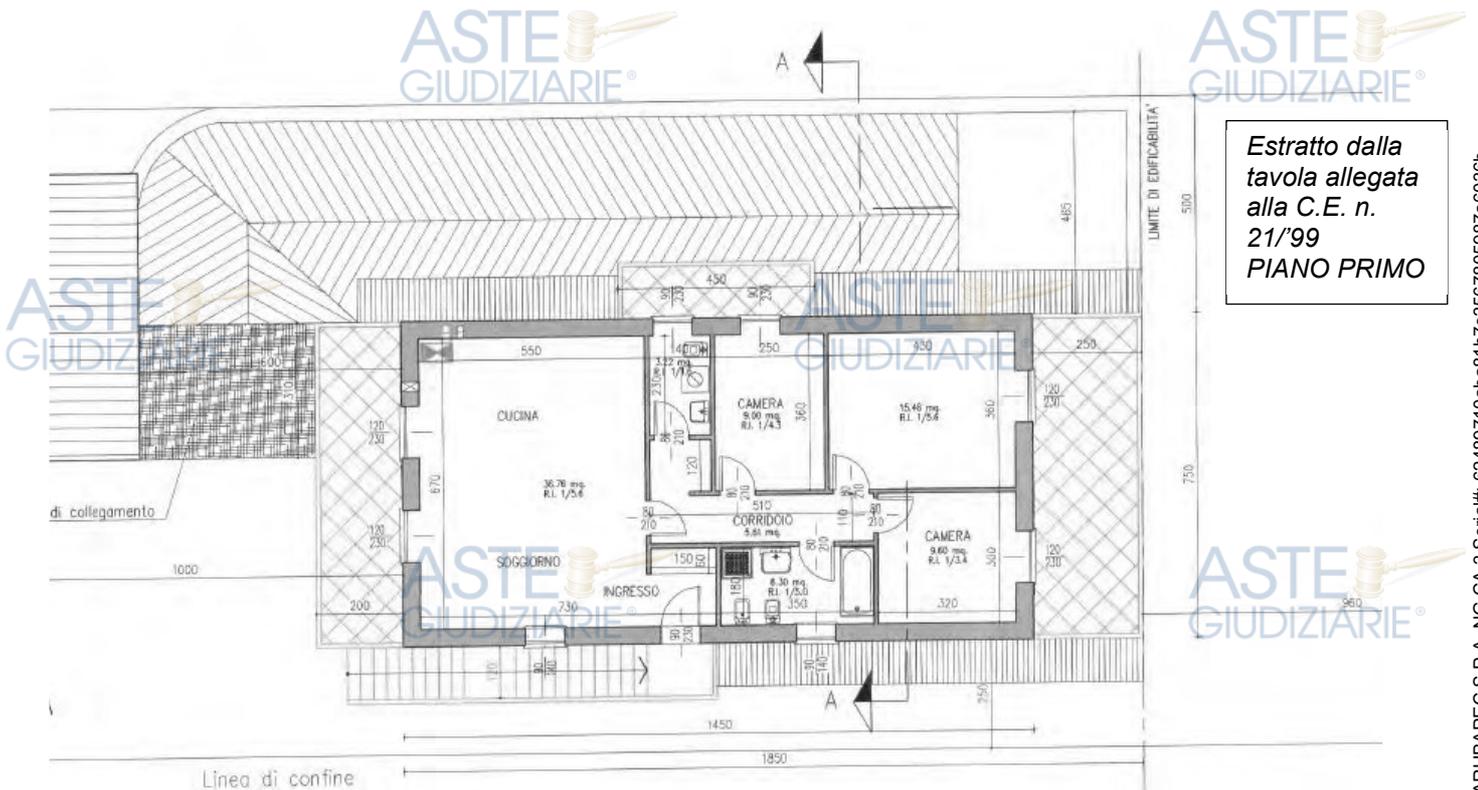
ASTE GIUDIZIARIE





PIANO PRIMO

Stato di fatto



Estratto dalla
tavola allegata
alla C.E. n.
21/99
PIANO PRIMO

Si fa presente inoltre che:

- il magazzino mapp. 755 sub. 5 risulta sprovvisto di Agibilità, in quanto non fornita/rilasciata nell'ambito della Concessione 220/91 e non citato nell'Agibilità n. 99/2003;
- sull'area urbana mapp. 755 sub. 11 insistono vari manufatti realizzati con strutture leggere (tettoie, casetta in legno, box in lamiera zincata) da rimuovere in quanto posizionati abusivamente.

Si presume che le difformità rilevate possano essere sanate ai sensi dell'art. 37 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, tenuto conto degli ulteriori articoli del Testo Unico e successive modifiche, mediante corresponsione del pagamento che comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro, il tutto fatti salvi i diritti di terzi e la compatibilità con distanze da confini e da altri fabbricati.

Per la rimozione delle strutture abusive insistenti sull'area urbana mapp. 755 sub. 11, per l'eventuale completamento di pratica volta ad ottenere l'Agibilità del magazzino sub. 5 e per inoltrare richiesta di sanatoria per le difformità rilevate nell'alloggio mapp. 755 sub. 6 e nel magazzino mapp. 755 sub. 5, si stimano onerosità nell'ordine di.....**€ 12.000,00**

Si fa presente che la cifra espressa è da ritenersi puramente indicativa e che l'effettiva possibilità di ottenere agibilità e sanatoria per il magazzino mapp. 755 sub. 5 e per l'alloggio mapp. 755 sub. 6 potrà essere appurata solo a seguito dell'inoltro delle pratiche necessarie presso gli Uffici Tecnici comunali competenti. Si fa presente inoltre che le tariffe professionali sono liberamente pattuibili tra le parti. Qualora la richiesta di sanatoria non fosse procedibile la cifra indicata può rappresentare l'onerosità per la rimozione, in tutto o in parte, delle opere eseguite in difformità che non pregiudicano la parte conforme (art. 34 DPR 380/2001).

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'abitazione e il sottostante magazzino sono attualmente utilizzati dal sig. [REDACTED] con familiari per quanto riguarda l'alloggio.

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



Lo stato di occupazione dell'immobile non è opponibile alla procedura, fatti salvi diversi provvedimenti del Giudice.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura¹

1) - Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 16 gennaio 2013 ai nn. 1913 RG e a 169 RP a favore di Veneto Banca S.c.p.a. con sede in Montebelluna (TV) C.F. 0020874026, per capitale di € 150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 270.000,00, durata 10 anni, a carico di [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 6 sito nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura. Debitore non datore di ipoteca L&p Ristrutturazioni Srl con sede in Bussolengo (VR) C.F. 04116870231.

2) - Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 aprile 2016 ai nn. 13831 RG e 2203 RP a favore di Veneto Banca S.p.a. con sede in Montebelluna (TV) C.F. 00208740266, per capitale di € 105.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 189.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 11 sito nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di usufrutto, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di usufrutto sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 6 sito nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 5 sito nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 10/24 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 3/24 di usufrutto, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 5/24 di usufrutto, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 6/24 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 8/24 di nuda proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 807 Subalterno 6 sito nel comune di

¹ Fatti salvi diversi provvedimenti del Giudice

Pescantina (VR) oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 3/8 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 5/8 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 807 Subalterno 7 sito nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti spettanti di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti spettanti di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti spettanti di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti spettanti di usufrutto, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti spettanti di usufrutto sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 8 siti nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura. Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

3) - Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Scaduto Vincenzo del 12 aprile 2016 repertorio n. 7877/6122 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15 aprile 2016 ai nn. 13954 RG e 2218 RP a favore di Veneto Banca S.p.a. con sede in Montebelluna (TV) C.F. 00208740266, per capitale di € 105.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 189.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di usufrutto, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di usufrutto sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 9 non oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/4 di usufrutto, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/4 di usufrutto sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 3 non oggetto della procedura, ed a carico [REDACTED] [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 10 non oggetto della procedura, ed a carico di Gioiello Pietro (già generalizzato) per i diritti pari a 3/8 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 5/8 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 807 Subalterno 8 non oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] [REDACTED].

██████████ per i diritti spettanti di nuda proprietà, ██████████ (già generalizzato) per i diritti spettanti di usufrutto, ██████████ (già generalizzata) per i diritti spettanti di usufrutto sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 7 sito nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura.

4) - Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Giudice Di Pace Di Rovigo del 7 ottobre 2021 repertorio n. 720/2021 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 26 gennaio 2022 ai nn. 2151 RG e 34 RP a favore di Beton Veneta S.r.l. con sede in Sant'elena (PD) C.F. 02281030284, ██████████ ██████████ ██████████ per capitale di € 1.425,57 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 10.000,00, a carico di sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 234 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 234 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 807 Subalterno 6 siti nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura e altri beni, ed a carico ██████████ (già generalizzato) per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà su riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 234 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 6 siti nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura e altro bene, ed a carico di ██████████ (già generalizzato) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 234 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 11, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 303 siti nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura e altri beni.

5) - Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Verona del 2 maggio 2024 repertorio n. 3537 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 22 maggio 2024 al numero generale 20224 e al numero particolare 15355 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di ██████████ (già generalizzato) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 11 sito nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura, ed a carico di ██████████ (già generalizzato) per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, ██████████ (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di usufrutto, ██████████ (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di usufrutto sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 6 sito nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura, ed a carico di ██████████ (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ██████████ (già generalizzata)



per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 5 sito nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 10/24 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzata) per i diritti pari a 5/24 di usufrutto, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 6/24 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 8/24 di nuda proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 807 Subalterno 6 sito nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 3/8 di piena proprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti pari a 5/8 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 807 Subalterno 7 sito nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura, ed a carico [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti di comproprietà, [REDACTED] [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti di comproprietà, [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti di comproprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 755 Subalterno 8 siti nel comune di Pescantina (VR) oggetto della procedura.

6) - Pignoramento Immobiliare n. 18233 del 12/06/2024 favore: FINN SPV S.R.L. con sede in Milano, (richiedente: GETESI S.R.L. PER FINN SPV S.R.L. CODICE FISCALE 066 870 81213 CENTRO DIREZIONALE ISOLA G/8 NAPOLI) e contro: [REDACTED]
[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Verona, in data 23/05/2024 rep.4642 - colpisce il bene mapp. 755 sub. 6 CEU Comune di Pescantina fg. 19.

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

Non si rilevano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, fatta eccezione per le servitù presenti e meglio indicate al capitolo D.1.3.3. della presente relazione.

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

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

Non si rileva l'esistenza di diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato che ricomprende le unità pignorate non è seguito da Amministrazione condominiale.

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

Gli immobili non appaiono come beni strumentali all'esercizio di un'attività di impresa, fatta eccezione per il magazzino mapp. 755 sub. 5.

La provenienza dei beni è complessa, con numerosi Titoli stipulati tra il 1983 e il 2016, per la cui lettura si rimanda al capitolo D.1.1. della presente relazione e a quanto riportato nelle Certificazioni notarili in atti.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile che ricomprende le unità pignorate non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo pignorata la quota dell'intero non si espone progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Si riporta di seguito la consistenza degli immobili, calcolata al lordo delle murature interne e di quelle perimetrali, sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi di massima eseguiti nel corso del sopralluogo. I coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale fanno riferimento a quanto indicato nel DPR 138 del 23.3.1998.

Fabbricato composto da magazzino ai piani interrato e terra e da abitazione a piano primo oltre a aree urbane	Sup. lorda circa Mq	coeff.	Sup. comm. circa Mq	Condizioni
A. - Appartamento mapp. 755 sub. 6 - piano primo - sup. principale	108	1	108	buone
terrazzi	50			sufficienti
terrazzi fino a mq 25	25	0,3	7,5	
terrazzi da mq 25 a mq 50	25	0,1	2,5	
Tot. A	208		118	
B. - Magazzino ai piani interrato e terra mapp. 755 sub. 5				buone
piano interrato	140	1	140	buone
Piano terra	140	1	140	
Tot. B	280		280	
C. - area urbana mapp. 755 sub. 11	87	0,1	8,7	da sgomberare
Tot. C	87		8,7	
D. - area urbana mapp. 807 sub. 6	148	0	0	sufficienti
Tot. D	148		0	
E. - area urbana mapp. 807 sub. 7	19	0	0	sufficienti
Tot. E	19		0	
F. -corti comuni mapp. 755 sub. 7/8	220	0	0	
Tot. F	220		0	
TOTALE	875		398	

D.1.13.2. Criteri di stima

Procedimento di stima: *Market Comparison Approach (MCA)*

Il procedimento Market Comparison Approach (MCA) è il principale metodo di stima previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e si basa sul criterio del Valore di Mercato mediante una adeguata e sistematica comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione (definito "Subject"), ed una serie di immobili aventi caratteristiche simili (definiti "Comparabili"), posti nella stessa zona del bene da valutare, di cui è stata effettuata una compravendita nel recente passato.

Viene quindi eseguita preliminarmente una ricerca atta ad individuare le compravendite recenti per segmenti di mercato affini e, successivamente - sulla scorta dei dati immobiliari resi disponibili e mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato in rapporto alle caratteristiche quantitative e qualitative dei beni (basati su calcoli matriciali che tengono in considerazione vari fattori quali andamento del mercato, superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) - viene effettuata una analisi dei prezzi marginali e una tabella di valutazione,

redigendo un documento in cui sono presentati i risultati del processo di stima dell'immobile.

Le superfici considerate sono le Superfici Esterne Lorde (SEL) calcolate sulla base delle planimetrie catastali allegata agli atti di compravendita acquisiti, applicando i criteri descritti nel DPR138/98.

Quanto calcolato nel procedimento sopra indicato viene allegato alla presente relazione in forma tabellare (All. E.11), di cui si riportano, nel prosieguo, alcuni stralci.

D.1.13.3. Stima

Le compravendite individuate per l'applicazione del procedimento Market Comparison Approach (MCA) riguardano unità ad uso magazzino e abitazioni aventi medesime categorie catastali delle unità oggetto di valutazione e site nel medesimo comparto (i titoli sono riportati in allegato – All. E.8):

per quanto riguarda l'abitazione mapp. 755 sub. 6 e l'area urbana mapp. 755 sub. 11

- Comparabile A: Compravendita 16-05-2024 rep. 8214 Notaio Fantin - Immobili in Pescantina - CEU fg. 19 mapp. 437 sub. 1 - cat. A2 - mapp. 437 sub. 2 cat. C6 - prezzo € 305.000,00;

- Comparabile B: Compravendita 7-7-2023 rep. 47087 Notaio De Michelis - Immobili in Pescantina - CEU fg. 19 mapp. 371 sub. 2- cat. A2 - mapp. 371 sub. 7 - cat C6 - area rurale mapp. 384 - prezzo € 130.000,00.

Mediante l'applicazione del metodo descritto il valore degli immobili oggetto di stima è stato individuato complessivamente segue, con una divergenza² percentuale del 3,20% (il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se inferiore al 10%):

- A. Mapp. 755 sub 6 (abitazione)

- C. Mapp. 755 sub. 11 (area urbana adiacente)

Stima immobili A+C = € 157.828,84, che si possono arrotondare a € 158.000,00

di cui, mediante l'analisi dei prezzi marginali, arrotondando:

- **A. Mapp. 755 sub 6** (abitazione - sup. commerciale mq 118 ca) **€ 148.000,00**

pari a € 1.254,24 circa/mq

- **C. Mapp. 755 sub. 11** (area urbana adiacente - sup. mq 87 ca) **€ 10.000,00**

pari a € 114,94 circa/mq

Si riportano di seguito estratti delle tabelle MCA

² Il test della divergenza assoluta accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata.

TABELLA DATI		COMPARABILI		SUBJECT
PREZZO E CARATTERISTICHE		UNITA' A	UNITA' B	S
PREZZO	INDICI MERCANTILI	€ 305.000,00	€ 130.000,00	€ 157.828,84
DATA (mesi)		5	5	0
SUP. PRINCIPALE	1	131,00	94,00	108,00
SUP. BALCONI FINO A MQ 25	0,3	25,00	8,50	25,00
SUP. BALCONI OLTRE A MQ 25	0,1	27,00		25,00
SUP CANTINE-INTERRATO COMUNICANTE	0,5	98,00	0,00	0,00
SUP. CANTINE NON COMUNICANTI	0,25	0,00	11,00	0,00
SUP. SCOPERTE ESCLUSIVE SINO ALLA SUP. PRINCIPALE	0,1	131,00	38,00	87,00
SUP. SCOPERTE OLTRE LA SUP. PRINCIPALE	0,02	716,00	0,00	0,00
AUTORIMESSE	0,5	45,00	18,30	0,00
SERVIZI IGIEN.		2	1	2
CONDIZIONAMENTO		0	0	0
TIPOLOGIA/INDIPENDENZA		1	0	0
FINITURE/STATO MANUTENTIVO		3	3	3
SUP. COMMERCIALI		240,12	112,25	126,7

per quanto riguarda il magazzino mapp. 755 sub. 5

- Comparabile A: Compravendita 12-10-2023 rep. 49182 Notaio Zocca; prezzo € 75.000,00; Immobili in Pescantina - CEU fg. 19 mapp. 286 sub. 16 - cat. C2 - epoca di costruzione anni '70 e successivi interventi;

- Comparabile B: compravendita 12-10-2023 rep. 49182 Notaio Zocca: prezzo € 60.000,00 Immobili in Pescantina - CEU fg. 19 mapp. 286 sub. 15 - cat. C2 - epoca di costruzione anni '70 e successivi interventi.

Mediante l'applicazione del metodo descritto il valore degli immobili oggetto di stima è stato individuato complessivamente segue, con una divergenza percentuale del 4,51% (il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se inferiore al 10%):

- B. Mapp. 755 sub 5 (magazzino)

Stima immobili B = € 149.041,69, che si possono arrotondare a € 149.000,00

di cui, mediante l'analisi dei prezzi marginali, arrotondando:

- **B. Mapp. 755 sub 5** (magazzino - sup. commerciale mq 280 ca) **€ 149.000,00**

pari a € 532,14 circa/mq

Si riportano di seguito estratti delle tabelle MCA

TABELLA DATI		COMPARABILI		SUBJECT
PREZZO E CARATTERISTICHE		UNITA' A	UNITA' B	S
PREZZO	INDICI MERCANTILI	€ 75.000,00	€ 60.000,00	€ 149.041,69
DATA (mesi)		13	13	0
SUP. PRINCIPALE	1	364,00	267,00	280,00
SUP. BALCONI	0,3	0,00	0,00	0,00
SUP CANTINE-INTERRATO				
COMUNICANTE	0,5	0,00	0,00	0,00
SUP. CANTINE NON COMUNICANTI	0,25	0,00	0,00	0,00
SUP. SCOPERTE ESCLUSIVE SINO ALLA				
SUP. PRINCIPALE	0,1	0,00	0,00	0,00
SUP. SCOPERTE OLTRE LA SUP.				
PRINCIPALE	0,02	0,00		0,00
AUTORIMESSE	0,5	0,00	0,00	0,00
SERVIZI IGIEN.		2	1	0
CONDIZIONAMENTO		0	0	0
TIPOLOGIA/INDIPENDENZA		0	0	1
FINITURE/STATO MANUTENTIVO		0	0	3
SUP. COMMERCIALI		364	267	280

Si precisa di non aver attribuito alcun valore ai beni comuni non censibili (b.c.n.c.) mapp. 755 /7/8 e alle aree urbane mapp. 807/6/7 in quanto anche tali ultime unità appaiono assimilabili a b.c.n.c., non suscettibili di autonomo godimento essendo asservite, di fatto, ad altri beni non oggetto della procedura.

VALORE DI STIMA immobili A.B.C.D.E.F mapp. 755 sub. 6-5-11, sup. scoperta comune mapp. 755 sub. 7-8, aree urbane mapp. 807 sub. 6-7

per l'intero..... € 307.000,00

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA.....€ 307.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO UNICO)

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi

e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 30.700,00

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: - € 12.000,00

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: - € 1.500,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

LOTTO UNICO)

Valore degli immobili - quota di 1/1 - al netto delle decurtazioni..... **€ 262.800,00**

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

Verona, 12 Dicembre 2024



Il perito estimatore
Arch. Marta Fincato



Marta Fincato



ORDINE
degli
ARCHITETTI
PUBBLICISTI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
V E R O N A

Marta Fincato
n° 944
Sezione A
Cattedra di Architettura
ARCHITETTO



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Atti di provenienza dei beni:

- donazione e costituzione di servitù atto del 18.10.1983 n. 1886 rep. Notaio Androvetto, trascritto il 3.11.1983 al n. 16850 RP
- compravendita del 18.10.1983 n. 1887 rep. Notaio Androvetto, trascritto il 3.11.1983 al n. 16851 RP
- donazione di usufrutto atto del 7.11.1985 n. 7677 rep. Notaio Androvetto, trascritto il 26.11.1985 al n. 15832 RP
- divisione atto del 10.7.2009 n. 21260 rep. Notaio Paolucci, trascritto il 17.7.2009 al n. 16726 RP
- compravendita atto del 10.7.2009 n. 21263 rep. Notaio Paolucci, trascritto il 17.7.2009 al n. 16729 RP
- compravendita atto del 10.7.2009 n. 21265 rep. Notaio Paolucci, trascritto il 17.7.2009 al n. 16730 RP
- compravendita atto del 22.2.2010 n. 22558 rep. Notaio Paolucci, trascritto il 5.3.2010 al n. 5425 RP
- compravendita atto del 22.2.2010 n. 22558 rep. Notaio Paolucci, trascritto il 15.3.2011 al n. 5690 RP
- compravendita atto del 22.2.2010 n. 22558 rep. Notaio Paolucci, trascritto il 15.3.2011 al n. 5691 RP
- compravendita atto del 12.4.2016 n. 7874 rep. Notaio Scaduto, trascritto il 14.4.2016 al n. 8972 RP

E.2. Schemi planimetrici dello stato di fatto

E.3. Planimetrie catastali - Elaborati Planimetrici - Elenchi subalterni

E.4. Visure storiche catastali

E.5. Mappa Catasto terreni

E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.7. Titoli abilitativi, documentazione e elaborati grafici forniti dalla P.A.

E.8. Tabelle MCA e Atti dei "Comparabili

E.9. Certificati anagrafici

