

ASTE
GIUDIZIARIE® PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	244/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Parte eseguita	[REDACTED] e [REDACTED]



Esperto Stimatore

Dott. ing. Luigi Cipriani (studio@luigicipriani.it – tel. 045.8033978)

Custode Giudiziario

Avv. Paolo Apostoli (paoloapostoli@avvocatiassociati.net – tel. 0442.25255)



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	7
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	8
D.1.3.	Descrizione dei beni	17
D.1.3.1.	Contesto	17
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	17
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	25
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	26
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	27
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	28
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	30
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	35
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti	35
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	36
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	36
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	36
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	39
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	39
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	39
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	40
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	40
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	40
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	40
D.1.13.	Valutazione del lotto	40
D.1.13.1.	Consistenza	40
D.1.13.2.	Criteri di stima	41
D.1.13.3.	Stima	42
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	43
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	44
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	45

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 244/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero per le quote di: - [REDACTED] quota di 31/100 - [REDACTED] quota di 69/100
Tipologia immobile	Abitazione di tipo civile su tre piani fuori terra e due autorimesse al piano seminterrato/interrato. Sup. commerciale mq 363 per l'unità abitativa, mq 35 per l'autorimessa sub 3 e mq 56 mq per l'autorimessa sub 4
Ubicazione	Negrar di Valpolicella (VR) fraz. di Arbizzano, Via del Bersagliere n. 5
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 49: particella 423 sub 1 (abitazione) particella 423 sub 3 (autorimessa) particella 423 sub 4 (autorimessa)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 531.000,00 così suddiviso: - Quota di 31/100 in capo a [REDACTED] € 164.610,00 - Quota di 69/100 in capo a [REDACTED] € 366.390,00
Stato di occupazione	Occupato dai soggetti esecutati
Irregolarità edilizie	Presenti – (cfr. capitolo dedicato) costi di regolarizzazione € 35.000,00 (da considerarsi come importo indicativo, importo già scomputato nel valore di stima al netto delle decurtazioni); i costi si riferiscono alla regolarizzazione che consiste nella possibilità di ottenere la sanatoria ovvero in alternativa, se non autorizzato, la rimessa in pristino dei luoghi
Irregolarità catastali	Presenti – alcune difformità nelle autorimesse e mancata indicazione del perimetro delle autorimesse sulla mappa. Costi di regolarizzazione € 2.000,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	---



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è avvertito 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

Il pignoramento (trascritto a Verona il 24.05.2024, RG 20723, RP 15722) grava per la quota di 31/100 in capo al sig. [REDACTED] e per la quota di 69/100 in capo alla sig.ra [REDACTED] quindi la **piena proprietà** di un'ABITAZIONE (A/2) e di due AUTORIMESSE (C/6) identificati nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento come segue:

- Catasto **Fabbricati** – Comune di **Negrar di Valpolicella** (VR), foglio **49**,
 - particella **423 sub 1**, categoria A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 13 vani, indirizzo via Del Bersagliere, civico ---, Piano S1-T-1-2
 - particella **423 sub 3**, categoria C/6 autorimessa, consistenza 29 mq, indirizzo via Del Bersagliere, civico ---, Piano S1
 - particella **423 sub 4**, categoria C/6 autorimessa, consistenza 47 mq, indirizzo via Del Bersagliere, civico ---, Piano S1

Nella nota di trascrizione del pignoramento non è indicato il numero civico di via del Bersagliere ove sono collocati le unità oggetto di valutazione che nel corso del sopralluogo è risultato il n. 5.

Si segnala preliminarmente che il terreno sul quale insiste il fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di pignoramento, identificato al catasto terreni del comune di Negrar di Valpolicella fg. 49, particella 276, qualità catastale ente urbano, non è indicato nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso.

Il terreno di qualità "*ente urbano*" per una superficie di 1.244 mq è di fatto pertinenza del fabbricato stesso; infatti, l'*ente urbano* è la qualifica che viene data al lotto di terreno "*scaricato*" dal catasto terreni e caricato al catasto fabbricato per l'accatastamento del fabbricato; peraltro, sull'area esterna del lotto si sviluppano gli accessi che consentono di raggiungere le diverse unità del fabbricato.

Si precisa infine che il fabbricato è dotato di elaborato planimetrico catastale ma su quest'ultimo l'area esterna non viene puntualmente rappresentata e non viene identificata al catasto fabbricati come "b.c.n.c.".

Sull'elaborato planimetrico viene però indicata la particella 423 del fg. 29 sia come catasto terreni (C.T.) sia come catasto urbano (C.U.), ora catasto fabbricati.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerate le caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima (abitazione con due autorimesse), nonché la loro conformazione, natura, i relativi accessi e pertinenze, viene considerato un LOTTO UNICO costituito da: abitazione disposta su tre livelli fuori terra e un

piano interrato, oltre a due autorimesse al piano interrato in Comune di Negrar di Valpolicella (VR), frazione di Arbizzano-Santa Maria in via del Bersagliere, civico n. 5.

Si precisa che all'interno del corpo di fabbrica in cui si sviluppano le unità oggetto di procedura vi è una ulteriore abitazione non oggetto di procedura ed identificata catastalmente nel comune di Negrar di Valpolicella, foglio 49, particella 423 sub 2.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

I debitori sono divenuti proprietari degli immobili per mezzo dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 04.07.1974 Pubblico ufficiale Notaio dott. ANGELO MAURO Repertorio n. 43880, racc. n. 5971 trascritto a Verona in data 06.08.1974 ai numeri RG 11326 e RP 9521, con il quale il sig. ██████████ cede e vende al sig.ri ██████████ la quota di 31/100 e alla sig.ra ██████████ la quota di 69/100 dell'immobile descritto nell'atto come segue:

FABBRICATO URBANO, sito in Comune di Negrar, frazione Arbizzano, via Sparavieri s.n., composto di piani due e vani dodici catastali,avente come accessore un locale ad uso garage al piano terra, e con annessa area di terreno circostante; il tutto così censito in catasto:
NEGRAR - Sezione Unica - foglio XXXI -
FABBRICATI_N.C.E.U.- partita n.860 -
mapp.n.276 sub 1 - via Arbizzano - cat/A/7^ - cl.2^ (PT- 1- 2) - vani 12 - RC£.2.160.=
mapp.n.276 sub 2 - via Arbizzano - p.T - cat/C/6^ cl.4^ -mq.27 - RC£.178.= -----
TERRENI - partita n.7698 -mapp. -
n.156/c (C) - ett.0.12.44 - RD£.60,95 - RA£.17,41 -

Nell'atto gli immobili oggetto di vendita sono identificati con i seguenti estremi:

Comune di Negrar, Sezione Unica, foglio 31:

- particella **276 sub 1**, categoria A/7
- particella **276 sub 2**, categoria C/6

Nell'atto viene indicato inoltre il terreno identificato con la particella 156/c per una superficie di 1.244 mq (congruente con la superficie catastale della particella 276, già 423).

In ordine alla provenienza dei beni oggetto di vendita da parte del soggetto venditore nell'atto è riportato quanto segue:

giudizievole. -	Dichiara di averne sempre detenuto
la legittima proprietà	essendogli pervenuto per acquisto fattone da Bruno Salvatore con atto per Notar Giulio Alessio di Sanguinetto del 22.12.1972 n.2593 di rep., registrato a Legnago il 3.1.1973 al n.118 vol. 158 mod.I° e trascritto nei pubblici registri immobiliari di Verona il 10.1.1973 al n.1033 R.G. e n°43 R.P.-

- atto di cessione di quota del 13.03.1980 Pubblico ufficiale Notaio dott. ANGELO MAURO Repertorio n. 46957, racc. n. 7229 trascritto a Verona in data 03.04.1980 ai numeri RG 8098 e RP 6051, con il quale il sig. [redacted] cede e vende la quota di 31/100 al sig. [redacted] dell'immobile descritto nell'atto come segue:

tano, che accetta -	
tesimi (31/100) di cui esso cedente è titolare, del seguente immobile: -	Fabbricato urbano sito in Negrar, frazione Arbizzano, via del Bersagliere snc., composto di piani due e vani otto, cucina e servizi, avente come accessorio un locale ad uso garage al piano terra, e con annessa area di terreno circostante ad uso cortile; il tutto così censito in catasto:
NEGRAR - Sezione Unica - foglio XXXI	
N.C.E.U. - partita n.860 - mappali	
n.276 sub 1- Via Arbizzano (PT-1-2) -cat.A/7° cl.2° vani 12 -RCE.216..	
n.276 sub 2- V.Arizzano p.T - cat.C/6° cl.4° mq.27 - RCE.178..	
TERRENI - partita n.7698 - mappale	
n.156/c (C) - ett.0.12.44 - RDE.60,95 - RA£.17,41	



Nell'atto gli immobili oggetto di vendita sono identificati con i seguenti estremi:

Comune di Negrar, Sezione Unica, foglio 31:

- particella **276 sub 1**, categoria A/7
- particella **276 sub 2**, categoria C/6

Nell'atto viene indicato inoltre il terreno identificato con la particella 156/c per una superficie di 1.244 mq (congruente con la superficie catastale della particella 276, già 423).

In ordine alla provenienza dei beni oggetto di vendita da parte del soggetto venditore nell'atto viene riportato l'atto precedentemente descritto e cioè quello con il quale la sig.ra

██████████ ha acquistato la quota di 69/100 ed in particolare:

Dichiara di averne sempre detenuto la legittima proprietà essen
dogli pervenuto con atto del 4.7.1974 n.43880 di mio rep.,re-
gistrato a Verona il 16.7.1974 al n.4017 atti pubbl., e trascrit
to nei pubblici registri immobiliari di Verona il 6.8.1974 al
n.11326 RG. e n.9521 RP.

Riassumendo, la sig.ra ██████████ ha acquistato la propria quota di 69/100 con atto di compravendita del 1974, mentre il sig. ██████████ ha acquistato la propria quota di 31/100 con atto di cessione di quota del 1980.

██████████ ha acquistato la quota di 31/100 dal sig. ██████████ che aveva acquistato la propria quota con il medesimo atto con il quale la sig.ra ██████████ era divenuta proprietaria della quota di 69/100 degli immobili.

Si segnala che a seguito di variazioni catastali intervenute negli anni che verranno descritte nel capitolo dedicato nel seguito della relazione, le originarie unità oggetto degli atti di compravendita hanno subito delle variazioni catastali con creazione di unità con nuovi identificativi a seguito di costruzioni in ampliamento del fabbricato originario e frazionamento fino a giungere alla unità oggetto di procedura.

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

Il custode giudiziale ha fornito alla scrivente *Certificato contestuale Anagrafico di nascita, Anagrafico di matrimonio, di Cittadinanza, di Esistenza in vita, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia* dei sig.ri ██████████ e ██████████ dai quali emerge quanto segue:

- il sig. [REDACTED] risulta nato il [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED]

Risulta Coniugato con [REDACTED] a seguito di matrimonio contratto il [REDACTED] a [REDACTED] con [REDACTED]

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] - Comune di [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
- [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED] 6 - Comune di [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Risulta in possesso della cittadinanza ITALIANA ed iscritto nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente all'indirizzo:

- o VIA DEL BERSAGLIERE N. 5 /A - Interno: 1 - Comune NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR).

- La sig.ra [REDACTED] risulta nata il [REDACTED] i [REDACTED] [REDACTED] - Comune di [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Risulta Coniugata con [REDACTED] a seguito di matrimonio contra [REDACTED] a [REDACTED] co [REDACTED] - Comune di [REDACTED]

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

- [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] - Comune di [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
- [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] - Comune di [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Risulta in possesso della cittadinanza ITALIANA ed iscritta nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente all'indirizzo:

- o VIA DEL BERSAGLIERE N. 5 /A - Interno: 1 - Comune NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

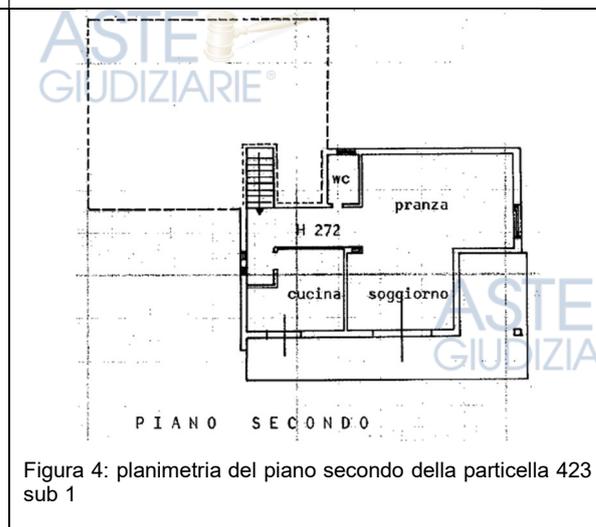
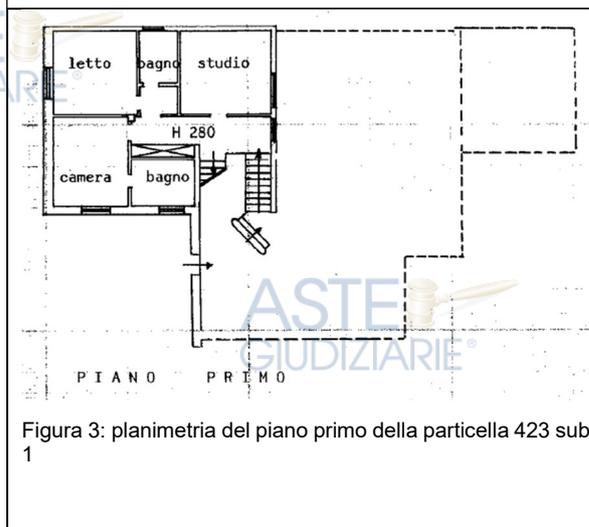
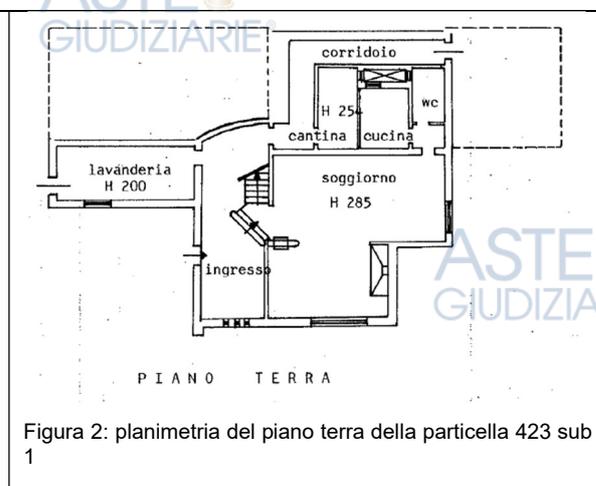
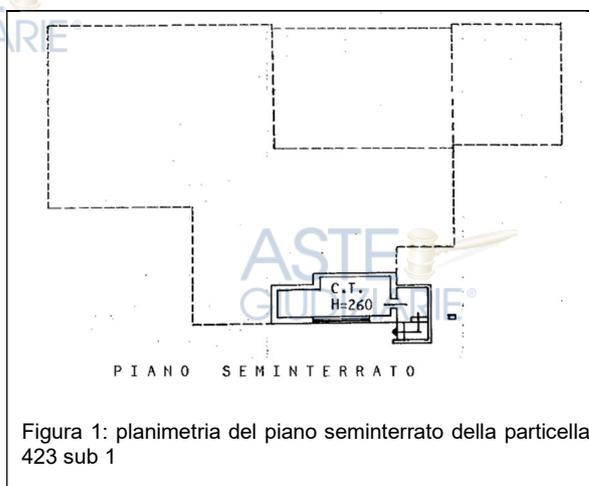
Dalla relazione notarile e dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

A. unità abitativa: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Negrar di Valpolicella (VR)**, fg. **49**, particella n. **423** sub **1**, categoria A/2, classe 2, consistenza catastale 13 vani, superficie catastale totale 378 mq, totale escluse aree scoperte 369 mq, rendita € 1.007,09, indirizzo Via del Bersagliere s.n.c., Piano S1-T-1-2.

L'immobile è catastalmente intestato catastalmente a:

- [redacted] nato a [redacted] [redacted] [redacted], per la proprietà di 31/100;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted], per la proprietà di 69/100

Si riporta nel seguito l'estratto della planimetria catastale non in scala:



B. unità accessoria: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Negrar di Valpolicella (VR)**, fg. **49**, particella n. **423** sub **3**, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 29 mq, superficie catastale totale 29 mq, rendita € 76,38, Via del Bersagliere s.n.c., Piano S1.

L'immobile è catastalmente intestato catastalmente a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] i [REDACTED] [REDACTED],
per la proprietà di 31/100;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], per la
proprietà di 69/100

Si riporta nel seguito l'estratto della planimetria catastale non in scala:

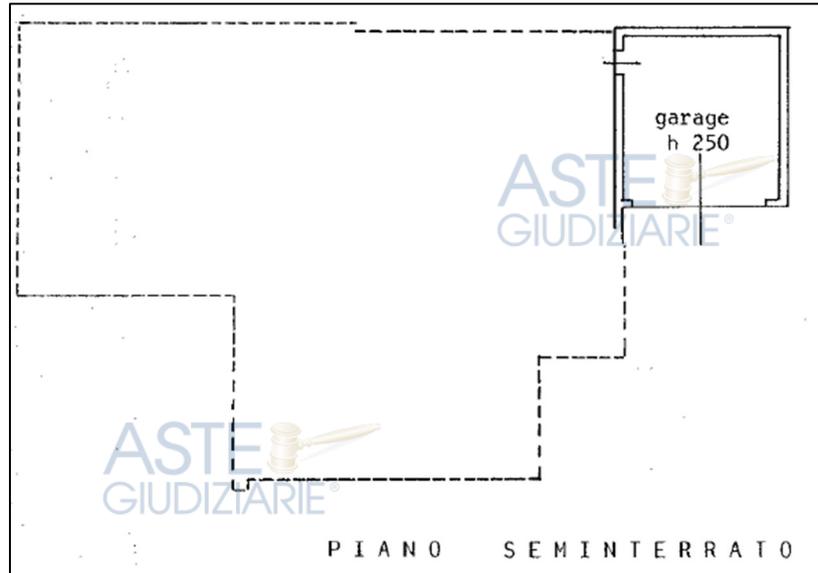


Figura 5: planimetria catastale della particella 423 sub 3

C. unità accessoria: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Negrar di Valpolicella (VR)**, fg. **49**, particella n. **423** sub **4**, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale 47 mq, superficie catastale totale 47 mq, rendita € 104,38, Via del Bersagliere s.n.c., Piano S1.

L'immobile è catastalmente intestato catastalmente a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED],
per la proprietà di 31/100;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], per la
proprietà di 69/100

Si riporta nel seguito l'estratto della planimetria catastale non in scala:



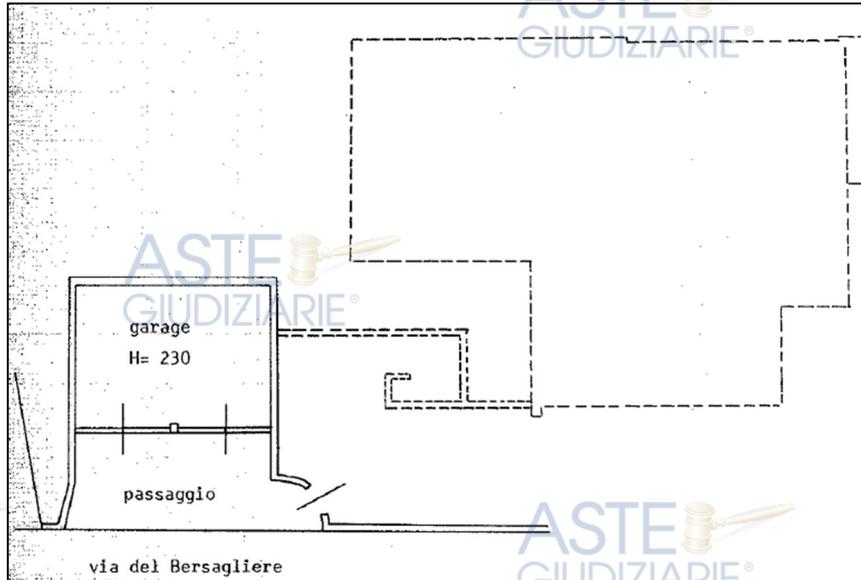


Figura 6: planimetria catastale della particella 423 sub 4

Il fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di procedura insiste sul terreno identificato con i seguenti estremi:

Catasto **Terreni** – Comune di **Negrar di Valpolicella (VR)**, Foglio **49**, particella. n. **276** (già particella 423), qualità Ente Urbano, superficie mq 1.244.

La circostanza è indicata anche sulle visure catastali ove viene indicato:

“Mappali Terreni Correlati Codice Comune F861 - Sezione B - Foglio 49 - Particella 276”

Per completezza si riporta nel seguito l’estratto della mappa catastale (non in scala) con l’indicazione della particella 276 sulla quale insiste il fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di valutazione:



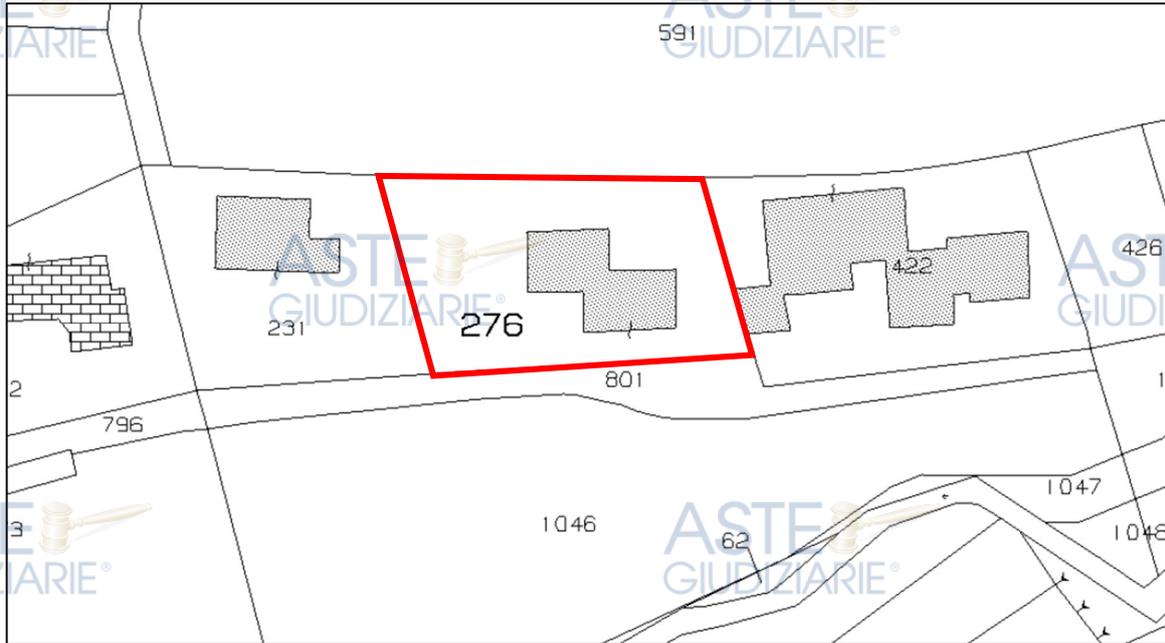


Figura 7: estratto di mappa catastale con identificazione del terreno sul quale insiste il fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di procedura

Confini:

Il terreno particella 276, su cui insiste il fabbricato ove si trovano le unità immobiliari oggetto di procedura, confina con i seguenti mappali:

- a nord con la particella 591
- ad est con la particella 422
- a sud con la particella 801
- ad ovest con la particella 231

Fabbricati:

Per la c.t. di pertinenza al piano interrato:

- a nord, est, ovest e sud con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare.

Per l'abitazione piano terra:

- a nord con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare
- a est con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare e in parte con l'autorimessa particella 423 sub 3
- a sud con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare
- a ovest con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare

Per l'abitazione piano primo:



- a nord con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare
- ad est con la struttura del fabbricato nel quale si sviluppano le unità;
- a sud il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare
- ad ovest il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare

Per l'abitazione piano secondo:

- a nord con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare
- ad est con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare
- a sud verso l'area esterna del lotto

- ad ovest verso giardino di pertinenza

Per l'autorimessa sub 3:

- a nord con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare
- ad est con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare
- a sud con l'area esterna del lotto
- ad ovest con il piano terra dell'abitazione identificata con la particella 423 sub 1

Per l'autorimessa sub 4:

- a nord con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare
- ad est con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare
- a sud con l'area esterna che consente l'accesso all'unità
- ad ovest con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare

Variazioni catastali: i dati identificativi degli immobili hanno subito le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 20/03/1990 in atti dal 05/01/1994 per "FRAZIONAMENTO E ALTRE VAR (n. 2564/1990)" le originarie particelle identificate catastalmente nel Comune di Negrar, Sezione Unica, foglio **31** particelle **276 sub 1** e **sub 2** (oggetto degli atti di compravendita sopra descritti) sono state soppresse ed hanno generato le particelle identificate catastalmente nel comune di Negrar di Valpolicella Foglio **49** Particella **423** Subalterno **1** e Foglio **49** Particella **423** Subalterno **2** (non oggetto di procedura);
- COSTITUZIONE PER AMPLIAMENTO del 20/03/1990 in atti dal 13/01/1999 PORZIONI AFFERENTI A FABBRICATO DENUNCIATO IN PARTE - CLASSAMENTO IN DATA 09 12 98 (n. 2564.1/1990) è stata costituita l'unità identificata catastalmente nel Comune di Negrar, Sezione Unica, foglio **49** particelle **423 sub 3**;

- COSTITUZIONE PER AMPLIAMENTO del 20/03/1990 in atti dal 13/01/1999 PORZIONI AFFERENTI A FABBRICATO DENUNCIATO IN PARTE - CLASSAMENTO IN DATA 09 12 98 (n. 2564.1/1990) è stata costituita l'unità identificata catastalmente nel Comune di Negrar, Sezione Unica, foglio **49** particelle **423** sub **4**.

Dalle variazioni sopra descritte è stata generata anche la particella 423 sub 2 che consiste in una abitazione inserita all'interno del fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di procedura che è stata venduta dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita del 07/09/2005 Pubblico ufficiale PIATELLI RUGGERO Sede VERONA (VR) Repertorio n. 94769.

Lo scrivente ha provveduto a reperire l'atto dal quale emerge quanto segue:

Art.1)- I signori [REDACTED] per la quota ideale pari a 310/1000 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota ideale pari a 690/1000 di piena proprietà cedono e vendono congiuntamente tra di loro l'intera piena proprietà alla signora [REDACTED] che accetta e compra l'intera piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in comune di NEGRAR, Fraz. Arbizzano, Via del Bersagliere n. 5/A e precisamente:-----
- appartamento al piano secondo di vani quattro e servizi, così censito in Catasto;-----
N.C.E.U. di: Negrar -----
Foglio 49 (quarantanove), -----
Mapp. 423, sub 2 - via del Bersagliere - cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, rc Euro 426,08-----

Successivamente a quanto sopra e alla costituzione delle unità oggetto di procedura sulle visure catastali sono state rilevate le seguenti variazioni:

- per l'abitazione particella 423 sub 1:
 - o VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/1990 in atti dal 13/01/1999 IN DATA 09 12 98 (n. 2564.1/1990)
 - o VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - o VARIAZIONE del 07/06/2013 Pratica n. VR0189202 in atti dal 07/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 100016.1/2013)
 - o Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- per l'autorimessa particella 423 sub 3:
 - o VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - o VARIAZIONE del 07/06/2013 Pratica n. VR0189217 in atti dal 07/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 100027.1/2013)
 - o VARIAZIONE del 07/06/2013 Pratica n. VR0189248 in atti dal 07/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 100051.1/2013)
 - o Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- per l'autorimessa particella 423 sub 4:

- o *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario*
- o *VARIAZIONE del 07/06/2013 Pratica n. VR0189217 in atti dal 07/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 100027.1/2013)*
- o *VARIAZIONE del 07/06/2013 Pratica n. VR0189259 in atti dal 07/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 100061.1/2013)*
- o *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore procedente risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento.

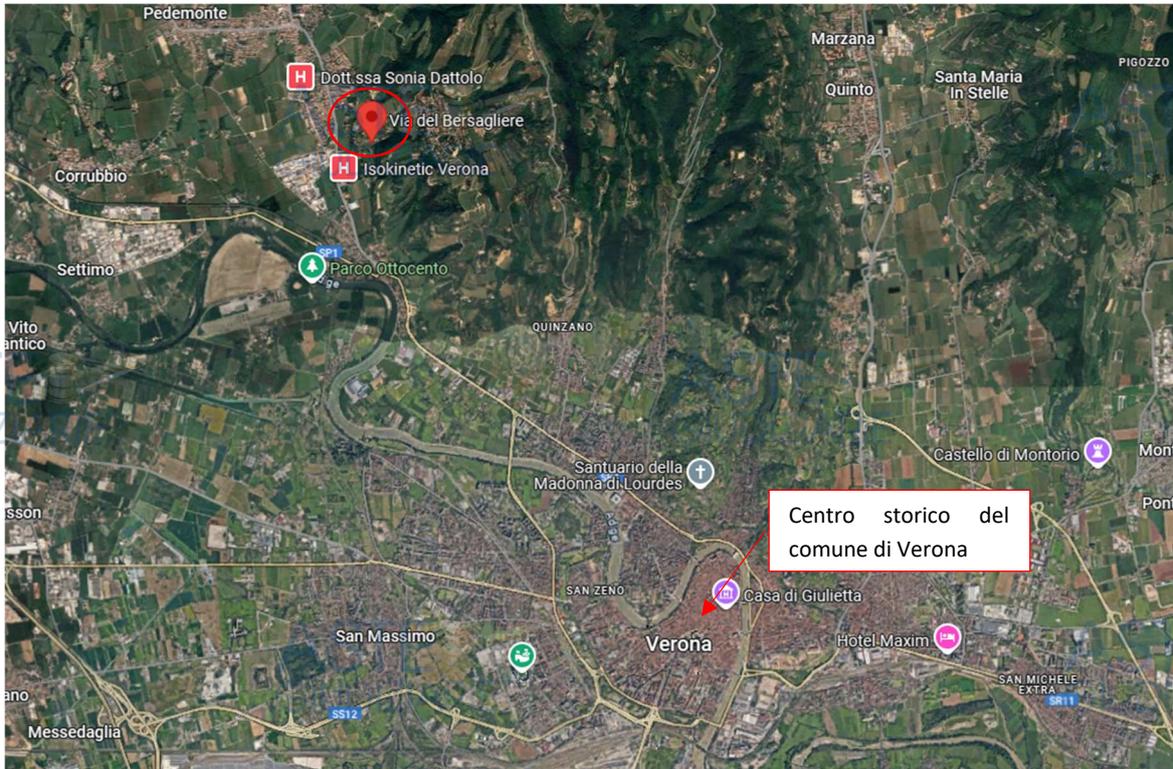
I dati indicati nel di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono agli effettivi dati catastali che censiscono gli immobili.

Si ritiene che **il pignoramento consenta di individuare in modo univoco gli immobili oggetto di procedura.**

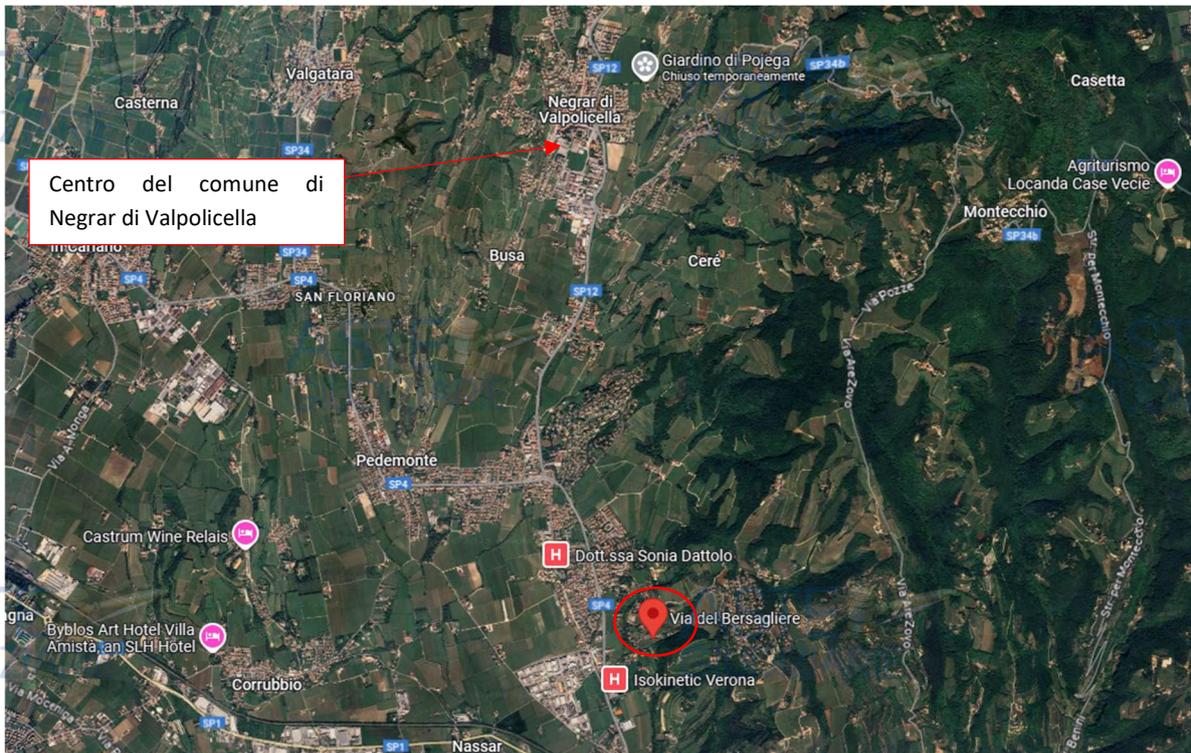


Localizzazione: gli immobili sono siti nel Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Via del Bersagliere n. 5

Aerofotogrammetria rispetto al centro del comune di Verona:



Aerofotogrammetria rispetto al centro del comune di Negrar di Valpolicella:



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano nella periferia sud del comune di Negrar di Valpolicella (VR), precisamente nella frazione di Arbizzano-Santa Maria in via Del Bersagliere n. 5, in zona a bassa densità insediativa, prevalentemente residenziale e in un contesto collinare.

La posizione consente un discreto collegamento con la Strada per Arbizzano (a circa 1 km) che consente di raggiungere la località Parona verso sud, mentre verso nord si raggiunge il centro della frazione di Arbizzano (a circa 1 km); il centro del comune di Verona dista circa 10 km, mentre il centro del comune di Negrar di Valpolicella è situato a circa 5 km.

La frazione di Arbizzano e il comune di Negrar di Valpolicella sono dotati di tutti i servizi primari: attività commerciali di diversa tipologia e servizi di pubblica utilità (scuole dell'obbligo, chiese, banche, supermercati, centri sportivi, parchi e ufficio postale).

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Gli immobili oggetto della presente relazione consistono in una abitazione che si sviluppa a tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ove si sviluppa un piccolo locale destinato a centrale termica e due autorimesse al piano seminterrato; tutte le unità si inseriscono all'interno di un fabbricato situato in via Del Bersagliere al civico n. 5 nel comune di Negrar di Valpolicella in frazione di Arbizzano.

All'interno del fabbricato si colloca una ulteriore unità immobiliare destinata ad abitazione e non oggetto di procedura che presenta un ingresso¹ indipendente (civico 5/A) che trova il suo sviluppo sull'area esterna del lotto ove insistono anche le unità oggetto di procedura.

Composizione ed accessi agli immobili: gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti:

- abitazione particella **423 sub 1** vi si accede attraverso un ingresso pedonale che affaccia direttamente sulla pubblica via; vi sono poi delle scale esterne che consentono di giungere al piano terra dell'unità ove è collocato l'ingresso all'unità;
- autorimessa particella **423 sub 3**, si sviluppa al piano terra e vi si accede per mezzo di un ingresso carraio che affaccia direttamente sulla pubblica via o per mezzo di un collegamento con il piano terra/seminterrato dell'abitazione;

¹ Ingresso pedonale all'ente urbano



- autorimessa particella **423 sub 4**, si sviluppa al piano seminterrato e vi si accede per mezzo di un ingresso carraio che affaccia direttamente sulla pubblica via;

Si precisa che sia l'ingresso pedonale e gli ingressi carrai sono protetti da cancelli metallici.

Si riportano nel seguito le riprese fotografiche degli ingressi alle unità oggetto di procedura:



Figura 8: ingresso pedonale al civico n. 5



Figura 9: ripresa fotografica del cancello carraio che consente l'accesso diretto all'autorimessa sub 4



Figura 10: ripresa fotografica del cancello carraio che consente l'accesso diretto all'autorimessa sub 3

Il complesso nel quale si sviluppano l'abitazione e le autorimesse si eleva su 3 livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ed è costituito da n. 2 unità immobiliari abitative (solo una oggetto di esecuzione), oltre a due autorimesse; come indicato alle pagine che precedono una unità abitativa collocata all'interno del fabbricato non è oggetto della presente procedura e risulta intestata a soggetti terzi.

Il fabbricato ha struttura tradizionale, solai laterocemento, tetto costituito da struttura portante in c.a. a più a falde con manto di copertura in tegole.

Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco civile tinteggiato con color chiaro e una parte della muratura che affaccia sulla pubblica via rivestita da pietra, finestre protette da avvolgibili e inferriate in ferro.



Figura 11: ripresa fotografica del fabbricato effettuata dalla pubblica via all'interno del quale si sviluppano le unità oggetto di valutazione



Figura 12: ripresa fotografica del fabbricato effettuata dall'ingresso pedonale

In corrispondenza dell'ingresso pedonale è presente l'impianto citofonico.

Internamente l'abitazione **particella 423 sub 1** è così composta:

- piano terra: ampio ingresso, soggiorno, cucina, wc, lavanderia; vi è poi un locale destinato a cantina e un corridoio che collega gli spazi abitativi del piano terra all'autorimessa identificata con la particella 423 sub 3.

L'altezza interna è di circa 2,85 metri nel soggiorno mentre nei locali accessori l'altezza è inferiore.

Riprese fotografiche del piano terra:



Il locale lavanderia presenta una altezza interna di circa 2,00 metri, mentre nel locale cantina l'altezza è di circa 2,55 metri; ad entrambi i locali vi si accedere dallo spazio destinato sulla planimetria catastale ad "ingresso":



Figura 13: ripresa fotografica del locale lavanderia



Figura 14: ripresa fotografica del locale cantina

- piano primo: due camere da letto, uno studio e due servizi igienici; l'altezza media interna è di circa 2,80 metri.

Riprese fotografiche del piano primo:



- piano secondo: pranzo-soggiorno, cucina e servizio igienico, vi è inoltre un ampio balcone che si sviluppa sulla facciata fronte strada e al quale vi si accedere per mezzo di porte finestre nel soggiorno e nella cucina; l'altezza interna stata rilevata in circa 2,75 metri.

Riprese fotografiche del piano secondo:



- piano seminterrato: locale destinato a centrale termica e vi si accede per mezzo di una porta che si raggiunge dall'area esterna; l'altezza media interna è di circa 2,60 metri. All'interno del locale sono presenti due caldaie di cui una è stato riferito essere di pertinenza dell'unità non oggetto di procedura (particella 423 sub 2).

Riprese fotografiche del locale centrale termica al piano seminterrato:



Tutti i piani sono collegati tra loro per mezzo di una scala interna che si sviluppa nella parte centrale del fabbricato; il locale centrale termica non è collegato direttamente con i locali principali dell'abitazione.

Le finiture interne del fabbricato: sono tutte riconducibili all'epoca di realizzazione ed in particolare:



- pavimentazioni in granito nel soggiorno al piano terra, nella cucina e nei locali accessori vi è pavimento in mattonelle di ceramica; al piano primo la pavimentazione è in parquet mentre al piano secondo in marmo.
- rivestimenti e pavimenti dei servizi igienici e della cucina in mattonelle di ceramica;
- sanitari in porcellana di diversi colori;
- intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiature prevalentemente bianche (tinteggiature in alcuni ambiti da manutentare);
- porte interne in legno tamburato;
- serramenti in legno e vetrocamera protette esternamente da avvolgibili in pvc e inferriate;
- impianti sottotraccia con impianto di riscaldamento a pavimento;
- l'area esterna è destinata a giardino; vi è una porzione di area esterna che risulta pavimentata.

Gli immobili risultano collegati all'acquedotto comunale.

In ordine agli impianti si precisa che l'abitazione identificata con la particella 423 sub 1 risulta condividere i contatori degli impianti tecnologici con l'abitazione non oggetto di procedura identificata con la particella 423 sub 2; nel corso dell'accesso è stato rilevato che la caldaia di pertinenza dell'abitazione sub 2 (non oggetto di procedura) è collocata all'interno del locale centrale termica di pertinenza dell'abitazione sub 1 oggetto di procedura.

La circostanza è stata confermata dall'esecutata sig.ra [REDACTED] nel corso dell'accesso che ha precisato che i consumi registrati nelle varie bollette relative alle utenze domestiche sono generati da entrambe le unità abitative².

Stato manutentivo: l'immobile è in buono stato manutentivo; nel soggiorno è stata rilevata una traccia di una infiltrazione che gli esecutati hanno riferito essere stata dovuta ad un problema derivante dalla copertura e che al momento del sopralluogo appariva pregressa; si terrà conto della circostanza nella valutazione.

Ulteriore traccia di una infiltrazione è stata rilevata a soffitto del piano secondo.

² cfr. relazione prima relazione della custodia



Figura 15: traccia infiltrativa rilevata nel soggiorno



Figura 16: traccia infiltrativa rilevata sul soffitto del piano secondo

L'autorimessa, particella 423 sub 3, è costituita da un unico vano situato al medesimo piano del piano terra dell'abitazione (sulla planimetria catastale viene indicata al piano "seminterrato") protetta da due basculanti e consente il posteggio due autovetture; presenta pavimentazione in ceramica e impianto di illuminazione:



Figura 17: ripresa fotografica dell'autorimessa sub 3

L'autorimessa, per mezzo di una porta, è collegata internamente al piano interrato dell'abitazione particella 452 sub 1.

L'altezza interna è di 2,40 metri e lo stato di conservazione è buono.

L'autorimessa, particella 423 sub 4, è costituita da un unico vano situato al piano seminterrato (di fatto l'autorimessa si sviluppa ad una quota inferiore rispetto al piano terra dell'abitazione) protetta da due basculanti e consente il posteggio di due autovetture; presenta pavimentazione in ceramica e impianto di illuminazione con lampade a neon:



L'altezza interna è di 2,30 metri; vi si accede anche per mezzo di una porta che affaccia direttamente sull'area scoperta del lotto.

Lo stato di conservazione è buono; al momento del sopralluogo gli spazi non risultavano fruibili a causa del materiale depositata all'interno.

L'area esterna del fabbricato è prevalentemente destinata a giardino con camminamenti costituiti da piastrelle in graniglia; sono presenti piante di diversa tipologia, tra cui alcuni ulivi.

L'area esterna risulta disposta su più livelli con terrazzamenti determinati dalla morfologia del terreno.





Sull'area esterna è stata rilevata la presenza di una casetta in legno, la quale non risulta accatastata e non indicata sulla mappa catastale.

Si tratta di una struttura leggera che non appare essere ancorata al suolo, comunque una piccola struttura per giardino:



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

L'elaborato planimetrico catastale non riporta B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili).

Sul punto si precisa che l'area esterna non è rappresentata graficamente sull'elaborato planimetrico e che pertanto la stessa risulta indivisa; l'ente urbano (area esterna + sedime) è comunque richiamata nell'elaborato planimetrico.

Sul punto si precisa che nell'atto di compravendita reperito dallo scrivente rep 94769 del 07.09.2005 con il quale gli esecutati [redacted] e [redacted] hanno venduto l'unità abitativa identificata con la particella 423 sub 2 alla sig.ra [redacted], in ordine alle "comproprietà" viene indicato:

A migliore individuazione si allega al presente atto sub a) planimetria catastale, previa lettura fattane.-----
Nella vendita vengono comprese le relative quote di comproprietà condominiale delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C., ivi compresa l'area coperta di sedime, e l'area scoperta di pertinenza condominiale del fabbricato.-----

Figura 18: estratto dell'atto di compravendita dell'unità non oggetto di valutazione (part. 423 sub 2)

Nell'atto viene pertanto indicato che *"...nella vendita vengono comprese le relative quote di comproprietà condominiale delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area coperta di sedime e l'area scoperta di pertinenza condominiale del fabbricato..."*.

La scala di accesso all'abitazione sub. 2 è collocata sull'area a scoperta dell'ente urbano, anche se non indicata nell'elaborato planimetrico.

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

L'accesso all'abitazione dalla pubblica via avviene per mezzo di un ingresso pedonale che affaccia sulla pubblica attraversato il quale per mezzo di un percorso pavimentato e di scale si raggiunge l'ingresso al piano terra dell'abitazione che si affaccia sull'area esterna di pertinenza.

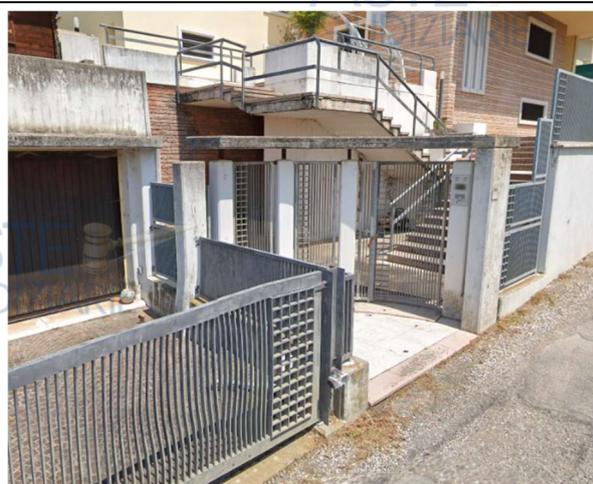


Figura 19: ripresa fotografica dell'ingresso pedonale fronte strada



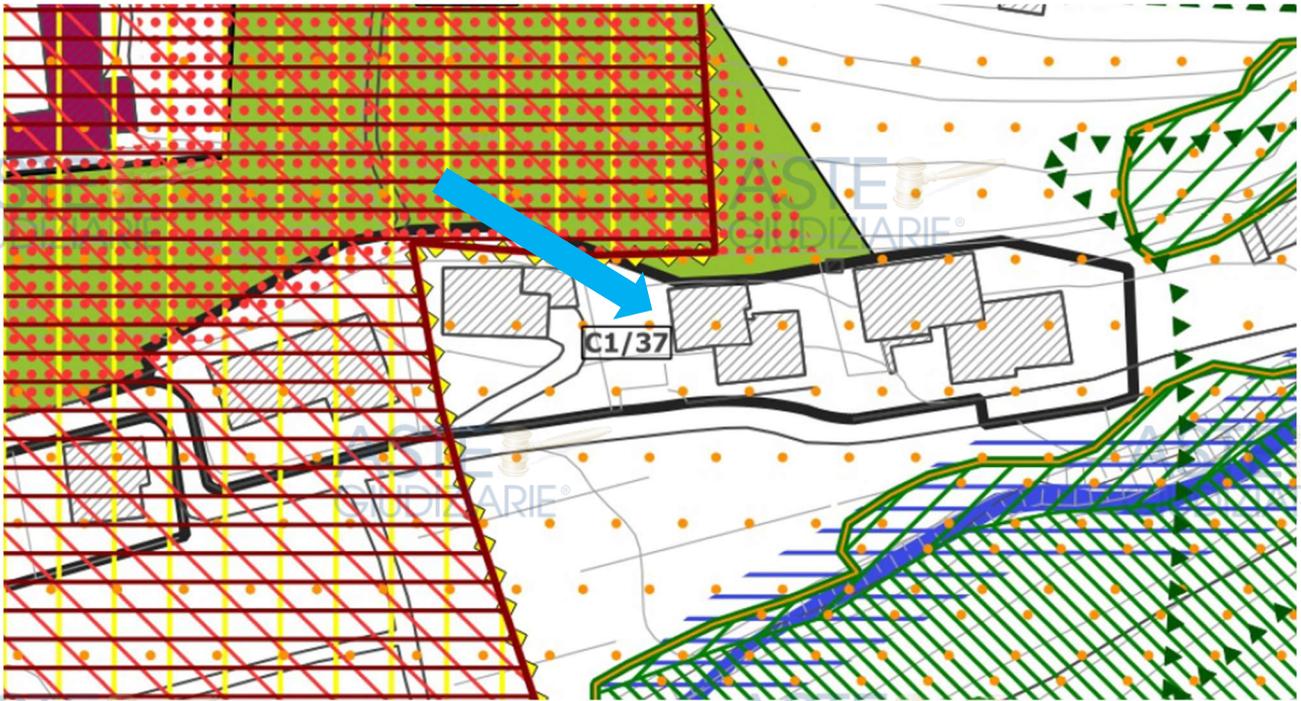
Figura 20: ripresa fotografica dell'ingresso al piano terra dell'abitazione

L'accesso carraio alle autorimesse avviene per mezzo di accessi carrai fronte strada e successivamente attraversando aree esterne del lotto che risultano pavimentate; l'area posta subito dopo l'ingresso carraio che consente l'accesso all'autorimessa sub 4 è indicata sulla planimetria catastale di quest'ultima con la dicitura *"passaggio"*.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Negrar (VR) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.); dall'esame della documentazione urbanistica reperita sul portale del comune di Negrar di Valpolicella risulta che la zona in cui sorgono i fabbricati oggetto di stima corrisponde a "Zona C1 - Residenziale"

Si riporta nel seguito stralcio di Piano degli Interventi con indicazione con freccia azzurra del fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di esecuzione.



Detta zona è disciplinata dall'art. 22 delle NTO del Piano degli interventi, il quale recita:

ART: 22. ZONA "C1" RESIDENZIALE

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

Interventi

Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'ART: 16, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzioni, ampliamento, nel rispetto degli indici e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone nonché nel rispetto dei requisiti di qualità di cui al precedente ART:15bis.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi è comunque consentito il recupero del volume edilizio esistente anche oltre l'indice di densità fondiaria e/o territoriale di zona indicata nel Repertorio Normativo.

Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente ART: 13 e le altezze massime indicate nel Repertorio Normativo.

Modalità di intervento

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e indicate nel Repertorio Normativo.

Al fine di favorire il miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, per gli interventi di nuova costruzione con volume edilizio pari o superiore a 2.000 mc, si applica l'indice minimo di edificabilità indicato nel Repertorio Normativo per la sottozona di riferimento. È possibile incrementare la volumetria fino a raggiungere l'indice massimo attraverso l'acquisto di crediti edilizi di cui all'ART: 7. Tale incremento verrà calcolato quale differenza tra l'indice minimo e l'indice massimo indicato nel Repertorio Normativo".

Sono escluse da tale obbligo le zone convenzionate nonché le manifestazioni di interesse individuate puntualmente dal Piano già oggetto di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004

L'allegato "A" alle norme tecniche operative consiste nel repertorio normativo delle singole zone urbanistiche e per la zona ove ricade l'immobile oggetto di procedura sono indicati i seguenti parametri:

PI COMUNE DI NEGRAR													REPERTORIO NORMATIVO				
ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		Indice di copertura (def.11)		altezza piani (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*) PREVISIONI PUNTUALI		NOTE (*): le superfici vanno computate come standard
				massima	minima	massima	minima	massimo	massima						VERDE	PARCH.	
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq						mq	mq	
C1	33	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	alberi/arbusti	/	/	
C1	34	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi delle attività
C1	35	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	aree scoperte private con sistemazioni a verde	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi delle attività
C1	36	residenziale	diretto e PUA	/	/	0,6	0,45	/	/	6	2		interventi isolati	alberi/arbusti	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi delle attività superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq/1500
C1	37	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	
C1	38	residenziale	diretto e PUA	esistente + 500 mc (1)	/	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	aree scoperte private con sistemazioni a verde	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi degli edifici è consentita la realizzazione di un intervento puntuale della cubatura di 500 mc (manif. 86)

Figura 21: estratto repertorio normativo

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Le intestazioni catastali degli immobili sono corrette e conformi all'intestazione di cui alle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, sono datate 20.03.1990 e presentano alcune minime difformità che non comportano modifiche di sagome e/o volume.

Si riportano nel seguito le difformità rilevate rispetto alle planimetria catastali reperite:

- sulla planimetria catastale dell'autorimessa sub 3 non è indicato il pilastro presente al centro dell'ingresso che di fatto suddivide l'ingresso all'autorimessa in due porzioni distinte; sulla planimetria viene rappresentato un ingresso "unico";

- sulla planimetria catastale dell'autorimessa sub 4 non è indicata la porta che consente l'accesso dall'area esterna del lotto.

Le difformità non comportano una modifica della rendita; potrà essere poi valutata l'integrazione dell'elaborato planimetrico tra i comproprietari.

Si riporta nel seguito uno schema indicativo con le difformità rilevate:

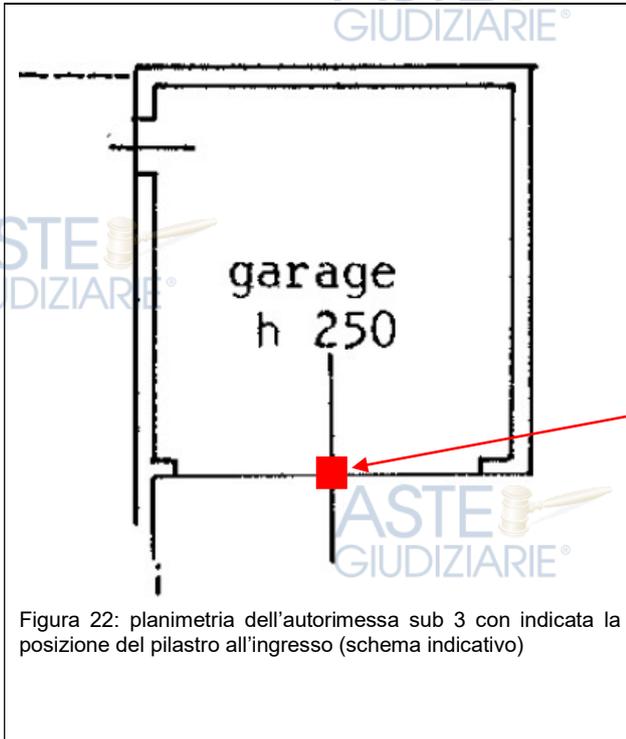


Figura 22: planimetria dell'autorimessa sub 3 con indicata la posizione del pilastro all'ingresso (schema indicativo)



Figura 23: pilastro presente all'ingresso dell'autorimessa

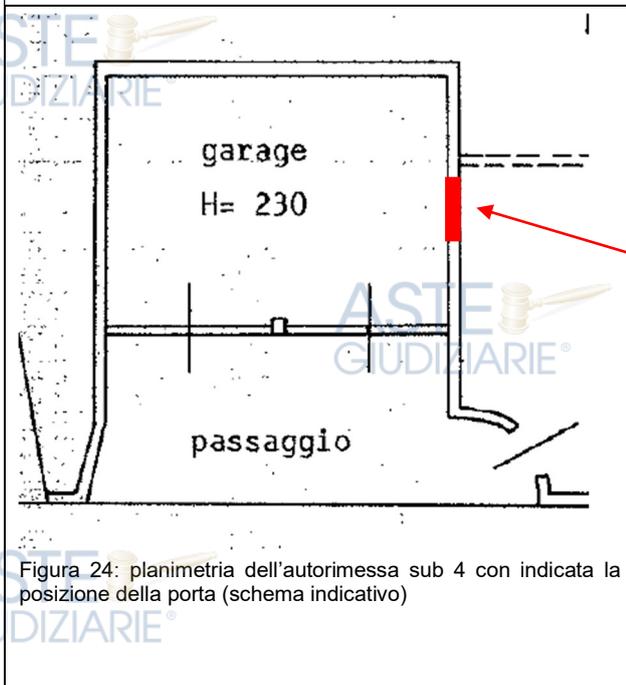


Figura 24: planimetria dell'autorimessa sub 4 con indicata la posizione della porta (schema indicativo)



Figura 25: porta per l'accesso all'autorimessa

Sai evidenzia infine che sulla mappa catastale non viene indicato con linea tratteggiata la collocazione sul lotto delle due autorimesse identificate con le particelle 423 sub 3 e 4

Per la regolarizzazione delle difformità può essere previsto un importo di € 2.000,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

È stata effettuata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti al Comune di Negrar di Valpolicella in esito alla quale sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 143/70, del 03.09.1970 rilasciata a nome della sig.ra [REDACTED] avente ad oggetto "permesso di variante la costruzione di un edificio in via Cà Parolini mapp. 156/c, fg. 31 da adibirsi a civile abitazione"; (come licenza originari è stata trasmessa dal comune la Licenza di Costruzione 145/69, senza elaborati grafici (cfr. allegati); si osserva che il titolo in variante 143/70 è riferito anche in termini di elaborati grafici al fabbricato oggetto di accertamento.
- Licenza di Costruzione n. 143/70, del 24.06.1975 rilasciata a nome Cignolli Pierino avente ad oggetto "permesso di variante per la costruzione di una casa in via Arbizzano da adibirsi a civile abitazione".
- Certificato di abitabilità n. 143/70 del 26.09.1975; nel certificato viene attestato quanto segue:

attesta e certifica

che l'edificio sopraindicato, adibito a (2) civile abitazione
di proprietà di CIGNOLI PIERINO
è abitabile dal giorno 20/11/1973

Descrizione dell'Edificio:

	Vani abitabili N.	altri vani N.
— Sotterraneo	.....	2
— Piano rialzato (terreno)	4	3
— Primo Piano	5	3
— Secondo Piano	.....	.....
— Terzo Piano	.....	.....
— Quarto Piano	.....	.....
— Quinto Piano	.....	.....
— Sottotetto	.....	.....
TOTALE Vani abitabili N.	9	8

il 26/9/75

IL SINDACO

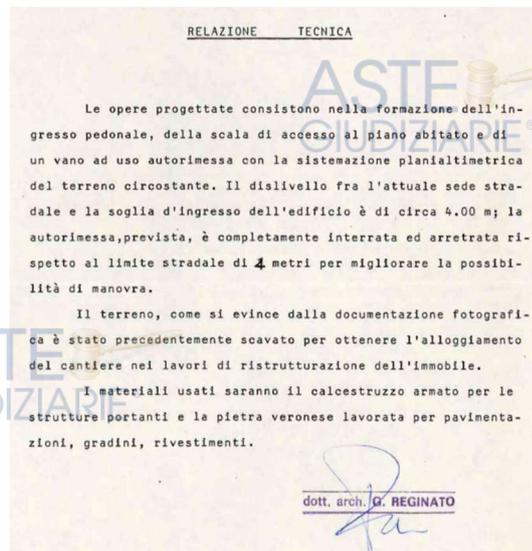


- Concessione per la esecuzione di opere n. 140/79, del 10.07.1980 avente ad oggetto "costruzione di servizi ed autorimessa interrati e per modifiche interne ed esterne al

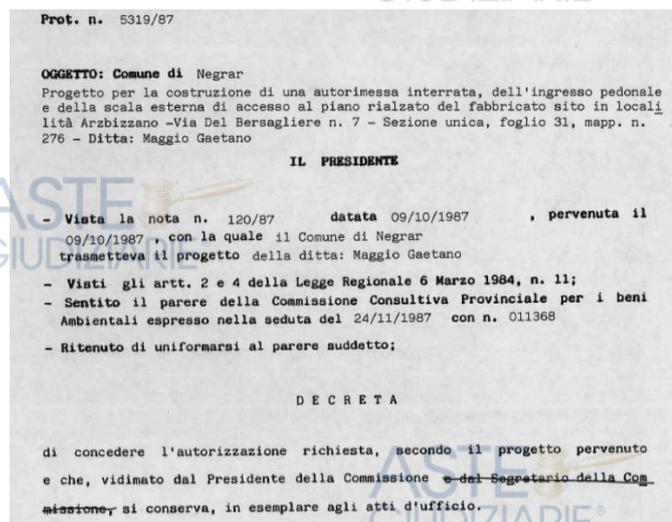
fabbricato di civile abitazione"; la concessione è rilasciata ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

- Concessione per la esecuzione di opere n. 120/87, del 23.05.1988 avente ad oggetto "costruzione di una autorimessa interrata, dell'ingresso pedonale e della scala esterna di accesso al piano rialzato del fabbricato di proprietà"; la concessione è rilasciata ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

Nella relazione tecnica fornita allo scrivente e allegata alla pratica edilizia viene indicato quanto segue:



Tra la documentazione trasmessa vi è anche il parere della soprintendenza del quale si riporta un estratto:



Dall'esame di tutte le pratiche edilizie sopra descritte è emerso che gli immobili oggetto di procedura, rispetto all'ultimo stato autorizzato rappresentato sulla Concessione per la

esecuzione di opere n. 140/79, del 10.07.1980 per quanto attiene all'abitazione sub 1 e all'autorimessa sub 3 e alla Concessione per la esecuzione di opere n. 120/87, del 23.05.1988 per quanto attiene all'autorimessa sub 4, presentano le seguenti difformità:

- Per l'abitazione sub 1:

- Il locale centrale termica presenta una diversa conformazione rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980;
- la conformazione dei locali cantina, cucina e wc al piano terra è difforme rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980;
- la porta di accesso al bagno al piano primo/rialzato è situata in posizione diversa rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980;
- la conformazione dei locali, zona cucina, al piano secondo risulta difforme rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980; sulla tavola grafica allegata alla Concessione vi è inoltre una finestra nel locale "pranzo" non presente sui luoghi.

Vi è un aumento di superficie/volume lato parete controterra nella zona ove sono collocati i locali accessori al piano terra, la situazione dei luoghi attuale rispecchia quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Si riporta nel seguito un raffronto tra la planimetria catastale e l'elaborato grafico allegato alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980:



Figura 26: estratto della planimetria catastale che rappresenta lo stato attuale dei locali accessori al piano terra

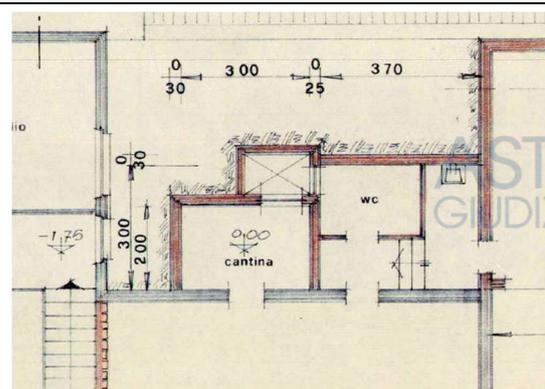


Figura 27: estratto dell'elaborato grafico allegato alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980

I costi per la regolarizzazione che consiste nella possibilità di ottenere la sanatoria ovvero in alternativa, se non autorizzato, la rimessa in pristino dei luoghi sono esposti a pag. 35.

- Per l'autorimessa sub 3:
 - o sui luoghi è presente un pilastro al centro dell'ingresso che di fatto suddivide l'ingresso all'autorimessa in due parti distinte, il quale non è indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980;
- Per l'autorimessa sub 4:
 - o sui luoghi è presente una porta di accesso all'unità raggiungibile dall'area esterna del lotto (zona ingresso) detta porta non è indicata sulla tavola grafica allegata alla Concessione per la esecuzione di opere n. 120/87, del 23.05.1988

Si riportano di seguito gli estratti della tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980 relative all'abitazione sub 1 e autorimessa sub 3 e l'estratto della tavola grafica relativa all'autorimessa sub 4:

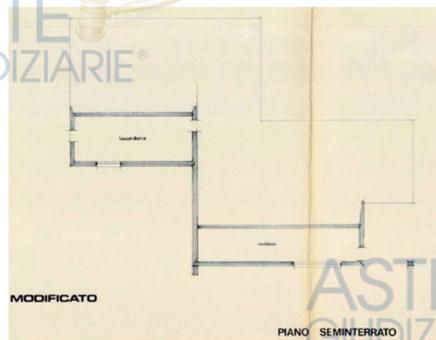


Figura 28: piano seminterrato rappresentato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980:

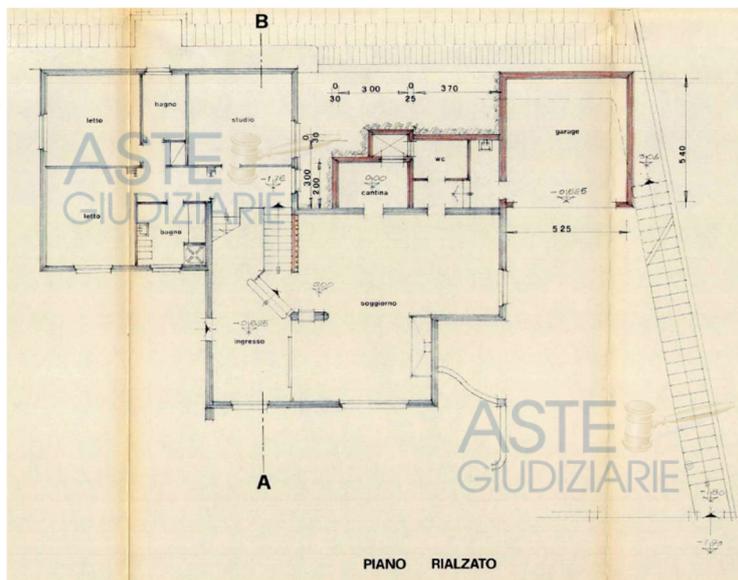


Figura 29: piano rialzato rappresentato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980

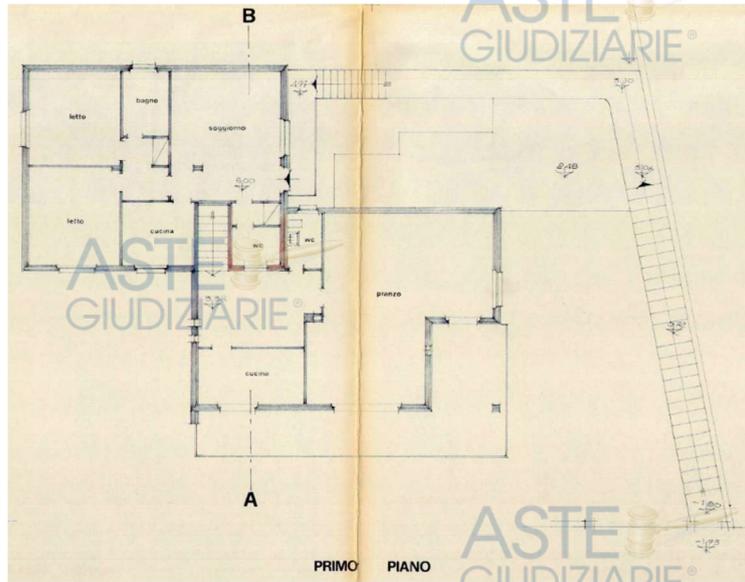


Figura 30: piano primo rappresentato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980

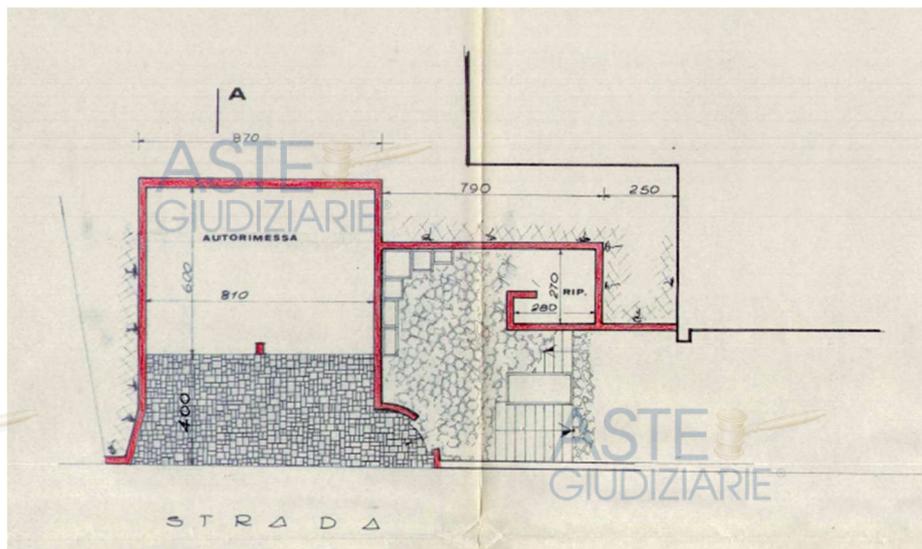


Figura 31: piano interrato rappresentato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980 riferito all'autorimessa sub 4

Si osserva come il piano ove si sviluppano le camere da letto e lo studio dell'abitazione, indicato sulla planimetria catastale come "piano primo" viene rappresentato al medesimo piano del soggiorno sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980 e cioè entrambi al piano "rialzato" anche se il piano ove sono presenti le camere risulta a quota superiore del piano ove si sviluppa l'ingresso e il soggiorno, mentre il piano secondo dell'abitazione, come descritto sulla planimetria catastale, viene rappresentato al piano primo sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980 anche se quest'ultimo risulta a quota superiore rispetto agli altri due; questo nella nomenclatura di pian, mentre la sezione del fabbricato rappresenta i tre livelli di versi di piano.

Si riporta nel seguito l'estratto della sezione del fabbricato come rappresentata sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980:

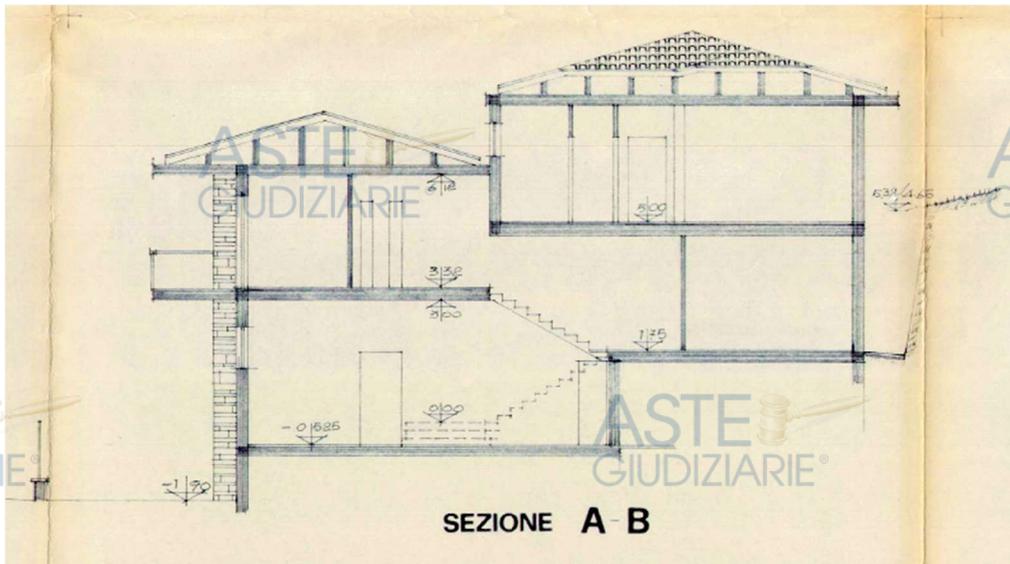


Figura 32: estratto della tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980

In conclusione le unità oggetto di procedura sono di fatto conformi per distribuzione interna dei locali a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali con le lievi difformità come descritte a pag. 28 e 29, mentre vi sono delle difformità amministrative che necessitano di essere regolarizzate.

Per la regolarizzazione della situazione amministrativa può essere previsto un importo di € 35.000,00 da considerarsi come importo indicativo e da confermarsi a seguito di preventivo puntuale anche con definizione degli oneri e diritti della P.A.

Nota in ordine alla documentazione amministrativa

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

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo dello scrivente, l'immobile risultava occupato dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] come peraltro rilevato nella relazione di primo accesso del custode giudiziale.

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

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Verona in ordine agli immobili oggetto di pignoramento non sono emersi contratti di locazione e/o comodato come risulta dalla comunicazione trasmessa che si riporta in estratto:

Oggetto: Esecuzione immobiliare 244/2024

In risposta alla sua richiesta del 06.12.2024 prot. 281648 si comunica che, relativamente gli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione, affitto e/o comodato ancora in essere.

Si precisa che soltanto dal 25.06.2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, affitto e comodato, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.

Cordiali saluti.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- Nota di iscrizione del 20.05.1980 – ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo del Notaio dott. Angelo Mauro, rep. n. 47062/7277 Registro Particolare 1976 Registro Generale 12223; soggetto a favore: [REDACTED] contro [REDACTED] E [REDACTED].

Gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

- Comune di Negrar di Valpolicella, catasto fabbricati, foglio 31:
 - Particella 276 sub 1
 - Particella 276 sub 2
- Comune di Negrar di Valpolicella, catasto terreni, foglio 31:
 - Particella 156/c

L'identificazione degli immobili oggetto di ipoteca costituisce l'originaria identificazione catastale degli immobili oggetto di procedura.

Non è stata rinnovata, ma si segnala che non è presente la cancellazione.

- Nota di iscrizione del 02.03.2011 – ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario del Notaio dott. PIATELLI RUGGERO, rep. n. 102497/20991 Registro Particolare 1541 Registro Generale 7725; soggetto a favore: [REDACTED]

██████████, soggetto contro ██████████ (terzo datore di ipoteca) e ██████████ (debitore ipotecario).

Gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

- Comune di Negrar, catasto fabbricati, foglio 49:
 - Particella 423 sub 1
 - Particella 423 sub 3
 - Particella 423 sub 4

- Nota di iscrizione del 02.05.2013 – ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo del Notaio dott. BERLINI CLAUDIO, rep. n. 32195/19689 Registro Particolare 1798 Registro Generale 15379; soggetto a favore: ██████████, soggetto contro ██████████ (terzo datore di ipoteca) e ██████████ (terzo datore di ipoteca) e debitore non datore il sig. ██████████.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

- Comune di Negrar, catasto fabbricati, foglio 49:
 - Particella 423 sub 1
 - Particella 423 sub 3
 - Particella 423 sub 4
- Comune di Negrar, catasto fabbricati, foglio 49:
 - Particella 276

Nella sezione dei “soggetti” per le unità particelle 423 sub 1-3-4 viene indicato che le quote di pertinenza dei soggetti datori di ipoteca sono le seguenti:

- ██████████ per la quota di 1/2
- ██████████ per la quota di 1/2

Per il terreno non viene indicata una quota dei soggetti ma solo l’indicazione “S”.

Le quote indicate nella nota di trascrizione dell’ipoteca non corrispondono alle quote effettive di proprietà dei soggetti esecutati.

- nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili Tribunale di Verona rep. 6582 del 01.08.2024 trascritta in data 26.09.2024 RG 38494 RP 28758; soggetto a favore: ██████████, soggetto contro ██████████ per la quota di 31/100 e ██████████ per la quota di 69/100.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:



o Comune di Negrar, catasto fabbricati, foglio 49:

- Particella 423 sub 1
- Particella 423 sub 3
- Particella 423 sub 4

Nella sezione "D" della nota viene inoltre indicato:

"...si precisa quanto segue: gli immobili, meglio descritti nella sezione b - immobili, della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per a legge...omissis..."

La nota di iscrizione del 20.05.1980 – ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo del Notaio dott. Angelo Mauro, rep. n. 47062/7277 – non viene riportata nella relazione notarile depositata e dalle ricerche effettuate dallo scrivente non risulta essere presente una annotazione per cancellazione.

Si precisa infine che, dalle ricerche effettuate dallo scrivente, vi erano inoltre iscritte le seguenti ipoteche per le quali è stata rilevata l'annotazione per cancellazione totale:

1. ISCRIZIONE del 28/12/1990 - Registro Particolare 6129 Registro Generale 32483
Pubblico ufficiale PIATELLI RUGGERO Repertorio 37038 del 29/11/1990
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3383 del 25/06/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 25/10/1994 - Registro Particolare 5196 Registro Generale 29465
Pubblico ufficiale PIATELLI RUGGERO Repertorio 55976 del 06/10/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3467 del 27/06/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 02/02/1996 - Registro Particolare 581 Registro Generale 3236
Pubblico ufficiale PIATELLI RUGGERO Repertorio 62249 del 11/01/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10005 del 15/12/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 28/01/1999 - Registro Particolare 470 Registro Generale 2682
Pubblico ufficiale PIATELLI RUGGERO Repertorio 71158 del 19/01/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 10004 del 15/12/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 5. ISCRIZIONE del 15/03/2001 - Registro Particolare 1774 Registro Generale 9478
Pubblico ufficiale PIATELLI RUGGERO Repertorio 79250 del 26/02/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3558 del 08/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Comunicazione n. 2126 del 16/05/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/04/2013.
Cancellazione totale eseguita in data 20/05/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
 6. ISCRIZIONE del 07/11/2002 - Registro Particolare 9333 Registro Generale 45341
Pubblico ufficiale PIATELLI RUGGERO Repertorio 84958 del 23/10/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3559 del 08/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Comunicazione n. 2125 del 16/05/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/04/2013.
Cancellazione totale eseguita in data 20/05/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
 7. ISCRIZIONE del 27/08/2004 - Registro Particolare 8523 Registro Generale 39363
Pubblico ufficiale PIATELLI RUGGERO Repertorio 91491/16208 del 05/08/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3560 del 08/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Comunicazione n. 1433 del 22/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/02/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 23/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Per una migliore e approfondita analisi delle ricerche effettuate dallo scrivente si rimanda alla lettura degli allegati elenchi e note.

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

Dalle indagini non sono emerse formalità a favore e contro che non verranno cancellate dalla procedura.

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

Non si segnalano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato ove si collocano le unità oggetto di valutazione non risulta un condominio costituito. Si ribadisce quanto già esposto alle pagine che precedono in ordine all'area esterna o, meglio, al lotto sul quale insiste il fabbricato nel quale si sviluppano le unità immobiliari ed in particolare che il terreno di qualità "ente urbano" per una superficie di 1.244 mq è di fatto pertinenza del fabbricato stesso, infatti l'ente urbano è la qualifica che viene data al lotto di terreno "scaricato" dal catasto terreni e caricato al catasto fabbricato per l'accatastamento del fabbricato; peraltro sull'area esterna del lotto si sviluppano gli accessi che consentono di raggiungere le diverse unità del fabbricato.

Si precisa infine che il fabbricato è dotato di elaborato planimetrico catastale ma su quest'ultimo l'area esterna non viene puntualmente rappresentata e non viene identificata al catasto fabbricati come "b.c.n.c."

All'interno del fabbricato vi è una unità abitativa non oggetto di procedura e di proprietà di terzi e pertanto risultano comunque comuni gli enti ed i servizi di cui all'art. 1117 c.c.

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

Il bene oggetto di compravendita è un bene personale di persona fisica.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica, per cui non vi sono limiti alla circolazione degli immobili.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero, per la quota di 31/100 in capo al sig. [REDACTED] e per la quota di 69/100 alla sig.ra [REDACTED], per cui non risulta necessario alcun progetto divisionale, essendo peraltro beni autonomi.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Superfici commerciali:

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

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; sono state

desunte dalle planimetrie verificate nel corso del sopralluogo; gli spazi secondari/accessori (balconi, portici, soffitte e cantine ecc...) sono stati computati considerando un coefficiente di omogeneizzazione indicato nella tabella che segue.

La superficie degli elementi di collegamento verticale (scale) interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale.

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

comune di Negrar di Valpolicella fg. 49, part. 423, sub 1				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
centrale termica piano interrato	sup. lorda	14,00	0,50	7,00
abitazione piano terra	sup. lorda	128,00	1,00	128,00
locale lavanderia e cantina piano terra	sup. lorda	56,00	0,50	28,00
abitazione piano primo	sup. lorda	93,00	1,00	93,00
piano secondo	sup. lorda	95,00	1,00	95,00
balcone piano secondo	sup. lorda	40,00	0,30	12,00
totale				363,00
comune di Negrar di Valpolicella fg. 49, part. 423, sub 3				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa piano seminterrato	sup. lorda	35,00	1,00	35,00
totale				35,00
comune di Negrar di Valpolicella fg. 49, part. 423, sub 4				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa piano seminterrato	sup. lorda	56,00	1,00	56,00
totale				56,00

D.1.13.2. Criteri di stima

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

Gli elementi tecnico economici considerati sono:

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

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

Il valore delle superfici delle aree esterne è ricompreso nel valore assegnato alle strutture.

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

In particolare, sono esperite indagini di mercato, mentre per la zona ove è collocato l'immobile l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta le seguenti quotazioni:

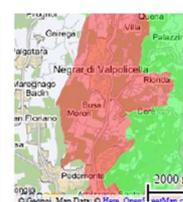
agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: VERONA
Comune: NEGRAR

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO,%20FRAZ.%20ARBIZZANO,%20MONTERICCO,%
MARIA,%20S.VITO,%20S.PERETTO,%20COSTEGGIOLA
Codice zona: B1
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1850	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2300	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1300	L			
Ville e Villini	Normale	1600	2350	L			
Stampa							

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Legenda

D.1.13.3. Stima

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali e considerata la situazione attuale di mercato si ritiene di prevedere una valutazione dell'unità abitativa dell'ordine di € 1.650,00 il mq:

LOTTO UNICO			
comune di Negrar di Valpolicella fg. 49, part. 423, sub 1			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 41)	valore unitario €/mq	valore complessivo
abitazione con accessori	363,00	€ 1.650,00	€ 598.950,00
valore area esterna ricompresa nella valutazione della superficie dell'unità			
comune di Negrar di Valpolicella fg. 49, part. 423, sub 3			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 41)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	35,00	a corpo	€ 25.000,00
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 41)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	56,00	a corpo	€ 35.000,00
valore complessivo lotto unico			€ 658.950,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi invece di immobili che vengono venduti senza garanzia di vizi e difetti, si ritiene opportuno indicare i seguenti aggiustamenti estimativi in particolare, oltre ai costi per la regolarizzazione catastale e amministrativa come indicati alle pagine che precedono vengono previsti costi per la sistemazione delle tracce infiltrative pari ad € 15.000,00 ed € 10.000,00 per l'analisi e l'installazione di sotto contatori per gli impianti che risultano comuni con l'unità non oggetto di procedura:



Descrizione	Valore
Valore del Lotto	
Valore abitazione + due autorimesse	658.950,00 €
Costo regolarizzazione catastale	2.000,00 €
Costo regolarizzazione amministrativa	35.000,00 €
Costo sistemazione tracce infiltrative	15.000,00 €
Costo installazione sottocontatori	10.000,00 €
riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione 10%	65.895,00 €
Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	531.055,00 €

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Il valore del **Lotto unico** (piena proprietà per la quota di 31/100 in capo a [REDACTED] e per quota di 69/100 in capo alla sig.ra [REDACTED] di una abitazione con due autorimesse) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è pari a € 531.055,00 valore che viene opportunamente arrotondato ad € 531.000,00; le quote pignorate afferenti agli immobili sopra descritti sono pari a:

 Quota di 31/100 [REDACTED]	€ 164.610,00
 Quota di 69/100 [REDACTED]	€ 366.390,00

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, lì 10.03.2025

Il perito estimatore
dott. ing. Luigi Cipriani



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Fascicolo fotografico
- E.2. Visure catastali
- E.3. Estratto di mappa catastale
- E.4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Documenti anagrafici eseguiti e consegnati al custode
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Documentazione amministrativa trasmessa dalla P.A.
- E.9. Atti di provenienza
- E.10. Atto di vendita unità non oggetto di procedura
- E.11. Verifica contratti di locazione – comunicazione/doc. inviati dall'Agenzia delle Entrate
- E.12. Attestazione invio relazione alle parti

