

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Giudice all' Esecuzione Dott. Francesco Fontana

Esecuzione Immobiliare n° 423/2015 R.G.

[REDACTED] [REDACTED]

c o n t r o

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco

Data giuramento: 02.02.2016

RELAZIONE TECNICA

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Porzione di bifamiliare

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 3, cat. A/7, cons. 8,5 vani, via Parrocchia, piano T-1.

Garage

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 4, cat. C/6, cons. 45 mq, via Parrocchia, piano T.

PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 27.08.2015, al n. 30637 R.G. e n. 20181 R.P. a favore di [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 6803 notificato in data 25.06.2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona contro:

[REDACTED] gravante:

- per la **quota di 1/1** del diritto di **piena proprietà per l'area** relativamente all'unità negoziale 1,
- per la **quota di 1/3** del diritto di **nuda proprietà** relativamente all'unità negoziale 2,
- per la **quota di 2/3** del diritto di **proprietà in regime di bene personale** relativamente all'unità negoziale 2
- per la **quota di 1/1** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'unità negoziale 3
- per la **quota di 1/1** del diritto di **nuda proprietà** relativamente all'unità negoziale 4,

[REDACTED] gravante

- per la **quota di 1/1** del diritto di **proprietà superficaria** relativamente all'unità negoziale 1
- per la **quota di 1/1** del diritto di **proprietà superficaria** relativamente all'unità negoziale 2

[REDACTED] gravante:

- per la **quota di 1/3** del diritto di **usufrutto** relativamente all'unità negoziale 2
- per la **quota di 1/1** del diritto di **usufrutto** relativamente all'unità negoziale 4

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 12, cat. D/7, via Parrocchia, piano T.

unità negoziale 2

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 14, cat. D/1, via Parrocchia, piano T.

unità negoziale 3

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 13, cat. A/10, cons. 2,5 vani, via Parrocchia, piano T.

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 2, cat. D/7, via Parrocchia, piano T.

Foglio 1, mapp.n° 160, sub. 2, cat. EU, cons. 562 mq, via Parrocchia, piano T.

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 15, cat. C/6, cons. 36 mq.

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 21, cat. A/2, cons. 6,5 vani.

unità negoziale 4

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 3, cat. A/7, cons. 8,5 vani, via parrocchia, piano T-1.

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 4, cat. C/6, cons. 45 mq, via Parrocchia, piano T.

Si dichiara che **vi è corrispondenza** tra i beni e relative quote di proprietà indicate nel suddetto atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà degli esecutati.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

DATI CATASTALI E IDENTIFICATIVI

Porzione di bifamiliare

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, cons. 8,5 vani, sup. cat. 223 mq – totale escluse aree scoperte: 216 mq. - R.C. € 834,08 via parrocchia, piano T-1.

Garage

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 4, cat. C/6, cl. 1, cons. 45 mq, sup. cat. totale 45 mq, R.C. € 81,34, via Parrocchia, piano T.

Si precisa quanto segue:

Catasto Terreni

Il **mappale 21** tale risultante in forza di denuncia di variazione Tipo Mappale registrata a Verona il 22.11.1985 al n. 128958, in forza della quale il mappale 45 di Ha 0.90.00 è stato soppresso ed incorporato con il mappale 21 di Ha 1.32.31.

Catasto Fabbricati

La porzione di bifamiliare ed il garage erano censiti all'impianto meccanografico del 01.01.1989. In seguito a classamento automatico del 24.01.1986 n.1575V/1986 in atti dal 23.07.1992 i beni risultano così attualmente censiti:

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, cons. 8,5 vani, R.C. € 834,08 via Parrocchia, piano T-1.

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 4, cat. C/6, cl. 1, cons. 45 mq, R.C. € 81,34 via Parrocchia, piano T.

- Il **mappale 21** è posto tra i seguenti **confini**: **Mappali nn. 252, 166, 5, 156, 13 160, 44, 172 171.**

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO E RRII.

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto gli immobili pignorati:

- Anteriormente al ventennio i beni oggetto della presente relazione, censiti al **mappali 21**, erano di proprietà del signor M [REDACTED] [REDACTED] In dipendenza della successione in morte al signor [REDACTED] sopra descritto, deceduto a [REDACTED] [REDACTED] regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 18.12.1973 n. 35557 di repertorio Notaio Mario Alberti, trascritto a Verona il 10.01.1974 ai nn. 1103/983 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Verona al n. 62 Vol. 204 e trascritta a Verona in data 03.10.1974 ai nn. 15897/13216) cui ha fatto seguito atto di accettazione di eredità, adesione a testamento, cessione di nuda proprietà in data 08.05.1974 n. 36053 di repertorio Notaio Mario Alberti, trascritto a Verona il 06.08.1974 ai nn. 9969/8273 i signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] fermo restando il diritto di usufrutto generale vitalizio in capo alla signora [REDACTED] [REDACTED] acquistarono la quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di nuda proprietà sui terreni all'epoca censiti al Foglio 1 mappali 21, 45 e altri;

- In forza di atto di divisione di nuda proprietà in data 28.12.1998 n. 82148/13155 di repertorio Notaio Luigi Alberti, trascritto a Verona il 22.01.1999 ai nn 2024/1526, i predetti signori [REDACTED] addivennero allo scioglimento della comunione tra gli stessi insistente in virtù della successione di cui al precedente paragrafo, mediante assegnazione, inter alia, al signor [REDACTED] del diritto di nuda proprietà delle unità immobiliari censite al Foglio 1 mappale 21 subb. 2, 3, 4, relative aree pertinenziali, b.c.n.c. e altri;
- in forza del decreto del Vescovo di Verona in data 01.01.1987 n. 51/87, trascritto a Verona il 16.05.1987 ai nn. 11984/8813, [REDACTED] [REDACTED] acquistò il terreno all'epoca censito al foglio 1 con il mappale 105;
- in forza di atto di compravendita in data 02.03.1999 n. 82612/13234 di repertorio Notaio Luigi Alberti, trascritto a Verona .12.1999 ai nn. 47728/30899 il 23.03.1999 ai nn 9345/6361, la predetta [REDACTED] vendette il terreno all'epoca censito al Foglio 1 con il mappale 159 in parti uguali ai predetti signori [REDACTED];
- con successivo atto di divisione in data 06.12.1999 n. 85277 di rep. Notaio Luigi Alberti, trascritto a Verona il 30.12.1999 ai nn. 47728/30899, i predetti signori [REDACTED] procedettero allo scioglimento della comunione predetta mediante assegnazione al sig. [REDACTED] dell'area urbana censita al foglio 1, mapp.n.160 sub.2;
- in forza atto di costituzione di diritto di superficie in data 08.09.2000, n.87500/14198 di rep. Notaio Luigi Alberti trascritto a Verona il 29.09.2000 ai nn. 35914/24227, il sig. [REDACTED] divenuto pieno proprietario dell'area a seguito del consolidamento del diritto di nuda proprietà con il diritto di usufrutto a causa del decesso della sig.ra [REDACTED] avvenuto in data [REDACTED], costituì a favore della predetta società [REDACTED] il diritto di superficie per costruire e mantenere sopra il tratto di terreno censito al foglio 1, mapp.n. 21 sub.11 per la durata di anni 10 da tale data, in forza del quale diritto la società [REDACTED] ha edificato le unità immobiliari censite al foglio 1 con i mappali nn. 21 sub.12, 21 sub.13 e 21 sub.14;

OSSERVAZIONI: *il predetto atto di costituzione di diritto di superficie è da intendersi esaurito in data 08.09.2010, in quanto costituito per la durata di anni 10; in ordine a ciò nel relativo titolo è dato rinvenire quanto segue: "il fabbricato (da costruirsi sull'area) resterà di proprietà della parte*

cessionaria per il periodo di anni 10 a far tempo da oggi: successivamente resterà di proprietà della parte proprietaria dell'area."

- in dipendenza della successione ex lege in morte del predetto signor [REDACTED] [REDACTED] deceduto ab intestato il [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Verona il 08.04.2002 al n. 19 vol. 66 (All. b), e ivi trascritta il 21.10.2002 ai nn. 42845/29446, le unità immobiliari censite al Foglio 1 mappali 21 subb. 2, 3, 4, 11 e mappale 160 sub. 2, vennero devolute a favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e della [REDACTED] [REDACTED] per la quota indivisa di 1/3 ciascuno;

OSSERVAZIONI: *presso il competente ufficio non risulta trascritto alcun atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità del signor [REDACTED] da parte del signor [REDACTED]*

- in forza di donazione in data 15.01.2003 n. 8730/4022 di repertorio Notaio Claudio Berlini (All. c), trascritta a Verona il 21.01.2003 ai nn. 2836/1869, la predetta signora [REDACTED] donò a favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] la quota indivisa di 1/6 ciascuno rispettivamente:
 - diritto di nuda proprietà delle unità immobiliari censita al Foglio 1, mappale 21 subb. 3 e 4, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio;
 - diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari censite al Foglio 1 con i mappali 21 sub. 2 e 160 sub. 2;
 - diritto di nuda proprietà sull'area censita al Foglio 1 con il mappale 21 sub. 11 gravata dal diritto di proprietà superficiaria a favore della predetta società [REDACTED] [REDACTED] (*diritto di superficie da intendersi esaurito in data 08.09.2010 come meglio specificato sopra*);
- in forza di atto di compravendita in data 15.01.2003 n. 8731/4023 di rep. Notaio Claudio Berlini (All. d), trascritto a Verona il 21.01.2003 ai nn. 2837/1870, i predetti signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] costituirono a favore della predetta signora [REDACTED] il diritto di usufrutto vitalizio sulla quota indivisa di 2/3 delle unità immobiliari censite al Foglio 1 mappale 21 subb. 3 e 4 e altri;
- in forza di atto di compravendita in data 15.01.2003 n. 8732/4024 di rep. Notaio Claudio Berlini (All. e), trascritto a Verona il 21.01.2003 ai nn. 2838/1871, la signora [REDACTED] vendette al predetto [REDACTED] [REDACTED] la quota indivisa di 1/2 del diritto di nuda proprietà sulle unità

immobiliari censite al Foglio 1 mappale 21 subb. 3, 4 e 11 e la quota indivisa di 1/2 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite al Foglio 1 mappale 21 sub. 2, 160 sub. 2 e altri;

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

_____ **quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà**

_____ **quota di 1/1 del diritto di usufrutto**

ATTUALI _____

_____ **quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà**

_____ **quota di 1/1 del diritto di usufrutto**

2. QUOTA PIGNORATA.

Quota di 1/1 della nuda proprietà corrispondente alla quota del signor _____
_____ e quota di 1/1 di usufrutto corrispondente alla quota della signora _____

3. DESCRIZIONE BENI.

I beni in questione consistono in una porzione di villa bifamiliare sita nel Comune di Isola Rizza in via san Pietro n. 201.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da via san Pietro n. 201 attraversando un cancelletto in ferro verniciato ed il giardino di proprietà; anche l'accesso carrabile avviene da via San Pietro attraverso un cancello motorizzato in ferro a doppia anta, in corrispondenza del sub. 9 (area esterna, BCNC ai subb. 3 e 4, quindi di pertinenza alla porzione di bifamiliare in questione), dove un corsello pavimentato in battuto di cemento conduce sino al retro dell'unità abitativa dove si collega direttamente all'area di pertinenza dell'altra porzione di bifamiliare (sub. 7). Si precisa che non vi sono recinzioni divisorie tra le due unità abitative ma che il lotto su cui insiste il fabbricato bifamiliare è interamente recintato con una recinzione in ferro verniciato alta 1,00 mt. circa verso la via San Pietro e alta 50 cm. circa verso il retro e montata su un muretto in calcestruzzo ad altezza variabile.

L'area esterna di pertinenza (sub.9) destinata a giardino piantumato, camminamenti e corsello carrabile consta **di 400,00 mq.** circa.

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da un tessuto edilizio misto in quanto è collocato in una zona con vocazione rurale e insediamenti di tipo artigianale sparsi. La disponibilità di parcheggi è discreta e la rete viaria è poco trafficata.

Il fabbricato è inserito nel P.I. di Isola Rizza - in **Zona E agricola** – Attività produttive fuori zona schedate da PRG (*all. o*).

L'unità abitativa (*Fg.1, mapp.n. 21, sub. 3*), organizzata su due piani: un seminterrato e un piano rialzato; è realizzata con struttura in blocchi di cemento e laterizio portante, con solai in latero-cemento, tetto a falde in latero-cemento, manto di copertura in tegole e muri esterni intonacati e tinteggiati di colore giallo e rivestiti al basamento con lastre in marmo rosso Verona di dimensioni 20 x 50 cm. circa.

- Al piano seminterrato è possibile accedere dalla scala interna oppure dal prospetto sud (retro) o dal prospetto ovest da una porta in alluminio e vetro; l'altezza interna del piano seminterrato è di 2,50 mt. circa e risulta composto da un ingresso, dove è posta una stufa a pellets funzionante, un locale ad uso centrale termica, un bagno, un disimpegno con scala interna che conduce al piano rialzato, una taverna con camino funzionante e da una cantina che si presenta al grezzo ad una quota inferiore di circa 15 cm rispetto al resto del piano seminterrato.

Si precisa che il seminterrato era originariamente composto anche da un *garage* (*Fg.1, mapp.n. 21, sub. 4*) sostituito attualmente da un magazzino con all'interno un piccolo ripostiglio non finestrato, un disimpegno, un secondo ripostiglio non finestrato ed un bagno/lavanderia.

La pavimentazione del piano seminterrato è in ceramica formato 30 x 30 ad esclusione della taverna che presenta un pavimento in gres porcellanato effetto cotto formato 30 x 10; il bagno presenta un rivestimento in ceramica formato 20 x 25 per un'altezza 2,25 mt ed è composto da vasca, bidet, wc, lavandino e lavatoio. Il bagno/lavanderia (ricavato all'interno del *sub.4*) presenta un rivestimento in ceramica formato 20 x 20 per un'altezza di 2,20 mt ed è composto da doccia, bidet, wc, lavandino e lavatoio.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato laccate bianco con specchiatura in vetro ad eccezione della porta del vano centrale termica che è in legno senza specchiatura e non laccata; alcune presentano il sopraluce.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, al piano seminterrato sono dotati di inferriate ed alcuni presentano delle veneziane esterne in plastica.

Le pareti sono stabilite a malta fine ad eccezione della taverna che è rivestita in perline di legno come parte del disimpegno dove è posta la scala.

- Al piano rialzato dell'unità abitativa si accede mediante una scala esterna rivestita in marmo che porta ad una terrazza dalla quale si raggiunge il portoncino d'ingresso. Il piano rialzato presenta un'altezza interna di 3,00 mt. circa ed è composto da un ampio locale d'ingresso, un soggiorno/pranzo, una cucina con retro-cucina, un disimpegno nella zona notte, due camere da letto matrimoniali, uno studio ed un bagno. Dalla cucina si accede al disimpegno dove una scala in legno collega il piano seminterrato con il piano rialzato.

L'unità abitativa consta di **83,64 mq. comm.** circa al piano seminterrato, di **145,97 mq. comm.** circa al piano rialzato, di **23,79 mq. netti** circa di superficie destinata a balconi per una **superficie complessiva di 229,61 mq. comm.** circa.

La pavimentazione ed il rivestimento delle pareti nel retro-cucina sono in ceramica formato 20 x 20, in cucina è in legno, nel vano d'ingresso, nel soggiorno/pranzo e nel disimpegno della zona notte è in marmo formato 20 x 50, nelle due camere da letto e nello studio è in legno con tre diverse geometrie. Il bagno presenta il pavimento ed il rivestimento in ceramica formato 20 x 20 ed è composto da vasca, bidet, wc e lavandino. Il balcone che ha accesso dalla camera da letto posta verso ovest e la terrazza posta sul prospetto nord sono pavimentate in ceramica formato 6 x 3.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato; la porta del soggiorno/pranzo verso l'ingresso e quella che divide il disimpegno della zona notte con il vano d'ingresso sono a doppia anta a battente con specchiatura; la porta di accesso è in legno con specchiatura laterale e doppio serramento esterno in alluminio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e presentano gli avvolgibile in plastica. Le finestre poste sul prospetto nord presentano un doppio serramento esterno in alluminio.

Le pareti sono stabilite a malta fine.

Il piano rialzato presenta radiatori in ghisa in tutte le stanze e vani.

L'impianto di riscaldamento, *non a norma*, è autonomo con caldaia a gas metano (marca Immergas) posta nel vano caldaia collocato al piano seminterrato. E' stata rilevata inoltre una stufa a pellets nel vano di ingresso del piano seminterrato posto a sud e la predisposizione per un'ulteriore stufa a pellets nel vano d'ingresso del piano rialzato. I terminali sono radiatori in ghisa in tutti i locali tranne che nella taverna al piano seminterrato dove si trova un ventilconvettore marca Aermec

L'impianto elettrico, *non a norma*, funzionante, sottotraccia tensione 220 Volt e l'impianto idrico-sanitario, *a norma*, risalgono alla data di costruzione dell'immobile così come tutte le finiture interne.

È presente un citofono nell'ingresso al piano rialzato ed un impianto di condizionamento con uno split nel corridoio della zona notte ed unità esterna posta sul prospetto ovest.

Le condizioni generali e le finiture dell'immobile sono buone.

Il CTU precisa che non è stato possibile produrre l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità abitativa in questione dal momento che i proprietari non erano in possesso del libretto di manutenzione caldaia aggiornato con il codice CIRCE, necessario per l'invio telematico dell'APE alla Regione Veneto.

Il CTU pertanto informa che il costo per il libretto telematico da prodursi, da un tecnico manutentore abilitato, corrisponde a circa € 100,00 e che il costo per la redazione dell'APE è pari a circa € 200,00. Tali importi sono stati detratti dal valore dell'immobile.

Il CTU precisa altresì che durante il sopralluogo sono state rilevate delle difformità nell'unità abitativa rispetto a quanto autorizzato nella Concessione Edilizia n. 59 del 12.02.1970 e a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Le difformità riguardano il piano seminterrato e più precisamente:

- al posto del garage, censito al mappale 21 subalterno 4, sono stati ricavati quattro vani;

- sono stati ricavati verso sud una centrale termica, un bagno, un disimpegno e creato un accesso dall'esterno in corrispondenza del locale posto a sud/ovest;

- è stato ricavato un accesso nel prospetto ovest in corrispondenza del vano scale;

- la cantina, ora destinata a taverna con camino, è stata ampliata demolendo la tramezza che la separava dal ripostiglio ricavandone così un unico ampio locale.

Alla luce di quanto sopra si precisa che per regolarizzare lo stato attuale sarà necessario presentare una pratica SCIA che prevede il pagamento di €150,00 di diritti di segreteria e € 1.000,00 di sanzione. La pratica dovrà essere redatta da un tecnico abilitato al quale bisognerà corrispondere un importo di € 1.500,00. Successivamente dovrà essere predisposta la variazione della planimetria catastale che comporterà una spesa di € 500,00 comprese le spese di redazione da parte di un tecnico abilitato.

Si precisa che attualmente non vi è corrispondenza tra lo stato autorizzato e la planimetria catastale né tantomeno con la situazione reale.

ABITAZIONE

Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Condizioni
	[mq]	[mq]		[mq]	
<i>piano seminterrato</i>					
Vano ingresso sud	19,00	22,30	0,50	11,15	buone
Disimpegno 1	3,50	4,20	0,50	2,10	buone
Centrale termica	5,73	6,85	0,50	3,43	buone
Bagno	5,20	6,70	0,50	3,35	buone
Vano con ripostiglio (<i>sub. 4</i>)	20,35	24,45	0,50	12,23	buone
Vano ingresso ovest/scala	17,22	20,05	0,50	10,03	buone
Taverna	34,00	37,70	0,50	18,85	buone
Disimpegno 2	6,35	8,20	0,50	4,10	buone
Ripostiglio	6,00	7,10	0,50	3,55	buone
Lavanderia	8,20	10,30	0,50	5,15	buone
Cantina	15,00	19,40	0,50	9,70	buone
<i>piano rialzato</i>					
Ingresso	10,10	11,41	1,00	11,41	buone
Cucina con retro-cucina	23,95	26,50	1,00	26,50	buone
Soggiorno/pranzo	24,87	29,19	1,00	29,19	buone
Disimpegno	10,45	11,70	1,00	11,70	buone
Camera 1	17,92	21,14	1,00	21,14	buone
Studio	8,72	10,00	1,00	10,00	buone
Camera 2	17,82	21,15	1,00	21,15	buone
Bagno	7,36	8,95	1,00	8,95	buone
Balcone ingresso	18,27	18,27	0,25	4,57	discrete
Balcone	5,52	5,52	0,25	1,38	discrete
TOTALE	285,53	331,08		229,61	buone

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**Caratteristiche Strutturali**

Fondazioni: =====
 Solai: laterocemento
 Strutture verticali: c.a e laterizio
 Copertura: laterocemento

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: doppia anta motorizzata – in buono stato
 Cancello pedonale: anta con apertura elettrica – in buono stato

Infissi esterni:	<i>ante a battente in legno con vetrocamera - in discreto stato – doppi serramenti in alluminio nel prospetto nord - in discreto stato - Protezione: avvolgibili in plastica, piano rialzato - in discreto stato – Inferriate al piano seminterrato</i>
Infissi interni:	<i>anta a battente - in legno tamburato laccato bianco e in legno tamburato non laccato, piano seminterrato – in legno tamburato al piano rialzato – in discreto stato</i>
Manto di copertura:	<i>coppi in cotto</i>
Pareti esterne:	<i>intonaco – tinteggiato di rosa antico - in buono stato con basamento in lastre di marmo Rosso Verona</i>
Percorsi interni:	<i>in ceramica e gres porcellanato al piano seminterrato – in marmo, ceramica e legno al piano rialzato – in buono stato</i>
Portone d'ingresso:	<i>anta a battente in legno non blindata con specchiature in vetro – in discreto stato</i>
Recinzione:	<i>ringhiera in ferro verniciato e montata su muretto in c.a. – in discreto stato</i>
Tramezze interne:	<i>muratura in mattoni forati – in buono stato – Finitura: rasatura a malta fine</i>

Caratteristiche impianti

Antenna:	<i>si</i>
Antifurto:	<i>no</i>
Citofonico:	<i>si</i>
Elettrico:	<i>sottotraccia – tensione di rete: 220 V – <u>non a norma</u> - funzionante</i>
Gas:	<i>caldaia per riscaldamento e produzione acqua calda - funzionante</i>
Idrico:	<i>sottotraccia – <u>a norma</u> – Rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: caldaia, servizi igienici, cucina</i>
Telefonico	<i>si</i>
Termico:	<i>autonomo – Alimentazione: metano – <u>non a norma</u> –funzionante - Apparecchi diffusori: radiatori in ghisa, termoconvettore in taverna, stufa a pellets nel vano ingresso al piano seminterrato e predisposizione nel vano ingresso al piano rialzato.</i>

4. SITUAZIONE URBANISTICA.

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato edificato in seguito a **Licenza di Costruzione n. 59/70** del **12.02.1970** su domanda presentata da [REDACTED] in data 02.02.1970.

Successivamente in data **21.01.1972** è stata rilasciato **Certificato di Agibilità n.59**

Si precisa che attualmente non vi è corrispondenza tra lo stato autorizzato e la planimetria catastale né tantomeno con la situazione reale. Il fabbricato inserito nel P.I. di Isola Rizza - in **Zona E agricola** – Attività produttive fuori zona schedate da PRG (*All. o*).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile attualmente è abitato dalla sig.ra [REDACTED] madre del sig. [REDACTED]

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

6. DETERMINAZIONE DELLA STIMA.

6.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Rizza – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Isola Rizza – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

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

Il CTU precisa altresì che durante il sopralluogo sono state rilevate delle difformità nell'unità abitativa rispetto a quanto autorizzato nella Concessione Edilizia n. 59 del 12.02.1970 e a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Le difformità riguardano il piano seminterrato e più precisamente:

- al posto del garage, censito al mappale 21 subalterno 4, sono stati ricavati quattro vani;

- sono stati ricavati verso sud una centrale termica, un bagno, un disimpegno e creato un accesso dall'esterno in corrispondenza del locale posto a sud/ovest;

- è stato ricavato un accesso nel prospetto ovest in corrispondenza del vano scale;

- la cantina, ora destinata a taverna con camino, è stata ampliata demolendo la tramezza che la separava dal ripostiglio ricavandone così un unico ampio locale.

Alla luce di quanto sopra si precisa che per regolarizzare lo stato attuale sarà necessario presentare una pratica SCIA che prevede il pagamento di €150,00 di diritti di segreteria e € 1.000,00 di sanzione. La pratica dovrà essere redatta da un tecnico abilitato al quale bisognerà corrispondere un importo di € 1.500,00. Successivamente dovrà essere predisposta la variazione della planimetria catastale che comporterà una spesa di € 500,00 comprese le spese di redazione da parte di un tecnico abilitato. Si precisa che attualmente non vi è corrispondenza tra lo stato autorizzato e la planimetria catastale né tantomeno con la situazione reale.

6.2 Valutazione lotto unico

Il Valore venale di mercato nell'aprile 2016 - **LOTTO 1** è il seguente:

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€200.000,00

6.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 1.500,00
Diritti di segreteria pratica SCIA / DIA:	€ 150,00
Sanzione per regolarizzazione urbanistica	€ 1.000,00
Spese tecniche di aggiornamento catastale:	€ 350,00
Spese catastali	€ 150,00
Spese per libretto caldaia telematico	€ 100,00
Spese redazione APE	€ 200,00
Totale:	€ 3.450,00

6.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "**unità abitativa con area esterna di pertinenza**", con i dovuti arrotondamenti - aprile 2016

€ 200.000,00 (duecentomila//00)

- Decurtazione Adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 200.000,00 - € 3.450,00 = € 196.550,00

con i dovuti arrotondamenti - € 196.000,00 (centonovantaseimila//00)

- Calcolo usufrutto a favore di:

██████████ - (coefficiente. 14)

€ 196.000,00 35% = € 68.600,00 valore usufrutto
€ 196.000,00 65% = € 127.400,00 valore nuda proprietà

- Quota 1/1 diritto di usufrutto di [REDACTED] € 68.600,00
(sessantottomilaseicento//00)-

- Quota 1/1 nuda proprietà di [REDACTED] € 127.400,00
(centoventisettemilaquattrocento//00)

- Quota di 1/1 della nuda proprietà corrispondente alla quota del signor [REDACTED]

e quota di 1/1 di usufrutto corrispondente alla quota della signora [REDACTED]
[REDACTED] - con i dovuti arrotondamenti:

€ 196.000,00 (centonovantaseimila//00)

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- visure ipotecarie aggiornate al 01.02.2016 -

7.1 Che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

=====

7.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 27.08.2015, al n. 30637 R.G. e n. 20181 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 6803 notificato in data 25.06.2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona contro:

[REDACTED]
[REDACTED] gravante:

- per la **quota di 1/1** del diritto di **piena proprietà per l'area** relativamente all'unità negoziale 1,
- per la **quota di 1/3** del diritto di **nuda proprietà** relativamente all'unità negoziale 2,
- per la **quota di 2/3** del diritto di **proprietà in regime di bene personale** relativamente all'unità negoziale 2
- per la **quota di 1/1** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'unità negoziale 3
- **per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà relativamente all'unità negoziale 4.**

[REDACTED]
[REDACTED] gravante

- per la **quota di 1/1** del diritto di **proprietà superficiaria** relativamente all'unità negoziale 1

- per la **quota di 1/1** del diritto di **proprietà superficiaria** relativamente all'unità negoziale 2

gravante:

- per la **quota di 1/3** del diritto di **usufrutto** relativamente all'unità negoziale 2

- per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto relativamente all'unità negoziale 4
unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 12, cat. D/7, via Parrocchia, piano T.

unità negoziale 2

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 14, cat. D/1, via Parrocchia, piano T.

unità negoziale 3

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 13, cat. A/10, cons. 2,5 vani, via Parrocchia, piano T.

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 2, cat. D/7, via Parrocchia, piano T.

Foglio 1, mapp.n° 160, sub. 2, cat. EU, cons. 562 mq, via Parrocchia, piano T.

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 15, cat. C/6, cons. 36 mq.

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 21, cat. A/2, cons. 6,5 vani.

unità negoziale 4

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 3, cat. A/7, cons. 8,5 vani, via parrocchia, piano T-1.

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 4, cat. C/6, cons. 45 mq, via Parrocchia, piano T.

TRASCRIZIONI ESTINTE:

1- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 08.03.2012, ai nn. 8374/5917 a favore del signor [REDACTED]

[REDACTED] S, con domicilio ipotecario eletto in P [REDACTED]

contro:

[REDACTED] sopra citato, gravante:

- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente agli immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 15

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 21

- per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà relativamente agli immobili censiti:
N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr
Foglio 1, mapp.n°21, sub. 3
Foglio 1, mapp.n°21, sub. 4
Foglio 1, mapp.n°21, sub. 12
- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà relativamente agli immobili censiti:
N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr
Foglio 1, mapp.n°21, sub. 13

ISCRIZIONI:

- di ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data 17.02.2011 ai nn. 5848/1093 per la somma complessiva di € 215.000,00 (duecentocinquantamila//00) di cui € 154.004,06 (centocinquantaquattromilaquattro//06) in linea capitale
a favore di: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], con domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]
[REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso in data 10.02.2011 dal Tribunale di Brescia n. 1983
contro: [REDACTED] sopra citato, gravante:
per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente agli immobili censiti:
N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr
Foglio 2, mapp.n°190, sub. 15
Foglio 2, mapp.n°190, sub. 21
per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà relativamente agli immobili censiti:
N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr
Foglio 1, mapp.n°21, sub. 3
Foglio 1, mapp.n°21, sub. 4
Foglio 1, mapp.n°21, sub. 12
[REDACTED] sopra citata, gravante:
per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto relativamente agli immobili censiti:
N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr
Foglio 1, mapp.n°21, sub. 3
Foglio 1, mapp.n°21, sub. 4
per la quota di 1/3 del diritto di usufrutto relativamente agli immobili censiti:
N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr
Foglio 1, mapp.n°21, sub. 12

_____ sopra citata,
gravante
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria relativamente agli
immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n°21, sub. 12

- di ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 26.07.2011 ai nn. 29097/5940 per la somma complessiva di € 300.000,00 (trecentomila//00) di cui € 150.000,00 (centocinquantamila//00) in linea capitale, a garanzia di mutuo in data 21.07.2011 n. 238529/6086 di rep. Notaio Claudio Avitabile

a favore di: _____

_____ sopra descritta,

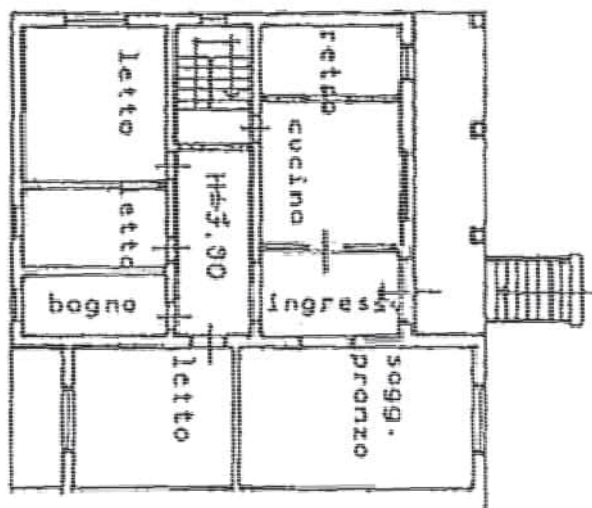
contro: _____ sopra citati, rispettivamente
per il diritto di piena proprietà e di usufrutto, quest'ultima in qualità di terzo datore
di ipoteca, sui seguenti beni:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

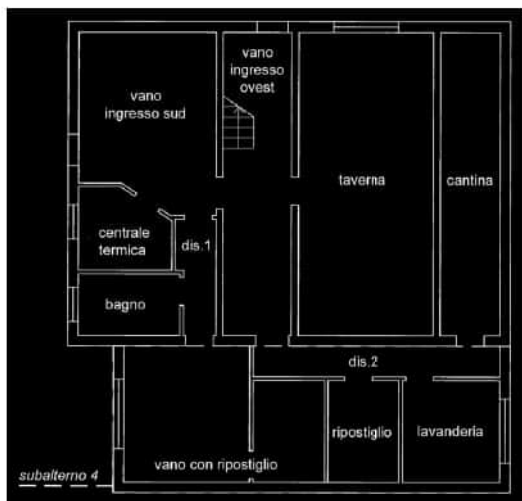
Foglio 1, mapp.n°21, sub. 3

Foglio 1, mapp.n°21, sub. 4

Foglio 1, mapp.n°21, sub. 9 (corte comune)



Piano rialzato.



Piano seminterrato.

Schema planimetrico abitazione.

RIEPILOGO DATI ESSENZIALI – LOTTO 1 -

I beni in questione consistono in una porzione di villa bifamiliare sita nel Comune di Isola Rizza in via san Pietro n. 201. I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:

Porzione di bifamiliare

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, cons. 8,5 vani, R.C. € 834,08 via parrocchia, piano T-1.

Garage*

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 4, cat. C/6, cl. 1, cons. 45 mq, R.C. € 81,34 via Parrocchia, piano T.

*Si precisa che attualmente la porzione di bifamiliare identificata al Fg. 1, mapp.n. 21 sub. 4 non presenta il garage identificato al Fg. 1, mapp.n. 21 sub. 3 in quanto quest'ultimo è stato sostituito a seguito di modifiche interne da quattro vani accessori sopra meglio descritti.

- Il mappale 21 è posto tra i seguenti **confini**: **Mappali nn. 252, 166, 5, 156, 13 160, 44, 172 171.**

- Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

_____ **quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà**

_____ _____

_____ **quota di 1/1 del diritto di usufrutto**

- STIMA – **LOTTO 1 “unità abitativa”**– *Detraendo le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la redazione del libretto caldaia telematico – con i dovuti arrotondamenti - aprile 2016*

- Quota 1/1 **diritto di usufrutto** di [REDACTED] **€ 68.600.00**
(sessantottomilaseicento//00)-

- Quota 1/1 **nuda proprietà** di [REDACTED] **€ 127.400.00**
(centoventisettemilaquattrocento//00)

- **Quota di 1/1 della nuda proprietà** corrispondente alla quota del signor [REDACTED]
e **quota di 1/1 di usufrutto** corrispondente alla quota della signora [REDACTED]
[REDACTED] con i dovuti arrotondamenti:

€ 196.000,00 (centonovantaseimila//00)

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

LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Capannone con celle frigorifere

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 12, cat. D/7, via Parrocchia, piano T.

Opificio

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 14, cat. D/1, via Parrocchia, piano T.

Ufficio

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 13, cat. A/10, cons. 2,5 vani, via Parrocchia, piano T.

Capannone con celle frigorifere

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 2, cat. D/7, via Parrocchia, piano T.

Ente urbano

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 160, sub. 2, cat. EU, cons. 562 mq, via Parrocchia, piano T.

PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 27.08.2015, al n. 30637 R.G. e n. 20181 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 6803

notificato in data 25.06.2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona contro:

██████████ gravante:

- per la **quota di 1/1** del diritto di **piena proprietà per l'area** relativamente all'unità negoziale 1,
- per la **quota di 1/3** del diritto di **nuda proprietà** relativamente all'unità negoziale 2,
- per la **quota di 2/3** del diritto di **proprietà in regime di bene personale** relativamente all'unità negoziale 2
- per la **quota di 1/1** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'unità negoziale 3
- per la **quota di 1/1** del diritto di **nuda proprietà** relativamente all'unità negoziale 4,

██████████ gravante

- per la **quota di 1/1** del diritto di **proprietà superficiaria** relativamente all'unità negoziale 1
- per la **quota di 1/1** del diritto di **proprietà superficiaria** relativamente all'unità negoziale 2

██████████ gravante:

- per la **quota di 1/3** del diritto di **usufrutto** relativamente all'unità negoziale 2
- per la **quota di 1/1** del diritto di **usufrutto** relativamente all'unità negoziale 4

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 12, cat. D/7, via Parrocchia, piano T.
unità negoziale 2

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 14, cat. D/1, via Parrocchia, piano T.
unità negoziale 3

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 13, cat. A/10, cons. 2,5 vani, via Parrocchia, piano T.

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 2, cat. D/7, via Parrocchia, piano T.

Foglio 1, mapp.n° 160, sub. 2, cat. EU, cons. 562 mq, via Parrocchia, piano T.

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 15, cat. C/6, cons. 36 mq.

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 21, cat. A/2, cons. 6,5 vani.

unità negoziale 4

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

██████████ Sonia Iorio De Marco

via Caprera, 6 - 37126 - Verona - Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 3, cat. A/7, cons. 8,5 vani, via parrocchia, piano T-1.

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 4, cat. C/6, cons. 45 mq, via Parrocchia, piano T.

Si dichiara che **vi è corrispondenza** tra i beni e relative quote di proprietà indicate nel suddetto atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà degli esecutati fatta eccezione per il bene censito attualmente **al foglio 1, mappale 21, sub. 14** per il quale non è stato possibile individuare planimetricamente né tantomeno nella realtà a quale bene corrisponda. Dalle annotazione indicate nella visura storica dell'immobile si evince che trattasi di rendita catastale presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010 ovvero una rendita catastale attribuita d'ufficio da parte dell'Agenzia del Territorio ai fini fiscali. La categoria catastale del su. 14 è la D/1 che corrisponde a "opificio" ovvero capannone, fabbrica, struttura dove viene lavorata e trasformata la materia prima.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

DATI CATASTALI E IDENTIFICATIVI

Capannone con celle frigorifere

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 12, cat. D/7, R.C. € 2.319,00 via Parrocchia, piano T.

Opificio

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 14, cat. D/1, R.C. € 1.536,00 via Parrocchia, piano T.

Ufficio

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 13, cl. 1, cat. A/10, cons. 2,5 vani, sup. cat. 45 mq
R.C. € 516,46 via Parrocchia, piano T.

Capannone con celle frigorifere

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 2, cat. D/7, R.C. € 3.396,40 via Parrocchia, piano T.

Ente urbano

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 160, sub. 2, cat. EU, cons. 562 mq, via Parrocchia, piano T.

Si precisa quanto segue:

Catasto Terreni

*Il **mappale 160** (l'area urbana di 562 mq – sub 2) deriva dalla denuncia di costituzione registrata a Verona il 24.09.1999 n. D02433.1/1999; l'originario terreno di cui faceva parte la predetta area risulta censito al N.C.T. al foglio 1*

mappale 160 di Ha 0.11.02, tale risultante in forza di denuncia di variazione Tipo Mappale registrata a Verona il 04.10.2003 al n. 18814.1/2003 con la quale il mappale 160 ha sostituito il mappale 159 di Ha 0.11.02, tale risultante in forza di Frazionamento registrato a Verona il 18.12.1998 al n. 4284.1/1998, avente ad oggetto il terreno censito con il mappale 149 di Ha 0.79.88, a sua volta risultante in forza di Frazionamento registrato a Verona il 13.09.1996 al n. 2321.1/1996, avente ad oggetto il terreno censito con il mappale 105 di Ha 0.80
.24.

Il **mappale 21** tale risultante in forza di denuncia di variazione Tipo Mappale registrata a Verona il 22.11.1985 al n. 128958, in forza della quale il mappale 45 di Ha 0.90.00 è stato soppresso ed incorporato con il mappale 21 di Ha 1.32.31

Catasto Fabbricati

- Il capannone censito attualmente al **foglio 1, mappale 21, sub. 2** era presente all'impianto meccanografico del 01.01.1989. In seguito a classamento automatico del 24.01.1986 n. 1575V/1986 in atti dal 23.07.1992 il bene era censito al foglio 1, mappale 21, sub. 2, cat. C/2, cl. 2, cons. 1168 mq, R.C. lire 2.102. In seguito a variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 il bene era censito al foglio 1, mappale 21, sub. 2, cat. C/2, cl. 2, cons. 1168 mq, R.C. € 518,77. In seguito a variazione per rettifica classamento del 24.01.1986 n. 1575.1/1986 in atti dal 02.05.2003 (prot. n. 156711) il bene è identificato al foglio 1, mappale 21, sub. 2, cat. D/7, R.C. € 3.396,40.

- Il capannone censito attualmente al **foglio 1, mappale 21, sub. 12** è stato edificato su area urbana, in seguito a stralcio da b.c.n.c. di area urbana del 02.05.2000 n. 1189.1/2000 in atti dal 02.05.2000 (prot. n. 83937), identificato al foglio 1, mappale 21, **sub. 11** di 773 mq. In seguito a variazione per unità afferenti edificate su area urbana del 19.03.2003 n. 4190.1/2003 in atti dal 19.03.2003 (prot. n. 108566) il bene era identificato al foglio 1, mappale 21, sub. 12, cat. C/2, cl. 2, cons. 750 mq, R.C. € 333,11. In seguito a variazione per rettifica classamento del 02.05.2003 n. 6154.1/2003 in atti dal 02.05.2003 (prot. n. 156709) il bene è identificato al foglio 1, mappale 21, sub. 12, cat. D/7, R.C. € 2.319,00.

- Gli uffici censiti attualmente al **foglio 1, mappale 21, sub. 13** derivano da variazione per unità afferenti edificate su aree di corte del 19.03.2003 n. 1071.1/2003 in atti dal 19.03.2003 (prot. n. 108559) il bene era identificato al foglio 1, mappale 21, sub. 13, cat. A/10, cl. 1, cons. 2,5 vani, R.C. € 516,46. In seguito a variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie il bene è identificato al foglio 1, mappale 21, sub. 13, cat. A/10, cl. 1, cons. 2,5 vani, sup. catastale 45 mq, R.C. € 516,46.

- Il bene censito attualmente al **foglio 1, mappale 21, sub. 14** è identificato al foglio 1, mappale 21, sub. 14, cat. D/1, R.C. € 1.536,00 e deriva da attribuzione di rendita presunta del 21.12.2011 n. 9387.1/2011 in atti dal 21.12.2011 (prot. n. VR0484602) e variazione del 18.09.2013 n. 189664.1/2013 in atti dal 18.09.2013 (prot. n. VR0322107).

Tuttavia non è stato possibile individuare sia planimetricamente che nella realtà a quale bene corrisponde il subalterno 14. Dalle annotazione indicate nella visura storica dell'immobile si evince che trattasi di rendita catastale presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010 ovvero è stata attribuita d'ufficio da parte dell'Agenzia del Territorio una rendita catastale ai fini fiscali. La categoria catastale del su. 14 è la D/1 che corrisponde a "opificio" ovvero capannone, fabbrica, struttura dove viene lavorata e trasformata la materia prima.

- La porzione di area esterna ai capannoni censita attualmente al **foglio 1, mappale 160, sub. 2** deriva da costituzione del 24.09.1999 n. D02433.1/19999 in atti dal 24.09.1999 e il bene risulta identificato al foglio 1, mappale 160, sub. 2, area urbana, cons. 562 mq.

- Il **mappale 160** è posto tra i seguenti **confini: Mappali nn. 13, 158, 44, 21.**

- Il **mappale 21** è posto tra i seguenti **confini: Mappali nn. 252, 166, 5, 156, 13 160, 44, 172 171.**

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO E RRIL.

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto gli immobili pignorati:

- Anteriormente al ventennio i beni oggetto della presente relazione, censiti ai **mappali 21 e 160**, erano di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] In dipendenza della successione in morte al signor [REDACTED] sopra descritto, deceduto a [REDACTED] [REDACTED] regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 18.12.1973 n. 35557 di repertorio Notaio Mario Alberti, trascritto a Verona il 10.01.1974 ai nn. 1103/983 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Verona al n. 62 Vol. 204 e trascritta a Verona in data 03.10.1974 ai nn. 15897/13216) cui ha fatto seguito atto di accettazione di eredità, adesione a testamento, cessione di nuda proprietà in data 08.05.1974 n. 36053 di repertorio Notaio Mario Alberti, trascritto a Verona il 06.08.1974 ai nn. 9969/8273 i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

- ██████████ fermo restando il diritto di usufrutto generale vitalizio in capo alla signora M ██████████
- ██████████ acquistarono la quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di nuda proprietà sui terreni all'epoca censiti al Foglio 1 mappali 21, 45 e altri;
- In forza di atto di divisione di nuda proprietà in data 28.12.1998 n. 82148/13155 di repertorio Notaio Luigi Alberti, trascritto a Verona il 22.01.1999 ai nn 2024/1526, i predetti ██████████ addivennero allo scioglimento della comunione tra gli stessi insistente in virtù della successione di cui al precedente paragrafo, mediante assegnazione, inter alia, al signor ██████████ del diritto di nuda proprietà delle unità immobiliari censite al Foglio 1 mappale 21 subb. 2, 3, 4, relative aree pertinenziali, b.c.n.c. e altri;
 - in forza del decreto del Vescovo di Verona in data 01.01.1987 n. 51/87, trascritto a Verona il 16.05.1987 ai nn. 11984/8813, la ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ acquistò il terreno all'epoca censito al foglio 1 con il mappale 105;
 - in forza di atto di compravendita in data 02.03.1999 n. 82612/13234 di repertorio Notaio Luigi Alberti, trascritto a Verona il 23.03.1999 ai nn 9345/6361, la predetta ██████████ vendette il terreno all'epoca censito al Foglio 1 con il mappale 159 in parti uguali ai predetti signori ██████████
 - con successivo atto di divisione in data 06.12.1999 n. 85277 di rep. Notaio Luigi Alberti, trascritto a Verona il 30.12.1999 ai nn. 47728/30899, i predetti signori ██████████ procedettero allo scioglimento della comunione predetta mediante assegnazione al signor ██████████ dell'area urbana censita al foglio 1 mappale 160 sub. 2;
 - in forza dell'atto di costituzione di diritto di superficie in data 08.12.2000 n. 87500/14198 di rep. Notaio Luigi Alberti (All. a), trascritto a Verona il 29.09.2000 ai nn. 35914/24227, il signor ██████████ divenuto pieno proprietario dell'area a seguito del consolidamento del diritto di nuda proprietà con il diritto di usufrutto a causa del decesso della signora ██████████ avvenuto in data ██████████, costituì a favore della predetta società ██████████, il diritto di superficie per costruire e mantenere sopra il tratto di terreno censito al foglio 1 con il mappale 21 sub. 11 per la durata di anni 10 da tale data in forza del quale diritto la società ██████████ ██████████ ha edificato le unità immobiliari censite al foglio 1 con il mappale 21 sub. 12, 13 e 14;

- OSSERVAZIONI: *il predetto atto di costituzione di diritto di superficie è da intendersi esaurito in data 08.09.2010, in quanto costituito per la durata di anni 10; in ordine a ciò nel relativo titolo è dato rinvenire quanto segue: "il fabbricato (da costruirsi sull'area) resterà di proprietà della parte concessionaria per il periodo di anni 10 a far tempo da oggi: successivamente resterà di proprietà della parte proprietaria dell'area."*
- In dipendenza della successione ex lege in morte del predetto signor [REDACTED] [REDACTED] deceduto ab intestato il 07.10.2001, dichiarazione di successione registrata a Verona il 08.04.2002 al n. 19 vol. 66 (All. b), e ivi trascritta il 21.10.2002 ai nn. 42845/29446, le unità immobiliari censite al Foglio 1 mappali 21 subb. 2, 3, 4, 11 e mappale 160 sub. 2, vennero devolute a favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e della signora [REDACTED] [REDACTED] per la quota indivisa di 1/3 ciascuno;
OSSERVAZIONI: *presso il competente ufficio non risulta trascritto alcun atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità del signor [REDACTED] da parte del signor [REDACTED]*
- In forza di donazione in data 15.01.2003 n. 8730/4022 di repertorio Notaio Claudio Berlini (All. c), trascritta a Verona il 21.01.2003 ai nn. 2836/1869, la predetta signora [REDACTED] donò a favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] la quota indivisa di 1/6 ciascuno rispettivamente:
 - diritto di nuda proprietà delle unità immobiliari censite al Foglio 1, mappale 21 subb. 3 e 4, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio;
 - diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari censite al Foglio 1 con i mappali 21 sub. 2 e 160 sub. 2;
 - diritto di nuda proprietà sull'area censita al Foglio 1 con il mappale 21 sub. 11 gravata dal diritto di proprietà superficaria a favore della predetta società [REDACTED] [REDACTED]
- In forza di atto di compravendita in data 15.01.2003 n. 8731/4023 di rep. Notaio Claudio Berlini (All. d), trascritto a Verona il 21.01.2003 ai nn. 2837/1870, i predetti signori [REDACTED] [REDACTED] costituirono a favore della predetta signora [REDACTED] il diritto di usufrutto vitalizio sulla quota indivisa di 2/3 delle unità immobiliari censite al Foglio 1 mappale 21 subb. 3, 4 e altri;

- In forza di atto di compravendita in data 15.01.2003 n. 8732/4024 di rep. Notaio Claudio Berlini (All. e), trascritto a Verona il 21.01.2003 ai nn. 2838/1871, la signora [redacted] vendette al predetto [redacted] [redacted] a quota indivisa di 1/2 del diritto di nuda proprietà sulle unità immobiliari censite al Foglio 1 mappale 21 subb. 3, 4 e 11 e la quota indivisa di 1/2 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite al Foglio 1 mappale 21 sub. 2, 160 sub. 2 e altri;

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

- mapp. 21, subalterno 12

[redacted] **quota di 1/1 diritto piena proprietà per l'area**
[redacted] [redacted]
[redacted]

[redacted] **quota di 1/1 diritto proprietà superficiaria***
[redacted] [redacted]

* si precisa che tale diritto risulta decaduto il 08.09.2010.

- mapp. 21, subalterno 14

[redacted] **quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà**
quota di 2/3 del diritto di proprietà in regime
di bene personale

[redacted] [redacted]

[redacted] **quota 1/3 usufrutto**

[redacted]
[redacted]

[redacted] **quota di 1/1 diritto proprietà superficiaria***
[redacted] [redacted]

* si precisa che tale diritto risulta decaduto il 08.09.2010.

- mapp. 21, subalterni 2 e 13; mapp. 160 subalterno 2

[redacted] **quota di 1/1 diritto piena proprietà**
[redacted] [redacted]

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

- mapp. 21, subalterno 12

[redacted] **quota di 1/1 diritto piena proprietà per l'area**
[redacted] [redacted]

- mapp. 21, subalterno 14

N.B.: Dalla documentazione consultata dal CTU non si evince la corretta individuazione del bene né tantomeno gli effettivi proprietari.

- mapp. 21, subalterni 2 e 13; mapp. 160 subalterno 2

_____ quota di 1/1 diritto piena proprietà

_____ _____

2. **QUOTA PIGNORATA.**

- N.C.E.U. Comune di Isola Rizza, Foglio 1, mappale 21, subalterno 12

quota di 1/1 diritto piena proprietà per l'area

quota di 1/1 diritto proprietà superficiaria*

* si precisa che tale diritto risulta decaduto il 08.09.2010.

- N.C.E.U. Comune di Isola Rizza, Foglio 1, mappale 21, subalterno 14

quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà

quota di 2/3 del diritto di proprietà in regime di bene personale

quota 1/3 usufrutto

quota di 1/1 diritto proprietà superficiaria*

* si precisa che tale diritto risulta decaduto il 08.09.2010.

- N.C.E.U. Comune di Isola Rizza, Foglio 1, mappale 21, subalterni 2 e 13

- N.C.E.U. Comune di Isola Rizza, Foglio 1, mappale 160, subalterno 2

quota di 1/1 diritto piena proprietà.

3. **DESCRIZIONE BENI.**

I beni del *Lotto 2* consistono in due capannoni artigianali addossati con celle frigorifere per la lavorazione e stoccaggio di prodotti ortofrutticoli, uffici, servizi igienici, vano tecnico e area esterna.

Il complesso artigianale in questione è sito nel Comune di Isola Rizza e l'accesso avviene da via San Pietro al civico 215 da un cancello carraio motorizzato; i capannoni si raggiungono attraversando l'ampio piazzale in battuto di cemento censito al mappale n. 21, subalterno 10 (B.C.N.C.). L'area (sub. 10), su cui insiste

il compendio, – *Lotto 2* – consta di **6.900,00 mq.** circa di cui 4.800,00 mq. circa di area libera per manovra, carico e scarico, deposito, etc.

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da un contesto rurale ma anche da un tessuto edilizio di tipo residenziale (costituito da fabbricati mediamente di due piani fuori terra) con annesse attività artigianali; la disponibilità di parcheggi è buona e la rete viaria è poco trafficata. La zona offre poca visibilità da un punto di vista commerciale

Il fabbricati costituenti il *Lotto 2* sono inseriti nel P.I. di Isola Rizza - in **Zona E agricola** – Attività produttive fuori zona schedate da PRG (*All. y*).

- Capannone

N.C.E.U. Comune di Isola Rizza, Foglio 1, mappale 21, Subalterno 2 (capannone con uffici, servizi igienici e vano tecnico).

Costituiscono il *subalterno 2* il capannone posto verso nord che presenta sei celle frigorifere al suo interno (di cui solo quattro autorizzate), un'area a deposito e manovra, un locale adibito ad uffici e servizi igienici (entrambi posti verso ovest e direttamente accessibili dal capannone stesso) e una sala motori posta verso est. Fa parte inoltre di questo subalterno la cabina dell'Enel posta a sud in prossimità del confine con il *mapp.n.44* di altra proprietà.

Il capannone monopiano presenta fondazioni a plinti isolati in c.a. a bicchiere, struttura portante in pilastri perimetrali in c.a. sezione 40 x 50, interasse 5,00 mt. circa nei lati lunghi e nel lato ovest e 7,90 mt. circa nel lato est; tetto piano tipo Vecoper con speciali travi in c.a.v. ad Y, interasse 2,50 mt. con l'interspazio ricoperto da cupolini in cemento-amianto lunghi 25,00 mt., circa, compresi gli sbalzi; tamponamenti con pannelli verticali in c.a. alleggerito con serramenti a nastro nella parte alta alcuni dei quali con apertura a lamelle manuale.

Il locale destinato ad uffici ed i servizi igienici sono realizzati con muratura in bimattoni su fondazione continua in c.a., tetto piano impermeabilizzato e coibentato con solaio in laterocemento; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore rosso.

L'accesso principale al capannone avviene dal prospetto nord attraverso un portone scorrevole con vetrate, altri due accessi dall'area esterna avvengono rispettivamente dai prospetti est ed ovest (quest'ultimo non autorizzato). Dall'interno del capannone si accede ai servizi igienici e al vano uffici (*subalterno 2*) direttamente collegato agli uffici posti a nord e censiti al *subalterno 13*.

La pensilina di 42,00 mq. circa, posta in prossimità della sala motori collocata ad est, è realizzata con struttura a pali innocenti e copertura in lamiera; la pensilina di 380,00 mq. circa posta ad ovest in aderenza al capannone e sovrastante il piano di carico e scarico è realizzata con struttura portante verticale in ferro e struttura

orizzontale primaria e secondaria in legno. Si precisa che entrambi le pensiline non risultano autorizzate.

Il *capannone* ha un'altezza interna di 7,60 mt. circa ed è composto da uno spazio a deposito ad ovest e da *sei celle frigorifere* ad est. L'*ufficio*, i *servizi igienici* e la *sala motori* hanno un'altezza interna di 2,80 mt. circa.

- Il *subalterno 2*, composto da *capannone*, *ufficio*, *servizi igienici* e *vano tecnico* consta di **1.290.00 mq. comm.** circa.

La pavimentazione in tutto il capannone è in battuto di cemento mentre nell'ufficio e nei bagni è in ceramica formato, rispettivamente, 30 x 30 e 20 x 10; i servizi igienici presentano un rivestimento in ceramica formato 10 x 10 fino ad un'altezza di mt. 2,30 circa e sono costituiti da due bagni di cui uno con turca e uno con wc, un lavandino ed una doccia.

Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno della sala motori.

La porta di accesso ai servizi igienici dal capannone è in alluminio e le porte interne dei bagni sono in alluminio con pannellatura in formica.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera ed inferriate. Il capannone presenta lucernari in copertura non apribili e delle finestre a nastro a lamelle poste nella parte alta della facciata parzialmente apribili manualmente.

Solo i locali ad ufficio ed i bagni sono dotati di impianto di riscaldamento, *non a norma*, autonomo con caldaia a gas metano (marca Riello) posta internamente al vano uffici (*subalterno 2*); i terminali di emissione sono un radiatore in ghisa nei bagni ed un ventilconvettore marca Aermec negli uffici. È presente una stufa a pellets funzionante sempre all'interno del vano ufficio.

L'impianto elettrico, *non a norma*, funzionante, sottotraccia tensione 220 Volt e l'impianto idrico-sanitario, *non a norma*, risalgono alla data di costruzione dell'immobile così come tutte le finiture interne.

Le condizioni generali e le finiture del bene in questione sono discrete.

Il CTU precisa che non è stato possibile produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del bene in questione dal momento che i proprietari non erano in possesso del libretto di manutenzione caldaia aggiornato con il codice CIRCE, necessario per l'invio telematico dell'APE alla Regione Veneto.

Il CTU pertanto informa che il costo per il libretto telematico, che dovrà produrre un tecnico manutentore abilitato, corrisponde a € 100,00 circa. Si precisa altresì che il costo per la redazione dell'APE corrisponde a € 300,00 circa. Tali importi sono stati detratti dal valore dell'immobile al paragrafo n. 6 - "Determinazione della stima".

Il CTU precisa che durante il sopralluogo al "mapp.n. 21 sub. 2" sono state rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato e a quanto

rappresentato nella planimetria catastale (stato autorizzato e planimetria catastale coincidono):

- una quinta cella frigorifera posta internamente al capannone vicino all'ingresso del prospetto nord;

- la pensilina esterna posta in aderenza al prospetto ovest dei rispettivi subalterni 2 e 12 per un totale di 380 mq. circa. Tale pensilina è posta a copertura del piano di carico, autorizzato con DIA del 16.12.1998 (All. u.4);

- la pensilina esterna posta in aderenza al prospetto est ed in prossimità del vano tecnico per un totale di 42.00 mq. circa;

- l'accesso posto sul prospetto ovest.

Alla luce di quanto sopra si precisa che per regolarizzare le difformità relative alla quinta cella frigorifera e all'accesso posto sul prospetto ovest sarà necessario presentare una pratica SCIA che prevede il pagamento di €150,00 di diritti di segreteria e € 516,00 di sanzione. La pratica dovrà essere redatta da un tecnico abilitato al quale bisognerà corrispondere un importo di € 1.500,00. Successivamente dovrà essere predisposta la variazione della planimetria catastale che comporterà una spesa di € 500,00 comprese le spese di redazione da parte di un tecnico abilitato.

Per quanto riguarda invece la fattibilità della regolarizzazione delle due pensiline suddette il CTU ha visionato il CDU (all. v), e la vigente scheda allegata di Variante al PRG – L.R. 11/1987 (scheda di analisi con intervento codificato) ed ha verificato che l'area su cui insiste il compendio identificato con il "Lotto 2" prevede una superficie coperta massima assegnata; la superficie coperta degli edifici allora esistenti era di 1.290,00 mq. (corrispondente al fabbricato n. 2 ovvero al capannone attualmente identificato al mapp.n. 21, subalterno 2) e che gli ampliamenti di progetto erano pari a 800,00 mq. di superficie coperta, superficie che corrisponde con l'attuale subalterno 12 il quale presenta una superficie di 755,00 mq. circa.

Si evince quindi da tale Scheda di Variante al PRG – L.R. 11/1987 che la superficie coperta massima assegnata è stata utilizzata realizzando il capannone subalterno 12 e che pertanto non vi è ammissibilità di sanatoria per le pensiline suddette realizzate in assenza di concessione edilizia e difformi da quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Per poter sanare le pensiline è necessario procedere con una Variante allo strumento urbanistico che potrebbe essere contemplata all'interno del Piano degli Interventi. Certamente il buon esito di tale procedura non può essere al momento garantito né tantomeno è possibile quantificare i tempi necessari per l'espletamento della pratica, gli oneri da pagare al Comune né

tantomeno il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato per l'espletamento della pratica stessa. Qualora la Variante non andasse a buon fine o qualora non si intraprendesse l'iter della Variante allo strumento urbanistico sarà necessario procedere alla demolizione delle due pensiline. Il CTU precisa che il calcolo della superficie coperta è stato desunto dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie visionate e che pertanto dovrà essere verificato in sede di un'eventuale pratica di Variante allo strumento urbanistico.

- Uffici:

N.C.E.U. Comune di Isola Rizza, Foglio 1, mappale 21, Subalterno 13.

Costituiscono il subalterno 13 gli uffici posti verso nord che sono composti da due vani separati da una porzione di muro con serramento in pvc e vetro.

Il locale destinato ad uffici è realizzato con muratura in bimattoni su fondazione continua in c.a., tetto piano impermeabilizzato e coibentato con solaio in laterocemento; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore rosso.

L'accesso avviene direttamente dal capannone identificato al mapp.n. 21, subalterno 2 attraverso un serramento con porta a battente in pvc e vetro oppure dagli uffici appartenenti al subalterno 2.

Gli uffici hanno un'altezza interna di 2,80 mt. circa e constano di 45,00 mq. comm. circa.

La pavimentazione è in ceramica formato 30 x 30.

L'impianto di riscaldamento, *non a norma*, è autonomo con caldaia a gas metano (marca Riello) posta internamente al vano ufficio identificato al subalterno 2; i terminali di emissione sono due ventilconvettori marca Aermec. Sono presenti inoltre due split per il condizionamento.

L'impianto elettrico, *non a norma*, funzionante, sottotraccia tensione 220 Volt risale alla data di costruzione dell'immobile così come tutte le finiture interne.

Le condizioni generali e le finiture del bene in questione sono discrete.

Il CTU precisa che non è stato possibile produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del bene in questione dal momento che i proprietari non erano in possesso del libretto di manutenzione caldaia aggiornato con il codice CIRCE, necessario per l'invio telematico dell'APE alla Regione Veneto.

Il CTU pertanto informa che il costo per il libretto telematico, che dovrà produrre un tecnico manutentore abilitato, corrisponde a € 100,00 circa. Si precisa altresì che il costo per la redazione dell'APE corrisponde a € 200,00 circa. Tali importi sono stati detratti dal valore dell'immobile al paragrafo n.6 - "Determinazione della stima".

- Capannone

N.C.E.U. Comune di Isola Rizza, Foglio 1, mappale 21, Subalterno 12.

Il *subalterno 12* è costituito da un capannone posto verso sud ed addossato al suddetto capannone identificato al *subalterno 2*.

Il capannone (*sub. 12*) è composto da un locale destinato al confezionamento e allo stoccaggio dei prodotti ortofrutticoli e da due celle frigorifere poste ad est per una superficie coperta complessiva di **755,00 mq.** circa.

A tale fabbricato sono stati addossati al prospetto sud due ulteriori corpi di fabbrica di **470,00 mq.** circa di s.c. complessiva: quello ad est è costituito da un'unica cella frigorifera e quello ad ovest da due celle frigorifere; il CTU precisa che tali corpi di fabbrica **non sono autorizzati e non sono rappresentati nell'attuale planimetria catastale.**

Il *subalterno 12*, comprensivo dell'ampliamento non autorizzato suddetto, consta pertanto di **1.225,00 mq. comm.** circa.

Il *capannone (subalterno 12)* monopiano presenta fondazioni a plinti isolati in c.a., struttura portante in pilastri perimetrali in c.a., interasse 5,00 mt. circa nel lato nord lunghi, 10,80 mt. circa nel lato sud e 7,00 mt. circa nei lati corti; tetto piano con travi in c.a.v. ad Y, interasse 2,50 mt. con l'interspazio ricoperto da cupolini lunghi 45,00 mt. circa; tamponamenti con pannelli verticali in c.a. alleggerito con serramenti a nastro nella parte alta alcuni dei quali con apertura a lamelle manuale.

L'accesso al bene avviene attraverso un varco direttamente dal capannone addossato al prospetto nord e censito al mapp.n. 21 subalterno 2 e dall'esterno dal prospetto sud.

La pavimentazione in tutto il capannone è in battuto di cemento.

Il capannone in questione non è provvisto di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico, *non a norma*, funzionante, sottotraccia tensione 220 Volt risale alla data di costruzione dell'immobile così come tutte le finiture interne.

Le condizioni generali e le finiture dell'immobile sono discrete.

Il CTU precisa che durante il sopralluogo al "mapp.n. 21 sub. 12" è stata rilevata la seguente difformità rispetto allo stato autorizzato e a quanto rappresentato nella planimetria catastale (stato autorizzato e planimetria catastale coincidono):

- due corpi di fabbrica costruiti in aderenza al prospetto sud del capannone (subalterno 12) destinati a celle frigorifere accessibili dall'interno del subalterno 12 stesso. La superficie di tale ampliamento non autorizzato corrisponde a 470,00 mq. circa.

Per accertare la possibilità di regolarizzazione l'ampliamento suddetto il CTU ha visionato il CDU (all. y), e la vigente scheda allegata di Variante al

PRG – L.R. 11/1987 (scheda di analisi con intervento codificato) ed ha verificato che l'area su cui insiste il compendio identificato con il "Lotto 2" prevede una superficie coperta massima assegnata; la superficie coperta degli edifici allora esistenti era di 1.290,00 mq. (corrispondente al fabbricato n. 2 ovvero al capannone attualmente identificato al mapp.n. 21, subalterno 2) e che gli ampliamenti di progetto erano pari a 800,00 mq. di superficie coperta, superficie che corrisponde con l'attuale subalterno 12 il quale presenta una superficie coperta di 755,00 mq. circa.

Si evince quindi da tale Scheda di Variante al PRG – L.R. 11/1987 che la superficie coperta massima assegnata è stata utilizzata realizzando il capannone subalterno 12 e che pertanto non vi è ammissibilità di sanatoria per l'ampliamento suddetto realizzato in assenza di concessione edilizia e difformi da quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Per poter sanare l'ampliamento è necessario procedere con una Variante allo strumento urbanistico che potrebbe essere contemplata all'interno del Piano degli Interventi. Certamente il buon esito di tale procedura non può essere al momento garantito né tantomeno è possibile quantificare i tempi necessari per l'espletamento della pratica, gli oneri da pagare al Comune né tantomeno il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato per l'espletamento della pratica stessa. Qualora la Variante non andasse a buon fine o qualora non si intraprendesse l'iter della Variante allo strumento urbanistico sarà necessario procedere alla demolizione dell'ampliamento sopra meglio specificato.

Il CTU precisa che il calcolo della superficie coperta è stato desunto dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie visionate e che pertanto dovrà essere verificato in sede di un'eventuale pratica di Variante allo strumento urbanistico.

- N.C.E.U. Comune di Isola Rizza, Foglio 1, mappale 21, Subalterno 14.

Il bene censito attualmente al foglio 1, mappale 21, sub. 14 è identificato al foglio 1, mappale 21, sub. 14, cat. D/1, R.C. € 1.536,00 e deriva da attribuzione di rendita presunta del 21.12.2011 n. 9387.1/2011 in atti dal 21.12.2011 (prot. n. VR0484602) e variazione del 18.09.2013 n. 189664.1/2013 in atti dal 18.09.2013 (prot. n. VR0322107).

Tuttavia non è stato possibile individuare sia planimetricamente che nella realtà a quale bene corrisponde il subalterno 14. Dalle annotazione indicate nella visura storica dell'immobile si evince che trattasi di rendita catastale presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010 ovvero è stata attribuita d'ufficio da parte dell'Agenzia del Territorio una rendita catastale ai fini fiscali. La categoria

catastale del su. 14 è la D/1 che corrisponde a "opificio" ovvero capannone, fabbrica, struttura dove viene lavorata e trasformata la materia prima.

- Porzione di area esterna.

N.C.E.U. Comune di Isola Rizza. Foglio 1, mappale 160. Subalterno 2.

Questo subalterno rappresenta un'area esterna pavimentata in battuto di cemento che delimita il confine est dell'area esterna del compendio artigianale e più precisamente con il mapp.n.158 di altra proprietà; il confine est è definito da una rete metallica con pali in ferro che delimita l'area rispetto al campo sportivo confinante.

L'accesso al bene avviene direttamente dallo spazio esterno identificato al mapp.n. 21 subalterno 10, sopra meglio descritto, in quanto non vi sono separazione tra i due subalterni.

L'area consta complessivamente di **562,00 mq.** circa.

**COMPENDIO "Lotto 2"
autorizzato**

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Condizioni
	[mq]		[mq]	
<i>mappale 21</i>				
subalterno 2	1290,00	1,00	1290,00	discrete
subalterno 13 - uffici	45,00	1,00	45,00	discrete
subalterno 12	755,00	1,00	755,00	discrete
TOTALE	2090,00		2090,00	discrete

N.B.: Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle tavole di progetto e dalle planimetrie catastali e solo parzialmente verificate in loco.

**COMPENDIO "Lotto 2"
non autorizzato**

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Condizioni
	[mq]		[mq]	
Ampliamento celle	470,00	1,00	470,00	discrete
Pensilina est – <i>sup.coperta</i>	42,00	1,00	42,00	discrete
Pensilina ovest - <i>sup.coperta</i>	380,00	1,00	380,00	discrete
TOTALE	892,00		892,00	discrete

N.B.: Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle tavole di progetto e dalle planimetrie catastali e solo parzialmente verificate in loco.

ACCESSORI

1. **Area Esterna** : mq **562,00** circa –
identificato al
N.C.E.U. Comune di Isola Rizza, Foglio 1, mappale 160, Subalterno 2.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:	<i>c.a</i>
Solai:	<i>laterocemento</i>
Strutture verticali:	<i>c.a e laterizio; pannelli prefabbricati; pannelli sandwich.</i>
Copertura:	<i>laterocemento; elementi prefabbricati.</i>

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:	<i>anta scorrevole motorizzata – in buono stato</i>
Cancello pedonale:	<i>non presente</i>
Infissi esterni:	<i>ante a battente in PVC, negli uffici - in discreto stato – ante a vasistas o a lamelle in alluminio, nei capannoni - in discreto stato</i>
Infissi interni:	<i>anta a battente - in pvc e vetro; in legno tamburato; in alluminio; - in discreto stato</i>
Manto di copertura:	<i>guaina, negli uffici e sopra la pensilina ad ovest - travi prefabbricate nei capannoni e travi in legno nella pensilina posta ad ovest - in discreto stato</i>
Pareti esterne:	<i>intonaco tinteggiato di rosso negli uffici - in buono stato – cemento prefabbricato e parzialmente tinteggiato nei capannoni - in discreto stato</i>
Percorsi interni:	<i>in ceramica negli uffici e servizi igienici – battuto di cemento nei capannoni – in discreto stato</i>
Portone d'ingresso:	<i>anta scorrevole in ferro con specchiature in vetro del capannone – in discreto stato</i>
Recinzione:	<i>rete metallica, muretto in c.a. e ringhiera zincata verso la via San Pietro – in buono stato</i>
Tramezze interne:	<i>muratura in mattoni forati – in discreto stato – Finitura: rasatura a malta fine</i>

Caratteristiche impianti

Antenna:	<i>no</i>
Antifurto:	<i>no</i>
Citofonico:	<i>no</i>
Elettrico:	<i>sottotraccia – tensione di rete: 220 V – <u>non a norma</u> - funzionante</i>
Gas:	<i>caldaia per riscaldamento e produzione acqua calda - funzionante</i>
Idrico:	<i>sottotraccia – <u>a norma</u> – Rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: caldaia, servizi igienici,</i>
Telefonico	<i>si</i>
Termico:	<i>autonomo – Alimentazione: metano – <u>non a norma</u> –funzionante – stufa a pellets – funzionante. Apparecchi diffusori: radiatori in ghisa e ventilconvettori.</i>

4. SITUAZIONE URBANISTICA.

In data **13.06.1984** è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 16** – prot. n. 640 su domanda presentata dai sig.ri [REDACTED] il 06.03.1984 per la costruzione di un magazzino.

In data **10.10.1985** è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 28** su domanda presentata dai sig.ri [REDACTED] il 13.06.1985 in variante alla C.E. n.16/1984.

In data **14.04.1986** è stata rilasciato **Permesso di Agibilità n. 16/84-28/85** su domanda presentata dai sig.ri [REDACTED] riferita alla costruzione di un complesso produttivo con uffici e cabina Enel.

In data **16.12.1998** è stata presentata DIA n. 4648 dal sig. [REDACTED] per la realizzazione di un tratto di recinzione e di un piano di carico.

Successivamente in data **01.03.2000** è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 7/2000** su domanda presentata dalla ditta [REDACTED] il 28.10.1998 per l'ampliamento del fabbricato artigianale.

in data **13.12.2001** è stata rilasciata **Concessione Edilizia n.34/01** – prot. n. 5279 in variante alla C.E. **7/2000** su domanda presentata dalla [REDACTED] il 22.11.2000 per l'ampliamento del fabbricato artigianale.

In data **30.10.2002** è stata rilasciato **Permesso di Agibilità n. prot. 4956** su domanda presentata dalla ditta [REDACTED] riferita alla costruzione di un complesso produttivo con uffici.

In data **28.04.2003** è stata presentata **DIA n. 1942** dalla ditta [REDACTED] per modifica di utilizzazione interna con opere interne di una porzione di fabbricato artigianale.

I beni che costituiscono il "Lotto 2" non sono conformi allo stato autorizzato e a quanto rappresentato nella planimetria catastale e più precisamente durante il sopralluogo al "mapp.n. 21 sub. 2" sono state rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato e a quanto rappresentato nella planimetria catastale (stato autorizzato e planimetria catastale coincidono):

- una quinta cella frigorifera posta internamente al capannone vicino all'ingresso del prospetto nord;

- la pensilina esterna posta in aderenza al prospetto ovest dei rispettivi subalterni 2 e 12 per un totale di 380 mq. circa. Tale pensilina è posta a copertura del piano di carico, autorizzato con DIA del 16.12.1998 (All. u.4);

- la pensilina esterna posta in aderenza al prospetto est ed in prossimità del vano tecnico per un totale di 42,00 mq. circa;

- l'accesso posto sul prospetto ovest.

Durante il sopralluogo al "mapp.n. 21 sub. 12" è stata rilevata la seguente difformità rispetto allo stato autorizzato e a quanto rappresentato nella planimetria catastale (stato autorizzato e planimetria catastale coincidono):

- due corpi di fabbrica costruiti in aderenza al prospetto sud del capannone (subalterno 12) destinati a celle frigorifere accessibili dall'interno del subalterno 12 stesso. La superficie di tale ampliamento non autorizzato corrisponde a 470,00 mq. circa.

Alla luce di quanto sopra si precisa che per regolarizzare le difformità relative alla quinta cella frigorifera e all'accesso posto sul prospetto ovest

sarà necessario presentare una pratica SCIA che prevede il pagamento di €150,00 di diritti di segreteria e € 516,00 di sanzione. La pratica dovrà essere redatta da un tecnico abilitato al quale bisognerà corrispondere un importo di € 1.500,00. Successivamente dovrà essere predisposta la variazione della planimetria catastale che comporterà una spesa di € 500,00 comprese le spese di redazione da parte di un tecnico abilitato.

Per quanto riguarda invece la fattibilità della regolarizzazione delle due pensiline e dell'ampliamento suddetti il CTU ha visionato il CDU (all. v), e la vigente scheda allegata di Variante al PRG – L.R. 11/1987 (scheda di analisi con intervento codificato) ed ha verificato che l'area su cui insiste il compendio identificato con il "Lotto 2" prevede una superficie coperta massima assegnata; la superficie coperta degli edifici allora esistenti era di 1.290,00 mq. (corrispondente al fabbricato n. 2 ovvero al capannone attualmente identificato al mapp.n. 21, subalterno 2) e che gli ampliamenti di progetto erano pari a 800,00 mq. di superficie coperta, superficie che corrisponde con l'attuale subalterno 12 il quale presenta una superficie coperta di 755,00 mq. circa.

Si evince quindi da tale Scheda di Variante al PRG – L.R. 11/1987 che la superficie coperta massima assegnata è stata utilizzata realizzando il capannone subalterno 12 e che pertanto non vi è ammissibilità di sanatoria per le pensiline e per l'ampliamento suddetti realizzati in assenza di concessione edilizia e difformi da quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Per poter sanare pensiline e ampliamento è necessario procedere con una Variante allo strumento urbanistico che potrebbe essere contemplata all'interno del Piano degli Interventi. Certamente il buon esito di tale procedura non può essere al momento garantito né tantomeno è possibile quantificare i tempi necessari per l'espletamento della pratica, gli oneri da pagare al Comune né tantomeno il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato per l'espletamento della pratica stessa.

Qualora la Variante non andasse a buon fine o qualora non si intraprendesse l'iter della Variante allo strumento urbanistico sarà necessario procedere alla demolizione delle due pensiline e dell'ampliamento.

Il CTU precisa che il calcolo della superficie coperta è stato desunto dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie visionate e che pertanto dovrà essere verificato in sede di un'eventuale pratica di Variante allo strumento urbanistico.

I fabbricati sono inseriti nel P.I. di Isola Rizza - in **Zona E agricola** – Attività produttive fuori zona schedate da PRG (*all. y*).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile e le attrezzature al suo interno sono state attualmente noleggiate dalla società [REDACTED] con regolare contratto di noleggio del 17.02.2016 intestato alla società stessa e registrato il 19.02.2016 al n. 1020-serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Verona 1. La durata è di anni uno a decorrere **dal 01.01.2016 fino al 31.12.2016** e il canone annuo di locazione è di € 18.000,00 (diciottomila//00) annui più IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di pari importo (*all. w*).

Il presente contratto di locazione NON è opponibile alla procedura.

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

6. DETERMINAZIONE DELLA STIMA.

6.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Rizza – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Isola Rizza – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

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

- La stima del "Lotto 2" tiene conto delle difformità riscontrate durante il sopralluogo e meglio descritte ai paragrafi 3. "Descrizione del bene" e 4. "Situazione urbanistica". Alla luce di ciò il CTU precisa che ha escluso dalla stima del "Lotto 2" l'ampliamento di 470,00 mq. circa costruito in aderenza al prospetto sud del subalterno 12 infatti al momento non è possibile stabilire se tale porzione di fabbricato sarà sanabile oppure no e qualora non lo fosse i fabbricati non autorizzati dovranno essere demoliti; si precisa altresì che si tratta di una pratica complessa, onerosa e che necessita di tempi lunghi.

Alla luce di quanto sopra al valore del restante compendio del "Lotto 2" è stato applicato un deprezzamento del 10 % motivato dall'eventualità della demolizione, smaltimento e ripristino degli edifici adiacenti a quelli oggetto di demolizione.

- Il CTU ha considerato le spese di smaltimento e bonifica dell'amianto presente in copertura del sub. 2 per complessivi 1.300,00 mq. circa decurtati dal valore finale del compendio – Lotto 2 -.

- Sono stati considerati e decurtati dal valore di mercato del subalterno 2 i costi necessari a regolarizzare le difformità "interne" e di prospetto mediante una pratica SCIA che prevede il pagamento di €150,00 di diritti di segreteria e € 516,00 di sanzione. La pratica dovrà essere redatta da un tecnico abilitato al quale bisognerà corrispondere un importo di € 1.500,00. Successivamente dovrà essere predisposta la variazione della planimetria catastale che comporterà una spesa di € 500,00 comprese le spese di redazione da parte di un tecnico abilitato.

Il CTU ha considerato il costo per il libretto telematico che dovrà produrre un tecnico manutentore abilitato, dal momento che i proprietari non ne erano in possesso, corrispondente a € 100,00 circa per ciascun subalterno (sub. 2 e sub. 13), infine € 300,00 circa per il sub. 2 e € 200,00 per il sub. 13. per la redazione dell'APE.

- Si precisa altresì che da tutte le ricerche effettuate dal CTU non è stato possibile stabilire a quale bene corrisponda il subalterno 14, mapp.n. 21, così come si evince anche dalla relazione notarile del Notaio Enrico Lera del 19.10.2015, pertanto a tale subalterno il CTU non ha potuto attribuire alcun valore. Il CTU precisa altresì che i beni di via San Pietro, visionati durante il sopralluogo, presentato tutti un corrispettivo indicativo catastale e che pertanto si presume che il valore del sub. 14, ammesso che il bene venga individuato, di fatto non dovrebbe incidere in modo significativa sul valore complessivo del Lotto 2.

- il CTU precisa che nella valutazione finale del compendio lotto 2 – ha escluso il valore delle celle frigorifere trattandosi comunque di beni mobili non strettamente connessi ai capannoni.

6.2 Valutazione lotto unico – Lotto 2 -.

Il Valore venale di mercato nell'aprile 2016 è il seguente:

- Mapp.n. 21, sub. 2 – capannone -

tipo valore	superficie	Valore per mq.**	Valore	Deprezz. *	Valore
mq.	1.290,00 mq.	€ 350,00	€ 451.500,00	10%	€ 406.350,00

- Mapp.n. 21, sub. 12 – capannone -

tipo valore	superficie	Valore per mq. **	Valore	Deprezz. *	Valore
mq.	755,00 mq.	€ 350,00	€ 264.250,00	10%	€ 237.825,00

- Mapp.n. 21, sub. 13 – uffici -

tipo valore	superficie	Valore per mq. **	Valore	Deprezz. *	Valore
mq.	45,00 mq.	€ 400,00	€ 18.000,00	10%	€ 16.200,00

- Mapp.n. 160, sub. 2 – mapp.n. 21 sub. 10 - area esterna -

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Valore	Deprezz. *	Valore
mq.	4.800,00 mq.	€ 50,00	€ 240.000,00	10%	€ 216.000,00

- totale valore compendio – Lotto 2 - :	€	973.750,00
- totale valore compendio – Lotto 2 –deprezzato del 10%*:	€	876.375,00

* il deprezzamento viene applicato a fronte delle eventuali spese di demolizione e smaltimento dei fabbricati non autorizzati (ampliamento capannone e pensiline), del ripristino degli edifici adiacenti che non vengono demoliti, della bonifica e smaltimento copertura in amianto del sub. 2 (1.300 mq. circa) e della messa a norma degli impianti.

** il valore per mq. tiene conto dell'incidenza del costo dell'area, del costo di costruzione dei fabbricati e del fatto che il compendio è già servito da una cabina elettrica dedicata.

6.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (sub. 2)	€ 1.500,00
Diritti di segreteria pratica SCIA (sub. 2)	€ 150,00
Sanzione per regolarizzazione urbanistica (sub. 2)	€ 516,00
Spese tecniche di aggiornamento catastale (sub. 2)	€ 350,00
Spese catastali (sub. 2)	€ 150,00
Spese per libretto caldaia telematico (sub. 2 e 13)	€ 200,00
Spese redazione APE (sub. 2 – solo uffici – e sub. 13)	€ 500,00
Totale:	€ 3.366,00

6.4 Prezzo a base d'asta

STIMA - Quota 1/1 della piena proprietà – **Lotto 2 - "capannoni , uffici, servizi accessori e spazio esterno"**, con i dovuti arrotondamenti – aprile 2016

€ 876.375,00
(ottocentosestantaseimilatrecentostantacinque//00)

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 876.375,00 - € 3.366,00 = € 873.009,00
(ottocentostantatremilanove//00)

- **Quota di 1/1 della piena proprietà** corrispondente alla quota del signor [REDACTED]

€ 873.000,00
(ottocentostantatremila//00)

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

7. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)**

- **visure ipotecarie aggiornate al 01.02.2016** –

7.1 Che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

- 1- Servitù di distanza trascritta a Verona il 22.01.1999 ai nn. 2025/1527 gravante l'unità immobiliare all'epoca censita al Foglio 1 con il mappale 21 sub. 10 (fondo servente) e a favore dell'unità immobiliare censita al Foglio 1 con il mappale 21 sub. 8 (fondo dominante) con la precisazione che nel quadro "D" è dato rinvenire quanto segue: *"sul terreno libero del fondo dominante potrà essere ampliato lo stabile in essere e di cui al mappale 21 sub. 1 stesso foglio e Comune, in direzione nord, a distanza inferiore a quella legale, di piano regolatore o di regolamento edilizio dal confine ovest dal fondo servente, per una lunghezza di circa metri lineari sedici e più esattamente per il tratto in cui la distanza è inferiore a metri lineari cinque dal confine"*.
- 2- Servitù di scarico delle acque piovane e bianche e trascritta a Verona il 30.12.1999 ai nn. 47729/30900 a carico dell'unità immobiliare censita al Foglio 1 con il mappale 160/1 (fondo servente) ed a favore delle unità immobiliari censite al Foglio 1 con i mappali 21 sub. 2, 160 sub. 2 e 21 sub. 10 che individua corte comune (fondo dominante);
- 3- Convenzione edilizia di cui all'atto in data 29.02.2000 n. 86040 di rep. Notaio Luigi Alberti, trascritto a Verona il 23.03.2000 ai nn. 11508/7679 contro [REDACTED]

inerente le unità immobiliari censite al Foglio 1 con i mappali 21 sub. 2 e 160 sub. 2;

- 4- Servitù di passo pedonale, carraio e con mezzi meccanici trascritta a Verona il 29.09.2000 ai nn. 35915/24228 a carico delle unità immobiliari censite al Foglio 1, mappali 21 sub. 10 e 160 sub. 2 (fondo servente) e a favore dell'unità immobiliare censita al foglio 1, mappale 21 sub. 11 (fondo dominante).

7.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 27.08.2015, al n. 30637 R.G. e n. 20181 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 6803 notificato in data 25.06.2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona contro:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] gravante:

- per la **quota di 1/1** del diritto di **piena proprietà per l'area** relativamente all'unità negoziale 1,
- per la **quota di 1/3** del diritto di **nuda proprietà** relativamente all'unità negoziale 2,
- per la **quota di 2/3** del diritto di **proprietà in regime di bene personale** relativamente all'unità negoziale 2
- per la **quota di 1/1** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'unità negoziale 3
- per la **quota di 1/1** del diritto di **nuda proprietà** relativamente all'unità negoziale 4,

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] gravante

- per la **quota di 1/1** del diritto di **proprietà superficaria** relativamente all'unità negoziale 1
- per la **quota di 1/1** del diritto di **proprietà superficaria** relativamente all'unità negoziale 2

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] gravante:

- per la **quota di 1/3** del diritto di **usufrutto** relativamente all'unità negoziale 2
 - per la **quota di 1/1** del diritto di **usufrutto** relativamente all'unità negoziale 4
- in forza di verbale di pignoramento n. rep. 6803 notificato in data 25.06.2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona sui seguenti beni:

unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 12, cat. D/7, via Parrocchia, piano T.

unità negoziale 2

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 14, cat. D/1, via Parrocchia, piano T.

unità negoziale 3

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 13, cat. A/10, cons. 2,5 vani, via Parrocchia, piano T.

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 2, cat. D/7, via Parrocchia, piano T.

Foglio 1, mapp.n° 160, sub. 2, cat. EU, cons. 562 mq, via Parrocchia, piano T.

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 15, cat. C/6, cons. 36 mq.

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 21, cat. A/2, cons. 6,5 vani.

unità negoziale 4

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 3, cat. A/7, cons. 8,5 vani, via parrocchia, piano T-1.

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 4, cat. C/6, cons. 45 mq, via Parrocchia, piano T.

TRASCRIZIONI ESTINTE:

1- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 08.03.2012, ai nn. 8374/5917 a favore del signor [REDACTED]

[REDACTED] con domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

contro:

[REDACTED] sopra citato, gravante:

- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente agli immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 15

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 21

- per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà relativamente agli immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 3

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 4

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 12

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà relativamente agli immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 13.

ISCRIZIONI:

- di ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 25.03.2009 ai nn. 11559/2244 per la somma complessiva di € 1.080.000,00 (unmilioneottantamila//00) di cui €600.000,00 (seicentomila//00) in linea capitale, a garanzia di mutuo in data 17.03.2009 n. 237980/5742 di rep. Notaio Claudio Avitabile

a favore di: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di superficie e [REDACTED] 2K per il diritto di nuda proprietà, in qualità di terzo datore di ipoteca, sui seguenti beni:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n°21, sub. 12;

- di ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 co. 1 D.P.R. n. 602/73 iscritta a Verona in data 28.04.2010 ai nn. 16365/3408 per la somma complessiva di € 50.219,96 (cinquantamila duecentodiciannove//96) di cui € 25.109,98 (venticinquemilacentonove//98) in linea capitale

a favore di: [REDACTED]

con domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di superficie sui seguenti beni:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n°21, sub. 12

- di ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data 17.02.2011 ai nn. 5848/1093 per la somma complessiva di € 215.000,00 (duecentocinquantamila//00) di cui € 154.004,06 (centocinquantaquattromilaquattro//06) in linea capitale

a favore di: [REDACTED]

[REDACTED] con domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

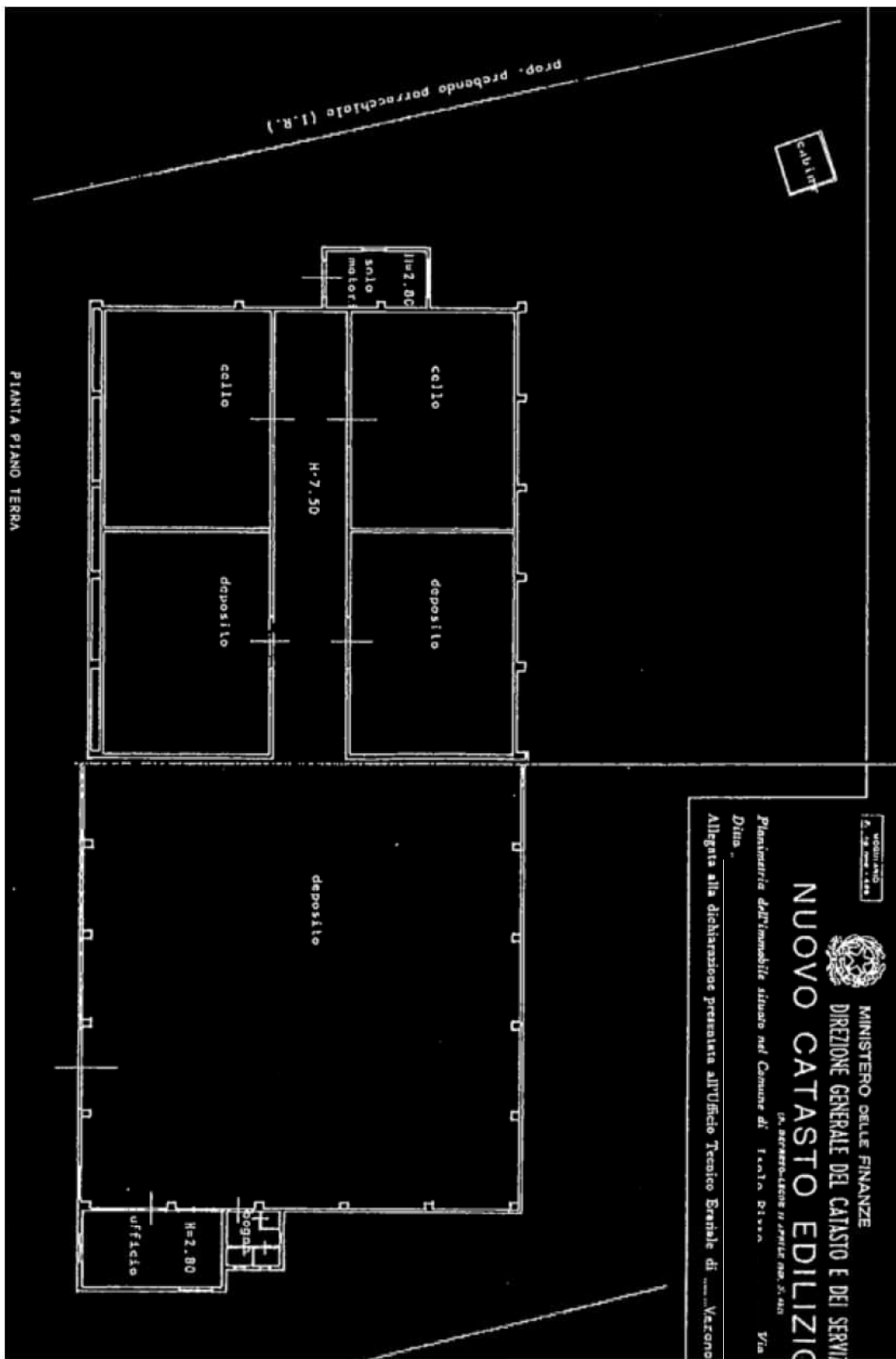
[REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso in data 10.02.2011 dal Tribunale di Brescia n. 1983

contro: [REDACTED] sopra citato, gravante:

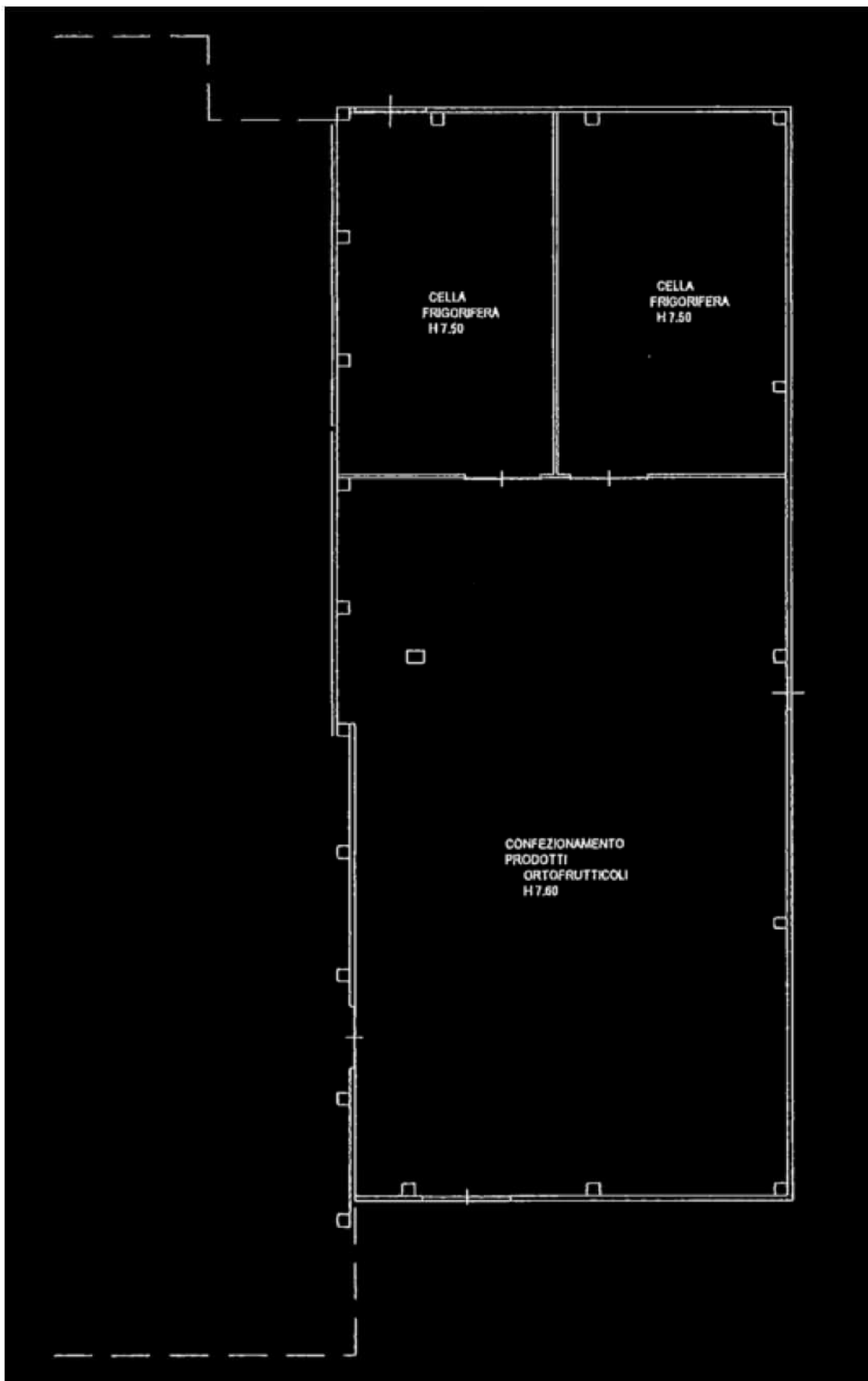
- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente agli immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

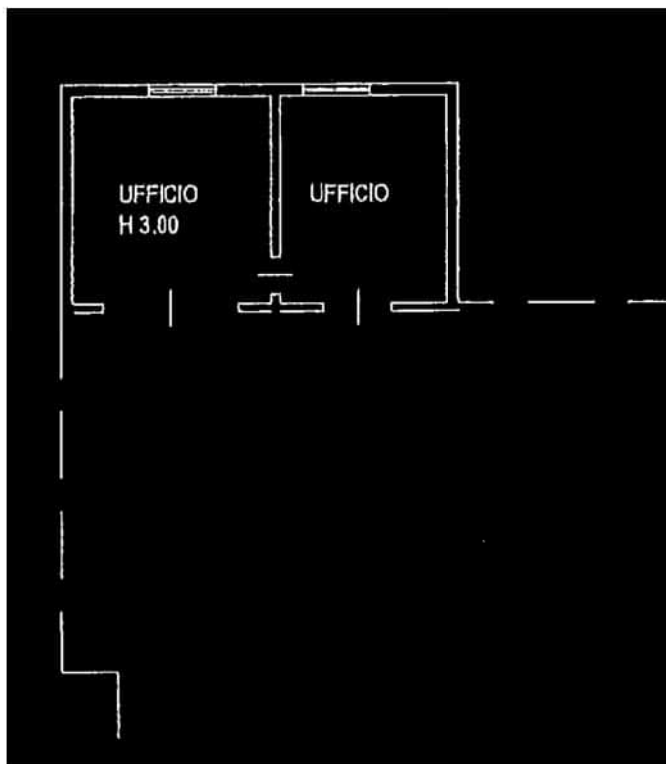
Foglio 2, mapp.n°190, sub. 15



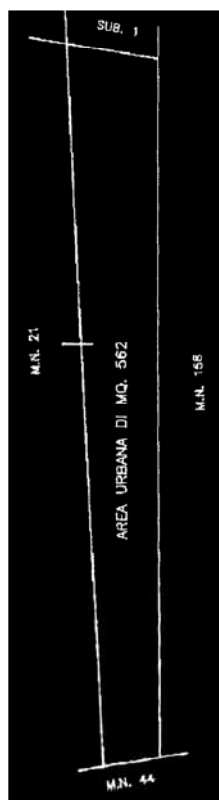
Mapp.n. 21, sub. 2 – capannone



Mapp.n. 21, sub. 12 – capannone



Mapp.n. 21, sub. 13 – uffici



Mapp.n. 160, sub. 2 – area esterna

RIEPILOGO DATI ESSENZIALI – LOTTO 2 -

I beni del - *Lotto 2* - consistono in due capannoni artigianali addossati (*sub. 2 e sub. 12*) dotati di uffici, servizi igienici, sala motori, un edificio ad uffici (*sub. 13*), addossato ai capannoni suddetti, e area esterna (*sub.10 – B.C.N.C. e mapp.n. 160 sub. 2*) siti in Via San Pietro n. 215 in Isola Rizza (Vr)

- I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:

Capannone con celle frigorifere

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 12, cat. D/7, R.C. € 2.319,00 via Parrocchia, piano T.

Opificio

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 14, cat. D/1, R.C. € 1.536,00 via Parrocchia, piano T.

Ufficio

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 13, cl. 1, cat. A/10, cons. 2,5 vani, sup. cat. 45 mq R.C. € 516,46 via Parrocchia, piano T.

Capannone con celle frigorifere

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 2, cat. D/7, R.C. € 3.396,40 via Parrocchia, piano T.

Ente urbano

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 160, sub. 2, cat. EU, cons. 562 mq, via Parrocchia, piano T.

- Il mappale 160 è posto tra i seguenti **confini: Mappali nn. 13, 158, 44, 21.**

- Il mappale 21 è posto tra i seguenti **confini: Mappali nn. 252, 166, 5, 156, 13 160, 44, 172 171.**

- Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

- mapp. 21, **subalterno 12**

_____ quota di 1/1 diritto piena proprietà per l'area

- mapp. 21, **subalterno 14**

N.B.: Dalla documentazione consultata dal CTU non si evince la corretta individuazione del bene né tantomeno gli effettivi proprietari. Il CTU non gli attribuisce alcun valore.

- mapp. 21, **subalterni 2 e 13; mapp. 160 subalterno 2**

_____ quota di 1/1 diritto piena proprietà

██████████ ██████████

STIMA - Quota 1/1 della piena proprietà – **Lotto 2 -“capannoni , uffici, servizi accessori e spazio esterno”**, con i dovuti arrotondamenti – aprile 2016

- Quota di 1/1 della piena proprietà corrispondente alla quota del signor ██████████

██████████

● **873.000.00**

(ottocentosettantatremila//00)

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

LOTTO 3

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Garage

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 15, cat. C/6, cons. 36 mq.

Appartamento

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 21, cat. A/2, cons. 6,5 vani.

PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 27.08.2015, al n. 30637 R.G. e n. 20181 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 6803 notificato in data 25.06.2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona contro:

[REDACTED]

[REDACTED] gravante:

- per la **quota di 1/1** del diritto di **piena proprietà per l'area** relativamente all'unità negoziale 1,
- per la **quota di 1/3** del diritto di **nuda proprietà** relativamente all'unità negoziale 2,
- per la **quota di 2/3** del diritto di **proprietà in regime di bene personale** relativamente all'unità negoziale 2
- per la **quota di 1/1** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'unità negoziale 3
- per la **quota di 1/1** del diritto di **nuda proprietà** relativamente all'unità negoziale 4,

[REDACTED]

[REDACTED] gravante

- per la **quota di 1/1** del diritto di **proprietà superficaria** relativamente all'unità negoziale 1
- per la **quota di 1/1** del diritto di **proprietà superficaria** relativamente all'unità negoziale 2

[REDACTED]

[REDACTED] gravante:

- per la **quota di 1/3** del diritto di **usufrutto** relativamente all'unità negoziale 2
- per la **quota di 1/1** del diritto di **usufrutto** relativamente all'unità negoziale 4

in forza di verbale di pignoramento n. rep. 6803 notificato in data 25.06.2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona sui seguenti beni:

unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 12, cat. D/7, via Parrocchia, piano T.

unità negoziale 2

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 14, cat. D/1, via Parrocchia, piano T.

unità negoziale 3

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 13, cat. A/10, cons. 2,5 vani, via Parrocchia, piano T.

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 2, cat. D/7, via Parrocchia, piano T.

Foglio 1, mapp.n° 160, sub. 2, cat. EU, cons. 562 mq, via Parrocchia, piano T.

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 15, cat. C/6, cons. 36 mq.

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 21, cat. A/2, cons. 6.5 vani.

unità negoziale 4

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 3, cat. A/7, cons. 8,5 vani, via parrocchia, piano T-1.

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 4, cat. C/6, cons. 45 mq, via Parrocchia, piano T.

Si dichiara che **vi è corrispondenza** tra i beni e relative quote di proprietà indicate nel suddetto atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà degli esecutati.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

DATI CATASTALI E IDENTIFICATIVI

Garage

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 15, cat. C/6, cons. 36 mq, sup. cat. 36 mq, R.C. € 65,07 via Maestri del Lavoro 77, piano S1.

Appartamento

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 21, cl. 1, cat. A/2, cons. 6,5 vani sup. cat. 182 mq, R.C. € 436,41 via Margattoni 25, piano 1.

Si precisa quanto segue:

*Il **mappale 190** deriva da denuncia di variazione registrata a Verona il 13.10.1999 al n. 6437.1/1999 in forza del quale i mappali 774 di Ha 0.18.13, 75 di Ha 0.02.30, 76 di Ha 0.03.10, 77 di Ha 0.07.97, 436 di Ha 0.00.09, 678 di Ha 0.03.63 e 680 di*

Ha 0.04.59 sono stati soppressi e accorpati al predetto mappale 190 di Ha 0.00.75.

- Il mappale 190 è posto tra i seguenti **confini**: **Mappali nn. 78, 677, via Roma.**

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO E RRIL.

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto gli immobili pignorati:

Anteriormente al ventennio i beni oggetto della presente relazione, censiti al **mappale 190**, erano di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] In dipendenza della successione in morte al signor [REDACTED] sopra descritto, deceduto a [REDACTED] regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 18.02.1947 n. 3827 di repertorio Notaio Silvio Canali, trascritto a Verona il 05.03.1947 ai nn. 1580/1358 (denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Verona in data 05.08.1947 al n. 721 di Vol. e trascritta a Verona in data 03.11.1947 ai nn. 7459/6580) cui ha fatto seguito atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 18.02.1947 n. 3828 di repertorio Notaio Silvio Canali, trascritto a Verona il 11.03.1947 ai nn. 1720/1479, i terreni censiti ai mappali 74, 75, 76, 77, 436, 678, 680 e 190 vennero devoluti al figlio signor [REDACTED]

- Con compravendita per scrittura privata autenticata in data 21.10.1996 n. rep. 55138 Notaio Lamberto Casalini, trascritta a Verona il 06.11.1996 ai nn. 31494/21849, il predetto signor [REDACTED] vendette i terreni sopra riportati alla società [REDACTED]

- Con compravendita per scrittura privata autenticata in data 24.08.2001 n. rep. 66729 Notaio Lamberto Casalini (All. f), trascritta a Verona il 01.09.2001 ai nn. 33598/23440, la predetta società [REDACTED] vendette i terreni sopradescritti al signor [REDACTED]

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

[REDACTED] quota di 1/, piena proprietà
[REDACTED] [REDACTED]

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

██████████ quota di 1/, piena proprietà
██████████ ██████████

2. QUOTA PIGNORATA.

Quota di 1/1 della piena proprietà corrispondente alla quota del signor ██████████
██████████

3. DESCRIZIONE BENI.

I beni che costituiscono il *Lotto 3* sono un *appartamento (sub. 21)* ed un *garage (sub. 15)* siti nel Comune di Isola Rizza, in un contesto residenziale posto a poche centinaia di metri dal centro storico. Il lotto su cui insiste il complesso residenziale suddetto è delimitato da tre vie: via Roma, su cui affaccia il prospetto nord dell'appartamento oggetto del presente pignoramento, via Margattoni, al cui civico 25 vi è l'ingresso pedonale al condominio, e via Maestri del Lavoro in cui è posto l'accesso carrabile condominiale.

La zona è caratterizzata da un tessuto edilizio storico prevalentemente di tipo residenziale e mediamente costituito da fabbricati di due/tre piani fuori terra inseriti in cortine edilizie, da una discreta disponibilità di parcheggi e da una rete viaria scarsamente trafficata.

Il complesso residenziale è composto da due fabbricati di due piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato costruito fuori dal sedime degli immobili; realizzati con struttura portante in pietra e laterizio, con solai e tetto a falde in legno, con manto di copertura in coppi, muri esterni parzialmente in laterizio a vista per una porzione di prospetto nord affacciata verso la corte interna e intonacati e tinteggiati di colore giallo per i restanti prospetti.

L'accesso carrabile avviene da via Maestri del Lavoro da un cancello in ferro ad unica anta scorrevole motorizzata.. L'accesso pedonale al complesso residenziale avviene da via Margattoni n. 25 attraverso un cancelletto in ferro mentre l'accesso al fabbricato avviene direttamente dal giardino condominiale da un portoncino in legno con specchiature di vetro; la scala condominiale è la pavimentazione dell'androne di ingresso e dei pianerottoli è in marmo. L'immobile non è dotato di acsensore.

Il complesso residenziale risulta completamente recintato con un muro in laterizio alto 2,00 mt. circa, in corrispondenza della via Margattoni, e con una ringhiera in metallo alta 1,00 mt. circa e montata su un muretto in laterizio alto 60 cm. circa per la restante parte

Il condominio dispone all'interno di un'area adibita a verde e camminamenti pedonali in laterizio e dalla quale si accede al piano interrato destinato a garage sia mediante una scala condominiale che una rampa carrabile.

- Il fabbricato è inserito nel P.I. di Isola Rizza - in **Zona A - centro storico**. Dall'estratto cartografico del P.I. si evince che la cortina edilizia in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento è sottoposta a **Vincolo monumentale** ai sensi del D.Lgs 42/2004 (all. bb).

- L'unità abitativa (foglio 2, mapp.n° 190, sub. 21) è organizzata su un unico livello al primo piano del fabbricato posto verso nord.

L'appartamento nella zona giorno presenta un'altezza interna media di 3,40 mt. circa mentre nella zona notte e nel bagno è di 2,70 mt. circa ed è composto da un ingresso-disimpegno, un unico ampio locale adibito a soggiorno e cucina, un bagno finestrato con antibagno, un bagno cieco nella zona notte e due camere da letto.

L'unità abitativa consta di **202,00 mq. comm.** circa.

La pavimentazione dell'appartamento è in ceramica formato 30 x 30 ad esclusione dei due bagni che presentano il pavimento ed il rivestimento delle pareti in ceramica formato 20 x 25 fino ad un'altezza di 2,10 mt. circa.

Il bagno della zona giorno è composto da doccia, bidet, wc e lavandino mentre nell'antibagno è presente un lavabo. Il bagno della zona notte è composto da vasca, bidet, wc e lavandino.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato; la porta di ingresso è in legno blindata.

Gli infissi esterni del prospetto affacciante su via Roma sono in legno con vetro camera e imposte in legno laccato color verde e zanzariere; sulla corte interna, verso via Maestri del Lavoro, il soggiorno è illuminato da finestre a mezzaluna con serramenti in legno con vetrocamera e da velux con apertura elettrica e zanzariera; in cucina è presente una finestra e così anche nel bagno della zona giorno con imposte in legno laccato color verde e zanzariere.

Le pareti sono stabilite a malta fine.

L'impianto di riscaldamento, a norma, è autonomo con caldaia a gas metano (marca Baltur) posta nel vano caldaia posto in cucina; i terminali consistono in tre ventilconvettori marca Aermec nella zona giorno e radiatori in ghisa nella zona notte, nel disimpegno e nei bagni.

L'impianto elettrico funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt e l'impianto idrico-sanitario risalgono alla data di ristrutturazione dell'immobile così come tutte le finiture interne. Il CTU precisa che non ha potuto reperire i certificati di conformità degli impianti e che pertanto non è in grado di stabilire se gli stessi siano a norma oppure no.

È presente un citofono nel soggiorno e l'impianto di condizionamento con due split posizionati nel soggiorno.

Le condizioni generali e le finiture dell'immobile sono buone.

Il CTU precisa che non è stato possibile produrre l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità abitativa in questione dal momento che i proprietari non erano in possesso del libretto di manutenzione caldaia aggiornato con il codice CIRCE, necessario per l'invio telematico dell'APE alla Regione Veneto.

Il CTU pertanto informa che il costo per il libretto telematico da prodursi, da un tecnico manutentore abilitato, corrisponde a circa € 100,00 e che il costo per la redazione dell'APE è pari a circa € 200,00. Tali importi sono stati detratti dal valore dell'immobile.

- Il garage (foglio 2, mapp.n° 190, sub. 15), collocato al piano interrato, presenta due basculanti in lamiera ad apertura manuale; il pavimento è in battuto di cemento così come il corsello di manovra condominiale

Il garage consta di **36.00 mq. netti**, circa.

Si precisa che l'unità appartamento e quella garage sono conformi allo stato autorizzato e a quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali.

Si precisa altresì che dal prospetto preventivo - esercizio ordinario 2015-2016 delle **spese condominiali** del Condominio Corte Paradiso (All. cc) risultano da versare **€ 305,24** relativi alla proprietà in questione.

APPARTAMENTO

Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Condizioni
	[mq]	[mq]		[mq]	
<i>piano primo</i>					
Ingr./disimpegno	10,00	11,00	1,00	11,00	buone
Soggiorno/cucina	95,50	116,40	1,00	116,40	buone
Bagno con antibagno	10,60	15,30	1,00	15,30	buone
Bagno	6,50	10,00	1,00	10,00	buone
Camera 1	19,20	25,50	1,00	25,50	buone
Camera 2	17,10	23,80	1,00	23,80	buone
TOTALE	158,90	202,00		202,00	buone

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:	<i>c.a</i>
Solai:	<i>legno</i>
Strutture verticali:	<i>c.a, laterizio e pietra</i>
Copertura:	<i>lignea</i>

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:	<i>unica anta scorrevole motorizzata – in buono stato</i>
Cancello pedonale:	<i>anta a battente con apertura elettrica – in buono stato</i>
Infissi esterni:	<i>anta a battente in legno con vetrocamera con zanzariere - in buono stato – Protezione: imposte in legno - in buono stato – velux con zanzariere – in discreto stato</i>
Infissi interni:	<i>anta a battente - in legno tamburato - in buono stato</i>
Manto di copertura:	<i>coppi in cotto</i>
Pareti esterne:	<i>intonaco – tinteggiato di giallo - in buono stato – laterizio a vista – in buono stato</i>
Percorsi interni:	<i>in ceramica – in buono stato</i>
Portone d'ingresso:	<i>anta a battente in legno con specchiature in vetro – in discreto stato</i>
Recinzione:	<i>ringhiera metallica verniciata su muretto in c.a. e muro in laterizio – in buono stato</i>
Tramezze interne:	<i>muratura in mattoni forati – in buono stato – Finitura: rasatura a malta fine</i>

Caratteristiche impianti

Antenna:	<i>si</i>
Antifurto:	<i>no</i>
Citofonico:	<i>si</i>
Elettrico:	<i>sottotraccia – tensione di rete: 220 V, funzionante</i>
Gas:	<i>caldaia per riscaldamento e produzione acqua calda - funzionante</i>
Idrico:	<i>sottotraccia, rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: caldaia, servizi igienici, cucina</i>
Telefonico	<i>si</i>
Termico:	<i>autonomo – Alimentazione: metano, funzionante - Apparecchi diffusori: radiatori in ghisa e tre ventilconvettori nel soggiorno.</i>

4. SITUAZIONE URBANISTICA.

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato ristrutturato in seguito a **Concessione Edilizia n. 19/97** prot. 1969 del **15.05.1997** su domanda presentata dalla ditta [REDACTED]

Successivamente in data **24.07.1998** è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 20/98** prot. 2806 su domanda presentata dalla ditta [REDACTED] in variante alla C.E. 19/97.

In data **22.06.1999** è stata rilasciato **Permesso di Abitabilità** n. prot. 2867.

In data **07.09.1999** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 3943** prot. per la realizzazione del fabbricato interrato da destinarsi a garage.

Si precisa che l'unità appartamento e quella garage sono conformi allo stato autorizzato e a quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali.

Il fabbricato è inserito nel P.I. di Isola Rizza - in **Zona A - centro storico**. Dall'estratto cartografico del P.I. si evince che la cortina edilizia in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento è sottoposta a **Vincolo monumentale** ai sensi del D.Lgs 42/2004 (*all. bb*).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. **SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.**

L'appartamento attualmente è abitato dal sig. [REDACTED]

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

6. **DETERMINAZIONE DELLA STIMA.**

6.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Isola Rizza – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Isola Rizza – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

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

6.2 Valutazione lotto unico

Il **Valore venale di mercato** nell'aprile 2016 del Lotto 3 è il seguente:

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
A corpo.	=====	=====	=====	<u>€150.000,00</u>

6.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per libretto caldaia telematico	€	100,00
Spese redazione APE	€	200,00
Spese condominiali	€	300,00
Totale:	€	<u>600,00</u>

6.4 Prezzo a base d'asta

STIMA - **Lotto 3** – “**appartamento e garage**”, con i dovuti arrotondamenti –
aprile 2016

€ 150.000,00 (centocinquantamila//00).

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 150.000,00 - € 600,00 = € 149.400,00

- **Quota di 1/1 della piena proprietà** corrispondente alla quota del signor [REDACTED]

€ 149.400,00

(centoquarantanovemilaquattrocento//00)

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

7. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)**

- **visure ipotecarie aggiornate al 01.02.2016** –

7.1 Che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

=====

7.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 27.08.2015, al n. 30637 R.G. e n. 20181 R.P. a favore di [REDACTED] in [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 6803 notificato in data 25.06.2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona contro:

[REDACTED]

[REDACTED] gravante:

- per la **quota di 1/1** del diritto di **piena proprietà per l'area** relativamente all'unità negoziale 1,
- per la **quota di 1/3** del diritto di **nuda proprietà** relativamente all'unità negoziale 2,
- per la **quota di 2/3** del diritto di **proprietà in regime di bene personale** relativamente all'unità negoziale 2
- per la **quota di 1/1** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'unità negoziale 3
- per la **quota di 1/1** del diritto di **nuda proprietà** relativamente all'unità negoziale 4,

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 15

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 21

- per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà relativamente agli immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 3

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 4

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 12

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà relativamente agli immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n° 21, sub. 13

ISCRIZIONI:

- di ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 04.10.2007 ai nn. 47395/11729 per la somma complessiva di € 250.000,00 (duecentocinquantamila//00) di cui € 150.000,00 (centocinquantamila//00) in linea capitale, a garanzia di mutuo in data 11.11.2007 n. 22491/10671 di rep. Notaio Guido Magrelli

a favore di:

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED] sopra citato, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente agli immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 15

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 21

- di ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data 17.02.2011 ai nn. 5848/1093 per la somma complessiva di € 215.000,00 (duecentocinquantamila//00) di cui € 154.004,06 (centocinquantaquattromilaquattro//06) in linea capitale

a favore di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso in data 10.02.2011 dal

Tribunale di Brescia n. 1983

contro: [REDACTED] sopra citato, gravante:

- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente agli immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 2, mapp.n°190, sub. 15

Foglio 2, mapp.n°190, sub. 21

- per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà relativamente agli immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n°21, sub. 3

Foglio 1, mapp.n°21, sub. 4

Foglio 1, mapp.n°21, sub. 12

_____ sopra citata, gravante:

- per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto relativamente agli immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n°21, sub. 3

Foglio 1, mapp.n°21, sub. 4

- per la quota di 1/3 del diritto di usufrutto relativamente agli immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n°21, sub. 12

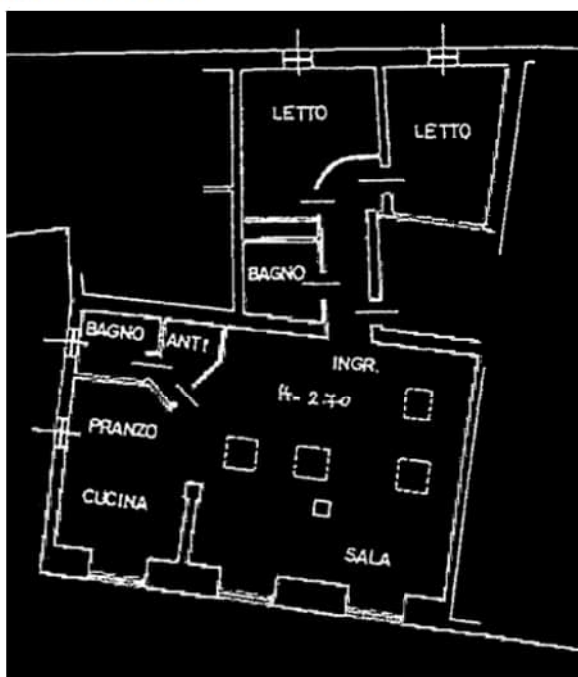
_____ sopra

citata, gravante

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente agli immobili censiti:

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 1, mapp.n°21, sub. 12



Schema planimetrico appartamento

RIEPILOGO DATI ESSENZIALI - LOTTO 3 -

Appartamento e garage siti in via Margattoni n. 25 nel Comune di Isola rizza (VR). I dati catastali attuali sono i seguenti:

Garage

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 15, cat. C/6, cons. 36 mq, sup. cat. 36 mq, R.C. €65,07 via Maestri del Lavoro 77, piano S1.

Appartamento

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza - Vr

Foglio 2, mapp.n° 190, sub. 21, cl. 1, cat. A/2, cons. 6,5 vani sup. cat. 182 mq, R.C. € 436,41 via Margattoni 25, piano 1.

- Il **mappale 190** è posto tra i seguenti **confini: Mappali nn. 78, 677, via Roma.**

- Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

_____ **quota di 1/, piena proprietà**

STIMA - **Lotto 3** – “**appartamento e garage**”, con i dovuti arrotondamenti –
aprile 2016

- **Quota di 1/1 della piena proprietà** corrispondente alla quota del signor **Mattioli Sandro**

€ 149.400,00

(centoquarantanovemilaquattrocento//00)

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

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

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

Verona, 20.04.2016

Arch. Sonia Iorio De Marco.

Allegati:

- a) Costituzione di diritto di superficie del 08.09.2000 rep. n. 87500 racc. n. 14198
Notaio Luigi Alberti;
- b) Dichiarazione di successione trascritta il 21.10.2002 R.G. 42845 R.P. 29446;
- c) Atto di donazione del 15.01.2003 rep. n. 8730 racc. n. 4022 Notaio Claudio Berlini;
- d) Atto di compravendita del 15.01.2003 rep. n. 8731 racc. n. 4023 Notaio Claudio Berlini;
- e) Atto di compravendita del 15.01.2003 rep. n. 8732 racc. n. 4024 Notaio Claudio Berlini;
- f) Atto di compravendita del 24.08.2001 rep. n. 66729 racc. n. 13381 Notaio Lamberto Casalini;
- g) Visura ipotecaria aggiornata al 01.02.2016;
- h) Comunicazione Ufficio Demografico del Comune di Isola Rizza;
- i) Comunicazioni;

LOTTO 1

- j) Documentazione fotografica (n. 19 foto);
- k) Visure catastali;
- l) Planimetria catastale;
- m) Mappa censuaria;
- n) Documenti ufficio tecnico Comune di Isola Rizza:
 - n.1- Licenza di Costruzione n. 59 del 12.02.1970
 - n.2- Certificato di abitabilità n. 59 del 25.01.1972
- o) Estratto di P.I. ed N.T.O.
- p) Schema planimetrico piano seminterrato;

LOTTO 2

- q) Documentazione fotografica (n. 17 foto);
- r) Visure catastali;
- s) Planimetria catastale;
- t) Mappa censuaria;
- u) Documenti ufficio tecnico Comune di Isola Rizza:
 - u.1- Concessione Edilizia n. 16 – prot. n. 640 del 13.04.1984
 - u.2- Concessione Edilizia n. 28 del 30.10.1985
 - u.3- Permesso di Agibilità n. 16/84-28/85 del 14.04.1986
 - u.4- DIA n. 4648 del 16.12.1998
 - u.5- Concessione Edilizia n. 7/2000 del 01.03.2000

u.6- Concessione Edilizia n.34/01 – prot. n. 5279 del 13.12.2001 in variante alla C.E. 7/2000

u.7- Permesso di Agibilità n. prot. 4956 del 30.10.2002

u.8- DIA n. 1942 del 28.04.2003

v) Estratto di P.I. ed N.T.O.

w) Contratto di noleggio del 17.02.2016 registrato il 19.02.2016;

LOTTO 3

x) Visure catastali;

y) Planimetria catastale;

z) Mappa censuaria;

aa) Documenti ufficio tecnico Comune di Isola Rizza:

aa.1- Concessione Edilizia n. 19/97 prot. 1969 del 15.05.1997

aa.2- Concessione Edilizia n. 20/98 prot. 2806 del 24.07.1998

aa.3- Permesso di Abitabilità n. prot. 2867 del 22.06.1999

aa.4- Denuncia di Inizio Attività n. 3943 del 07.09.1999

bb) Estratto di P.I. ed N.T.O.

cc) Bilancio preventivo ripartizioni Condominio Corte Paradiso

dd) Documentazione fotografica (n. 11 foto);

Verona, 20.04.2016

Arch. Sonia Iorio De Marco.