

**TRIBUNALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI**

Esecuzione Immobiliare

334/2023

Giudice

Dott. A. Burti

Creditore procedente

██████████, ██████████ e ██████████

Parte eseguita

Xxx Xxxxx Xxxx

**ELABORATO LOTTO 1**

**BENI SITI IN NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) VIA PALAZZIN 5**

Esperto Stimatore

ARCH. CLAUDIA FATTORI arch.fattori@alice.it - 045 8408138

Custode Giudiziario

AVV. GLORIA FORMENTI avvgloriaformenti@gmail.com - ██████████

**Claudia Fattori architetto**

37131 Verona, Via Fracastoro n.11

C.F. FTTCLD70L53L781U

P.IVA 03017440235

arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.it

## SOMMARIO

A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO .....	3
A.1	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1 .....	3
D.1.	LOTTO 1 BENI SITI IN VIA PALAZZIN N. 5 - NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) .....	4
D.1.1	Proprietà .....	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici .....	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	7
D.1.3	Descrizione dei beni .....	11
D.1.3.1	Contesto .....	11
D.1.3.2	Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato .....	12
D.1.3.3	Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	20
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso dei beni immobili .....	21
D.1.4	Situazione urbanistica della zona .....	23
D.1.5	Situazione catastale degli immobili .....	24
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile .....	24
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	27
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	27
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	27
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici .....	28
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	28
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	30
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	31
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	31
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	31
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	31
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	31
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale .....	32
D.1.13	Valutazione del lotto .....	34
D.1.13.1	Consistenza .....	34
D.1.13.2	Criteri di stima .....	35
D.1.13.3	Sintesi della stima dell'intero compendio .....	37
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	37
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	37
F. 1	ALLEGATI LOTTO 1 .....	38

## A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

## A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 334/2023
Lotto	LOTTO N. 1 Beni in Negrar di Valpolicella (VR)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'abitazione con autorimessa Proprietà per la quota di 1/3 delle aree urbane
Tipologia immobile	Abitazione unifamiliare con pertinenze oltre a contigue aree urbane, Il fabbricato abitativo è <u>inagibile a causa di recente incendio.</u>
Ubicazione	Via Palazzin n. 5 - Negrar di Valpolicella (VR)
Dati catastali	Comune di Negrar di Valpolicella (VR): C. Fabbricati: Fg. 27, Part. 695 sub 1 Abitazione C. Fabbricati: Fg. 27, Part. 695 sub 2 Autorimessa C. Fabbricati: Fg. 27, Part. 508 sub 5 Area Urbana di mq 72 C. Fabbricati: Fg. 27, Part. 508 sub 6 Area Urbana di mq 628 C. Fabbricati: Fg. 27, Part. 378 sub 5 Area Urbana di mq 9
VALORE DI STIMA della piena proprietà al netto delle decurtazioni	€ 130.500,00 piena proprietà Part.Ile 695/1 e 695/2 quota 1/3 di proprietà Part.Ile 508/5 e 508/6 e 378/5
Stato di occupazione	Non occupati
Irregolarità edilizie e catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Nessuna
NOTE	Il sequestro non colpisce il b.c.n.c Part. 695 sub 3 "strada privata" comune alle sole unità 695 sub 1 e 695 sub 2 oggetto della presente procedura  Provvedimento del Giudice datato 11.03.2024;



*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.*

## D.1. LOTTO 1 BENI SITI IN VIA PALAZZIN N. 5 - NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR)

### D.1.1 Proprietà

Sulla base delle certificazioni notarili prodotte e delle verifiche operate dalla scrivente i beni oggetto della presente procedura, come di seguito catastalmente individuati e ubicati in via Palazzin n. 5 a Negrar di Valpolicella (VR), risultano così intestati:

Abitazione **Fg. 27 Part. 695 sub. 1;**

Autorimessa **Fg. 27 Part. 695 sub. 2;**

**alla DITTA ESECUTATA**

**per la piena proprietà**

Area urbana **Fg. 27 Part. 508 sub. 5;**

Area urbana **Fg. 27 Part. 508 sub. 6;**

Area urbana **Fg. 27 Part. 378 sub. 5**

**alla DITTA ESECUTATA**

**per la quota di 1/3 di proprietà**

al comproprietario Xxx Xxxxx Rxxxxxx

per la quota di 1/3 di proprietà

alla comproprietaria Xxx Xxxxx Rxxx Rxxx

per la quota di 1/3 di proprietà

Con riferimento all'**Abitazione e Autorimessa censite al Fg. 27 Part. 695 sub 1 e Part. 695 sub 2**, in forza dei seguenti titoli:

- Ante ventennio con **Atto di compravendita** del 16/05/1996 a rogito del Notaio Guido Paulone rep. n. 76.738, **trascritto a Verona il 06/06/1996** ai nn. 16164 RG e **11704 RP**, con cui l'esecutato acquistava dai tre fratelli e dalle rispettive mogli, ognuno per la quota di 1/6, la piena proprietà della porzione di Area Urbana su cui successivamente son state edificate le unità Part. 695 sub 1 e sub 2 : (*All. F.1.1.1 Titolo*)  
Beni: Comune di Negrar, NCEU Sez. U, Foglio 8, Part. 436, sub 9, Area Urbana di mq 657.  
(*attualmente censita al C.T. Fg 27 –Part. 695 E.U. di mq 657*)

Con riferimento alle **Area urbane censite al Fg. 27 Part. 508 sub 5 – Part. 508 sub 6 - Part 378 sub 5**, in forza dei seguenti titoli:

- Ante ventennio con **Atto di Donazione** del 5.11.1987 a rogito del notaio Guido Paulone rep. n. 62.309, **trascritto a Verona il 19.11.1987 ai nn. 28158 RG e 20.020 RP**, il padre donava all'esecutato la piena proprietà dei seguenti immobili: (*All. F.1.1.2 Titolo*)  
così all'epoca censiti: Negrar, Sez. U, Foglio 8, Part. 419 sub 3 Piano 2° e Part. 418 sub 1 P. T;  
(*all'oggi così individuati catastalmente Foglio 27, Part. 378 sub 3 Piano 2° e Part. 508 sub 1 P. T*)

Sulla base del titolo e dell'elaborato planimetrico datato 1985 allegato all'atto (sottoriportato in estratto), la corte **Part. 418 Sub 4** costituiva **B.C.N.C** ai sub 1-2-3 della part. 418 e ai sub 1-2-3 della Part. 419, e **pertanto anche ai beni donati.**

- Con due successivi atti di donazione:

(1) Atto di donazione a rogito del notaio Guido Paulone rep. 65486 del 14.7.1989 trascritto a Verona il 29.7.1989 ai nn. 20817 RG e 15308 RP,

(2) atto di donazione a rogito notaio Paulone rep. 66941 del 22.5.1990 trascritto a Verona il 6.6.1990 ai nn. 14266 RG e 10954 RP,

il padre donava (1) al figlio [REDACTED] la piena proprietà dei beni allora censiti al Foglio 8 Part. 419 sub 2 e donava (2) alla figlia [REDACTED] la nuda proprietà dei beni allora censiti al Foglio 8

Part. 419 sub 1 e Part. 418 sub 3, **ciò ricomprendendo anche la corte Part. 418 Sub 4**

- Il padre risulta deceduto in data 1/10/2007.

- Con pratica catastale (del 01/10/2007 VR0446522 n. 4735.1/2007) di "Stralcio di area urbana da B.C.N.C. " una porzione del bene comune non censibile ex Part. 418 sub 4 diviene:

-Area Urbana Fg. 27 **Part. 508 sub 5**, F/1, 73 mq, R. -;

-Area Urbana Fg. 27 **Part. 508 sub 6**, F/1, 628 mq, R. -;

- Con pratica catastale (in atti dal 01/10/2007 Pratica n. VR0446608 n. 4738.1/2007) di "Stralcio di Area urbana da B.C.N.C. "viene costituita l' Area Urbana Fg. 27 **Part. 378 sub 5**, F/1, 9 mq, R. -;

**Le aree urbane censite Part. 508/5 – 508/6 – 378/5 risultano così catastalmente intestate:**

**alla DITTA ESECUTATA**

**al comproprietario Xxx Xxxxx Rxxxxxx**

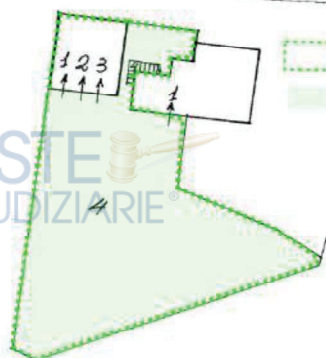
**alla comproprietaria Xxx Xxxxx Rxxx Rxxx**

**per la quota di 1/3 di proprietà**

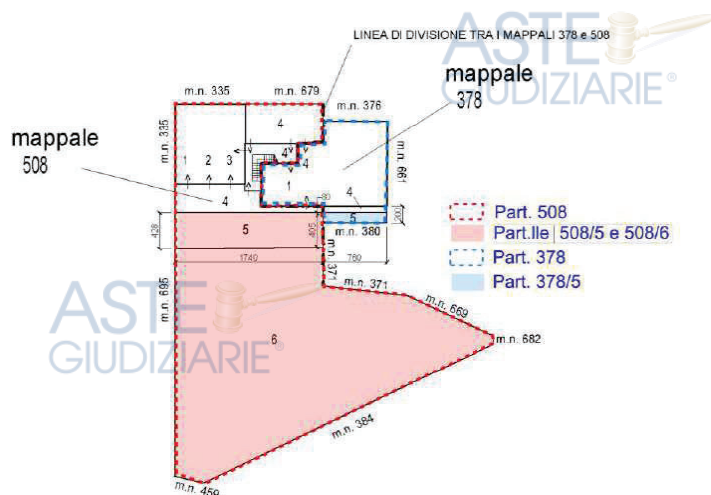
**per la quota di 1/3 di proprietà**

**per la quota di 1/3 di proprietà**

Successivamente alla costituzione delle Aree urbane avvenuta nell'ottobre del 2007, con atto del notaio Mastelli del 19.11.2007 rep. 102.431, trascritto il 20.11.2007 ai nn 54384 RG e 30821 RP, la ditta esecutata ha venduto a terzi la piena proprietà dell'appartamento e dell'autorimessa ricevuti in donazione dal padre, **ma non la quota di proprietà di 1/3 delle aree Aree Urbane Part. 508/5 - 508/6 e 378/5 (All. F.1.7.1g Nota).**



ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO 1985



ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO 2007

## Regime patrimoniale della ditta eseguita al momento dell'acquisto dei diritti:

### Ditta eseguita

Al momento dell'acquisto dei beni (compravendita del 16/05/1996 e donazione del 5.11.1987) e della costituzione delle aree urbane (stralcio di aree urbane da B.C.N.C. del 2007) l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni a far data dal 12.09.1987.

### Attuale regime patrimoniale della ditta eseguita:

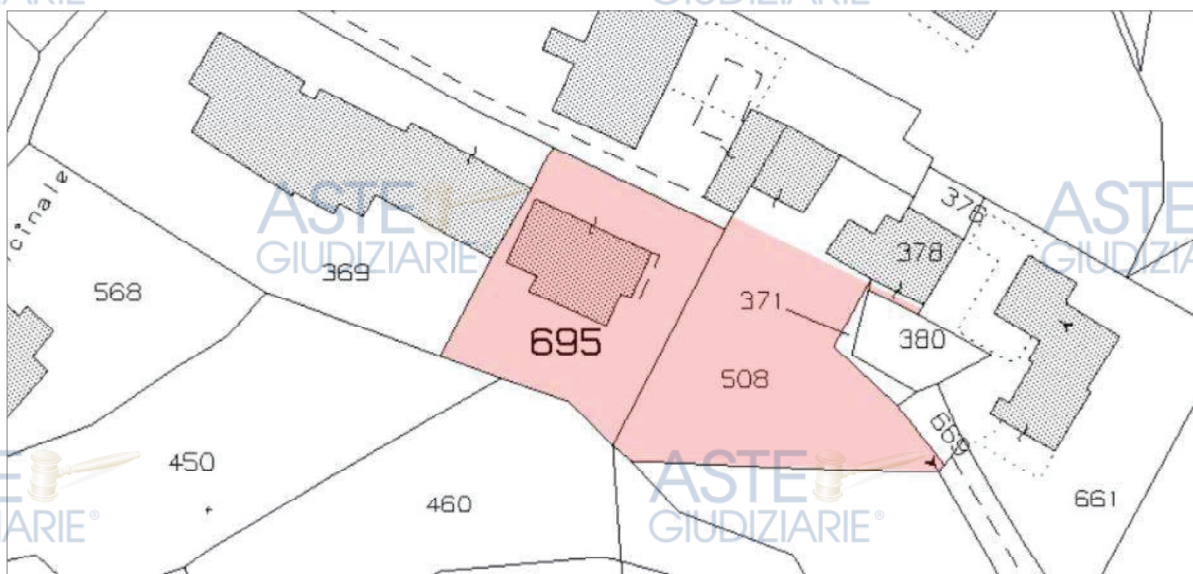
L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni dal 12.09.1987. (All. F.1.2)

### D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

In base alla comunicazione resa dalla p.a., la ditta eseguita risulta residente in Negrar di Valpolicella (VR), via Palazzin 5, ovvero presso i beni in esame. (All. F.1.2)

Si evidenzia che, a causa di un incendio, il fabbricato in esame è stato dichiarato inagibile con ordinanza del Sindaco del 9.8.2023.

## D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



INDIVIDUAZIONE DEI BENI NELLA MAPPA CATASTALE. SI PRECISA CHE L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE URBANE 508/5 - 508/6 - 378/5 È DA INTENDERSI INDICATIVA IN QUANTO CORRISPONDENTI NON ALLA TOTALITÀ DELLA PART. 508 E DELLA PART. 378 MA AD UNA PORZIONE DELLE STESSE.

I beni pignorati sono ubicati in Via Palazzin n.5 - Località Palazzin - e così catastalmente censiti al Comune di Negrar di Valpolicella:

### Catasto Fabbricati:

- **Abitazione Fg. 27 Part. 695, sub. 1**, Cat. A/7, Classe 4, Consistenza 8 vani, Sup. Catastale Totale 209 mq, escluse aree scoperte 197 mq, Rendita € 846,99, via Palazzin piani T-1°;
- **Autorimessa Fg. 27 Part. 695, sub. 2**, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 150 mq, Sup. Catastale Totale 180 mq, Rendita € 278,89, via Palazzin piano S1;

catastalmente intestati

alla DITTA ESECUTATA per la piena proprietà

- **Area Urbana Fg. 27 Part. 508, Sub 5**, Cat. F/1, Cl. 2, Consistenza 72 mq, via Palazzin, piano T;
- **Area Urbana Fg. 27 Part. 508, Sub 6**, Cat. F/1, Cl. 2, Consistenza 628 mq, via Palazzin, piano T;
- **Area Urbana Fg. 27 Part. 378, Sub 5**, Cat. F/1, Cl. 2, Consistenza 9 mq, via Palazzin, piano T;

catastalmente intestati:

alla DITTA ESECUTATA per la quota di 1/3 di proprietà

a Xxx Xxxxx Rxxxxxx per la quota di 1/3 di proprietà

a Xxx Xxxxx Rxxx Rxxx per la quota di 1/3 di proprietà

L'abitazione e l'autorimessa Part. I.le 695/1 e 695/2 insistono su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 27, Particella 695, ente urbano, di are 06.57, RD - RA -.

L'elaborato planimetrico della Part. 695 individua il b.c.n.c. Part. 695/3 quale "strada privata" comune ai soli sub 1 e 2.

Le Aree Urbane Part. 508/5 e 508/6 insistono su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 27, Particella 508, ente urbano, di are 08.21; RD - RA, ove sono presenti anche n. 3 autorimesse e un b.c.n.c. comune

alle sole autorimesse e unità abitative edificate sulla contigua Part. 378.

L'Area Urbana Part. 378/5 insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 27, Particella 378, ente urbano, di are 01.63; RD – RA, ove sono presenti anche n. 3 unità abitative e un b.c.n.c. comune alle sole 3 unità abitative.

Confini n/e/s/o: Part. Ile 335, 376, 661, 380, 371, 669, 384, 459, 460, 450, e 369.

Sono altresì ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

**I dati indicati nella trascrizione del sequestro corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni.**

#### **Variazioni catastali storiche**

##### **Comune di Negrar di Valpolicella, Catasto Fabbricati:**

Abitazione Fg. 27 Part. 695, sub. 1, Cat. A/7, Classe 4, Consistenza 8 vani;

Così identificata a seguito di Variazione del 16/10/2007 Pratica n. VR0469019 Unità afferenti edificate su area urbana n. 45967.1/2007 dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 27 Part. 369, sub. 9, F/1 Consistenza 657 mq;

Così identificata a seguito di Variazione Modifica identificativo del 01/10/2007 Pratica n. VR0445939 allineamento mappe n. 43847.8/2007 dell'immobile precedentemente così censito:

Sezione U, Fg. 8, Part. 436, sub 9, F/1 Consistenza 657 mq;

Così identificata a seguito di Costituzione per ampliamento del 16/03/1993, Stralcio di corte comune in aree urbane intestazione su denuncia di parte n. 2576/1993;

Autorimessa Fg. 27 Part. 695, sub. 2, Cat. C/6;

Così identificata a seguito Variazione del 23/04/2008 Pratica n. VR0158601 Rettifica planimetria agli atti n. 9375.1/2008, dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 27 Part 695, sub 2, Cat. C/6;

Così identificata a seguito di Variazione del 16/10/2007 Pratica n. VR0469019 Unità afferenti edificate su area urbana n. 45967.1/2007 dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 27 Part. 369, sub. 9, F/1 Consistenza 657 mq;

Così identificata a seguito di Variazione Modifica identificativo del 01/10/2007 Pratica n. VR0445939 allineamento mappe n. 43847.8/2007 dell'immobile precedentemente così censito:

Sezione U, Fg. 8, Part. 436, sub 9, F/1 Consistenza 657 mq;

Così identificata a seguito di Costituzione per ampliamento del 16/03/1993, Stralcio di corte comune in aree urbane intestazione su denuncia di parte n. 2576/1993;

Area Urbana Fg. 27 Part. 508, Sub 5, Cat. F/1, Cl. 2, Consistenza 72 mq;

Area Urbana Fg. 27 Part. 508, Sub 6, Cat. F/1, Cl. 2, Consistenza 628 mq;

Così identificata a seguito di (ALTRE) del 01/10/2007 Pratica n. VR0446522 Stralcio di area urbana da b.c.n.c. n.4735.1/2007, Mappale Terreni correlati Sez A Fg. 27 Part. 508;

Area Urbana Fg. 27 Part. 378, Sub 5, Cat. F/1, Cl. 2, Consistenza 9 mq;

Così identificata a seguito di (Altre) del 01/10/2007 Pratica n. VR0446608 Stralcio di area urbana da b.c.n.c. n. 4738.1/2007, Mappale Terreni correlati Sez A Fg. 27 Part. 378;

### **Comune di Negrar di Valpolicella, Catasto Terreni**

Ente Urbano, Fg 27, Part. 695, mq 657

Così identificato a seguito di Variazione del 27/02/2007 Pratica n. VR0068072 in atti dal 27/02/2007 n. 68072.1/2007 (nella variazione è stata variata la Part. 369), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 27, Part. 369, Ente Urbano, mq 2.605;

Così identificato a seguito di Tipo Mappale del 15/12/2006 Pratica n. VR0001069 in atti dal 15/12/2006 n. 1069.1/1982, dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 27, Part. 369, Ente Urbano, mq 2.605;

Così identificato a seguito di Tipo Mappale del 17/06/1982 Pratica n. VR0336732 in atti dal 15/12/2006, T.M. 135175/1982 n. 1398.1/2006, dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 27, Part. 369, Semin. arborato, Classe 3, mq 2.605;

Così identificato a seguito di Tipo Mappale del 12/05/2004 Pratica n. VR0141467 in atti dal 12/05/2004 n. 25989.1/1995, (nella variazione è stata variata la Part. 568), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 27, Part. 369, Semin. arborato, Classe 3, mq 4.489;

Così identificato a seguito di Frazionamento del 05/07/1982 in atti dal 25/10/1990 PAULONE n. 746682 (nella variazione è stata variata la Part. 508), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 27, Part. 369, Semin. arborato, Classe 3, mq 5.389;

Così identificato sin dall'impianto meccanografico del 1987;

Ente Urbano, Fg 27, Part. 508, mq 821:

Così identificato a seguito di Tipo Mappale del 15/12/2006 Pratica n. VR0104678 in atti dal 15/12/2006 n. 104678.1/1985 (nella variazione è stata variata la Part. 508), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 27, Part. 508, Ente Urbano mq 821;

Così identificato a seguito di Frazionamento del 15/12/2006 Pratica n. VR0104678 in atti dal 15/12/2006 n. 104678.1/1985 (nella variazione è stata variata la Part. 692), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 27, Part. 508, Ente Urbano di mq 900;

Così identificato a seguito di Tipo mappale del 26/09/1985 Pratica n. VR0336965 in atti dal

15/12/2006 T.M. 51002/1985 n. 1418.1/2006, dell'immobile precedentemente così censito:  
Fg. 27, Part. 508, Semin. arborator, Cl 3, di mq 900;

Così identificato a seguito di Frazionamento del 05/07/1982 in atti dal 25/10/1990 PAULONE n. 746682 (nella variazione è stata variata la Part. 369), dell'immobile precedentemente così censito:  
Fg. 27, Part. 369, Semin. arborato, Classe 3, mq 5.389;

Così identificato sin dall'impianto meccanografico del 1987;

Ente Urbano, Fg 27, Part. 378, mq 163;

Così identificato a seguito di Variazione del 15/12/2006 Pratica n. VR0104678 in atti dal 15/12/2006 n. 104678.1/1985 (nella variazione è stata soppressa la Part. 692), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 27, Part. 378, Ente Urbano mq 84;

Così identificato a seguito di Tipo Mappale del 15/12/2006 Pratica n. VR0051002 in atti dal 15/12/2006 n. 51002.1/1985, dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 27, Part. 378, Fabbr. rurale mq 84;

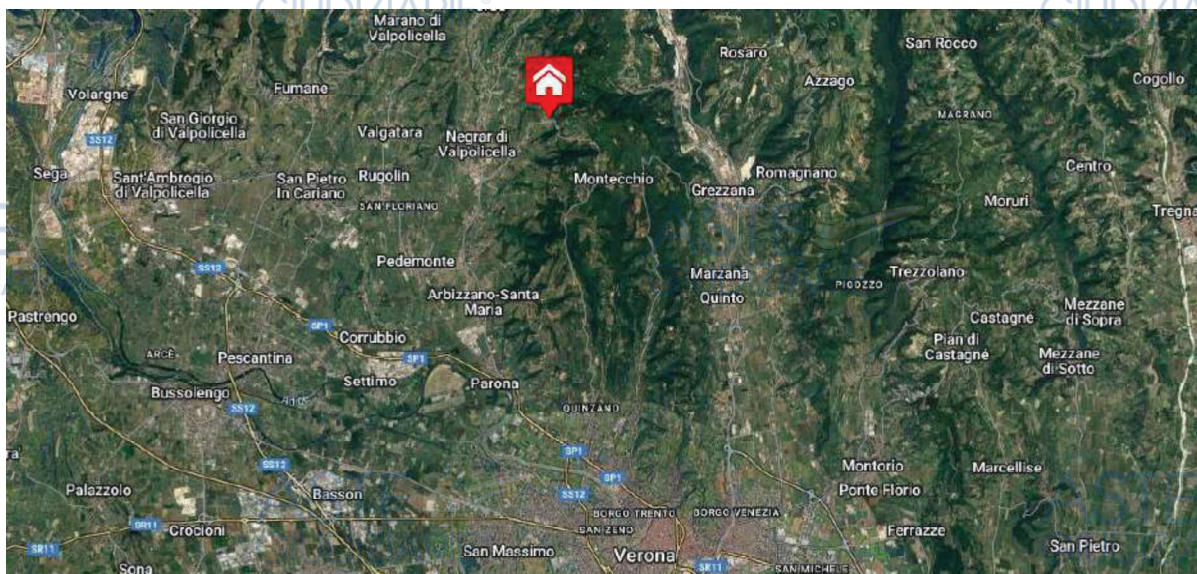
Così identificato sin dall'impianto meccanografico del 1987;

### D.1.3 Descrizione dei beni

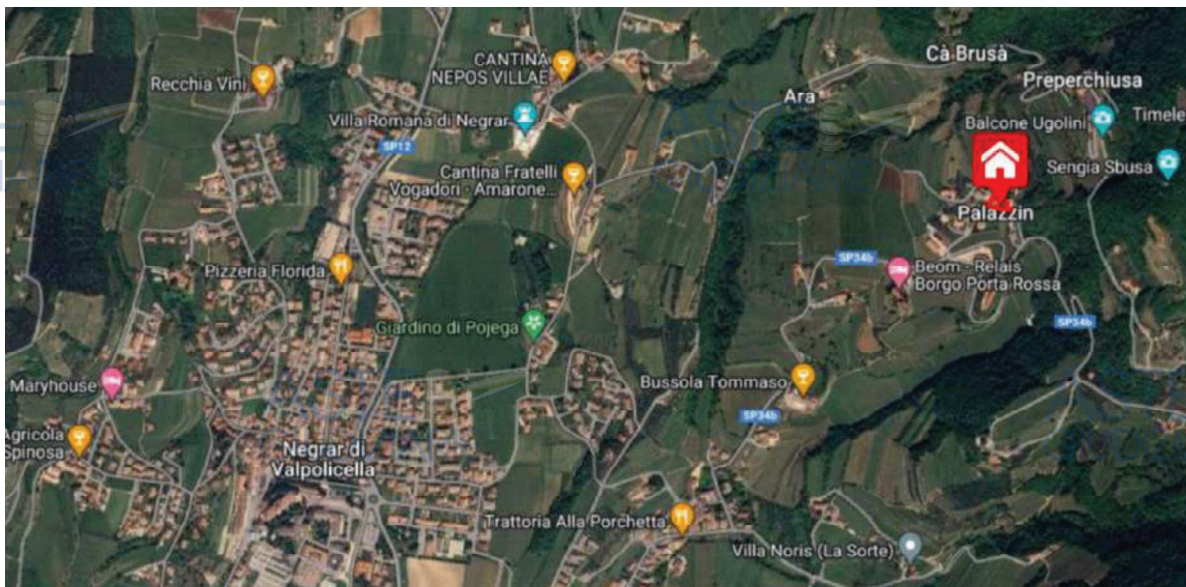
#### D.1.3.1 Contesto

I beni si collocano nella frazione di Palazzin, a circa 4 Km a nord est dal centro di Negrar di Valpolicella (VR).

La zona è collinare, contraddistinta da residenze e aree a vocazione agricola, priva di servizi che si trovano nel centro abitato di Negrar.



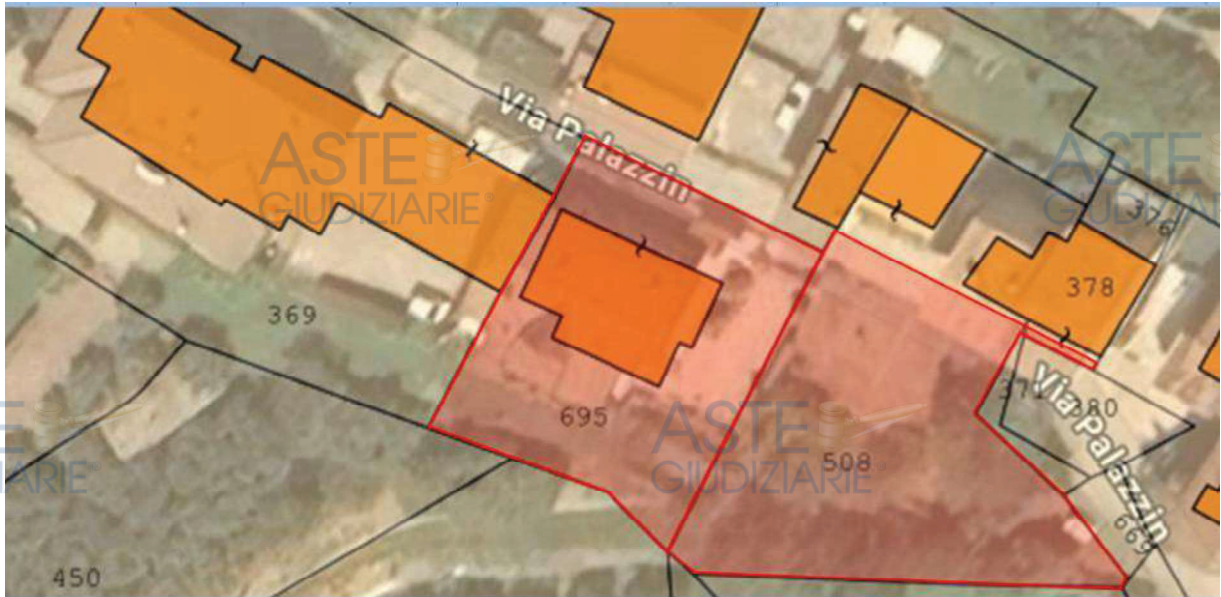
ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEI BENI



### D.1.3.2

### Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato

L'abitazione unifamiliare con autorimessa e le confinanti aree urbane sono ubicate in via Palazzin 5.



ORTOFOTO SOVRAPPOSTO A MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il fabbricato abitativo con accessori insiste sulla Part. 695, presenta sviluppo di due piani fuori terra oltre ad interrato.

Il lotto è caratterizzato da elevata acclività compresa tra 30% e 65%; la Part. 695 ricomprende anche una porzione della via Palazzin corrispondente al B.C.N.C. sub 3.

La costruzione dell'interrato risale alla fine degli anni '90, successivamente ampliato in elevazione negli anni 2004- 2008 con la porzione a destinazione abitativa.

**Il fabbricato, a seguito di incendio scoppiato nell'agosto del 2023, è stato dichiarato inagibile.**

I principali danni da combustione si rilevano nella copertura (totalmente distrutta) e in generale nei vani presenti al piano sottotetto. Minori i danni da combustione al piano terra ed interrato, che tuttavia scontano i danneggiamenti derivanti dalle operazioni di spegnimento dell'incendio e dall'acqua piovana che, in assenza della copertura, penetra all'interno dell'edificio.



ESTERNI



ESTERNI

L'abitazione Part. 695/1 è così composta: al piano terra si trovano soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due vani letto, uno studio, balcone con sviluppo su tre lati; una scala di collegamento interno conduce al piano sottotetto ove sono ubicati i vani ad uso soffitta (non ispezionati).

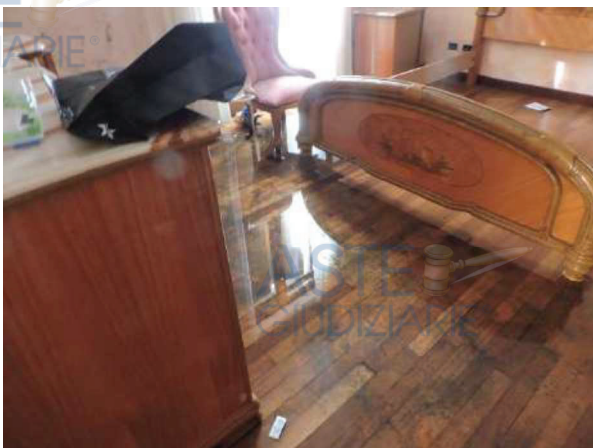
L'autorimessa Part. 695/2 è ubicata al piano seminterrato e collegata al soprastante piano terra tramite scala interna, presenta il fronte a valle fuori terra e finestrato.

L'accesso carraio avviene dalla via Palazzin, tramite il bcnc 695/3, e quindi tramite rampa interna al lotto. Il compendio confina ad est con le Aree Urbane Part. Ille 508/5 e 508/6.



PART. 695/1 VANI AL PIANO TERRA





PART. 695/1 VANI AL PIANO TERRA



PART. 695/1 BAGNO AL P. TERRA

SCALA DI ACCESSO AL SOTTOTETTO



PART. 695/2 AUTORIMESSA SEMINTERRATO



PART. 695/2 DISTACCHI CONTROSOFFITTAURA



PART. 695/2 VANO SEMINTERRATO



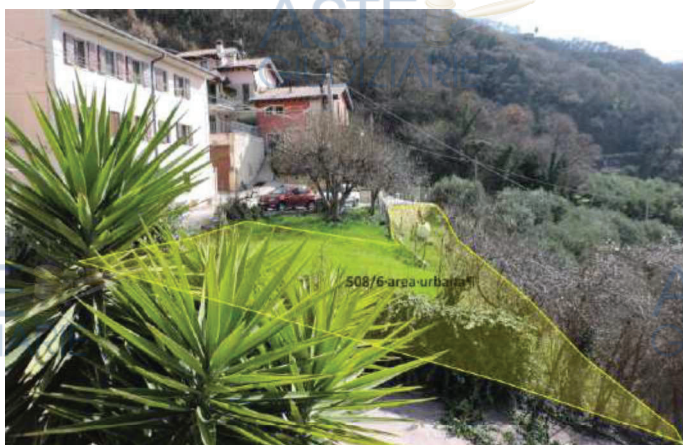
PART. 695/2 ACCESSO CARRAIO ESTERNO E RAMPA

Le Aree urbane Part. 508/5 di mq 72 e Part. 378/5 di mq 9 corrispondono alla sede stradale della "strada privata" via Palazzin.

L'Area urbana Part. 508/6 di 628 mq corrisponde ad un appezzamento di terreno caratterizzato da elevata acclività compresa tra 30% e 65%, contiguo da un lato alla sede stradale (part. 508/5) e dall'altro alla Part. 695.



Approssimativa localizzazione delle Aree Urbane 508/5 – 508/6 – 378/5. Per la corretta e puntuale individuazione dei confini si rimanda all'estratto di mappa.



CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE DEL FABBRICATO		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	Fabbricato di due piani fuori terra oltre a seminterrato	Nota <sup>1</sup>
Fondazioni	Continue – perimetrano l'intero fabbricato e collegano due plinti interni determinando maglie di fondazione rigide e solidali (fonte: collaudo statico)	non visionabili
Strutture verticali	Struttura in elevazione in c.a. fino alla soletta del p. Terra presumibilmente in pietrame-laterizio	Nota <sup>1</sup>
Solai	a lastre (p. t) a lastre tralicciate (p. s1)	
Copertura	Originariamente lignea a falde inclinate	distrutta dall'incendio
Prospetti	Intonacati e tinteggiati	Nota <sup>1</sup>
Scale e balconi	Cls armato – Balconi privi di parapetto di protezione	Nota <sup>1</sup>
<p><b>Nota<sup>1</sup></b>  L'incendio subito dal fabbricato ha coinvolto principalmente il piano sottotetto con distruzione del solaio di copertura che pertanto è integralmente da ricostruire.  In assenza di idonee verifiche sulle strutture non è possibile definire eventuali compromissioni nel piano sottotetto anche alle murature perimetrali in laterizio e al solaio interpiano inclusa la scala di collegamento con il sottostante piano terra.  Il fabbricato risulta altresì esposto alle piogge da oltre un anno. In occasione del sopralluogo:  - il solaio tra piano sottotetto/terra presentava evidenze infiltrative all'intradosso. (date le precarie condizioni dell'edificio il piano sottotetto non è stato ispezionato)  - il solaio tra piano seminterrato/terra presentava ristagni d'acqua all'estradosso ed evidenze infiltrative attive all'intradosso con parziali distacchi dei pannelli in cartongesso della controsoffittatura.  I balconi esterni risultano privi di parapetti di protezione, assenti i cancelli degli accessi esterni pedonale e carroia, assente la recinzione su via Palazzin e i parapetti protettivi nell'area cortiliva antistante l'ingresso carroia all'autorimessa.</p>		

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ ABITATIVA		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati.	Scarse – da rifare al piano sottotetto, da verificare ai piani inferiori
Infissi esterni	In legno e vetro camera. A protezione ante oscuranti lignee e (in parte) inferriate.	Pessime – vetri rotti infissi e serramenti deteriorati
Infissi interni	Porte a battente/scorrevoli tamburate	Dotazione impiantistica e finiture del piano sottotetto sono integralmente da rifare. Al piano terra sono da sostituire i pavimenti, i serramenti e gli infissi interni e esterni, la dotazione impiantistica integralmente da verificare e, se necessario da sostituire. I balconi necessitano di essere riparati, ripavimentati e completati con i parapetti
Pavimenti	In piastrelle di ceramica, legno nella zona notte	
Bagni	Rivestimento a parete e pavimento in ceramica – privi di arredo sanitario	
Impianto idrico	Autonomo e sottotraccia	
Impianto elettrico	Autonomo e sottotraccia	
Impianto gas	Autonomo e sottotraccia Combustibile: gas di petrolio liquefatto (1000 lt) in serbatoio metallico interrato con rivestimento in resine epossidiche (fonte: certificato prevenzione incendi)	
Impianto di riscaldamento.	Autonomo con radiatori (assenti), caldaia murale (non visionata)	
Climatizzazione	-	
Impianto fognario	Scarico fuori fognatura - mediante fossa imhoff e perdente (in base alle doc. allegata all'agibilità)	Non visionato

CARATTERISTICHE EDILIZIE AUTORIMESSA
DESCRIZIONE
<p>Il piano seminterrato presenta pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate e parziale controsoffittatura in cartongesso. I serramenti sono in parte lignei e in parte in ferro e/o pvc. Il portone di accesso carraio è basculante con apertura elettrificata.</p> <p>La pavimentazione esterna è in cemento colorato e in piastrelle, si evidenziano crepe e rotture.</p> <p>Il piano seminterrato non reca tracce del soprastante incendio, presenta viceversa danneggiamenti derivanti dalla presenza di acqua proveniente dai soprastanti livelli di piano.</p> <p>Si segnalano evidenze infiltrative dal soffitto, con parziali distacchi dei pannelli in cartongesso della controsoffittatura.</p> <p>La dotazione impiantistica va verificata ed eventualmente sostituita, analogamente all'integrità della pavimentazione che, a seguito della presenza di acqua, potrebbe non risultare più adeguatamente ancorata al sottostante supporto.</p> <p>Assenti i cancelli esterni di accesso pedonale e carraio e la recinzione</p>

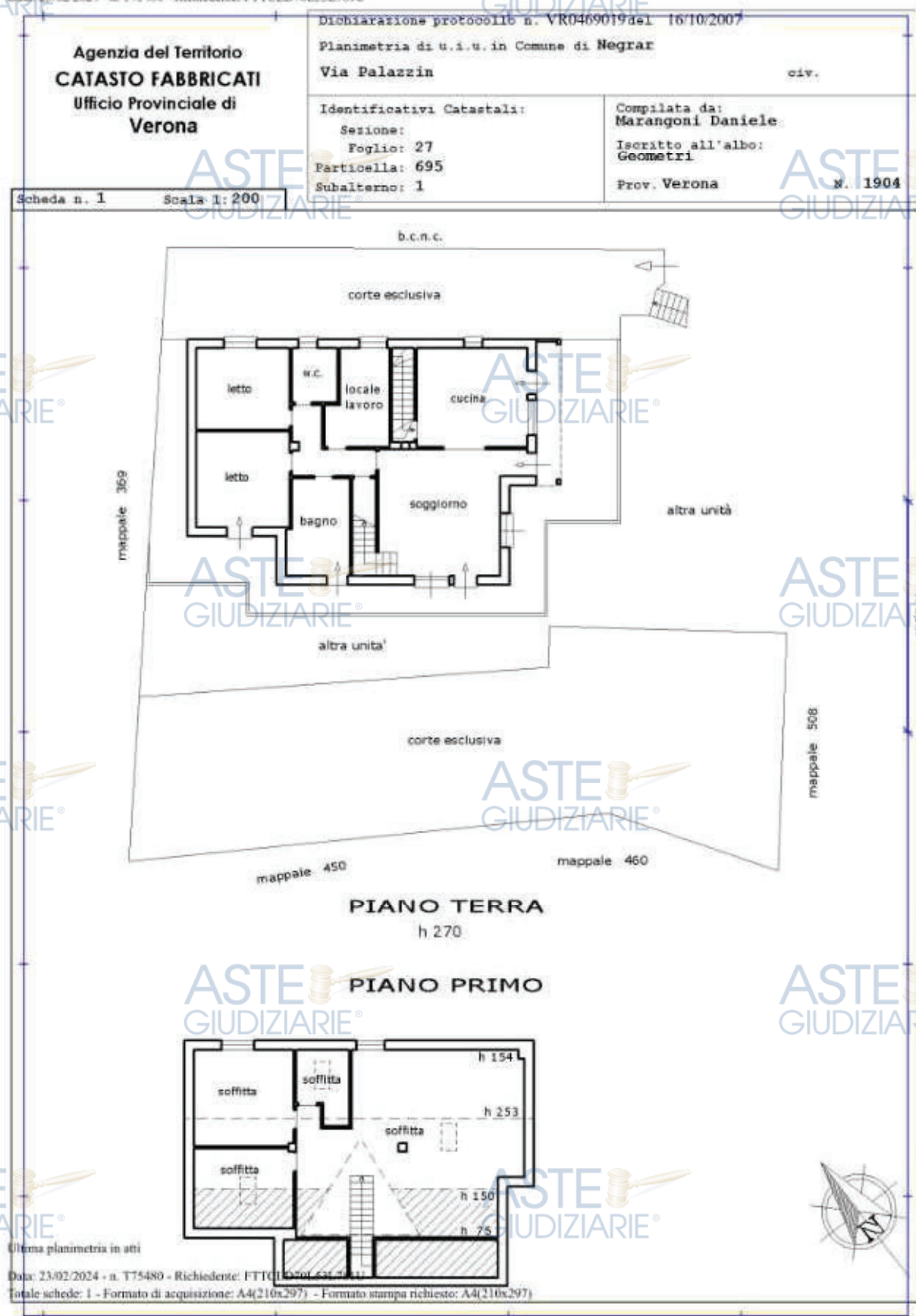
CARATTERISTICHE DELLE AREE URBANE
<p>Le <u>Aree urbane Part. 508/5 di mq 72 e Part. 378/5 di mq 9</u> corrispondono alla sede stradale della "strada privata" via Palazzin.</p> <p>L'<u>Area urbana Part. 508/6 di 628 mq</u> corrisponde ad un appezzamento di terreno caratterizzato da forma irregolare ed elevata acclività, contiguo da un lato alla sede stradale Part. 508/5 e dall'altro alla Part. 695 e proprietà terze.</p> <p>Il terreno si presenta a prato con alcune essenze arbustive/alberate (nella porzione meno in pendenza lato strada), elevata la pendenza della porzione a valle, in parte terrazzata.</p> <p>Il terreno risulta privo recinzione dal lato strada ed è accessibile anche dall'area di pertinenza del fabbricato abitativo.</p>

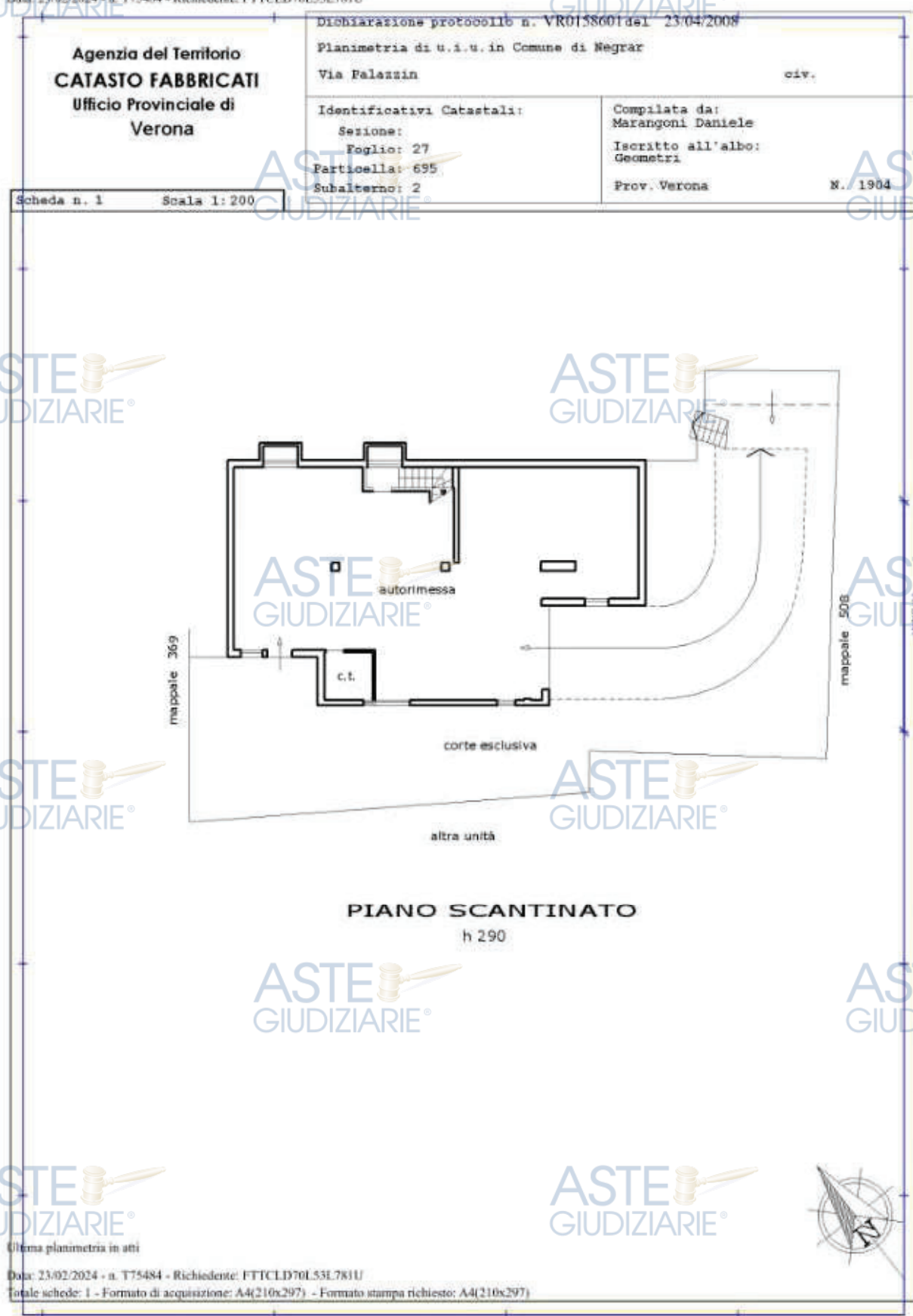
### Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato e dei beni

Il fabbricato risulta privo di copertura, necessita pertanto con urgenza della ricostruzione del nuovo tetto, previa verifica statica delle condizioni strutturali dell'intero fabbricato, in particolare con riferimento alle murature perimetrali e al solaio del piano sottotetto direttamente interessate dall'incendio.

Per quanto attiene all'intero fabbricato si evidenzia come anche i restanti livelli di piano (non direttamente interessati dall'incendio) risultino danneggiati nelle finiture e nella dotazione impiantistica che, prelieve opportune verifiche, necessita di totale/parziale sostituzione.

Si segnalano i contenuti dell'Ordinanza del Sindaco del 9.8.2023 che dichiara l'inagibilità del fabbricato, evidenzia "...che l'incendio stesso possa aver lesionato le strutture dell'intero fabbricato, oltre ad aver causato guasti agli impianti tecnologici esistenti" e ordina oltre alla messa in sicurezza anche "La produzione di una perizia di idoneità statica a firma di un tecnico abilitato a seguito dell'esecuzione degli interventi di cui sopra entro 60 giorni dalla notifica della presente; La produzione di una conformità degli impianti tecnologici esistenti a firma di un tecnico o ditta abilitati entro 60 giorni dalla notifica della presente;"





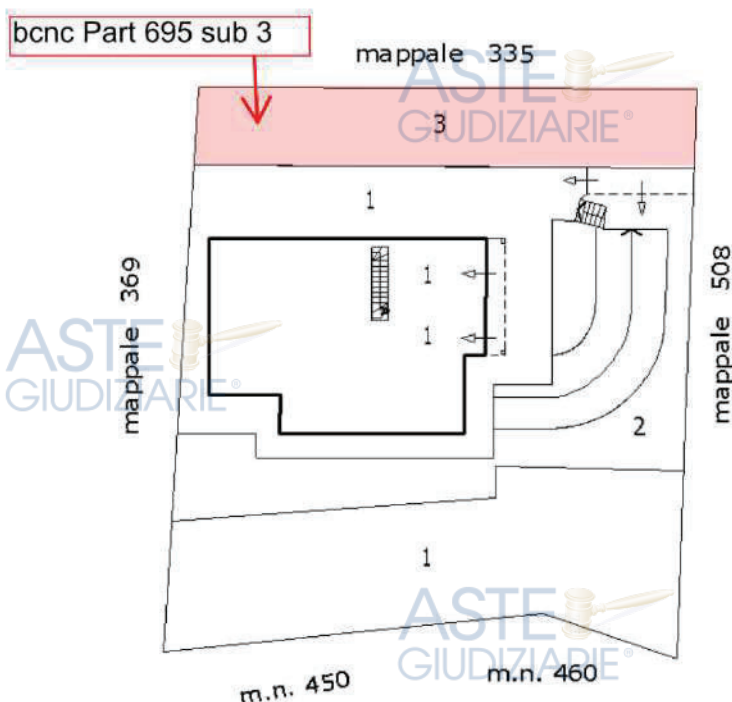
### D.1.3.3 Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

- Abitazione e Autorimessa Part. 695**

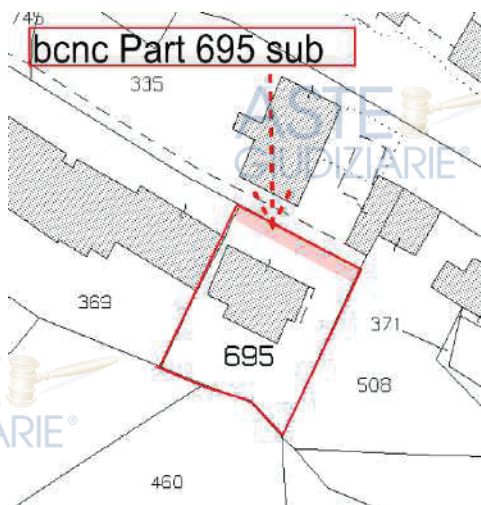
L'elaborato planimetrico della Particella 695 individua il B.C.N.C. Part 695 sub 3 "strada privata" comune ai soli subalterni sub 1 Abitazione e sub 2 Autorimessa, questi ultimi oggetto della presente procedura.

#### SEGNALAZIONE

**Il sequestro non colpisce il b.c.n.c Part. 695 sub 3 "strada privata" comune alle sole unità 695 sub 1 e 695 sub 2**



ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO



ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATO IL B.C.N.C. 695/3

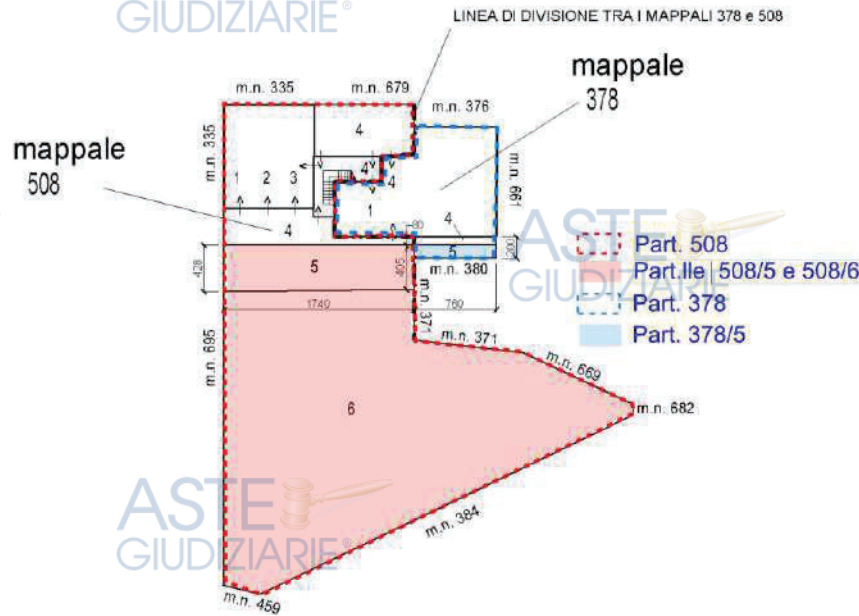


SCATTO FOTOGRAFICO

- **Aree urbane Part. 508 sub 5 e sub 6 e Part. 378 sub 5**

L'elaborato planimetrico delle Particelle 508 e 378, datato 2007, individua i seguenti B.C.N.C. che **non coinvolgono le unità in esame**:

- Part. 508 sub 4 (corte ingresso e vano scala) B.C.N.C. comune ai sub 1-2-3 della Part. 508;  
-Part. 378 sub 4 (marciapiede e C.T.) B.C.N.C. comune ai sub 1-2-3 della Part. 378;



ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO 2007

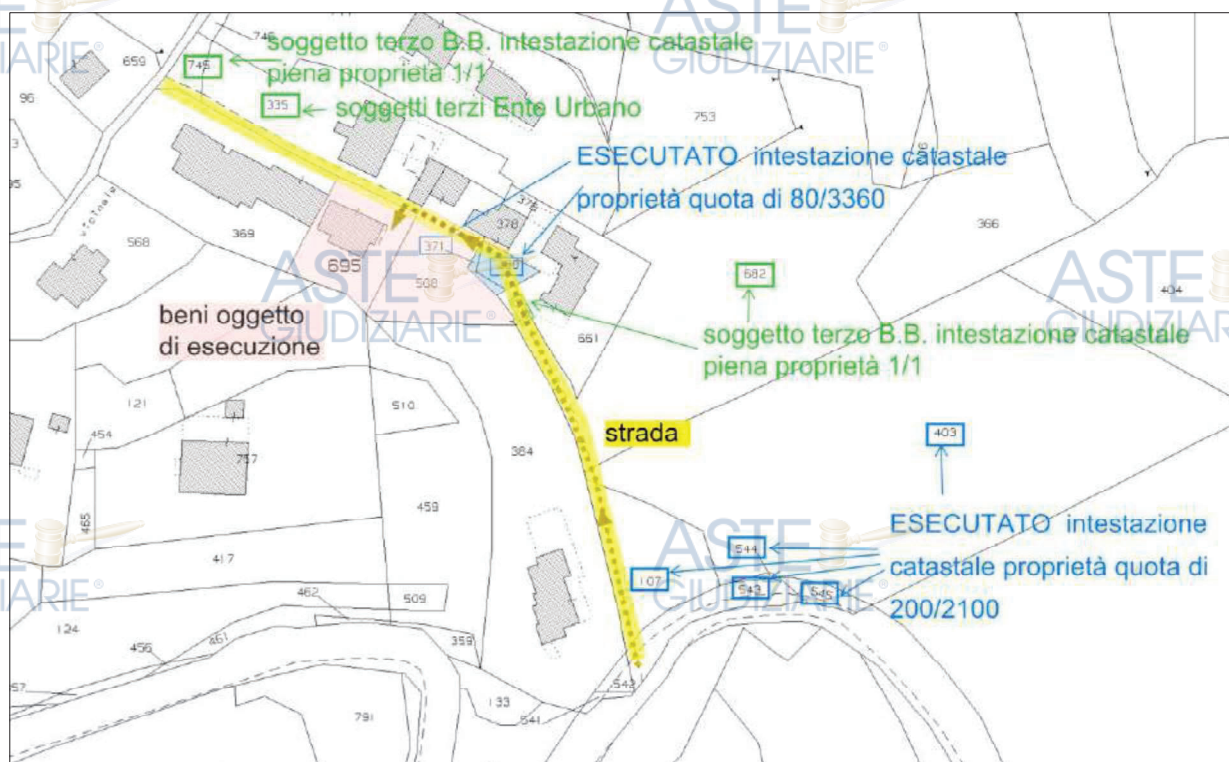
#### D.1.3.4 Individuazione dell'accesso dei beni immobili

L'accesso ai beni avviene dalla via Palazzin che, nel tratto che va dall'intersezione con la SP34b alla Via Sirese, risulta **"strada privata"**. La sede stradale risulta infatti ricompresa in aree catastalmente **intestate a soggetti privati**.

Solo alcune porzioni di detta strada risultano incluse nei beni oggetto della presente procedura, ovvero: l'area urbana Part. 508/5 e l'Area urbana Part. 378/5.

**Diversamente il B.C.N.C. Part. 695/3 “strada privata” (comune ai soli beni in esame ovvero Abitazione Part. 695/1 e Autorimessa 695/2) non risulta incluso nella trascrizione del sequestro conservativo.**

**Si evidenzia che la ditta esecutata risulta proprietaria pro quota anche di altre porzioni di detta strada, ricomprese all'interno di terreni non oggetto della presente procedura.**



ESTRATTO MAPPA CON EVIDENZIATO IL PERCORSO DELLA VIA PALAZZIN , I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE (IN COLORE ROSA) E I SOGGETTI INTESTATARI DELLE AREE CORRISPONDENTI ALLA SEDE STRADALE. (IN AZZURRO LE PORZIONI IN PROPRIETÀ PRO QUOTA ALL'ESECUTATO E NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA)

L'accesso ai beni avviene:

- Con transito sul primo tratto della "strada privata" via Palazzin di proprietà di terzi (tra cui anche l'esecutato ma non oggetto della presente procedura) sino alle Part.lle 508/5 e 378/5;
- Con transito sulle Part.lle 508/5 e 378/5 oggetto della presente procedura per la quota di proprietà di 1/3;
- Con transito sul B.C.N.C. Part. 695/3 "strada privata" (comune ai soli beni Abitazione Part. 695/1 e Autorimessa 695/2) **non specificatamente incluso nella trascrizione del sequestro conservativo**;

Dal tratto di "strada privata" Part. 508/5 si accede all'area urbana 508/6.

Dal tratto di "strada privata" Part. 695/3 (B.C.N.C. non pignorato) si accede all'abitazione e all'autorimessa, la cui area esterna confina, lungo il lato est, con l'area urbana Part. 508/6.

- Si segnalano infine patti e servitù, indicati al successivo paragrafo D.1.8.2 tra cui quelli :
  - dell'Atto di divisione a stralcio ricevuto in data 22 gennaio 1960 al n. 4556 di repertorio Notaio Walter Beghini In Verona trascritto a Verona in data 01.02.1960 ai nn. 1565 RG e 1158 RP;
  - dell'Atto di compravendita del 16/05/1996 a rogito del Notaio Guido Paulone rep. n. 76.738, trascritto a Verona il 06/06/1996 ai nn. 16164 RG e 11704 RP;

#### **D.1.4. Situazione urbanistica della zona**

La destinazione ed i vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insistenza dell'immobile pignorato, come desumibili dal CdU in allegato, sono i seguenti:

NELLA VARIANTE N.1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO:

Tavola 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:

In vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004, in vincolo sismico, in vincolo idrogeologico forestale, parte in Ambiti naturalistici di livello regionale (PTRC, art. 19).

Tavola 2 Carta delle Invarianti:

Tavola 3 Carta delle fragilità:

Parte in aree idonee, Parte in aree idonee a condizione per problematiche di versante per acclività compresa tra 30% e 65% (tipo A)

Tavola 4a Ambiti Territoriali Omogenei:

Parte A.T.O. 11 – sistema ambientale (M. Comun-M.Cavreghe)

Tavola 4b Carta delle Trasformabilità:

In aree di connessione naturalistica (barriere), parte in zona di urbanizzazione consolidata

NEL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE:

- Foglio 27, Mappale n.378: In zona residenziale C (sottozona C1.1/7 – sezione 9), in vincolo paesaggistico, in vincolo idrogeologico forestale, in aree idonee a condizione per problematiche di versante per acclività compresa tra 30% e 65% (tipo A).
- Foglio 27, Mappali n.695-508: parte in zona residenziale C1.1 (sottozona C1.1/7 – sezione 9), parte in zona agricola E, in vincolo paesaggistico, in vincolo idrogeologico forestale, parte in vincolo paesaggistico corsi d'acqua d.lgs.42/2004, parte in aree idonee, parte in aree idonee a condizione per problematiche di versante per acclività compresa tra 30% e 65% (tipo A).

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo sismico Zona 2, di cui la DGR n.244 del 09.03.2021.

Si rimanda alle normative della variante 1 al P.A.T., del P.I. vigente e alle norme relative alla Variante 7 in regime di salvaguardia, di cui la D.C.C. n.34 del 27.07.2023, per la zona di riferimento contenute nell'allegato CdU. (Allegato F.1.6)

#### D.1.5. Situazione catastale degli immobili

##### Verifica della conformità planimetrica catastale

###### Abitazione Part. 695/1

Al piano terra sostanzialmente conforme.

Il piano primo non è stato ispezionato per le precarie condizioni di sicurezza.

###### Autorimessa Part. 695/2

Parzialmente difforme per la realizzazione di divisori interni e di un bagno, nonché per la realizzazione di una porta esterna di accesso all'intercapedine tra la Part. 695 e la confinante Part. 359

#### D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Su istanza della scrivente, l'ufficio tecnico del Comune di Cerea ha prodotto per il compendio in esame i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 211/96/00** presentata il 1.7.1996 e rilasciata in data 8.11.1996 alla ditta eseguita per: *"la costruzione di autorimessa interrata."* (Allegato F.1.7.1: Titolo)
- **Concessione Edilizia (Variante) n. 211/96/01** (Prot. 4188) presentata il 21.4.1997 e rilasciata in data 17.11.1997 alla ditta eseguita per: *"la costruzione di autorimessa interrata/variante."* (Allegato F.1.7.2 Titolo e Elaborati)
- Pratica Edilizia n. 097A/01 *"per la sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione"* presentata dalla ditta eseguita il 10.04.2001 per la quale è stata rilasciata la sola Autorizzazione Paesaggistica del 25/07/2003, pratica sospesa su richiesta della proprietà; (Allegato F.1.7.3)
- Pratica Edilizia n. 097B/01 *"per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione"* presentata dalla ditta eseguita il 01.06.2004, provvedimento di sospensione del 10/9/2004 con richiesta di integrazione documentale; (Allegato F.1.7.4)
- **Permesso di Costruire n. 097/C/01** *"per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione"* rilasciato il 11.05.2005; (Allegato F.1.7.5: Titolo)
- **Permesso di Costruire n. 097/D/01** *"Variante in corso d'opera alla pratica 97C per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione"* presentato il 20.06.2006 e rilasciato alla ditta eseguita il 8.09.2006; (Allegato F.1.7.6 Titolo)
- **Permesso di Costruire n. 097/E/01** *"Variante in corso d'opera alla pratica 97D per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione"* presentato il 6.03.2007 e rilasciato alla ditta eseguita il 18.06.2007; (Allegato F.1.7.7 Titolo e elaborati)
- **Agibilità presentata il 10.04.2008** (prot. n. 6462), da intendersi rilasciata per silenzio assenso, non risultando provvedimenti sospensivi da parte delle p.a.; (Allegato F.1.7.8)
- Pratica Edilizia n. 192A/20 *"per la realizzazione di cappotto di isolamento e impianto fotovoltaico"* presentata alla ditta eseguita il 23.11.2020 per la quale è stata rilasciata la sola Autorizzazione Paesaggistica del 10/02/2021. Pratica non conclusa in quanto mai presentata CILA per l'ottenimento dell'autorizzazione edilizia; (Allegato F.1.7.9)
- **Ordinanza del Sindaco n. 32 Reg. Gen. 78 del 9.8.2023:** (Allegato F.1.7.10)

... "Vista la Nota del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Verona datata 08/08/2023 R.U. 14782 e acquisita al protocollo di questo Ente al n. 21734 del 09/08/2023, con la quale si comunica dell'intervento di personale e mezzi del Comando stesso a seguito di incendio di un edificio residenziale sito in Negrar Di Valpolicella Via Palazzin n. 5, e contraddistinto al Catasto Fabbricati al mappale n.695 sub. 1-2.

.Considerato che a seguito di sopralluogo, effettuato in data 08/08/2023 da personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata e Rapporti Imprese, di cui al verbale di sopralluogo del 09/08/2023 prot. 21741 nel quale viene evidenziato che : " l'incendio in oggetto riguarda principalmente il sub. 1 adibito a civile abitazione con la completa distruzione della copertura dell'edificio, ma non si esclude che l'incendio stesso possa aver lesionato le strutture dell'intero fabbricato, oltre ad aver causato guasti agli impianti tecnologici esistenti."

**Dichiara l'inagibilità** del fabbricato sito in Via Palazzin n. 5 sopra descritto e distinto catastalmente al Fg. 27 mapp. 695 sub. 1-2;

**Ordina** al proprietario dell'immobile sito in Negrar di Valpolicella Via Palazzin n. 5:

- 1) **L'immediata chiusura** del fabbricato sopra descritto;
- 2) **L'esecuzione di tutti gli interventi** finalizzati ad eliminare eventuali situazioni di pericolo e la messa in sicurezza del fabbricato al fine di garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone;
- 3) **La produzione di una perizia di idoneità statica** a firma di un tecnico abilitato a seguito dell'esecuzione degli interventi di cui sopra **entro 60 giorni** dalla notifica della presente;
- 4) **La produzione di una conformità degli impianti tecnologici** esistenti a firma di un tecnico o ditta abilitati **entro 60 giorni** dalla notifica della presente;

Non risultano riscontri successivi da parte della proprietà.

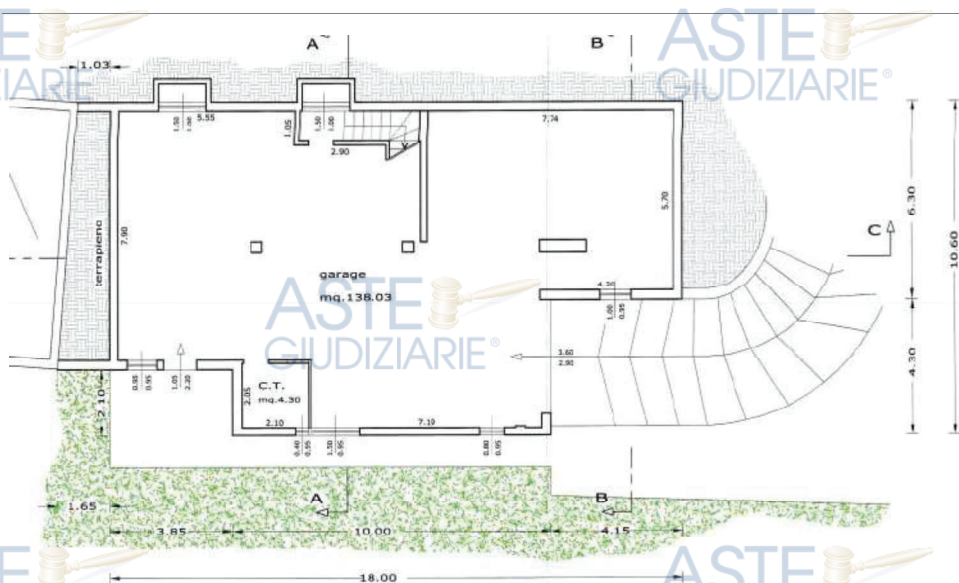
#### **Verifica conformità edilizia**

Si premette che, date le condizione del fabbricato, la verifica di controllo dello sviluppo planimetrico dello stesso è stata eseguita solo dall'esterno e che non si è effettuata la ricognizione del piano sottotetto.

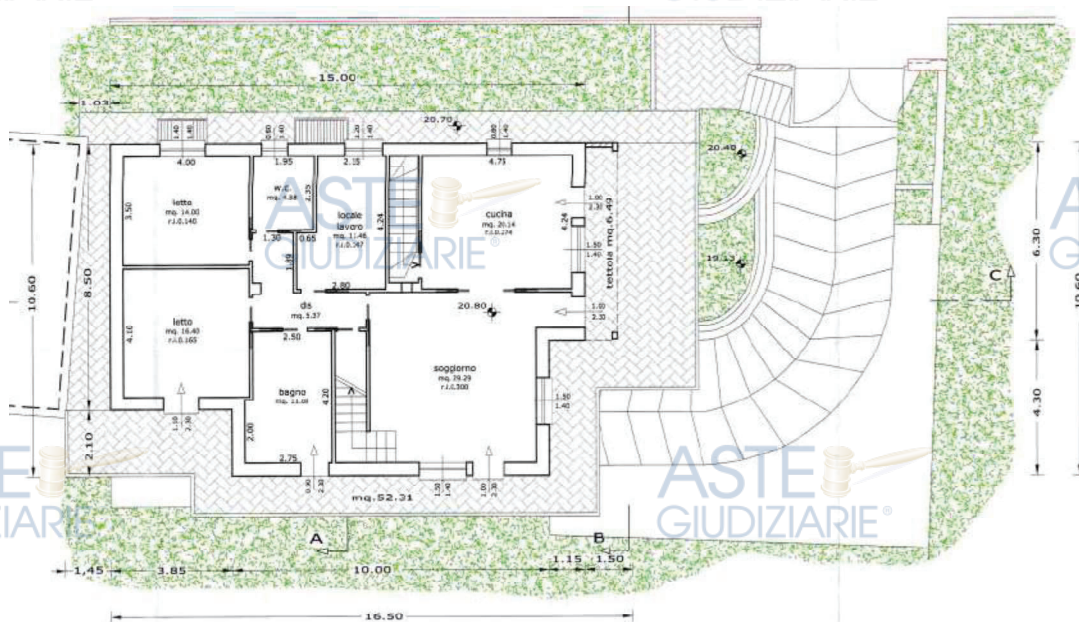
Rispetto all'ultimo stato autorizzato PdC 97E del 2007 si sono rilevate le seguenti difformità:

- Piano seminterrato: realizzazione di divisori interni e di un bagno e realizzazione di una porta esterna di accesso all'intercapedine tra la Part. 695 e la confinante Part. 359;
- Piano terra: sostanzialmente conforme;
- Piano sottotetto non ispezionato per le precarie condizioni di sicurezza;

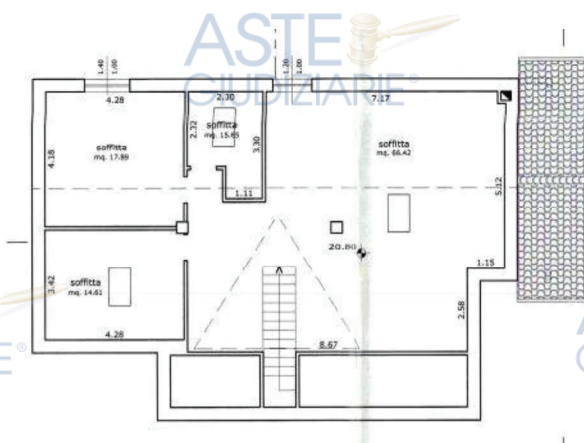
Si riporta di seguito estratto delle planimetrie di progetto.



ESTRATTO PDC 97E DEL 18.06.2007 - PIANTA PIANO INTERRATO



ESTRATTO PDC 97E DEL 18.06.2007 - PIANO TERRA



ESTRATTO PDC 97E DEL 18.06.2007 - PIANO SOTTOTETTO

## **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

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

L'Abitazione e l'autorimessa Part. 695/1 e Part. 695/2 non risultano occupati e sono stati dichiarati inagibili giusta Ordinanza del Sindaco n. 32 del 9.8.2023.

Le Aree Urbane Part. Ile 378/5 e 508/5 (colpite per la quota di 1/3) corrispondono alla sede stradale di Via Palazzin.

L'area urbana Part. 508/6 (colpita per la quota di 1/3) non presenta recinzioni a confine con la sede stradale, né colture in atto.

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

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'assenza di contratti locativi in essere. (*Allegato F.1.8*)

#### D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- **ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2017** R.G. 32210 **R.P. 5282**, Pubblico ufficiale Salvatore Lorenzo Repertorio 26808/15026 del 24/11/2017, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale € 250.000,00 Totale 500.000,00 Durata 20 anni. (All. F. 1.5.2h Nota)  
a favore Banco BPM Societa' per Azioni piena proprietà  
contro Xxx Xxxxx Xxxx piena proprietà  
Beni: Negrar Fg. 27 Part. 695 sub 1, Part. 695 sub 2 C/6 e Part. 695 sub 3 Ente Comune.

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2021** R.G. 49942 **R.P. 35825**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, Repertorio 6820 del 14/10/2021, Atto esecutivo o cautelare – **Decreto di Sequestro conservativo** immobili siti a Cerea (VR), Negrar (VR), Pescantina (VR), Sona (VR), Verona: (All. F. 1.5.2i Nota)

a favore	████████	Unità negoziale 2 - immobili n. 1-2-3	1/18 di proprietà
		Unità negoziale 4 - immobili n. 1-2	1/6 di proprietà
a favore	████████	Unità negoziale 2 - immobili n. 1-2-3	1/18 di proprietà
		Unità negoziale 4 - immobili n. 1-2	1/6 di proprietà
a favore	████████	Unità negoziale 2 - immobili n. 1-2-3	1/18 di proprietà
		Unità negoziale 4 - immobili n. 1-2	1/6 di proprietà
a favore	████████	Unità negoziale 2 - immobili n. 1-2-3	1/18 di proprietà
		Unità negoziale 4 - immobili n. 1-2	1/6 di proprietà
a favore	████████	Unità negoziale 2 - immobili n. 1-2-3	1/18 di proprietà
		Unità negoziale 4 - immobili n. 1-2	1/6 di proprietà
a favore	████████	Unità negoziale 2 - immobili n. 1-2-3	1/18 di proprietà
		Unità negoziale 4 - immobili n. 1-2	1/6 di proprietà
contro	Xxx Xxxxx Xxxx	Unità negoziale 2 - immobili n. 1-2-3	1/3 di proprietà
		Unità negoziale 4 - immobili n. 1 e 2	piena proprietà

Oltre ad altro (unità negoziali n. 1-2-3-4-5-6-7)

Unità negoziale n. 2 – Beni in Negrar di Valpolicella per la quota di 1/3 di proprietà:

Immobile n. 1 Fg. 27, particella 508, Sub. 5 - natura F1 - area urbana;

Immobile n. 2 Fg. 27, particella 508, Sub. 6 - natura F1 - area urbana;

Immobile n. 3 Fg. 27, particella 378, Sub. 5 - natura F1 - area urbana;

Unità negoziale n. 4 – Beni in Negrar di Valpolicella per la quota di 1/1 (piena proprietà):

Immobile n. 1 Fg. 27, Part. 695, sub. 1 - natura A7;

Immobile n. 2 Fg. 27, Part. 695, Sub. 2 - natura C6;

... altri beni

**QUADRO D**

Il richiedente dichiara che le quote di proprietà del signor Xxx Xxxxx Xxxx indicate in nota corrispondono a quelle presenti in visura catastale risultanti anche nelle richieste di sequestro allegate al decreto che si trascrive. I soggetti a favore dei quali viene trascritto il presente sequestro sono indicati nelle relative richieste di sequestro allegate al sequestro stesso. Trattasi di sequestro fino alla concorrenza delle seguenti somme: a) per [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], in ragione della quantificazione del danno patrimoniale e non patrimoniale subito a seguito del decesso del prossimo congiunto [REDACTED], complessivamente quantificati in euro 730.000,00 (di cui 550.000,00 per danno non patrimoniale da perdita parentale calcolato secondo i dettami delle tabelle di Milano aggiornate al 2021; 80.000,00 euro per danno biologico iure proprio ed euro 100.000,00 per danno patrimoniale da lucro cessante). b) per [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], in ragione della quantificazione del danno patrimoniale e non patrimoniale subito a seguito del decesso del prossimo congiunto [REDACTED], complessivamente quantificati in euro 1.250.000,00 (di cui euro 900.000,00 per danno non patrimoniale calcolato secondo i dettami delle tabelle di Milano aggiornate al 2021; euro 150.000,00 per danno biologico iure proprio ed euro 200.000,00 per danno patrimoniale da lucro cessante).

**ANNOTAZIONE della sentenza di condanna esecutiva per il risarcimento del danno** emessa in data 19.09.2023 al n. 3246 di rep. del Tribunale di Verona, **trascritta in data 15.11.2023** RG 46777 **RP 5051**; (All. F.1.7.2ii Nota)

Il signor Xxx Xxxxx Xxxx e' stato condannato al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dalle parti civili costituite in giudizio da liquidarsi in separata sede di fronte al giudice civile ed e' stato condannato, altresì, al pagamento in favore delle parti civili costituite, a titolo di provvisoria immediatamente esecutiva delle seguenti somme: euro 70.000,00 a favore di [REDACTED], euro 70.000,00 a favore di [REDACTED], euro 70.000,00 a favore di [REDACTED], euro 50.000,00 a favore di [REDACTED], euro 50.000,00 a favore di [REDACTED] ed euro 50.000,00 a favore di [REDACTED]. Il signor Xxx Xxxxx Xxxx e' stato condannato alla rifusione in favore delle costituite parti civili delle spese di costituzione e difesa che si liquidano in complessivi euro 5.389,00 per ciascuna part e civile, oltre spese forfettaria nella misura del 15%, iva e cpa come per legge.

- **ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2023** R.G. 8899 **R.P. 1281**, Pubblico ufficiale Tribunale di Verona Rep. 3747/2017 del 09.05.2021 - Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Capitale € 15.005,00 Totale 25.000,00 (All. F.1.7.2i Nota)

a favore    Verona Finestre SRL                      piena proprietà  
contro     Xxx Xxxxx Xxxx                                piena proprietà  
Beni:       Negrar Fg. 27 Part. 695 sub 1, Part. 695 sub 2;

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

- Con l'Atto di divisione a stralcio ricevuto in data **22 gennaio 1960** al n. 4556 di repertorio Notaio Walter Beghini In Verona, registrato a Verona in data 28 gennaio 1960 al n. 4320 vol. 308 e **trascritto** a Verona in data **01.02.1960** ai nn. 1565 RG e **1158 RP**, (All. F.1.5.1.a1 Nota)

sono stati citati i seguenti patti:

a) la strada che parte dalla casa detta "Palazzino" fino al raggiungimento della strada vicinale detta di Ciresè sarà larga metri quattro e precisamente metri due sul mapp. 116/a e metri due sul mapp. 116/b (entrambi in Negrar - VIII) a cavaliere della linea di confine. Resta pure fissato che [ ] e [ ] avranno diritto di allargare la strada vicinale Ciresè fino alle case di Ciresè fino a raggiungere metri quattro di larghezza gravando la parte necessaria del 116/b e facoltà di costruirvi un muro a secco il tutto senza dovere alcun compenso del 116/b;

b) l'acqua che arriva in corte Palazzino con tubazione è proprietà per un quarto di [ ], un quarto di [ ], un quarto di [ ] e l'ultimo quarto rimane di proprietà di tutti e tre i soprannominati per uso comune. Gli stessi tre hanno facoltà di andare alla fontana con qualunque mezzo e di girarsi al minor danno e potranno fare qualsiasi uso del loro quarto prendendo l'acqua dove a ciascuno fa più comodo. Gli stessi tre si obbligano di non vendere la loro quota di acqua fino a un termine di dieci anni e di fare le riparazioni e manutenzioni necessarie concorrendo nella spesa con la quota di un terzo ciascuno.

- Con Atto a rogito del notaio Paulone del 5.7.1982 rep. 51437, trascritto a Verona il **09.07.1982** ai nn. 14435 RG e **11214 RP**, sul terreno allora censito al Fg 8 m.n. 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 102 - 114 - 324/A - 107 - 118/A - 119/A - 116L si costituisce: (All. F.1.5.1a Nota)

-Vincolo non edificandi ai sensi LRV n. 58 del 13.9.1978 a favore del comune di Negrar;

-Vincolo decennale d'uso sul fabbricato da ristrutturare e costruire sul mapp. 116/L , ai sensi della LRV 58 del 13.9.1978.

- Con Atto a rogito del notaio Paulone del 5.7.1982 rep. 51437, trascritto a Verona il **09.07.1982** ai nn. 14436 RG e **11215 RP**, sul terreno allora censito al Fg 8 m.n. 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 102 - 114 - 324/A - 107 - 118/A - 119/A - 116L si costituisce: (All. F.1.5.1b Nota)

-Diritto di edificare a m. 10 dal fabbricato di proprietà di Xxx Xxxxx Axxxxx che verrà ampliato sugli originari mappali 118-119-116L;

- Con l'originario Atto di compravendita del 16/05/1996 a rogito del Notaio Guido Paulone rep. n. 76.738, **trascritto a Verona il 06/06/1996** ai nn. 16164 RG e **11704 RP**, con cui l'esecutato acquistava la piena proprietà del terreno (ex 436 sub 9) ora Part. 695, veniva costituita servitù di passo pedonale e carraio a carico della corte ex Part. 436/8 e a favore dell'area venduta all'esecutato (ex Part. 436 sub 9) ora Part. 695, (All. F.1.5.2.a Nota) con la seguente precisazione contenuta nel quadro D:

*"Tale servitù dovrà esercitarsi sullo stradello esistente – largo metri 5 circa – posto a valle del muro contenimento della porzione di corte a monte. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detto stradello saranno a carico del sig. Xxx Xxxxx Lxxxxx per 5/10, del sig. Xxx Xxxxx Xxxx (Ditta esecutata) per 4/10 e dei proprietari della corte per 1/10."*

- Con Atto del 21/10/2003 a rogito del Notaio Raffaele Chiddo rep. n. 90.320, **trascritto a Verona il 07/11/2003** ai nn. 46922 RG e **29989 RP**, viene costituita servitù di distanza dal confine a favore dell'erigendo fabbricato allora Part. 436 sub 9 (ora Part. 695/1-2) e a carico delle unità confinanti allora Part. 436 sub 6 e 436 sub 8 (ora subb. della Part. 369) (All. F.1.5.2f Nota)

*QUADRO A) premesso: - che le parti contro sono comproprietari dell'area con sovrastante fabbricato di cui all'unità negoziale 1; - che la parte a favore è proprietario dell'area di cui all'unità negoziale 2; - che le suddette proprietà sono tra loro confinanti; - che la parte a favore intende realizzare un nuovo fabbricato sul terreno in sua proprietà a distanza inferiore di ml. 5 dal confine con il terreno e sovrastante fabbricato in proprietà delle parti contro, il tutto come da progetto agli atti dell'amministrazione comunale. Tanto premesso, le parti contro acconsentono alla parte a favore che accetta (per se e/o aventi causa) di costruire il fabbricato di cui alla premessa a distanza inferiore di ml. 5 dal confine con il terreno e sovrastante fabbricato di cui all'unità negoziale 1 in loro proprietà. Il tutto nel rispetto, comunque delle vigenti ed emanande norme edilizie.*

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

Nessuno.

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

Nessuno.

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

I beni non sono parte di un Condominio.

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

La categoria catastale dei beni, la provenienza degli stessi e le caratteristiche del soggetto esecutato suggeriscono che non si tratti di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

#### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

No

### D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati per la **quota di 1/3 di proprietà** corrispondono alle tre **Aree Urbane Part. 508/5** di mq 72 **Part. 378/5** di mq 9 e **Part. 508/5** di mq 628.

Le **due aree Part. 508/5** di mq 72 e **Part. 378/5** di mq 9 corrispondono a porzioni della strada privata via Palazzin che consente l'accesso ai beni, **si ritiene pertanto che possano essere trasferite pro quota in quanto già utilizzate non solo dai comproprietari delle porzioni in esame, ma anche da altri soggetti terzi intestatari dei fabbricati/terreni limitrofi.**

L'**area urbana Part. 508/6** corrisponde invece ad un appezzamento di terreno di consistenza catastale pari a 628 mq, caratterizzato da elevata pendenza, forma irregolare e ubicazione confine con l'abitazione unifamiliare e con la strada, oltre a proprietà terze.

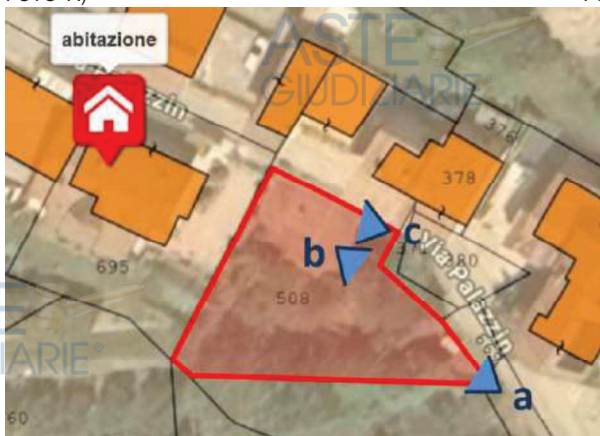
L'area trattiene anche una limitata potenzialità edificatoria in quanto parzialmente ricadente in Zona C.1.1 (i.f. max/min 0,50/0,38 mc/mq) la cui applicabilità risulta tuttavia condizionata alla sussistenza di un lotto di superf. minima di almeno 1.200 mq, ovvero maggiore di quella dell'area in esame.



FOTO A)



FOTO B)



CONI OTTICI RIPRESE FOTOGRAFICHE



FOTO C) PORZIONE A CONFINE CON L'ABITAZIONE E LA STRADA

La scrivente ritiene l'Area Urbana Part. 508/6 non comodamente divisibile in tre porzioni per i motivi di seguito esposti:

- La forma irregolare e soprattutto la giacitura caratterizzata da elevata pendenza rendono di fatto impraticabile l'ipotesi di una divisione in tre appezzamenti con accesso autonomo dalla via Palazzin. Se già allo stato attuale la percorribilità interna del terreno risulta parzialmente compromessa dall'elevata acclività dell'area, la stessa risulterebbe quasi impraticabile nell'ipotesi di realizzare tre strisce di terreno di circa 8x25 m parallele (nel lato lungo) alla pendenza del terreno, ciò al fine di garantire a tutte un autonomo accesso dalla strada.
- Un'eventuale divisione in tre appezzamenti comporterebbe un evidente e sensibile deprezzamento del valore delle porzioni "divise" rispetto al valore dell'intero.

L'attuale appezzamento, confinante sia con la sede stradale sia con l'area esterna dell'abitazione unifamiliare insistente sulla Part. 695, trattiene infatti un valore di complementarietà con il fabbricato abitativo, potendo integrare l'area a verde di quest'ultimo, peraltro attualmente di scarsa entità. La contiguità delle due aree, già collegate tra loro, consente infatti una migliore gestione dei dislivelli di quota esistenti.

Viceversa l'esiguità dimensionale (circa 200 mq cadauno) e soprattutto l'impraticabilità interna dei tre terreni "divisi" ne comprometterebbe considerevolmente il valore, non trattenendo gli stessi alcuna appetibilità né in termini agricoli né di edificabilità residua.

### D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

#### D.1.13.1 Consistenza

La consistenza del bene è stata desunta sulla base della verifica di controllo esterna dello sviluppo planimetrico dell'unità.

CALCOLO DELLE SUPERFICI Beni in Negrar - via Palazzin 5										
dati catastali	destinazione	p.	altezza c.a. <sup>1</sup>	sup. lorda c.a.		coeff.		sup.comm. c.a.	espos.	condizioni manutent.
Part. 695/1	abitazione	T	2,70	mq	145,0	1	mq	145,0	n-s-e	fabbricato privo di copertura a seguito di recente incendio
	balcone	T	-	mq	56,0	0,3	mq	16,8	s-e	
	area esterna	T	-	mq	263,0	0,01	mq	2,6	-	
	soffitta	1	1,54-2,53-1,50	mq <sup>2</sup>	94,0	0,5	mq	47,0	n	
						Tot.	mq	211,4		
Part. 695/2	autorimessa	S1	2,90	mq	158,0	1	mq	158,0	s-e	
	area esterna	S1-T	-	mq <sup>2</sup>	230,0	0,01	mq	2,3	-	
						Tot.	mq	160,3		
Part. 508/5	Area Urbana	T	-	mq <sup>3</sup>	72	1	mq	72,0	-	
Part. 508/6	Area Urbana	T	-	mq <sup>3</sup>	628	1	mq	628,0	-	
Part. 378/5	Area Urbana	T	-	mq <sup>3</sup>	9	1	mq	9	-	

<sup>1</sup>altezze di progetto (non rilevate) - <sup>2</sup>superf. computata a partire da h> di 1,5 m - <sup>3</sup>consistenze catastali

<sup>1</sup>altezze di progetto (non rilevate) - <sup>2</sup>superf. computata a partire da h> di 1,5 m - <sup>3</sup>consistenze catastali

Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi, superfici scoperte, vano scale calcolato una sola volta, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Fonte dei coefficienti applicati: Agenzia delle Entrate: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare": (0,10 - 0,02) per aree esterne di pertinenza esclusiva (0,30) balconi. Nel caso in esame alle superfici esterne di pertinenza dell'abitazione e dell'autorimessa è stato applicato un coeff. pari a 0,01 a causa dell'elevata pendenza che ne pregiudica l'la possibilità di utilizzo e della contiguità con la sede stradale (per l'abitazione) e per l'utilizzo a rampa di accesso (per l'autorimessa)

Si evidenzia che nel calcolo delle superfici esterne (coeff. 0,01) è inclusa anche l'area corrispondente al bcnc sub 3 (strada).

### D.1.13.2. Criteri di stima

#### Stima dell'abitazione e pertinenze

Il metodo di valutazione utilizzato è quello del "valore di trasformazione".

Il procedimento di stima per "valore di trasformazione" permette di giungere alla determinazione di un valore congruo (per un bene suscettibile di trasformazione) partendo dal valore unitario di mercato del prodotto finito trasformato e scorrendo tutte le voci di costo che lo compongono, opportunamente valutando che il cespite in esame sia effettivamente e tecnicamente trasformabile e che la destinazione finale dell'immobile risulti compatibile con il mercato (effettivamente vendibile).

**V<sub>m</sub>** Valore di mercato del bene trasformato desunto sulla base della media delle offerte di mercato per beni simili

1	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/114127361/">https://www.immobiliare.it/annunci/114127361/</a>				€ 385.000,00
	NUOVA COSTRUZIONE Appartamento Negrar via Degani	100	€/mq	€ 3.850,00	
2	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/112976105/">https://www.immobiliare.it/annunci/112976105/</a>				€ 665.000,00
	NUOVA/RISTRUTT. Villa S. Maria Negrar 2a	247	€/mq	€ 2.692,31	
3	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/113712691/">https://www.immobiliare.it/annunci/113712691/</a>				€ 395.000,00
	NUOVA COSTRUZIONE Appartamento Negrar Strada del Recioto	111	€/mq	€ 3.558,56	
4	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/110938553/#foto8">https://www.immobiliare.it/annunci/110938553/#foto8</a>				€ 750.000,00
	RISTRUTT. Villa Pedemonte via Rondinella 22	300	€/mq	€ 2.500,00	
5	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/104995437/">https://www.immobiliare.it/annunci/104995437/</a>				€ 430.000,00
	NUOVA COSTRUZIONE Appartamento Negrar con giardino	175	€/mq	€ 2.457,14	
6	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/107183007/">https://www.immobiliare.it/annunci/107183007/</a>				€ 470.000,00
	RISTRUTT. Negrar villetta di testa in corte storica	160	€/mq	€ 2.937,50	
7	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/112848683/">https://www.immobiliare.it/annunci/112848683/</a>				€ 425.000,00
	RECENTE villetta a schiera Negrar Montericco V Donizetti 13b	200	€/mq	€ 2.125,00	
	Valore unitario medio		€/mq	€ 2.874,36	
	Valore unitario medio decurtato del 8% per differenza tra offerta e realizzo e del 15% per l'ubicazione decentrata di Palazzin e l'assenza di area verde pianeggiante			€ 2.213,26	

**C<sub>c</sub>** Per la determinazione del costo di ristrutturazione da applicarsi alle superfici nette si sono presi a riferimento i valori parametrici standardizzati (fonte Ordine arch. di Grosseto). Tenuto conto della diversa entità degli interventi da realizzarsi, si utilizza il parametro della ristrutturazione tipologica e funzionale di tipo pesante €/mq 1.428,00 (per sottotetto) – leggera €/mq 486,00 (per interrato) e un valore medio ponderato di €/mq 753 (per piano terra);

**P** Profitto dell'imprenditore comprensivo della quota di rischio (considerato medio-alto) dell'operazione immobiliare;

**Of** Calcolati ipotizzando un ricorso al credito pari al 50% dei costi diretti ed indiretti di trasformazione (ovvero C<sub>c</sub>+C<sub>o</sub>+O<sub>p</sub>+S<sub>p</sub>), ad un tasso annuo globale del 5 %. La durata dell'operazione immobiliare è stata ipotizzata pari a 3 anni;

TABELLA - STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE						
V <sub>m</sub> = VALORE FINALE DEL BENE TRASFORMATO						
	superficie commerciale			€/mq		
Totale V <sub>m</sub>	mq		211,4	€	2.200,00	€ 465.080,00
	mq		160,3	€	880,00	€ 141.064,00
						€ 606.144,00
C <sub>c</sub> = COSTO DI COSTRUZIONE						
	sup. netta	costo unit.	coeff.	costo ragg.	da eseguire	
Appartamento piano sottotetto	mq 132,00	€ 1.430,00	1,00	€ 1.430,00	€	188.760,00
Appartamento piano terra	mq 125,40	€ 753,00	1,00	€ 753,00	€	94.426,20
Autorimessa	mq 150,00	€ 486,00	1,00	€ 486,00	€	72.900,00
Totale C <sub>c</sub>						€ 356.086,20
O = ALTRI ONERI						
Op = Oneri professionali su C <sub>c</sub>				0,05	€	17.804,31
Sp = spese generali e di commerc. su (C <sub>c</sub> +C <sub>o</sub> +O <sub>p</sub> )				0,02	€	9.301,60
P = profitto (su C <sub>c</sub> +C <sub>o</sub> +O <sub>p</sub> +S <sub>p</sub> )				0,15	€	57.478,82
Of = Oneri finanziari	5% su 50% costi per 2 anni = (C <sub>c</sub> +C <sub>o</sub> +O <sub>p</sub> +S <sub>p</sub> ) x [(1+r) <sup>2</sup> - 1]				€	19.638,60
Totale O						€ 104.223,32
V <sub>t</sub> = VALORE RESIDUALE del compendio da trasformare V <sub>t</sub> = V <sub>m</sub> - C <sub>c</sub> - O						€ 145.834,48
V <sub>t</sub> = VALORE RESIDUALE ATTUALIZZATO [V <sub>m</sub> - (C <sub>c</sub> +O)] / (1+r) <sup>3</sup> - saggio di attualizzazione ipotizzato pari a 2%						€ 137.423,09

Si precisa che la stima del fabbricato abitativo ricomprende l'intera area di insistenza dello stesso catastalmente identificata con la Part. 695, pertanto anche il BCNC sub 3 (strada).

### Stima delle Aree Urbane

**Le due aree Urbane Part. 508/5 di mq 72 e Part. 378/5 di mq 9** corrispondono approssimativamente a parte della sede stradale della strada privata Via Palazzin.

Le aree trattengono una suscettibilità edificatoria in quanto ricadenti in Zona C.1.1/7 con indice di edificabilità fondiaria di max/min 0,50/0,38 mc/mq, edificabilità fondiaria la cui applicazione risulta condizionata ad superficie minima di intervento di mq 1.200 pertanto maggiore di quella dell'area in esame.

L'Area Urbana **Part. 508/5 di mq 628** corrisponde ad un appezzamento di terreno, confinante da un lato con la via Palazzin e dall'altro con l'area di pertinenza dell'abitazione.

Anch'essa trattiene, per una parte (approssimativamente la metà), potenzialità edificatorie con il medesimo indice fondiario e le medesime condizioni di applicabilità di cui sopra. Per la restante parte l'area è agricola.

Il criterio estimativo adottato tiene conto del valore di complementarietà di tali aree con il fabbricato abitativo, le prime due in quanto necessarie per l'accesso all'immobile e la seconda in quanto integrativa dell'area a verde (peraltro attualmente di scarsa entità) in dotazione esclusiva all'abitazione.

In dipendenza di quanto sopra esposto, si ritiene di procedere alla valutazione di tali aree assimilandole ad aree pertinenziali al fabbricato abitativo ed effettuando il calcolo della superficie ragguagliata con un coeff. pari a 0,01 – 0,02 in ragione dell'utilizzo a strada e, per la Part. 508/5, in ragione delle caratteristiche di acclività del terreno e di incompletezza di recinzione.

Beni	destinazione	sup. catastale	coeff.	sup. ragg.	Valore €/mq	Valore di stima delle aree	
<b>Part. 508 sub 5</b>	strada	mq 72	0,01	0,72	€ 2.200,00	€ 1.584,00	<b>€ 1.584,00</b>
<b>Part. 378 sub 5</b>	strada	mq 9	0,01	0,09		€ 198,00	<b>€ 198,00</b>
<b>Part. 508 sub 5</b>	terreno	mq 314	0,02	6,28		€ 13.816,00	<b>€ 20.724,00</b>
	tot. mq 628	mq 314	0,01	3,14		€ 6.908,00	

#### D.1.13.3. Sintesi della stima dell'intero compendio

Si riporta di seguito la stima del valore dei beni, indicativamente ripartito in ragione della singola individuazione catastale degli immobili:

Beni in Negrar - via Palazzin 5							LOTTO 1
dati catastali	destinazione	p.		sup.com m. c.a.	Valore unitario €/mq	Valore di mercato della piena proprietà	Valore di stima della quota in capo all'esecutato pari a alla piena proprietà
Part. 695/1	abitazione	T-1	mq	211,4	€ 477,70	€ 101.000,00	€ 101.000,00
Part. 695/2	autorimessa	T-1	mq	160,3	€ 227,07	€ 36.400,00	€ 36.400,00
						€ 137.400,00	€ 137.400,00


  

Beni in Negrar - via Palazzin							LOTTO 1
dati catastali	destinazione	p.		sup.com m. c.a.	Valore unitario €/mq	Valore di mercato della piena proprietà	Valore di stima della quota in capo all'esecutato pari a 1/3 di proprietà
Part. 508/5	Area Urb. "strada"	T	mq	72,0	€ 22,00	€ 1.584,00	€ 528,00
Part. 508/6	Area Urb. "terreno"	T	mq	628,0	€ 33,00	€ 20.724,00	€ 6.908,00
Part. 378/5	Area Urb. "strada"	T	mq	9,0	€ 22,00	€ 198,00	€ 66,00
						€ 22.550,00	€ 7.550,00

#### D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA				LOTTO 1
Beni in Negrar via Palazzin 5		piena proprietà	quota di proprietà pignorata	quota pignorata
Abitazione e Autorimessa Part. 695 sub 1 e 2		€ 137.400,00	1/1 € 137.400,00	€ 144.950,00
Aree Urb. Part. 508/5 508/6 e 378/5		€ 22.550,00	1/3 € 7.550,00	
Assenza di garanzia sull'immobile. Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti			-10%	-€ 14.495,00
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale				€ -
Spese di gestione condominiale				€ -
Oneri per lo stato di possesso				€ -
Altro				€ -
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni				€ 130.455,00
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni arrotondato				€ 130.500,00

#### D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI			LOTTO 1	
Beni Beni in Negrar - via Palazzin 5	Abitazione Part. 695/1	piena proprietà		€ 130.500,00
	Autorimessa Part. 695/2			
	Area Urbana Part. 508/5	proprietà per la quota di 1/3		
	Area Urbana Part. 508/6			
	Area Urbana Part. 378/5			

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.

Il perito estimatore

Claudia Fattori architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## F. 1 ALLEGATI LOTTO 1

- F.1.1 Titoli di provenienza dei beni;
- F.1.2 Documentazione anagrafica della ditta eseguita e dei comproprietari;
- F.1.3 Planimetrie catastali e Elaborato Planimetrico;
- F.1.4 Estratto storico del Catasto Fabbricati e Terreni;
- F.1.5 Ispezioni ipotecarie aggiornate con note;
- F.1.6 CdU;
- F.1.7 Titoli Abilitativi;
- F.1.8 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'assenza di contratti locativi;
- F.1.9 Documentazione Fotografica;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®