

TRIBUNALE DI VERONA

Esecuzione immobiliare

Giudice Dott. ssa Paola Salmaso

1

Promossa da



Contro



R.G.E. Nr. 253/2021

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Massimo Bertolini

Iscritto all'albo degli architetti di Verona al nr. 1886

Cf.: BRTMSM69T09L781G

P. Iva: 03615530239

Con studio in Verona Via Cesena, 22

Telefono 3395357509

e-Mail: arch.bertolini@hotmail.com

Pec: massimo.bertolini@archiworldpec.it



Sommario

Scopo dell'incarico:.....	3
Quesito nr. 1:.....	4
Quesito nr. 2:.....	5
Quesito nr. 3:.....	5
Quesito nr. 4:.....	6
Quesito nr. 5:.....	6
Quesito nr. 6:.....	7
Quesito nr. 7:.....	8
Quesito nr. 8:.....	9
Quesito nr. 9:.....	10
Quesito nr. 10:.....	10
Quesito nr. 11:.....	11
Quesito nr. 12:.....	12
Quesito nr. 13:.....	12
Quesito nr. 14:.....	17
Quesito nr. 15:.....	176
Riepilogo lotto 1	180
Riepilogo lotto 2	181
Riepilogo lotto 3	183
Riepilogo lotto 4	184
Riepilogo lotto 5	188
Riepilogo lotto 6	189
Riepilogo lotto 7	191
Riepilogo lotto 8	193
Riepilogo lotto 9	196
Riepilogo lotto 10	198
Riepilogo lotto 11	199
Riepilogo lotto 12	202
Riepilogo lotto 13	205



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Riepilogo lotto 14	207
Riepilogo lotto 15	211
Riepilogo lotto 16	214
Allegati.....	215

Scopo dell'incarico:

Lo scrivente, arch. Massimo Bertolini, nominato perito estimatore in relazione al pignoramento immobiliare R.G.E. N. 253/2021, pendente presso il Tribunale di Verona sezione Esecuzioni Immobiliari promosso da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avendo accettato l'incarico conferitogli dal Giudice Istruttore designato, dott. Angelo Franco (ora sostituito dalla Dott.ssa Paola Salmaso) il 24.01.2022 e dopo aver reso il giuramento di rito in data 06.11.21, ha redatto la presente perizia per rispondere in successione, come indicato in sommario, ai quesiti posti e riguardanti la stima dei beni oggetto del pignoramento del 23/06/2021 n.8459 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano trascritto in data 12/07/2021 ai nn. 31214/22479, a favore di [REDACTED] sugli immobili di cui alla Certificazione notarile in atti (all.1).

PREMESSA

L'esecuzione riguarda due compendi immobiliari, composti ciascuno da fabbricati e terreni, dislocati rispettivamente nel Comune di Oppeano (VR) e nel Comune di Verona (VR).

Il primo compendio, di maggior consistenza e valore, consiste in: tre appartamenti, tutti al piano primo di una prima palazzina a 2 piani fuori terra, con cantina e box auto più un altro box auto al piano interrato, con accesso dalla Via Pontida n. 59 in Oppeano, (Vr) a destinazione residenziale plurifamiliare, costruita nel 2008 dalla [REDACTED] [REDACTED] comprendente 6 appartamenti, cantine e garage e pertinenze di varie dimensioni, rifiniti completamente, rimasti da allora invenduti e mai abitati (foglio 46,



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

part. 1385 mapp.4,5,6,7,9,10,12,13,14);

- una seconda palazzina con due piani fuori terra più sottotetto ed interrato con accessi privati dalla Via Pontida nn. 43,45,49 – praticamente frontale alla precedente, sul lato opposto della stessa strada senza sfondo sempre in Oppeano, a destinazione abitativa plurifamiliare, costruita anch'essa nel 2008 dalla [REDACTED] [REDACTED] comprendente 4 abitazioni cielo terra di cui 3 oggetto della presente esecuzione immobiliare, di varie dimensioni, quasi completamente rifiniti (mancano le porte ed i sanitari) rimasti da allora invenduti e mai abitati (foglio 46, part. 1809 mapp.,2,3,4,6,7,8,9);

- alcuni appezzamenti di terreno nelle vicinanze a destinazione viabilità pubblica e sede della cabina elettrica (foglio 46 particelle 1383,1332,1446,1392,1371).

Gli stabili, sono rimasti disabitati ed incustoditi negli ultimi 14 anni con la conseguenza che l'esterno appare usurato mentre all'interno si notano agli interrati tracce di umidità sulle murature .

I terreni, classificati a Catasto come "seminativi – irrigui" oltre ad una "area urbana" attualmente sono destinati sede stradale della stessa via Pontida o del suo marciapiede, uno invece a verde occupato quasi per intero dalla cabina elettrica di quartiere.

Il secondo compendio, dislocato a Verona (VR)- zona Porto S. Pancrazio, alla Via Lazzaretto n 59. e nei pressi è composto da:

- 2 posti auto e 2 posti moto ed una cantina siti nell'interrato del Condominio "Mimosa" di via Lazzaretto n. 59 al quale partecipano;
- dei terreni con capacità edificatoria nelle vicinanze dello stabile di via Lazzaretto 59, uno libero, uno a destinazione parco giochi, e gli altri con gli impianti per lo smaltimento acque degli stabili al n. 59 (foglio 227 particelle 312,385,407,327,323,403,405).

Quesito nr. 1:

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

La documentazione di cui all'art 567 c.p.c. risulta completa e non presenta mancanze gravi. (Vedi all. 1. Visure Catastali e certificazione notarile).

Quesito nr. 2:

Provveda ad acquisire:

- i) *planimetria catastale;*
- ii) *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;*
- iii) *Certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;*
- iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;*
- v) *eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.*

La documentazione catastale, acquisita secondo la prescrizione, completa delle planimetrie catastali, è contenuta nell' all. nr. 1 del presente elaborato

I titoli edilizi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido, così come i certificati di agibilità, sono contenuti nell'allegato nr. 2

I titoli di provenienza negoziale al debitore degli immobili pignorati sono contenuti nell'allegato nr. 3

Non risultano dichiarazioni di successione di data successiva al titolo negoziale.

Quesito nr. 3:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica

- i) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- ii) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- iii) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile: in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato,*



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono la corretta identificazione degli immobili gravati, ubicati nel Comune di Oppeano (VR), in Via Pontida, ora ai numeri 43,45,49,59 e nel Comune di Verona, in via Lazzaretto (VR) ora ai numeri 59c e 59e.

I terreni di cui al foglio 227 particelle 407,285,323,327,403,405,312 si trovano nelle immediate vicinanze degli immobili in via Lazzaretto a Verona, mentre i terreni di cui al foglio 46 particelle 1383,1332,1446,1392,1371 si trovano nelle immediate vicinanze degli immobili di via Pontida ad Oppeano (VR)

I dati corrispondono a quelli sopra indicati al punto 1) e nel Certificato Notarile di cui all'allegato nr.1.

Quesito nr. 4:

Proceda senza richiedere autorizzazione del giudice ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1500,00 oltre accessori di legge: qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

L'attuale descrizione catastale dei beni, contenuta nell' allegato sub. 1, risulta corretta.

Quesito nr. 5:

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;



Quesito nr. 6:

7

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione.

Dai sopralluoghi e dalle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate-Dir. Prov. di Verona del 03.03.2022 non risultano contratti di locazione o di altro tipo riguardanti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Si precisa che al momento del sopralluogo in data 02/05/2022 la cantina di cui al foglio 227, particella 330, sub 23 risultava occupata senza titolo da un condomino del palazzo di via Lazzaretto. Il custode, avvertito del fatto, ha preso contatto col condomino occupante, concordando con questi l'immediato rilascio e la completa liberazione della cantina.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.*

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene

Trattandosi di immobili di cui è proprietaria una società di capitali non ricorrono le ipotesi sopra indicate.

Quesito nr. 7:

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia dei Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorali nel ventennio, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, arti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. Sequestri penali),



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Con riferimento all'intero compendio immobiliare come sopra individuato, risultano pubblicate le Iscrizioni e le trascrizioni relative al ventennio anteriore al pignoramento evidenziate nell'allegato n. 10 e riportate nella Certificazione Notarile di cui all'allegato 1.

9

Quesito nr. 8:

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Gli immobili pignorati nel comune di Oppeano (VR), in Via Pontida, nn. 43,45,49,59 appartengono ad un unico proprietario identificato nella [REDACTED]

Gli immobili pignorati nel Comune di Verona , in via Lazzaretto (VR) nn. 59c e 59e. , sempre di proprietà [REDACTED] (foglio 227 part.330 sub 23,52,53 e part. 332 sub 13, 14),

partecipano con i corpi "a" "b" "c" "d" "e" "f" "g" al condominio " MIMOSA" sito in Verona via Lazzaretto 59.

Tale Condominio è attualmente gestito, nella persona del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'amministrazione da me interpellata sul quesito del Giudice, riferito al Condominio "Mimosa" cui partecipano le unità immobiliari pignorate, risponde come segue:

- non vi sono vincoli condominiali,
- Le tabelle millesimali in corso sono allegate sub 6: documentazione condominiale;
- L'importo delle spese fisse di gestione o di amministrazione per l'anno in corso ammontano ad € 172.06 (gestione ordinaria)
- Sono state deliberate spese straordinarie per la messa a norma della zona interrata e per il rinnovo del certificato di prevenzione incendi – incarichi già conclusi e pagati, pari ad € 144.08;
- L'amministrazione non è a conoscenza di procedimenti in atto sui beni pignorati;



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Il debito residuo della [REDACTED] riferito agli ultimi due anni ammonta ad € 316,14 di cui € 144,08 per i lavori straordinari di cui sopra.

Quesito nr. 9:

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlla la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Le concessioni edilizie riguardanti le costruzioni di cui trattasi sono contenute nell'allegato 2.

Tali costruzioni, qui pignorate, risultano allo stato realizzate in conformità alle concessioni edilizie di cui all'all. 2.

Quesito nr. 10:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica, laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

a) Strumento urbanistico del Comune di Oppeano:

In base al PRG del Comune di Oppeano, tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare ubicati in questo Comune alla Via Pontida, nn. 43,45,49,59, rientrano in zona - PR 6. - Urbanizzazione consolidata. Si veda l'allegato 9 per i particolari.

Si veda inoltre l'allegato 11 per il CDU dei terreni ubicati nel medesimo Comune di Oppeano per i dettagli dello strumento urbanistico edilizio di riferimento.

b) Strumento urbanistico del Comune di Verona:



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Gli immobili oggetto della presente esecuzione siti nel Comune di Verona alla Via Lazzaretto rientrano, in base al PI, rientrano in zona - B - Tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario. Si veda l'allegato 9 per i particolari.

Per il CDU dei terreni oggetto della presente esecuzione ubicati nel Comune di Verona alla Via Lazzaretto si veda l'allegato 11 contenente i dettagli dello strumento urbanistico edilizio di riferimento.

11

Quesito nr. 11:

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n 3712008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati nel Comune di Oppeano (VR) presentano tutti le seguenti caratteristiche impiantistiche:

- Impianto di riscaldamento: a radiatori (non sempre presenti o installati) tramite caldaie murali ad incasso esterne (non presenti), comandate da termostati ambiente.
- Impianto elettrico: con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita.
- Impianto televisivo: tutti gli immobili sono dotati di antenna TV per digitale terrestre e di impianto televisivo.
- Impianto idrico: a norma, in derivazione dalla rete comunale.
- Acqua calda sanitaria: prevista con caldaie istantanee (non presenti) poste in esterno in appositi vani predisposti nella muratura perimetrale.

Gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati nel Comune di Verona (VR) consistono in una cantina e 2 posti auto e 2 posti moto ricavati in una rimessa comune.

La cantina è corredata di impianto elettrico dedicato, collocato in esterno e derivato dalle parti comuni; si compone di una plafoniera munita di interruttore e presa elettrica.

I posti auto sono invece serviti dall'impianto elettrico di illuminazione condominiale.



Quesito nr. 12:

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Gli immobili sono stati tutti pignorati per intero.

Quesito nr. 13:

*Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.***

La diversa dislocazione e natura degli immobili pignorati, parte siti nel Comune di Oppeano, costituiti da più appartamenti, posti in diversi corpi di fabbrica e ciascuno dotato di servizi ed accessi pedonali su strada pubblica, autonomi e riservati, parte siti nel Comune di Verona, altrettanto autonomi ma rappresentati da una cantina e più posti auto e moto costituiti in condominio, rende possibile la vendita separata dei due compendi, previa individuazione di adeguati lotti.

Possono dunque essere venduti separatamente in **sedici lotti** così individuati:

Lotto 1:

Appartamento box auto e cantina

Appartamento posto al piano primo in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente A2 - Abitazione di tipo civile

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 4 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani
Rendita: Euro 309,87

Cantina posta nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificata catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 7 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 6 m2
Rendita: Euro 4,34

Box auto nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 13 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 m2
Rendita: Euro 33,26

Lotto 2:

Appartamento box auto e cantina

Appartamento posto al piano primo in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente A2 - Abitazione di tipo civile

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 5 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani
Rendita: Euro 232.41

Cantina posta nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificata catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 9 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 14 m2
Rendita: Euro 10,12

Box auto nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 12 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 m2
Rendita: Euro 30.88

Lotto 3:

Appartamento box auto e cantina

Appartamento posto al piano primo in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente A2 - Abitazione di tipo civile

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 6 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani
Rendita: Euro 309,87

Cantina posta nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificata catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 10 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 6 m2
Rendita: Euro 4,34

Box auto nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 14 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 m2
Rendita: Euro 33.26



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 4:

Box auto posto nell' interrato dello stabile in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 11 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 m2
Rendita: Euro 30,88

14

Lotto 5:

Appartamento su tre livelli con giardino privato e box auto

Appartamento posto al piano terra, primo e secondo (sottotetto) in via Pontida, 43 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente A2 - Abitazione di tipo civile

- Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 3 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani
Rendita: Euro 348,61

Box auto direttamente collegato tramite scala interna all'appartamento, in via Pontida, 43 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 189 - Sub: 7 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 m2
Rendita: Euro 38,01

Lotto 6:

Appartamento su 4 livelli con giardino privato e box auto

Appartamento posto al piano interrato, terra, primo e secondo (sottotetto) in via Pontida, 45 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente A2 - Abitazione di tipo civile

- Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 2 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani
Rendita: Euro 426,08

Box auto collegato tramite scala interna all'interrato dell'appartamento, in via Pontida, 45 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 8 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 m2
Rendita: Euro 47,51

Lotto 7:

Appartamento su tre livelli con giardino privato e box auto

Appartamento posto al piano terra, primo e secondo (sottotetto) in via Pontida, 49 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente A2 - Abitazione di tipo civile



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 4 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani
Rendita: Euro 348,61

Box auto direttamente collegato tramite scala interna all'appartamento, in via Pontida, 49 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 6 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 m2
Rendita: Euro 38,01

15

Lotto 8:

Box auto posto nell' interrato dello stabile in via Pontida, 43-49 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 9 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 25 m2
Rendita: Euro 59.39

Lotto 9:

Cantina posta nell' interrato dello stabile in via Lazzaretto, 59c - Verona (Vr) - identificata catastalmente

- Foglio: 227 - Particella: 330 - Sub: 23 Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 7 m2
Rendita: Euro 13.74

Lotto 10:

Posto auto e posto moto nell' interrato dello stabile in via Lazzaretto, 59d-e - Verona (Vr) - identificati catastalmente

- Foglio: 227 - Particella: 330 - Sub: 53 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 m2
Rendita: Euro 28.97

- Foglio: 227 - Particella: 332 - Sub: 13 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 m2
Rendita: Euro 28.97

Lotto 11:

Posto auto e posto moto nell' interrato dello stabile in via Lazzaretto, 59d-e - Verona (Vr) - identificati catastalmente

- Foglio: 227 - Particella: 330 - Sub: 52 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 m2
Rendita: Euro 28.97

- Foglio: 227 - Particella: 332 - Sub: 14 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 m2
Rendita: Euro 28.97

Lotto 12:



Terreno in via Lazzaretto, Verona (Vr) - identificato catastalmente

- Foglio: 227 - Particella: 312 Redditi: dominicale Euro 2,20 agrario Euro 1,21
Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1 Superficie: 195 m2

Lotto 13:

Terreno adibito a parco giochi in via Lazzaretto, Verona (Vr) - identificato catastalmente

- Foglio. 227, particella 285 con reddito dominicale di € 8.12 – reddito agrario di € 4.50- sup. 405 mq con qualità: FRUTT. IRRIG. di classe 1

Lotto 14:

Terreni in via Lazzaretto, Verona (Vr) - identificati catastalmente

- Foglio. 227, particella 407 con reddito dominicale di € 0.24 – reddito agrario di € 0.12- sup. 11 mq con qualità: FRUTT. IRRIG. di classe 1
- Foglio. 227, particella 327 con reddito dominicale di € 0.26 – reddito agrario di € 0.14- sup. 13 mq con qualità: FRUTT. IRRIG. di classe 1
- Foglio. 227, particella 323 con reddito dominicale di € 0.62 – reddito agrario di € 0.34- sup. 31 mq con qualità: FRUTT. IRRIG. di classe 1
- Foglio. 227, particella 403 con reddito dominicale di € 0.70 – reddito agrario di € 0.39- sup. 35 mq con qualità: FRUTT. IRRIG. di classe 1
- Foglio. 227, particella 405 con reddito dominicale di € 0.24 – reddito agrario di € 0.13- sup. 12 mq con qualità: FRUTT. IRRIG. di classe 1

Lotto 15:

Terreni e area urbana in via Pontida ad Oppeano, (Vr) - identificati catastalmente

- Foglio. 46, particella 1332 con reddito dominicale di € 0.95 – reddito agrario di € 0.64- sup. 112 mq con qualità:Semnativo Irrigua. di classe 2
- Foglio. 46, particella 1371 con reddito dominicale di € 0.74 – reddito agrario di € 0.57- sup. 137 mq con qualità:Semnativo di classe 3
- Foglio. 46, particella 1383 area urbana di 1600 mq in via Dossi
- Foglio. 46, particella 1392 con reddito dominicale di € 0.08 – reddito agrario di € 0.06- sup. 10 mq con qualità:Semnativo irriguo di classe 2



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 16:

Terreno in via Fossette ad Oppeano, (Vr) - identificato catastalmente

- Foglio. 46, particella 1446 con reddito domenicale di € 0.35 – reddito agrario di € 0.23- sup. 35 mq con qualità: Vigneto. di classe 2

17

Gli immobili così configurati come i lotti sopra, saranno perciò descritti e valutati come enti separati;

Quesito nr. 14:

Descriva, previo necessario accesso all'interno dell'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno: caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette per singola stanza, esposizione prevalente per singolo lotto: condizioni di manutenzione, confini, dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

I prossimi 4 lotti fanno tutti parte di un unico stabile in Oppeano e consistono tre appartamenti, tutti al piano primo di una prima palazzina a 2 piani fuori terra, con cantina e box auto più un altro box auto al piano interrato.

Tutti con accesso dalla Via Pontida n. 59 in Oppeano, (Vr).

La palazzina è a destinazione residenziale plurifamiliare, costruita nel 2008 dalla [REDACTED] comprendente un totale di 6 appartamenti, cantine e garages e pertinenze di varie dimensioni, rifiniti completamente (tranne la caldaia), rimasti da allora invenduti e mai abitati (foglio 46, part. 1385 mapp.4,5,6,7,9,10,12,13,14);

Sono tutti in ottimo stato, sia per le finiture interne che quelle esterne, soltanto l'imbiancatura muraria interna andrà rinfrescata come anche gli scuri esterni che necessitano di essere mantenuti.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 1: Appartamento con box e cantina

L'immobile con ampio balcone, su un livello al piano primo, ubicato nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida, 59; box auto e cantina ubicati al piano interrato del medesimo stabile di via Pontida 59.

Sono accatastati, al - Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 4 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani Rendita: Euro 309,87

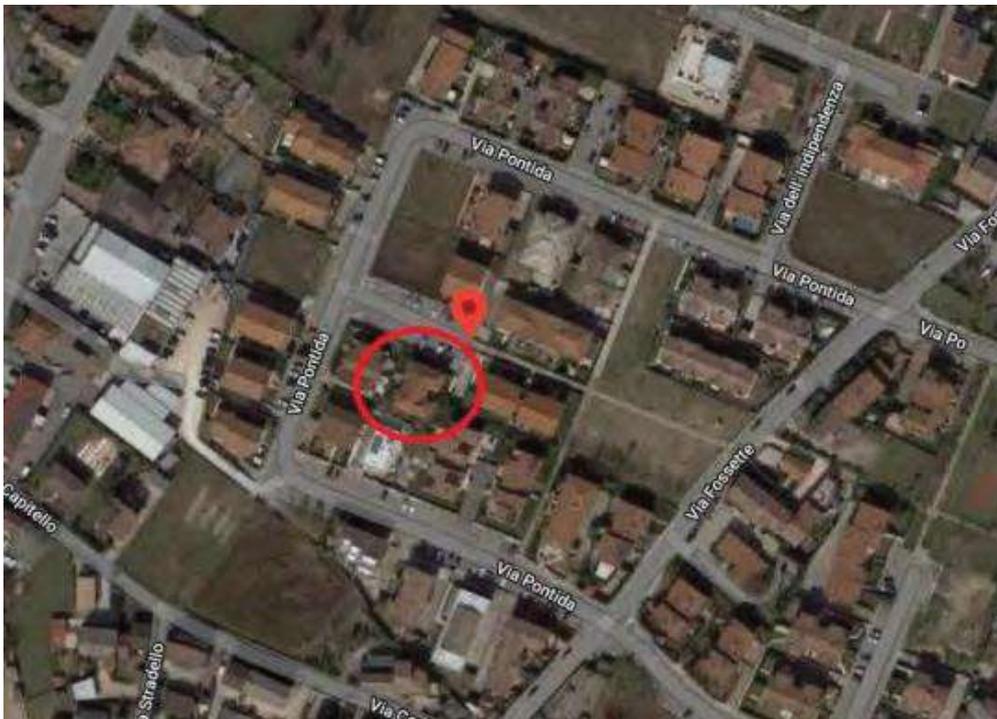
Cantina posta nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificata catastralmente

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 7 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 6 m2 Rendita: Euro 4,34

Box auto nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificato catastralmente

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 13 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 m2 Rendita: Euro 33,26

L'edificio ha ottenuto l'agibilità nr.452/2008 220 a seguito della sua edificazione con Permesso di costruire n. 6858 del 15/06/2006 e successive varianti e Denuncia di Inizio attività prot. 7452 del 14/05/2008; (vedi allegato 2)



Vista aerea di del quartiere di Oppeano (Vr) con evidenziata la posizione dell'immobile





Vista aerea ravvicinata della palazzina contenente l'appartamento evidenziata in rosso

L'abitazione si sviluppa al piano primo con ampio balcone di pertinenza



Vista frontale dell'immobile con balcone al 1° piano



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

L'appartamento è disposto come segue:

Dall'ingresso su via Pontida, tramite il vano scala comune, si arriva al piano primo dello stabile, dove tramite un ballatoio comune si accede all'appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e studio; la sala con angolo cottura ha la possibilità di usufruire di un ampio balcone. Tramite le scale comuni si accede anche al piano interrato, dove si trovano la cantina e il box auto.

20



Vista del balcone

La struttura edilizia del fabbricato mostra le caratteristiche delle costruzioni degli anni 2000: struttura portante in C.a. tamponamenti in laterizio con finitura ad intonaco tinteggiato internamente ed esternamente.

L'orientamento del fabbricato è Sud-Est e Nord-Ovest, ha una copertura a falde in tegole.

La facciata esterna si presenta in buone condizioni, come anche i serramenti esterni, che sono in legno a doppio vetro; il sistema oscurante è costituito da scuri in legno verniciato che necessitano di essere mantenuti.





Vista dal ballatoio verso l'ingresso dell'appartamento

L'ingresso dell'appartamento è costituito da un portoncino blindato con pannellatura lavorata con specchiature.

Le altezze interne dei locali sono di 2.70 metri.

La cantina ha una porta in lamiera e il box un basculante sempre in lamiera. Entrambi sono dotati d'impianto elettrico d'illuminazione.

Meglio precisando, le **caratteristiche strutturali - edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Strutture portanti verticali: costituite da telaio travi pilastri in C. A, e da muratura in laterizio.
- Tamponature - finiture
 - Esterne: costituite da intonaco tinteggiato.
 - Interne: costituite da tavolati in laterizio intonacati a civile e tinteggiati.
- Copertura: si presenta a falde con manto in tegole.
Dall'esame visivo non si sono rilevate infiltrazioni.
- Pavimentazioni esterne del balcone: realizzate con piastrelle per esterno in gres.

22

Le finiture dell'immobile sono nuove, in ottimo stato e con materiali tipici degli anni 2000.

- Porta di ingresso: portoncino blindato con pannello esterno lavorato a specchiature.
- Acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia istantanea muraria (non presente) posta all'esterno in apposito vano incassato alla muratura perimetrale.
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tramite caldaia istantanea (non presente), comandato da termostato ambiente.
- Impianto elettrico: Impianto elettrico con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita.
- Impianto televisivo: l'appartamento è dotato di antenna TV per digitale terrestre.
- Impianto idrico: impianto idrico a norma, in derivazione dalla rete comunale
- Serramenti su esterno: le finestre in ottime condizioni, sono in legno con vetrocamera, apertura a battente, provviste di scuri in legno
- Serramenti interni: le porte interne sono in legno tamburato con finitura tipo ciliegio e maniglia dorata.
- Pavimenti: ottimo stato (nuovi), di livello normale, a piastrelle in gres nella zona giorno e bagno, in legno per la camera e lo studio.
I rivestimenti del bagno sono con piastrelle in ceramica.
Tinteggiature: all'interno sono generalmente in discreto stato come anche all'esterno.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Per gli interrati i pavimenti sono in battuto di cemento con partizioni in blocchi di cemento non intonacato.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

DIMENSIONI E SUDDIVISIONI INTERNE DELL'ABITAZIONE, CANTINA E BOX AUTO

L'immobile di via Pontida 59, oggetto di esecuzione di cui al lotto 1, si sviluppa sul piano primo per l'appartamento e al piano interrato per il box auto e la cantina interrato, ed è costituito da:

24

- sala, con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, studio e balcone.

La superficie totale dell'unità abitativa, desunta dalla visura catastale è di 69 m².

Escludendo le aree scoperte 67 m²

con altezza interna di 2,70 e rendita catastale € 309,87.

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 30-5-2022, e risultano come segue.

- Sala angolo cottura: misure massime m. 4.76 x 4.97.
Tot. al netto dei muri esterni 23.04 mq.
- Distribuzione: misure massime 4.04 x 1.62
Tot. al netto dei muri esterni 6.20 mq.
- Bagno: misure m. 3.03 x 1.73 Tot. netto 5.25 mq
- Camera: misure m. 3.00 x 4.76 Tot. netto 14.28 mq
- Studio: misure m. 3.03 x 2.20 Tot. netto 6.98 mq
- Balcone: misure massime m. 4.95 x 2.69 Tot. netto 8.67 mq

- Cantina: misure massime m. 4.80 x 1.42 Tot. netto 6.82 mq
- Box auto: misure massime m. 5.10 x 2.80 Tot. netto 14.19 mq

Seguono le planimetrie catastali e il rilievo effettuato



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 08/02/2012 - n. T267795 - Richiedente: PR5MRCS2C05L781Z

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p>	Dichiarazione protocollo n. VR0310064 del 08/08/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Oppeano Via Pontida		div.
	Identificativa Catastale: Sezione: Foglio: 46 Particella: 1385 Subalterno: 4	Compilata da: Vignola Mauro Iscritto all'Albo Ingegneri Prov. Verona	N. 2921
Scheda n. 1 Scala 1:200			

piano primo
h=2,70

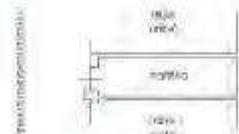
Catasto del Fabbricati - Strumenti 08/02/2012 - Comune di Oppeano (VR) - Foglio 46 - Particella 1385 - Subalterno 4 -
 VIA PONTIDA - Piano 1

Ultima planimetria in atti
 Data: 08/02/2012 - n. T267795 - Richiedente: PR5MRCS2C05L781Z
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 08/02/2012 - n. T267798 - Richiedente: PRSMRCS2C05L781Z

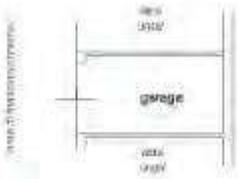
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0310064 del 08/08/2008 Planimetria di a.i.u. in Comune di Oppeano Via Pontida div.	
	Identificativa Catastale: Sezione: Foglio: 46 Particella: 1285 Subalterno: 7	Compilata da: Vignola Mauro Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Verona N. 2921
Scheda n. 1 Scala 1:200		
<p>piano interrato</p> <p>h=2,40</p> 		
Ultima planimetria in atti Data: 08/02/2012 - n. T267798 - Richiedente: PRSMRCS2C05L781Z Codice scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa trimestre: A4(210x297)		

Catasto del Fabbricati - Siuszalmesal 08/02/2012 - Comune di OPPEANO (VR) - Foglio 46 - Particella 1285 - Subalterno 7
 VIA PONTIDA, Piano S1

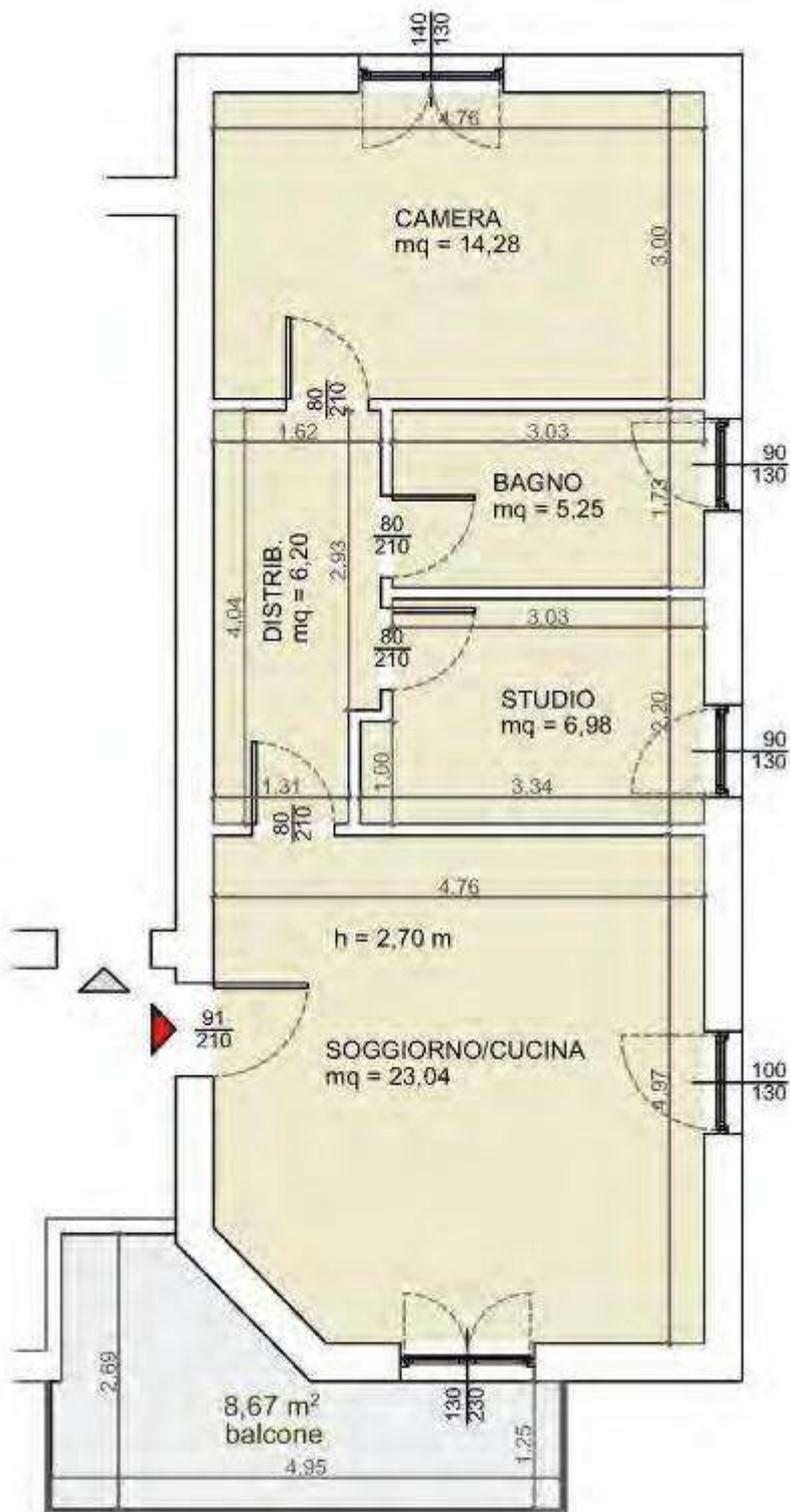


MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 08/02/2022 - n. T269995 - Richiedente: PR5AMRC82C05L781Z

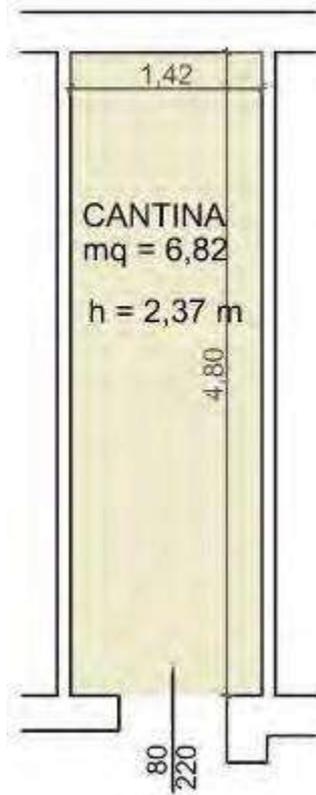
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0310564 del 08/08/2008 Planimetria di u.i.s. in Comune di Oppeano Via Fontida civ.	
	Identificativa Catastale: Sezione: Foglio: 46 Particella: 13B5 Subalterno: 13	Compilata da: Vignola Mauro Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Verona N. 2921
Scheda n. 1 Scala 1:200		
<p>piano interrato h=2,40</p> 		
Ultima planimetria in atti Data: 08/02/2022 - n. T269995 - Richiedente: PR5AMRC82C05L781Z Intole schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		



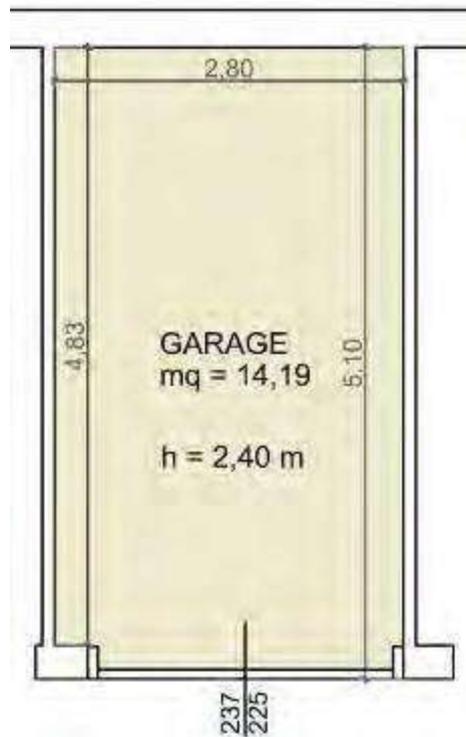


Planimetria dell'appartamento costituente il lotto 1





Planimetria della cantina costituente il lotto 1



Planimetria del box auto costituente il lotto 1



I beni sono suddivisi come dalla tabella di seguito:

Lotto 1

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano T, S1 fg. 46 part. 1385 sub. 4,7,13				
Sala+ cottura	Sup. calpestabile	23,04		
Distribuzione	Sup. calpestabile	6,2		
Bagno	Sup. calpestabile	5,25		
Camera	Sup. calpestabile	14,28		
Studio	Sup. calpestabile	6,98		
	Totale Superficie netta calpestabile	55,75		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	69,07	100%	69,07
Balcone	Sup. lorda	8,91	25%	2,23
Cantina	Sup. lorda	8,14	20%	1,63
Box auto	Sup. lorda	15,67	45%	7,05
LOTTO 1				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILI			79,98

Lotto 2: Appartamento con box e cantina

L'immobile con balcone, su un livello al piano primo, ubicato nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida, 59; box auto e cantina ubicati al piano interrato del medesimo stabile di via Pontida 59.

Sono accatastati, al - Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 5 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani Rendita: Euro 232,41

Cantina posta nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificata catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 9 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 14 m2 Rendita: Euro 10.12

Box auto nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente

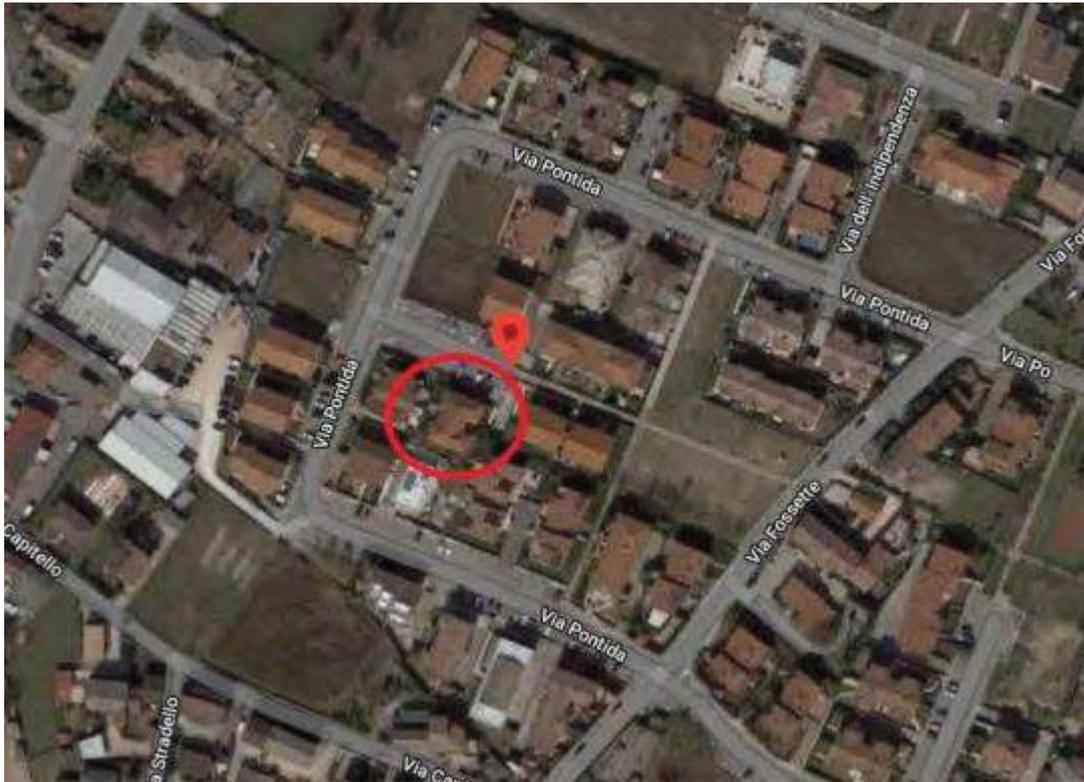


MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 12 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 m2
Rendita: Euro 30.88

L'edificio ha ottenuto l'agibilità nr.452/2008 220 a seguito della sua edificazione con
Permesso di costruire n. 6858 del 15/06/2006 e successive varianti e Denuncia di
Inizio attività prot. 7452 del 14/05/2008; (vedi allegato 2)

31



Vista aerea di del quartiere di Oppeano (Vr) con evidenziata la posizione
dell'immobile





Vista aerea ravvicinata dell'immobile contenente l'appartamento evidenziato in rosso

L'abitazione si sviluppa al piano primo con balcone di pertinenza



Vista dell'immobile con balcone al 1° piano



L'appartamento è disposto come segue:

Dall'ingresso su via Pontida, tramite il vano scala comune, si arriva al piano primo dello stabile, dove tramite un ballatoio comune si accede all'appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno; la sala con angolo cottura e la camera hanno la possibilità di usufruire di un balcone comune. Tramite le scale comuni si accede anche al piano interrato dove si trova la cantina e il box auto.

33



Vista del balcone con muratura dipinta di rosso

La struttura edilizia del fabbricato mostra le caratteristiche delle costruzioni degli anni 2000: struttura portante in C.a. tamponamenti in laterizio con finitura ad intonaco tinteggiato internamente ed esternamente.

L'orientamento del fabbricato è Sud-Est e Nord-Ovest, ha una copertura a falde in tegole.

La facciata esterna si presenta in buone condizioni, come anche i serramenti esterni, che sono in legno a doppio vetro; il sistema oscurante è costituito da scuri in legno verniciato che necessitano di essere mantenuti





Vista dal ballatoio verso l'ingresso dell'appartamento

L'ingresso dell'appartamento è costituito da un portoncino blindato con pannellatura lavorata con specchiature.

Le altezze interne dei locali sono di 2.70 metri.

La cantina ha una porta in lamiera e il box un basculante sempre in lamiera. Entrambi sono dotati di impianto elettrico di illuminazione.

Meglio precisando, le **caratteristiche strutturali - edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua
- Strutture portanti verticali: costituite da telaio travi pilastri in C.A., e da muratura in laterizio
- Tamponature - finiture



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

esterne: costituite da intonaco tinteggiato

interne: costituite da tavolati in laterizio intonacati a civile e tinteggiati

- Copertura: si presenta a falde con manto in tegole
Dall'esame visivo non si sono rilevate infiltrazioni
- Pavimentazioni esterne del balcone: fatte con piastrelle per esterno in gres

35

Le finiture dell'immobile sono nuove, in ottimo stato e con materiali tipici degli anni 2000.

- Porta di ingresso: portoncino blindato con pannello esterno lavorato a specchiature.
- Acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia istantanea muraria (non presente) posta all'esterno in apposito vano incassato alla muratura perimetrale.
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tramite caldaia istantanea(non presente), comandato da termostato ambiente
- Impianto elettrico: Impianto elettrico con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita.
- Impianto televisivo: l'appartamento è dotato di antenna TV per digitale terrestre.
- Impianto idrico: impianto idrico a norma, in derivazione dalla rete comunale
- Serramenti su esterno: le finestre in ottime condizioni, sono in legno con vetrocamera, apertura a battente, provviste di scuri in legno
- Serramenti interni: le porte interne sono in legno tamburato con finitura tipo ciliegio e maniglia dorata.
- Pavimenti: ottimo stato (nuovi), di livello normale, a piastrelle in gres nella zona giorno e bagno, in legno per la camera e lo studio.
I rivestimenti del bagno sono con piastrelle in ceramica.
Tinteggiature: all'interno sono generalmente in discreto stato come anche all'esterno.
Per gli interrati i pavimenti sono in battuto di cemento con partizioni in blocchi di cemento non intonacato.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO





DIMENSIONI E SUDDIVISIONI INTERNE DELL'ABITAZIONE, CANTINA E BOX AUTO

L'immobile di via Pontida 59, oggetto di esecuzione di cui al lotto 2, si sviluppa sul piano primo, per l'appartamento, e al piano interrato per il box auto e la cantina.

L'appartamento è costituito da:

- sala, con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e balcone.

La superficie totale dell'unità abitativa, desunta dalla visura catastale è di 54 m².

Escludendo le aree scoperte 51 m²;

l'altezza interna è di 2,70 e rendita catastale € 232,41

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 30-5-2022, e risultano come seguono.

- Sala angolo cottura: misure massime m. 7.05 x 3.15.
Tot. al netto dei muri esterni 22.21 mq.
- Distribuzione: misure 1.00 x 1.19
Tot. al netto dei muri esterni 1.19 mq.
- Bagno: misure m. 2.98 x 1.78 Tot. netto 5.23 mq
- Camera: misure massime m. 2.99 x 5.16
- Tot. al netto dei muri esterni 14 mq.
- Balcone: misure massime m. 6.14 x 1.58 Tot. netto 9.79 mq



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Cantina: misure massime m. 2.40 x 5.92 Tot. netto 14.76 mq
- Box auto: misure massime m. 5.08 x 2.80 Tot. netto 14.13 mq

Seguono le planimetrie catastali e il rilievo effettuato

38

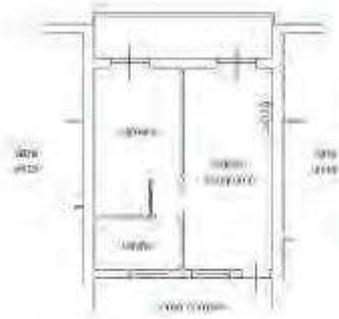


MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 08/02/2022 - n. T267796 - Richiedente: PRSMRCS2005L781Z

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0310064 del 08/08/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Oppeano Via Pontida		div.
	Identificativa Catastale: Sezione: Foglio: 46 Particella: 1385 Subalterno: 3	Compilata da: Vignola Mauro Iscritto All'albo: Ingegneri Prov. Verona	N. 2921
Scheda n. 1 Scala 1:200			

piano primo
h=2.70



Catasto del Fabbricati - Sintetizzata 08/02/2022 - Comune di OPPEANO (VR) - Foglio 46 - Particella 1385 - Subalterno 3 -
 VIA PONTIDA, Piano 1

Ultima planimetria in atti
 Data: 08/02/2022 - n. T267796 - Richiedente: PRSMRCS2005L781Z
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa trimestre: A4(210x297)

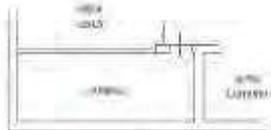


Data: 08/02/2012 - n. T267799 - Richiedente: PRSMRCS2005L781Z

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0310564 del 08/08/2008 Planimetria di u.d.a. in Comune di Oppeano Via Pontida		div.
	Identificativa Catastale: Sezione: Foglio: 46 Particella: 1285 Subalterno: 9	Compilata da: Vignola Mauro Iscritto all'albo- Ingegneri	Prov. Verona
Scheda n. 1 Scala 1:200			

piano interrato

h=2,40



Ufficio Provinciale del Catastro Fabbricati - Situazione al 08/02/2012 - Comune di OPPEANO (VR) - Foglio 46 - Particella 1285 - Subalterno 9 - VIA PONTIDA, Piano S1

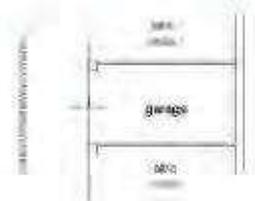
Ultima planimetria in atti

Data: 08/02/2012 - n. T267799 - Richiedente: PRSMRCS2005L781Z

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

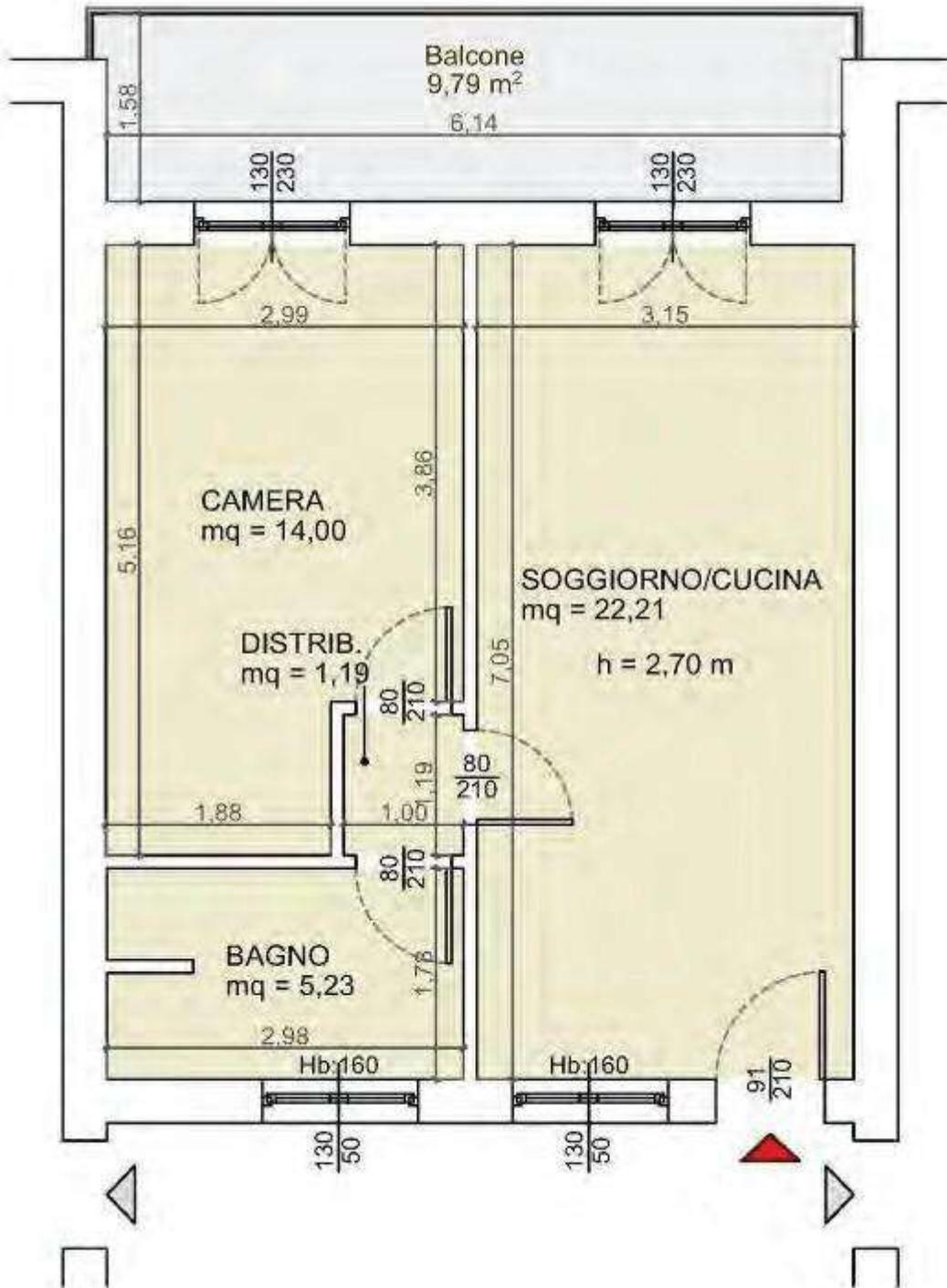


Data: 08/02/2012 - n. T269994 - Richiedente: PRSMRCS2C05L781Z

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. VR0310064 del 08/08/2008</p> <p>Planimetria di u.d.a. in Comune di Oppeano</p> <p>Via Pontida div.</p> <hr/> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <p>Identificativa Catastale:</p> <p>Sezione: _____</p> <p>Foglio: 46</p> <p>Particella: 1385</p> <p>Subalterno: 12</p> </td> <td style="width: 50%;"> <p>Compilata da: Vignola Mauro</p> <p>Iscritto all'albo: Ingegneri</p> <p>Prov. Verona N. 2921</p> </td> </tr> </table>	<p>Identificativa Catastale:</p> <p>Sezione: _____</p> <p>Foglio: 46</p> <p>Particella: 1385</p> <p>Subalterno: 12</p>	<p>Compilata da: Vignola Mauro</p> <p>Iscritto all'albo: Ingegneri</p> <p>Prov. Verona N. 2921</p>
<p>Identificativa Catastale:</p> <p>Sezione: _____</p> <p>Foglio: 46</p> <p>Particella: 1385</p> <p>Subalterno: 12</p>	<p>Compilata da: Vignola Mauro</p> <p>Iscritto all'albo: Ingegneri</p> <p>Prov. Verona N. 2921</p>		
<p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>			
<p><u>piano interrato</u></p> <p><u>h=2,40</u></p> 			
<p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data: 08/02/2012 - n. T269994 - Richiedente: PRSMRCS2C05L781Z</p> <p>Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa telematico: A4(210x297)</p>			

Ufficio Provinciale del Catastro Fabbricati - Comune di Oppeano (VR) - Foglio 46 - Particella 1385 - Subalterno 12 - VIA PONTIDA, PHASE S1



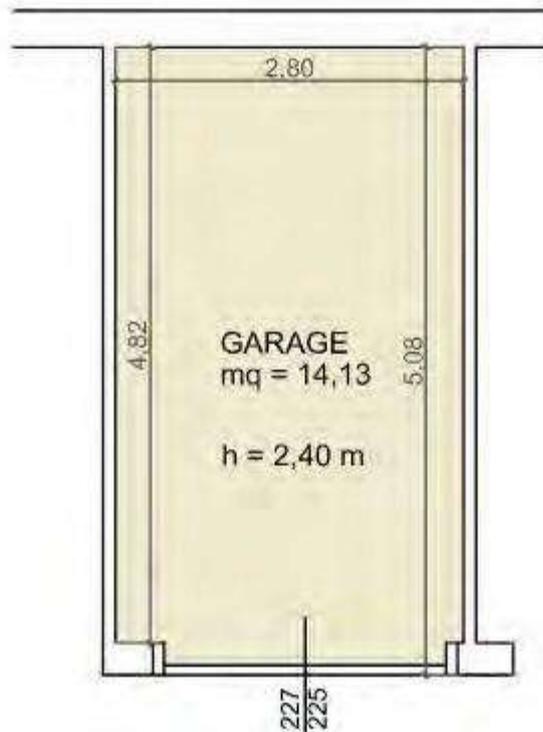


Planimetria dell'appartamento costituente il lotto 2





Planimetria della cantina costituente il lotto 2



Planimetria del box auto costituente il lotto 2



I beni sono suddivisi come dalla tabella di seguito:

Lotto 2

44

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano T, S1 fg. 46 part. 1385 sub. 5,9,12				
Sala+ cottura	Sup. calpestabile	22,21		
Distribuzione	Sup. calpestabile	1,19		
Bagno	Sup. calpestabile	5,23		
Camera	Sup. calpestabile	14		
	Totale Superficie netta calpestabile	42,63		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	50,68	100%	50,68
Balcone	Sup. lorda	9,79	25%	2,45
Cantina	Sup. lorda	17,36	20%	3,47
Box auto	Sup. lorda	15,64	45%	7,04
LOTTO 2				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILI			63,64

Lotto 3: Appartamento con box e cantina

L'immobile con balcone, su un livello al piano primo, ubicato nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida, 59; box auto e cantina ubicati al piano interrato del medesimo stabile di via Pontida 59.

Sono accatastati, al - Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 6 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani Rendita: Euro 309.87

Cantina posta nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) - identificata catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 10 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 6 m² Rendita: Euro 4.34

Classamento:



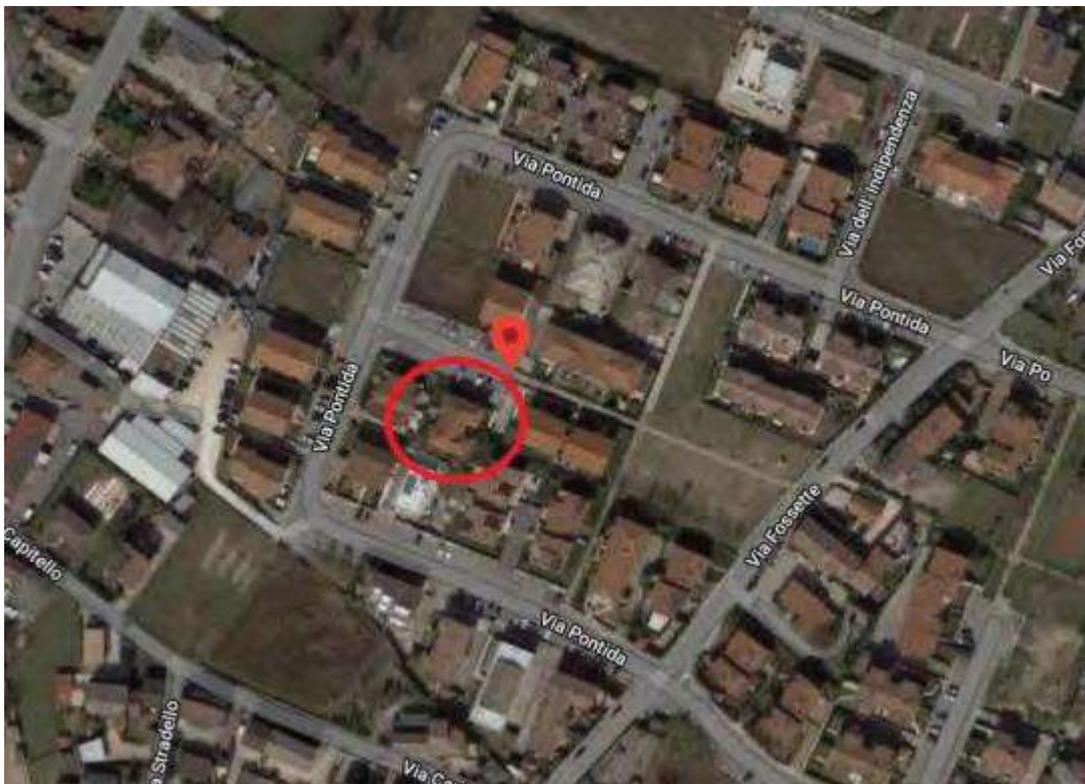
MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Box auto nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 59 - Oppeano (Vr) -
identificato catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 14 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 m²
Rendita: Euro 33,26

45

L'edificio ha ottenuto l'agibilità nr.452/2008 220 a seguito della sua edificazione con
Permesso di costruire n. 6858 del 15/06/2006 e successive varianti e Denuncia di
Inizio attività prot. 7452 del 14/05/2008; (vedi allegato 2)



Vista aerea di del quartiere di Oppeano (Vr) con evidenziata la posizione
dell'immobile





Vista aerea ravvicinata dell'immobile, contenente l'appartamento, evidenziato in rosso

L'abitazione si sviluppa al piano primo dello stabile ed ha con balcone di pertinenza



Vista dell'immobile con balcone al 1° piano



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

L'appartamento è disposto come segue:

Dall'ingresso su via Pontida, tramite il vano scala comune, si arriva al piano primo dello stabile, dove tramite un ballatoio comune si accede all'appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, corridoio di distribuzione, camera matrimoniale, camera singola, bagno; la sala con angolo cottura ha la possibilità di usufruire di un ampio balcone. Tramite le scale comuni si accede anche al piano interrato dove si trovano la cantina e il box auto.

47



Vista dell'ingresso dal ballatoio all'appartamento

La struttura edilizia del fabbricato mostra le caratteristiche delle costruzioni degli anni 2000: struttura portante in C.a. tamponamenti in laterizio con finitura ad intonaco tinteggiato internamente ed esternamente.

L'orientamento del fabbricato è Sud-Est e Nord-Ovest, ha una copertura a falde in tegole.

La facciata esterna si presenta in buone condizioni, come anche i serramenti esterni, che sono in legno a doppio vetro; il sistema oscurante è costituito da scuri in legno verniciato che necessitano di essere mantenuti





Vista verso l'ingresso dell'appartamento

L'ingresso dell'appartamento è costituito da un portoncino blindato con pannellatura lavorata con specchiature.

Le altezze interne dei locali sono di 2.70 metri.

La cantina ha una porta in lamiera e il box un basculante sempre in lamiera. Entrambi sono dotati di impianto elettrico di illuminazione.

Meglio precisando, le **caratteristiche strutturali - edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua
- Strutture portanti verticali: costituite da telaio travi pilastri in C.A., e da muratura in laterizio
- Tamponature - finiture
esterne: costituite da intonaco tinteggiato



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- interne: costituite da tavolati in laterizio intonacati a civile e tinteggiati
- Copertura: si presenta a falde con manto in tegole
Dall'esame visivo non si sono rilevate infiltrazioni
 - Pavimentazioni esterne del balcone: fatte con piastrelle per esterno in gres

Le finiture dell'immobile sono nuove, in ottimo stato e con materiali tipici degli anni 2000.

- Porta di ingresso: portoncino blindato con pannello esterno lavorato a specchiature.
- Acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia istantanea muraria (non presente) posta all'esterno in apposito vano incassato alla muratura perimetrale.
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tramite caldaia istantanea(non presente), comandato da termostato ambiente
- Impianto elettrico: Impianto elettrico con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita.
- Impianto televisivo: l'appartamento è dotato di antenna TV per digitale terrestre.
- Impianto idrico: impianto idrico a norma, in derivazione dalla rete comunale
- Serramenti su esterno: le finestre in ottime condizioni, sono in legno con vetrocamera, apertura a battente, provviste di scuri in legno
- Serramenti interni: le porte interne sono in legno tamburato con finitura tipo ciliegio e maniglia dorata.
- Pavimenti: ottimo stato (nuovi), di livello normale, a piastrelle in gres nella zona giorno e bagno, in legno per la camera e lo studio.
I rivestimenti del bagno sono con piastrelle in ceramica.
Tinteggiature: all'interno sono generalmente in discreto stato come anche all'esterno.
Per gli interrati i pavimenti sono in battuto di cemento con partizioni in blocchi di cemento non intonacato.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO





DIMENSIONI E SUDDIVISIONI INTERNE DELL'ABITAZIONE, CANTINA E BOX AUTO

L'immobile di via Pontida 59, oggetto di esecuzione di cui al lotto 3, si sviluppa sul piano primo, per l'appartamento, e al piano interrato per il box auto e la cantina.

L'appartamento è costituito da:

- sala, con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e balcone.

La superficie totale dell'unità abitativa, desunta dalla visura catastale è di 71 m².

Escludendo le aree scoperte 68 m²;

l'altezza interna è di 2,70 e rendita catastale € 309.87

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 30-5-2022, e risultano come seguono.

- Sala angolo cottura: misure massime m. 4.30 x 4.75.
Tot. al netto dei muri esterni 22.04 mq.
- Distribuzione: misure 1.63 x 2.91
Tot. al netto dei muri esterni 4.74 mq.
- Bagno: misure m. 3.01 x 1.73 Tot. netto 5.21 mq
- Camera matrimoniale: misure massime m. 3.00 x 2.75
- Tot. al netto dei muri esterni 14.25 mq.
- Camera: misure massime m. 2.99 x 3.40
- Tot. al netto dei muri esterni 9.39 mq.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Balcone: misure massime m. 4.95 x 3.84 Tot. netto 9.98 mq
- Cantina: misure massime m. 1.40 x 4.97 Tot. netto 6.91 mq
- Box auto: misure massime m. 5.06 x 2.77 Tot. netto 13.96 mq

52

Seguono le planimetrie catastali e il rilievo effettuato



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 08/02/2022 - n. T267797 - Richiedente: PRSMRCS2005L781Z

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0310064 del 08/08/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Oppeano Via Pontida		div.
	Identificativa Catastale: Sezione: Foglio: 46 Particella: 1385 Subalterno: B	Compilata da: Vignola Mauro Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Verona	N. 2921
Scheda n. 1 Scala 1:200			

piano primo

h=2,70



Catasto del Fabbricati - Sintetizzata 08/02/2022 - Comune di OPPEANO (VR66) - Foglio 46 - Particella 1385 - Subalterno B - VIA PONTIDA - Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 08/02/2022 - n. T267797 - Richiedente: PRSMRCS2005L781Z

Utile scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 08/02/2012 - n. T267800 - Richiedente: PRSMRCS2005L781Z

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0310064 del 08/08/2008 Planimetria di a.i.u. in Comune di Oppeano Via Pontida		div.
	Identificativa Catastale: Sezione: Foglio: 46 Particella: 1385 Subalterno: 10	Compilata da: Vignola Mauro Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Verona	N. 2921
Scheda n. 1 Scala 1:200			
<p>piano interrato</p> <p>h=2.40</p>			
Ultima planimetria in ari Data: 08/02/2012 - n. T267800 - Richiedente: PRSMRCS2005L781Z Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa trimestro: A4(210x297)			



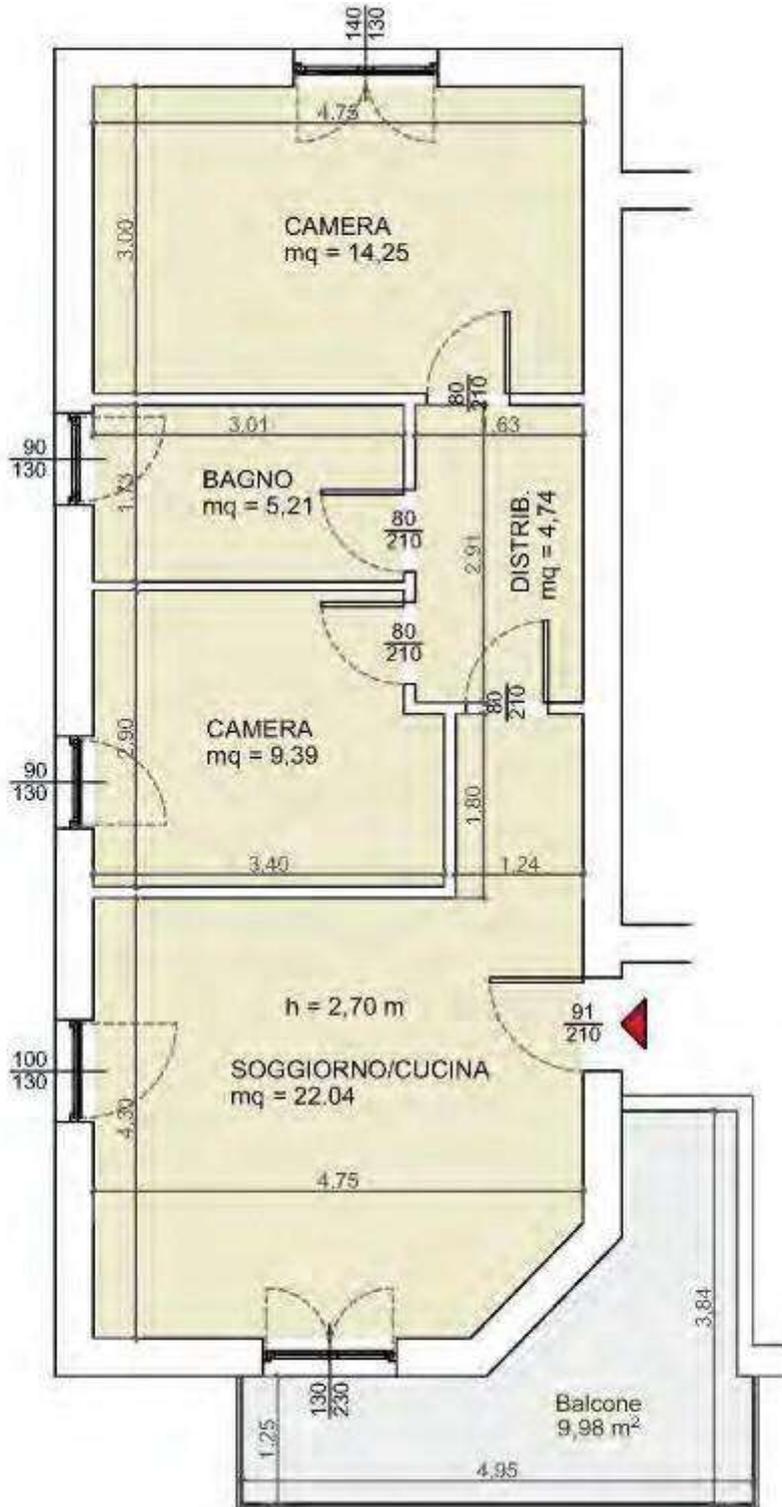
MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 08/02/2012 - n. T269996 - Richiedente: PRSMRCS2C03L781Z

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollata n. VR0310064 del 08/08/2008 Planimetria di s.i.u. in Comune di Oppeano Via Pontida		div:
	Identificativa Catastale: Sezione: Foglio: 46 Particella: 1385 Subalterno: 14	Compilata da: Vignola Mauro Iscritto all'Albo Ingegneri Prov. Verona	N. 2921
Scheda n. 1 Scala 1:200			
<p>piano interrato h=2,40</p>			
Ultima planimetria in sfi			
Data: 08/02/2012 - n. T269996 - Richiedente: PRSMRCS2C03L781Z Datale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa (retinuto): A4(210x297)			

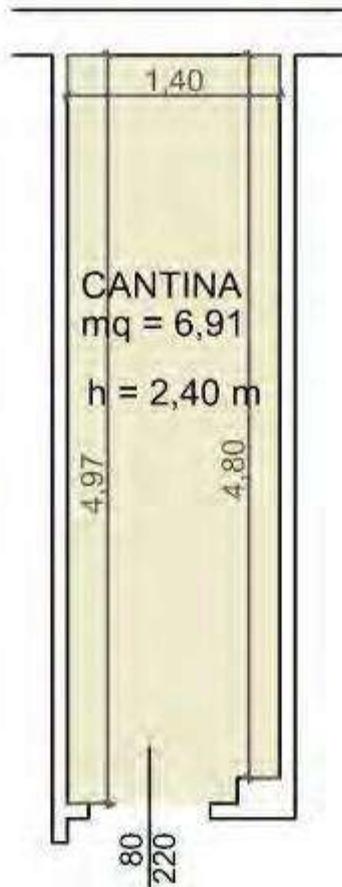
Catasto del Fabbricati - Strumenti del 08/02/2012 - Comune di OPPEANO (VR) - Foglio 46 - Particella 1385 - Subalterno 14 - VIA PONTIDA, Piano S1



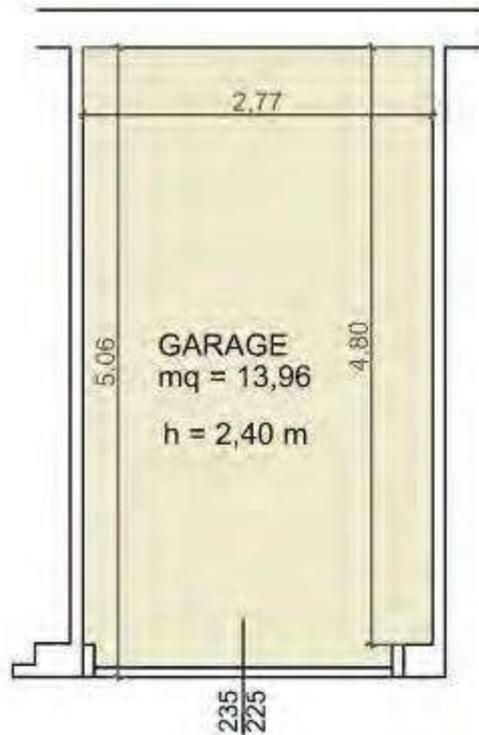


Planimetria dell'appartamento costituente il lotto 3





Planimetria della cantina costituente il lotto 3



Planimetria del box auto costituente il lotto 3



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

I beni sono suddivisi come dalla tabella di seguito:

Lotto 3

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano T, S1 fg. 46 part. 1385 sub. 6,10,14				
Sala+ cottura	Sup. calpestabile	22,04		
Distribuzione	Sup. calpestabile	4,74		
Bagno	Sup. calpestabile	5,21		
Camera	Sup. calpestabile	9,39		
Camera matrim	Sup. calpestabile	14,25		
	Totale Superficie netta calpestabile	55,63		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	68,3	100%	68,30
Balcone	Sup. lorda	10,31	25%	2,58
Cantina	Sup. lorda	8,08	20%	1,62
Box auto	Sup. lorda	15,4	45%	6,93
LOTTO 3				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILI			79,42

Lotto 4: Box auto

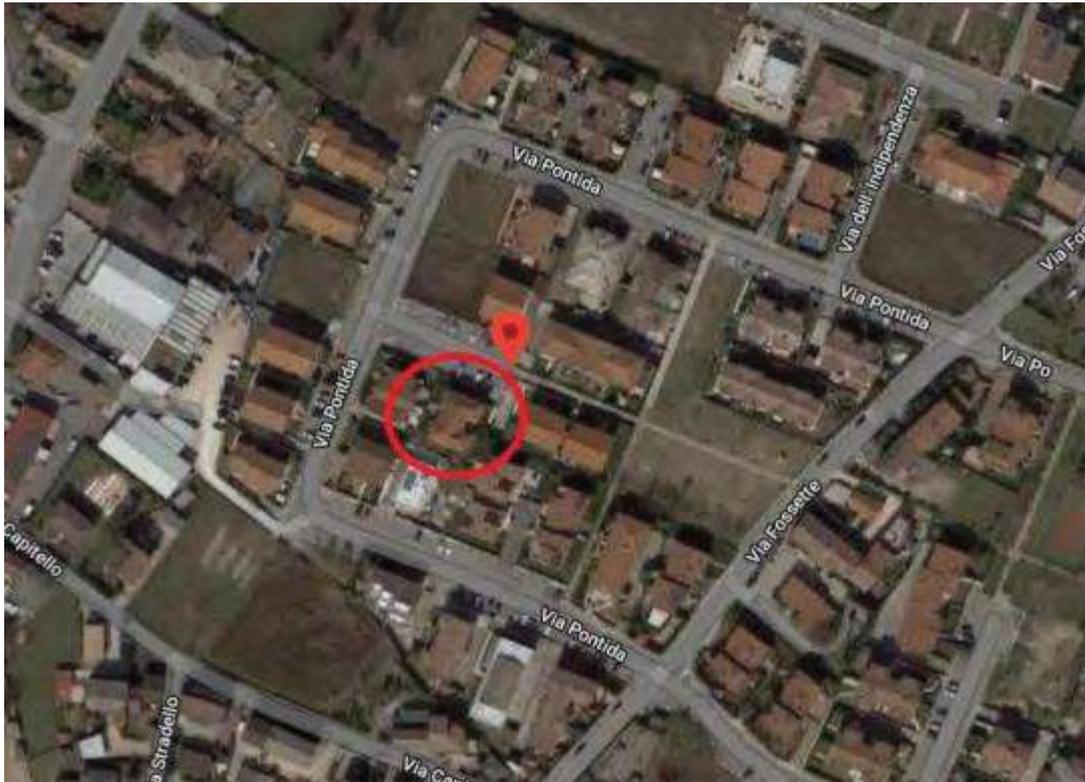
L'immobile al piano interrato di un autorimessa collettiva, ubicato in uno stabile nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida, 59.

E' accatastato, al

- Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 11 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 m²
Rendita: Euro 30.88

L'edificio ha ottenuto l'agibilità nr.452/2008 220 a seguito della sua edificazione con Permesso di costruire n. 6858 del 15/06/2006 e successive varianti e Denuncia di Inizio attività prot. 7452 del 14/05/2008; (vedi allegato 2)





Vista aerea di del quartiere di Oppeano (Vr) con evidenziata la posizione dell'immobile



Vista aerea ravvicinata dell'immobile contenente il box, evidenziato in rosso



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Il box auto è ubicato nella rimessa interrata dello stabile di via Pontida 59 ad Oppeano.

Vi si accede tramite lo scivolo per le autovetture protetto da un cancello carraio motorizzato e tramite il vano scala comune dal cancelletto d'ingresso su via Pontida.



Vista dello scivolo di accesso all'interrato



Vista della rimessa comune con indicazione della posizione del box



L' altezza interna del box auto è di 2.40 metri.

E' dotato di una chiusura basculante in lamiera e di impianto elettrico di illuminazione.

Meglio precisando, le **caratteristiche strutturali - edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua
- Strutture portanti verticali: costituite da telaio travi pilastri in C.A., e da muratura in blocchi
- Tamponature - finiture
Al grezzo non tinteggiate
- Pavimentazione in battuto di cemento



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

DIMENSIONI E SUDDIVISIONI INTERNE DEL BOX AUTO

L'immobile di via Pontida 59, oggetto di esecuzione di cui al lotto 4, si sviluppa sul piano interrato.

La superficie totale del box, desunta dalla visura catastale è di 15 m².

l'altezza interna è di 2,40 e rendita catastale € 30.88

62

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 30-5-2022, e risultano come seguono.

- Box auto: misure massime m. 5.08 x 2.78 Tot. netto 14.04 mq

Seguono la planimetria catastale e il rilievo effettuato

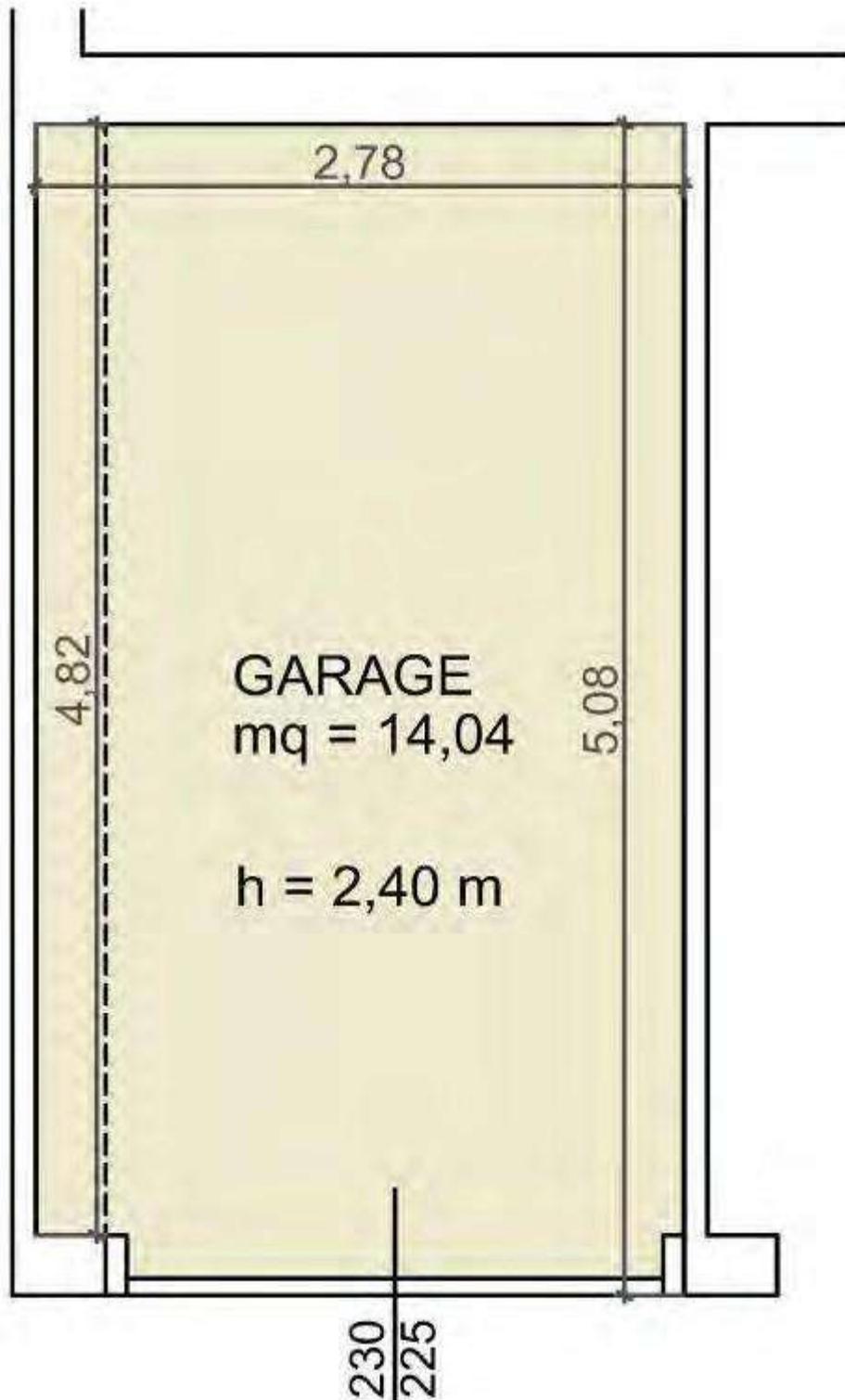


MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 08/02/2012 - n. T269995 - Richiedente: PRSMRCS2005L781Z

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollata n. VR0310064 del 08/08/2008 Planimetria di a.i.u. in Comune di Oppeano Via Pontida		div:
	Identificativa Catastale: Sezione: Foglio: 46 Particella: 1285 Subalterno: 11	Compilata da: Vignola Mauro Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Verona	N. 2921
Scheda n. 1 Scala 1:200			
<p>piano interrato h=2,40</p>			
Ultima planimetria in atti Data: 08/02/2012 - n. T269995 - Richiedente: PRSMRCS2005L781Z Datale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa retinuto: A4(210x297)			





Planimetria del Box auto costituente il lotto 4



I bene e suddiviso come dalla tabella di seguito:

Lotto 4

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano S1 fg. 46 part. 1385 sub. 11				
Box auto	Sup. lorda	15,53	45%	6,99
LOTTO 4				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILI			6,99

I prossimi 4 lotti fanno tutti parte di una seconda palazzina di due piani fuori terra più sottotetto (al grezzo) ed interrato con accessi privati dalla Via Pontida nn. 43,45,49 – posta praticamente frontalmente alla precedente, sul lato opposto della stessa strada senza sfondo sempre in Oppeano.

La palazzina è a destinazione residenziale, è stata costruita nel 2008 dalla [REDACTED] e comprende 4 abitazioni cielo terra con giardino e box auto, di cui 3 oggetto della presente esecuzione immobiliare più un ulteriore box auto.

Gli immobili sono di varie dimensioni, quasi completamente rifiniti (mancano le caldaie, le porte ed i sanitari che sono stati asportati nel tempo).

Gli immobili sono infatti rimasti da allora invenduti e mai abitati (foglio 46, part. 1809 mapp.,2,3,4,6,7,8,9); Inoltre negli interrati o nei box auto sono presenti oggetti abbandonati e, in particolare nel box che costituisce il lotto 9 vi è stoccata una grande quantità di eternit costituito da amianto che necessita di essere smaltito con apposite procedure.

Lotto 5: Appartamento cielo terra con giardino e box auto

L'immobile con giardino, si sviluppa su più livelli: al piano interrato si trova il box auto direttamente collegato all'abitazione che tramite un vano scala privato si sviluppa al piano terra, primo e sottotetto.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida, 43;



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

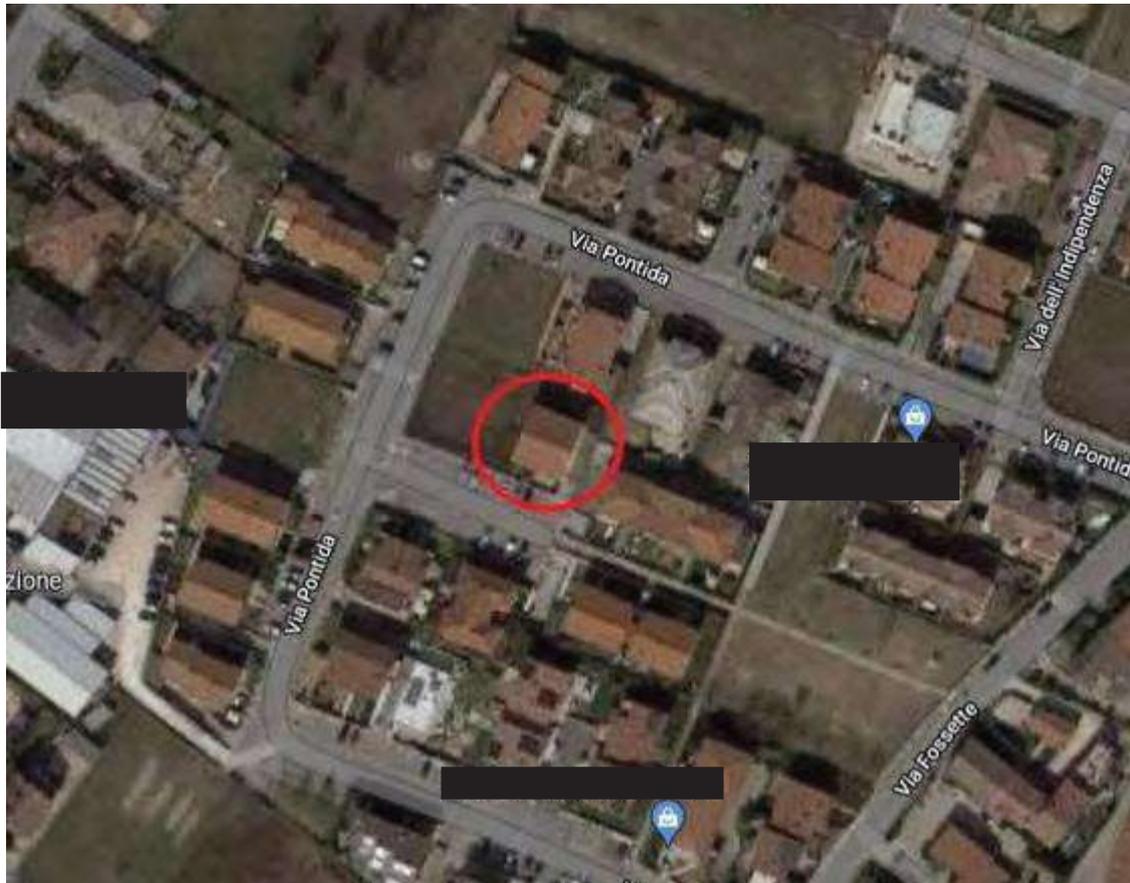
Sono accatastati, al - Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 3 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4.5 vani Rendita: Euro 348.61

Box auto nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 43 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 7 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 m² Rendita: Euro 38.01

66

L'edificio ha ottenuto l'agibilità nr.453/2008 255 a seguito della sua edificazione con Permesso di costruire n. 6859 del 15/06/2006 e successive varianti e Denuncia di Inizio attività prot. 11507 del 07/08/2007; (vedi allegato 2)



Vista aerea di del quartiere di Oppeano (Vr) con evidenziata la posizione dell'immobile





Vista aerea ravvicinata dell'immobile evidenziato in rosso

L'abitazione si sviluppa su tutti i piani dello stabile ed ha un giardino di pertinenza



Vista dell'immobile con ingresso



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

L'appartamento è disposto come segue:

Dall'ingresso su via Pontida al nr. 43, tramite un cancelletto pedonale si accede al giardino privato con un camminamento che porta verso il retro dell'edificio.

Qui, si trova il giardino con il portoncino di ingresso che apre direttamente nel soggiorno con angolo cottura.

Il piano terra è infatti composto dal soggiorno- cucina, un antibagno con un bagno e vano scala che porta direttamente al piano primo e all'interrato.

Al piano primo si trova la zona notte composta da due camere e un bagno separate da un disimpegno. Da qui, tramite un vano di accesso ricavato sul solaio si accede anche al sottotetto che attualmente si trova allo stato grezzo e privo di scala per l'accesso.

Al piano interrato si accede dalle stesse scale interne ad una zona filtro che permette poi l'accesso diretto al box auto.

All'esterno vi è poi un giardino privato recintato.

Lo stato delle finiture è buono nonostante i lunghi anni di abbandono, soltanto le pitture del sottobalcone sono ammalorate.





Vista dell'ingresso dal giardino all'immobile

La struttura edilizia del fabbricato mostra le caratteristiche delle costruzioni del primo decennio degli anni 2000: struttura portante in C.a. tamponamenti in laterizio con finitura ad intonaco tingeggiato internamente ed esternamente.

L'orientamento dell'immobile è Nord e Est, ha una copertura a falde in tegole. La facciata esterna si presenta in buone condizioni, come anche i serramenti esterni, che sono in legno a doppio vetro; il sistema oscurante è costituito da scuri in legno verniciato che necessitano di essere mantenuti.





Vista verso l'ingresso dell'appartamento

L'ingresso dell'appartamento è costituito da un portoncino blindato con pannellatura lavorata con specchiature.

Le altezze interne dei locali sono di 2.70 metri per il piano terra e primo, 2.40m per l'interrato e da 0.5 a 2.35 m per il sottotetto

Il box auto ha una chiusura con basculante in lamiera ed è dotato di impianto elettrico.

Meglio precisando, le **caratteristiche strutturali - edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Strutture portanti verticali: costituite da telaio travi pilastri in C.A., e da muratura in laterizio
- Tamponature - finiture
 - esterne: costituite da intonaco tinteggiato
 - interne: costituite da tavolati in laterizio intonacati a civile e tinteggiati
- Copertura: si presenta a falde con manto in tegole
Dall'esame visivo non si sono rilevate infiltrazioni
- Pavimentazioni esterne del balcone: fatte con piastrelle per esterno in gres
- Il sottotetto si presenta al grezzo privo di intonaco e pavimentazioni

71

Le finiture dell'immobile sono nuove, mai usate e con materiali tipici degli anni 2000 seppure con qualche mancanza.

- Porta di ingresso: portoncino blindato con pannello esterno lavorato a specchiature.
- Acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia istantanea muraria (non presente) posta all'esterno in apposito vano incassato alla muratura perimetrale.
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tramite caldaia istantanea(non presente), comandato da termostato ambiente (non presente)
- Impianto elettrico: Impianto elettrico con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita. Mancano i frutti e le placche elettriche
- Impianto televisivo: l'appartamento è dotato di antenna TV per digitale terrestre mancano i frutti.
- Impianto idrico: impianto idrico a norma, in derivazione dalla rete comunale. Mancano i sanitari e le placche
- Serramenti su esterno: le finestre in ottime condizioni, sono in legno con vetrocamera, apertura a battente, provviste di scuri in legno
- Serramenti interni: le porte interne non sono presenti
- Pavimenti: nuovi, di livello normale, a piastrelle in gres nella zona giorno e bagno, in legno per le camere.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

I rivestimenti del bagno sono con piastrelle in ceramica.

Tinteggiature: all'interno sono generalmente in discreto stato come anche all'esterno anche se ormai datate e sporche.

I pavimenti degli interrati sono: in battuto di cemento per il box, manca la pavimentazione nel locale filtro.





DIMENSIONI E SUDDIVISIONI INTERNE DELL'ABITAZIONE, E BOX AUTO

L'immobile di via Pontida 43, oggetto di esecuzione di cui al lotto 5, si sviluppa sul piano interrato, terra primo e sottotetto, L'appartamento è costituito da:

- Giardino privato
- sala, con zona cottura, antibagno, bagno al piano terra, due camere con disimpegno, bagno e balcone al piano primo, sottotetto al grezzo, interrato con locale filtro e box auto.
- La superficie totale dell'unità abitativa, desunta dalla visura catastale è di 98 m². Escludendo le aree scoperte 87 m²;

l'altezza interna è di 2,70 per il piano terra e primo, variabile per il sottotetto , da 0.50 a 2.35 m e rendita catastale € 348.61



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 11-04-2022, e risultano come seguono.

Piano terra:

- Sala angolo cottura: misure massime m. 5.81 x 6.25.
Tot. al netto dei muri esterni compreso vano scala 26.40 mq.
- Antibagno: misure 1.05 x 1.52 Tot. netto 1.60 mq.
- Bagno: misure m. 2.08 x 1.52 Tot. netto 3.16 mq.
- Patio: misure m. 2.88 x 1.50 Tot. netto 4.23 mq.
- Giardino: misure massime m. 11.28 x 13.30 Tot. netto 108.52 mq +14.81mq di vialetto di accesso

Piano primo

- Camera matrimoniale: misure massime m. 4.23 x 3.21
Tot. al netto dei muri esterni 13.50 mq.
- Camera: misure massime m. 4.15 x 2.49
Tot. al netto dei muri esterni 10.33 mq.
- Scala con distribuzione: misure 3.44 x 1.99 Tot. netto 6.85 mq.
- Bagno: misure m. 1.92 x 2.19 Tot. netto 4.20 mq.
- Balcone: misure massime m. 1.30 x 3.48 Tot. netto 4.52 mq

Sottotetto

- Sottotetto: misure massime m. 5.81 x 6.25 Tot. netto 32.13 mq

Interrato

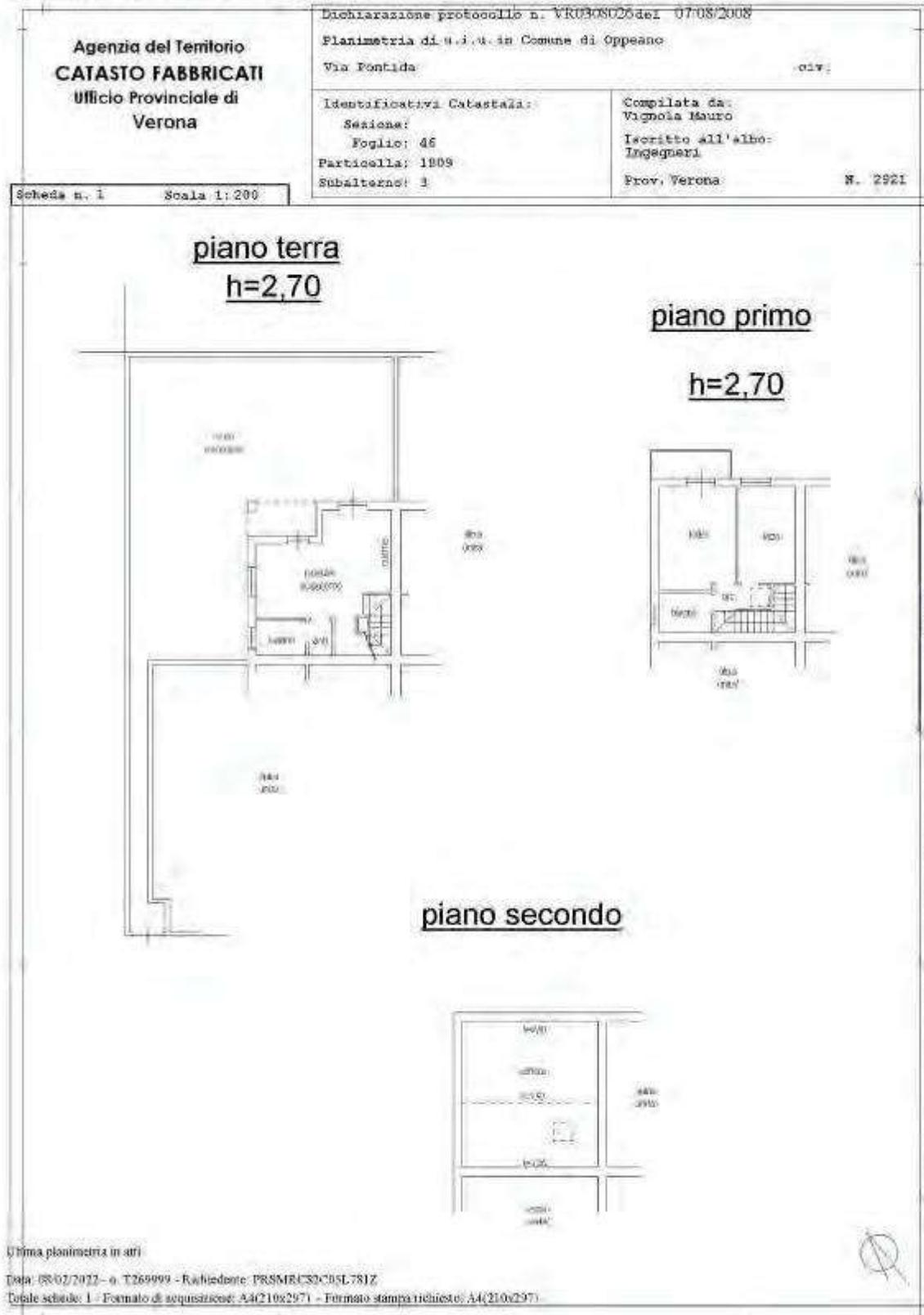
- Box auto: misure massime m. 4.87 x 2.96 Tot. netto 14.42 mq
- Zona filtro con vano scala: misure massime m. 2.62 x 2.86 Tot. netto 7.49 mq

Seguono le planimetrie catastali e il rilievo effettuato



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 08/02/2022 - n. T269999 - Richiedente: PRSMRCS0C05L781Z



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 12/02/2012 - n. T57055 - Richiedente: PRSARUCR05L7812

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollata n. VR03080206 del 07/08/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Oppeano Via Pontida		div.
	Identificativa Catastale: Sezione: Foglio: 45 Particella: 1909 Subalterno: 7	Compilata da: Vignola Mauro Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Verona
Scheda n. 1	Scala 1:200		

piano interrato
h=2,40

questo disegno è copia

Ufficio
 Catasto del Fabbricati - Sinozghinesa 12/02/2012 - Comune di OPPEANO (VR) - Foglio 45 - Particella 1909 - Subalterno
 VIA PONTIDA, Piano S1

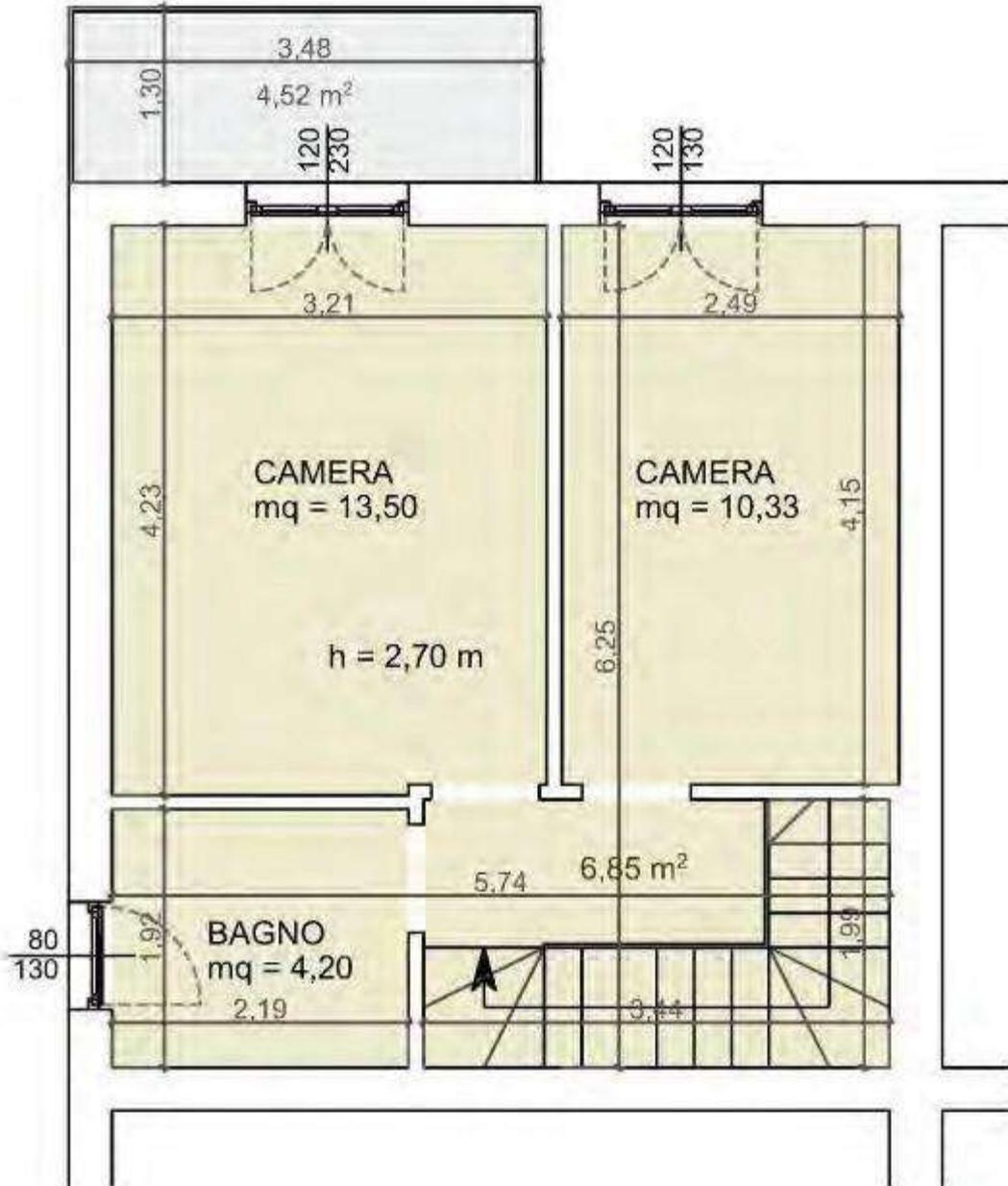
Ultima planimetria in atti
 Data: 12/02/2012 - n. T57055 - Richiedente: PRSARUCR05L7812
 Utile scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Firmato stampa (retinuta): A4(210x297)





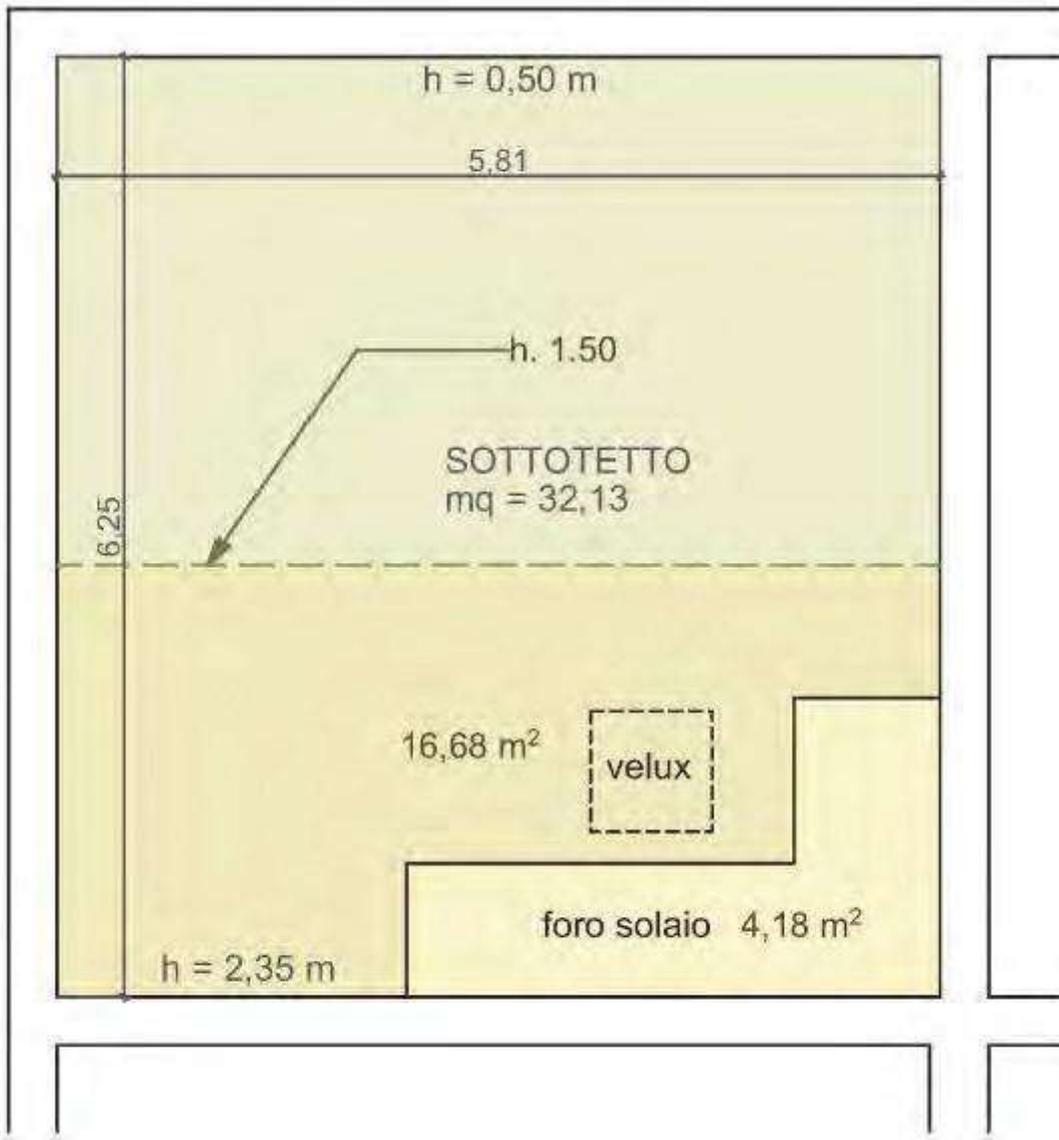
Planimetria del piano terra





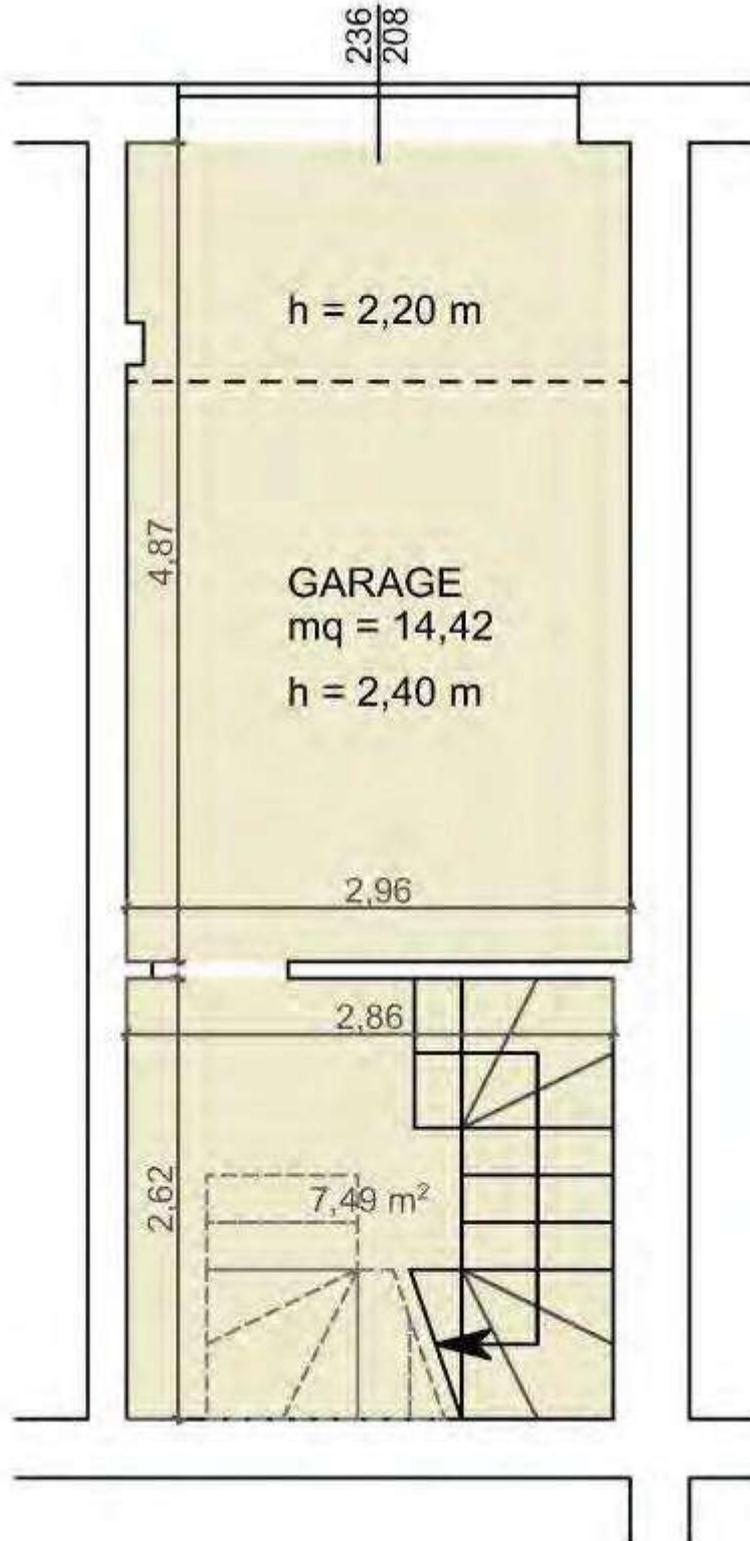
Planimetria del piano primo





Planimetria del piano sottotetto





Planimetria del box auto con locale filtro al piano interrato



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

I beni sono suddivisi come dalla tabella di seguito:

Lotto 5

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano T,1,2 s1 fg. 46 part. 1809 sub.3,7				
Soggiorno-cucina	Sup. calpestabile	26,4		
antibagno	Sup. calpestabile	1,6		
Bagno	Sup. calpestabile	3,16		
camera 1	Sup. calpestabile	13,5		
camera 2	Sup. calpestabile	10,33		
bagno p1	Sup. calpestabile	4,2		
distribuzione	Sup. calpestabile	6,85		
	Totale Superficie netta calpestabile	66,04		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	80,53	100%	80,53
locale filtro	Sup. calpestabile	9,2	60%	3,22
box auto	Sup. calpestabile	17,24	60%	6,03
balcone	sup lorda	4,52	25%	1,13
patio	Sup. calpestabile	4,23	35%	1,48
giardino	Sup. calpestabile	123,33	10% \times 25mq +2%restanti	4,47
sottotetto	sup lorda fino ad h. 1,50	19,17	35%	6,71
LOTTO 5				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILE			103,57



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 6: Appartamento cielo terra con interrato, giardino e box auto

L'immobile con giardino, si sviluppa su più livelli: al piano interrato si trovano la cantina, la lavanderia e la distribuzione con vano scala che permette l'accesso al box auto direttamente collegato quindi all'abitazione. Tramite lo stesso vano scala privato si sviluppa il piano terra, primo e sottotetto.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida, 45;

Sono accatastati, al - Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 2 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5.5 vani Rendita: Euro 426.08

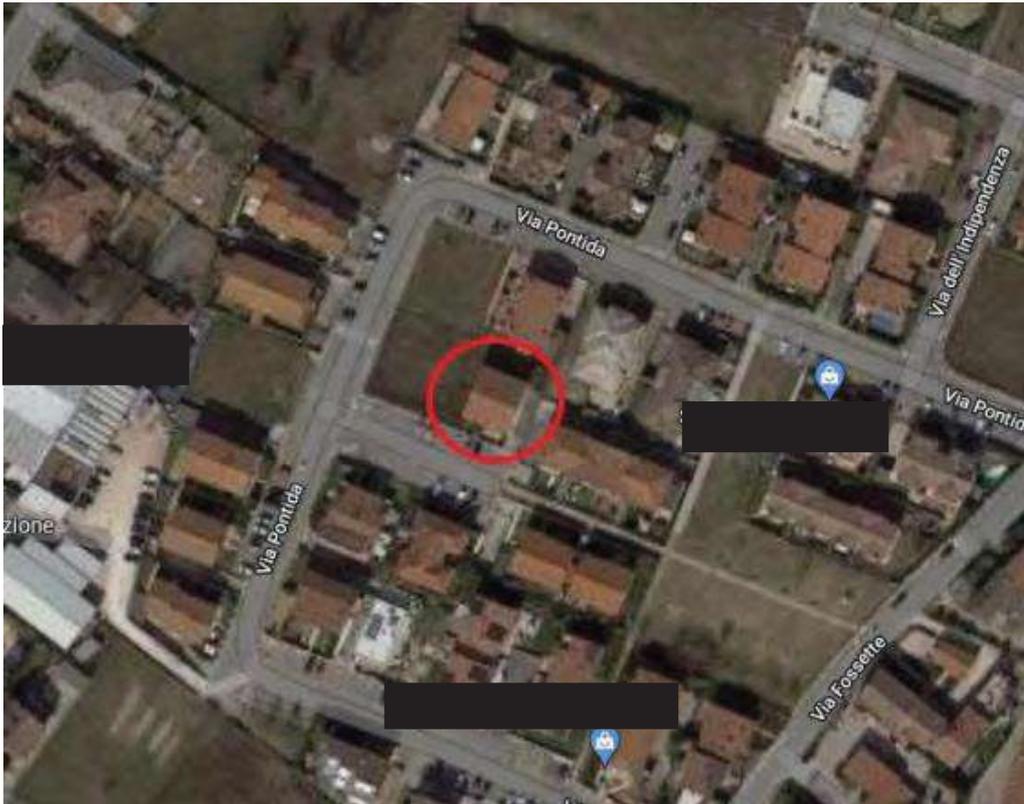
Box auto nell' interrato dello stesso stabile in via Pontida, 45 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 8 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 25 m²
Rendita: Euro 47.51

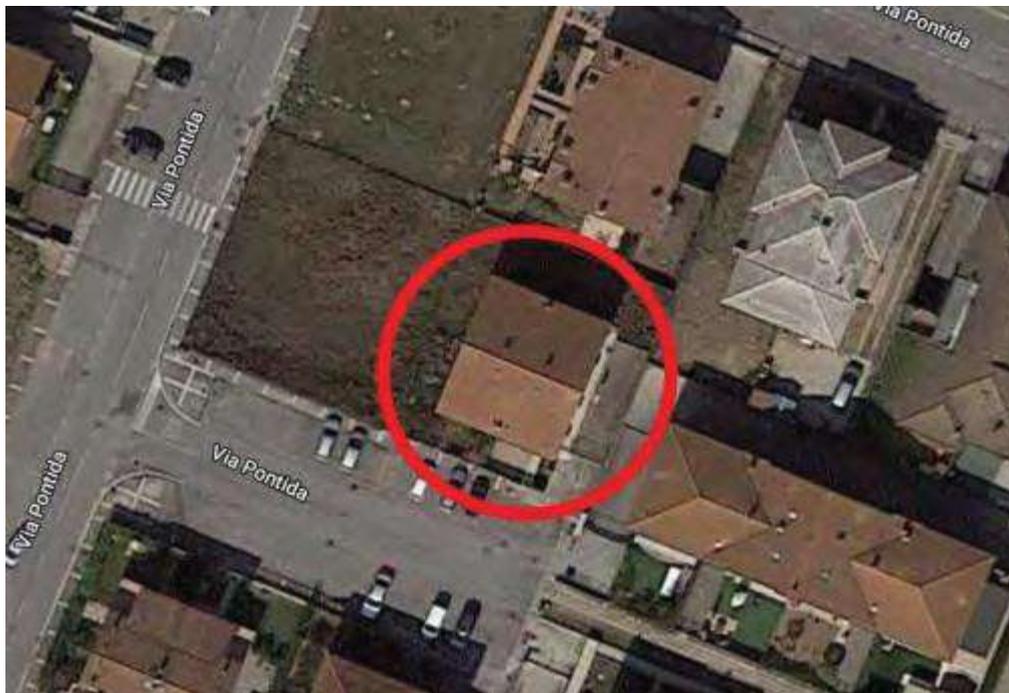
L'edificio ha ottenuto l'agibilità nr.453/2008 255 a seguito della sua edificazione con Permesso di costruire n. 6859 del 15/06/2006 e successive varianti e Denuncia di Inizio attività prot. 11507 del 07/08/2007; (vedi allegato 2)

L'immobile risulta disabitato da quando è stato ricostruito, sono stati asportate le porte interne e i sanitari e i radiatori, le finiture sono in buono stato; si rileva presenza di umidità sulle murature degli interrati a causa del lungo abbandono dell'immobile nonché, sempre negli interrati e nel box sono state abbandonati dei rifiuti edili quali reti, residui di vernice, serramenti e materassi.





Vista aerea di del quartiere di Oppeano (Vr) con evidenziata la posizione dell'immobile



Vista aerea ravvicinata dell'immobile evidenziato in rosso



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

L'abitazione si sviluppa su tutti i piani dello stabile ed ha un giardino di pertinenza



84

Vista dell'immobile dalla strada

L'appartamento è disposto come segue:

Dall'ingresso su via Pontida al nr. 45, tramite un cancelletto pedonale si accede al giardino privato.

Da qui tramite, un patio si arriva all'ingresso con il portoncino blindato che apre direttamente nel soggiorno con angolo cottura.

Il piano terra è infatti composto dal soggiorno- cucina, un antibagno con un bagno e vano scala che porta direttamente al piano primo e all'interrato.

Al piano primo si trova la zona notte composta da due camere e un bagno separate da un disimpegno. Da qui, tramite un vano di accesso ricavato sul solaio si accede anche al sottotetto che attualmente si trova allo stato grezzo e privo di scala per l'accesso.

Al piano interrato, tramite le stesse scale interne, si accede ad un vano di distribuzione che porta alla cantina, alla lavanderia e al box auto.



All'esterno come già detto vi è poi un giardino privato recintato.



Vista dell'ingresso e del giardino dell'immobile

La struttura edilizia del fabbricato mostra le caratteristiche delle costruzioni del primo decennio degli anni 2000: struttura portante in C.a. tamponamenti in laterizio con finitura ad intonaco tinteggiato internamente ed esternamente.

L'orientamento dell'immobile è Sud e Est, ha una copertura a falde in tegole.

La facciata esterna si presenta in buone condizioni, come anche i serramenti esterni, che sono in legno a doppio vetro; il sistema oscurante è costituito da scuri in legno verniciato che necessitano di essere mantenuti.





Vista verso l'ingresso dell'appartamento

L'ingresso dell'appartamento è costituito da un portoncino blindato con pannellatura lavorata con specchiature.

Le altezze interne dei locali sono di 2.70 metri per il piano terra e primo, 2.40 m il box auto 2.55 per il restante interrato e da 0.5 a 2.35 m per il sottotetto

Il box auto ha una chiusura con basculante in lamiera ed è dotato di impianto elettrico.

Meglio precisando, le **caratteristiche strutturali - edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua
- Strutture portanti verticali: costituite da telaio travi pilastri in C.A., e da muratura in laterizio
- Tamponature - finiture
esterne: costituite da intonaco tinteggiato



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- interne: costituite da tavolati in laterizio intonacati a civile e tinteggiati
- Copertura: si presenta a falde con manto in tegole
Dall'esame visivo non si sono rilevate infiltrazioni
 - Pavimentazioni esterne del balcone: fatte con piastrelle per esterno in gres
 - Il sottotetto si presenta al grezzo privo di intonaco e pavimentazioni

87

Le finiture dell'immobile sono nuove, mai usate e con materiali tipici degli anni 2000 seppure con qualche mancanza.

- Porta di ingresso: portoncino blindato con pannello esterno lavorato a specchiature.
- Acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia istantanea muraria (non presente) posta all'esterno in apposito vano incassato alla muratura perimetrale.
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, (alcuni mancanti) tramite caldaia istantanea (non presente), comandato da termostato ambiente (non presente)
- Impianto elettrico: Impianto elettrico con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita. Mancano alcuni frutti e le placche elettriche
- Impianto televisivo: l'appartamento è dotato di antenna TV per digitale terrestre.
- Impianto idrico: impianto idrico a norma, in derivazione dalla rete comunale.
Mancano i sanitari e le placche
- Serramenti su esterno: le finestre in ottime condizioni, sono in legno con vetrocamera, apertura a battente, provviste di scuri in legno
- Serramenti interni: le porte interne non sono presenti
- Pavimenti: nuovi, di livello normale, a piastrelle in gres nella zona giorno e bagno, in legno per le camere, al grezzo nel locale interrato e nel sottotetto
I rivestimenti del bagno sono con piastrelle in ceramica.
Tinteggiature: all'interno sono generalmente in discreto stato come anche all'esterno anche se ormai datate e sporche.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Le tinteggiature dei locali interrati sono invece in cattivo stato a colpa dell'umidità dovuta agli anni di abbandono

I pavimenti degli interrati sono: in battuto di cemento per il box, manca la pavimentazione per gli altri locali interrati.





DIMENSIONI E SUDDIVISIONI INTERNE DELL'ABITAZIONE, E BOX AUTO

L'immobile di via Pontida 45, oggetto di esecuzione di cui al lotto 6, si sviluppa sul piano interrato, terra, primo e sottotetto, L'appartamento è costituito da:

- Giardino privato
-
- sala, con zona cottura, antibagno, bagno al piano terra, due camere con disimpegno, bagno e balcone al piano primo, sottotetto al grezzo, interrato con disimpegno, lavanderia cantina e box auto.
- La superficie totale dell'unità abitativa, desunta dalla visura catastale è di 116 m². Escludendo le aree scoperte 107 m²;



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

l'altezza interna è di 2,70 per il piano terra e primo, 2.55 per i locali interrati e 2.40 per il box auto, variabile per il sottotetto , da 0.50 a 2.35 m.

La rendita catastale € 426.08 per il sub 2 e € 47.51 per il sub 8

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 11-04-2022, e risultano come seguono.

Piano terra:

- Sala angolo cottura: misure massime m. 5.79 x 6.25.
Tot. al netto dei muri esterni compreso vano scala 25.48 mq.
- Antibagno: misure 1.09 x 1.54 Tot. netto 1.60 mq.
- Bagno: misure m. 2.08 x 1.54 Tot. netto 3.16 mq.
- Patio: misure m. 2.88 x 1.50 Tot. netto 4.23 mq.
- Giardino: misure massime m. 11.50 x 10.17 Tot. netto 73.68 mq

Piano primo

- Camera matrimoniale: misure massime m. 4.34 x 3.19
Tot. al netto dei muri esterni 13.63 mq.
- Camera: misure massime m. 4.13 x 2.49
Tot. al netto dei muri esterni 10.28 mq.
- Scala con distribuzione: misure 3.45 x 2.02 Tot. netto 6.97 mq.
- Bagno: misure m. 1.83 x 2.18 Tot. netto 4.00 mq.
- Balcone: misure massime m. 1.30 x 3.48 Tot. netto 4.52 mq

Sottotetto

- Sottotetto: misure massime m. 5.79 x 6.26 Tot. netto 32.08 mq

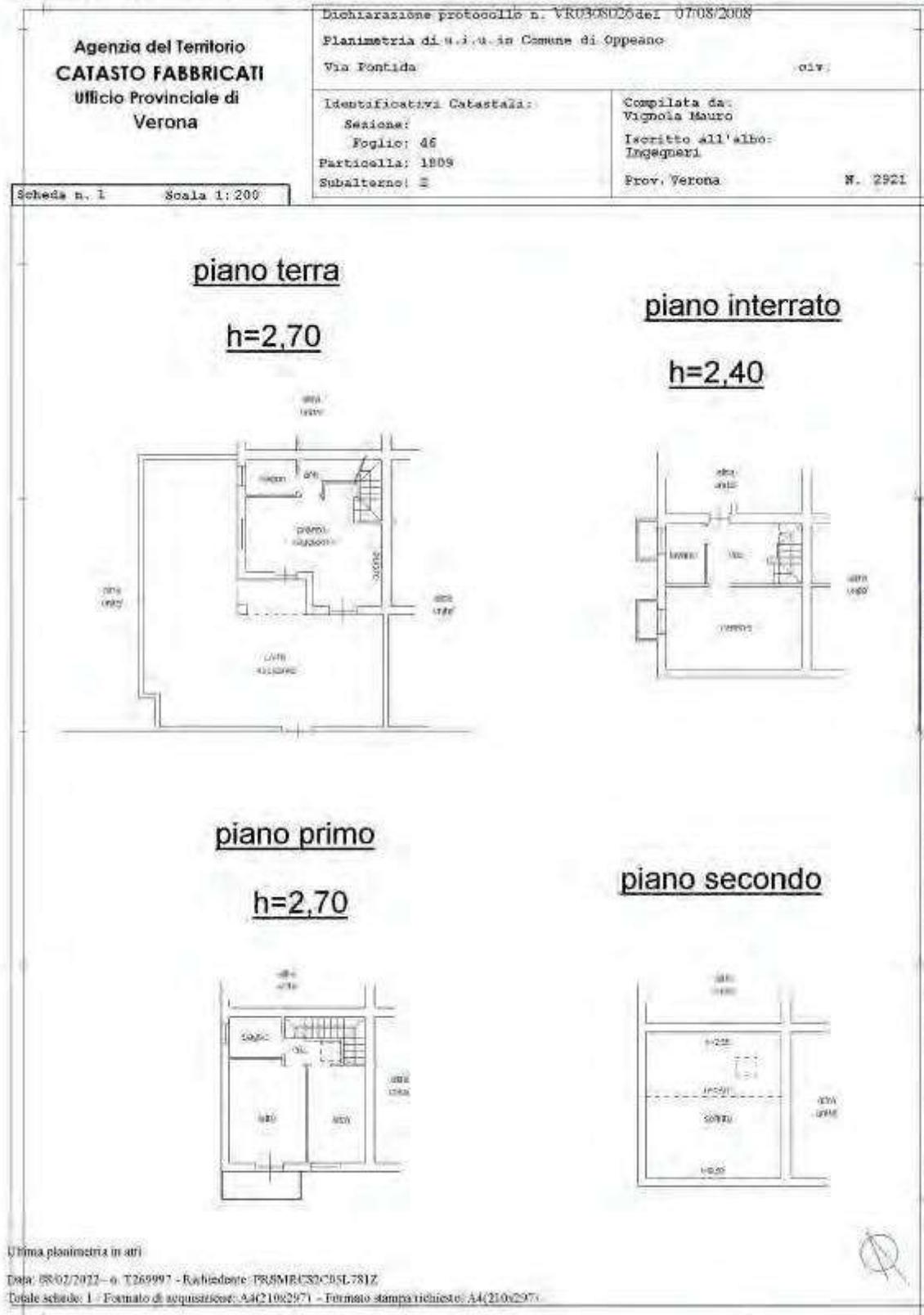
Interrato

- Box auto: misure massime m. 7.80 x 2.87 Tot. netto 21.80 mq
- Zona distribuzione con vano scala: misure massime m. 2.62 x 4.10 Tot. netto 10.31 mq
- Lavanderia: misure massime m. 2.62 x 1.69 Tot. netto 4.43 mq
- Cantina: misure massime m. 3.59 x 5.81 Tot. netto 20.86 mq

Seguono le planimetrie catastali e il rilievo effettuato

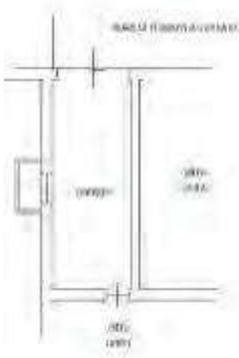


Data: 08/02/2022 - n. T269997 - Richiedente: PR5MRCS2C0SL781Z



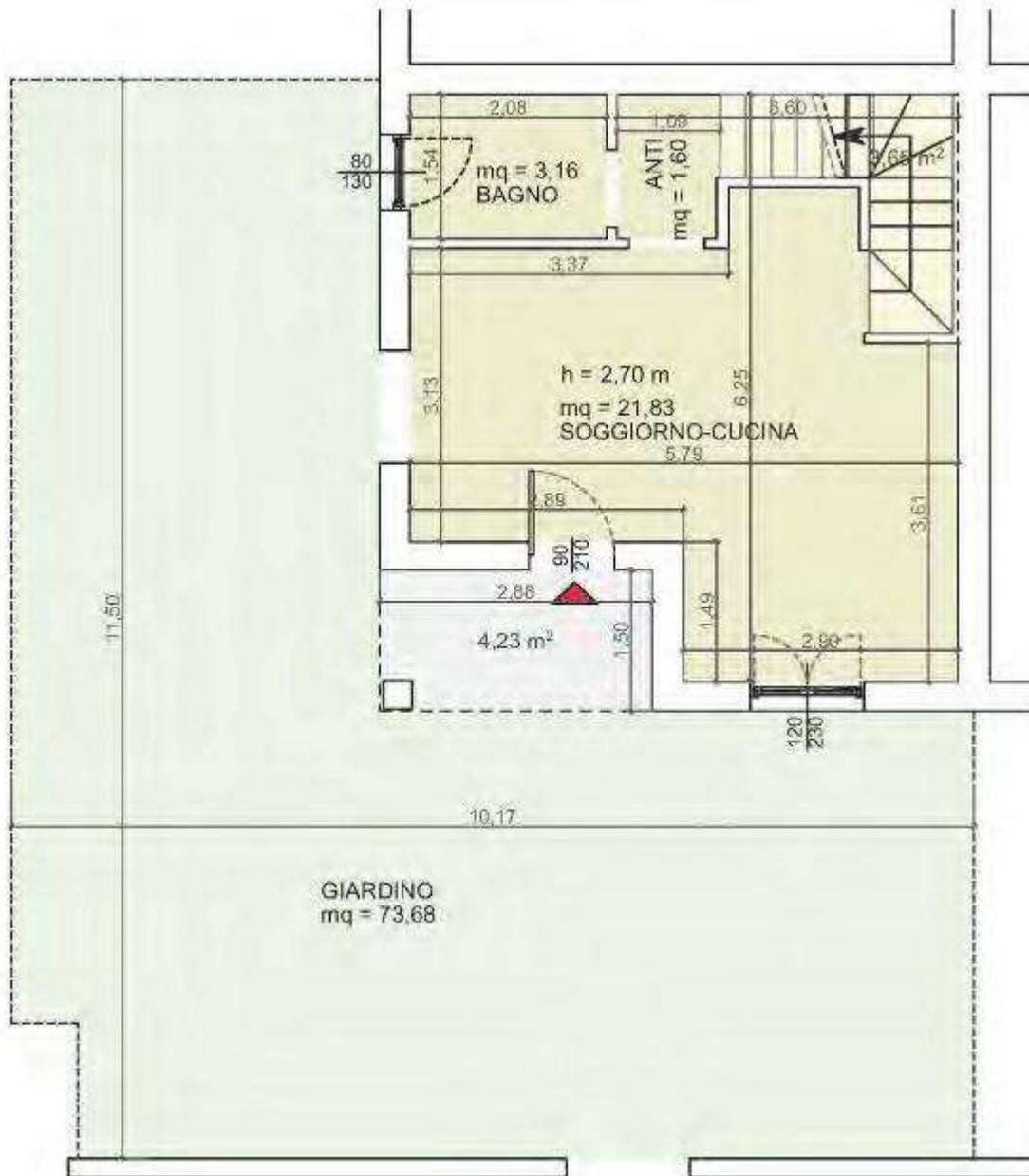
MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 12/02/2012 - n. T57056 - Richiedente: PRSMRCS205L7812

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocolla n. VR0308026 del 07/08/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Oppeano Via Pontida		div.
	Identificativa Catastale: Sezione: Foglio: 46 Particella: 1909 Subalterno: 4	Compilata da: Vignola Mauro Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Verona	N. 2921
Scheda n. 1 Scala 1:200			
<p>piano interrato <u>h=2,40</u></p> 			
Ultima planimetria in atti Data: 12/02/2012 - n. T57056 - Richiedente: PRSMRCS205L7812 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa (retinato): A4(210x297)			

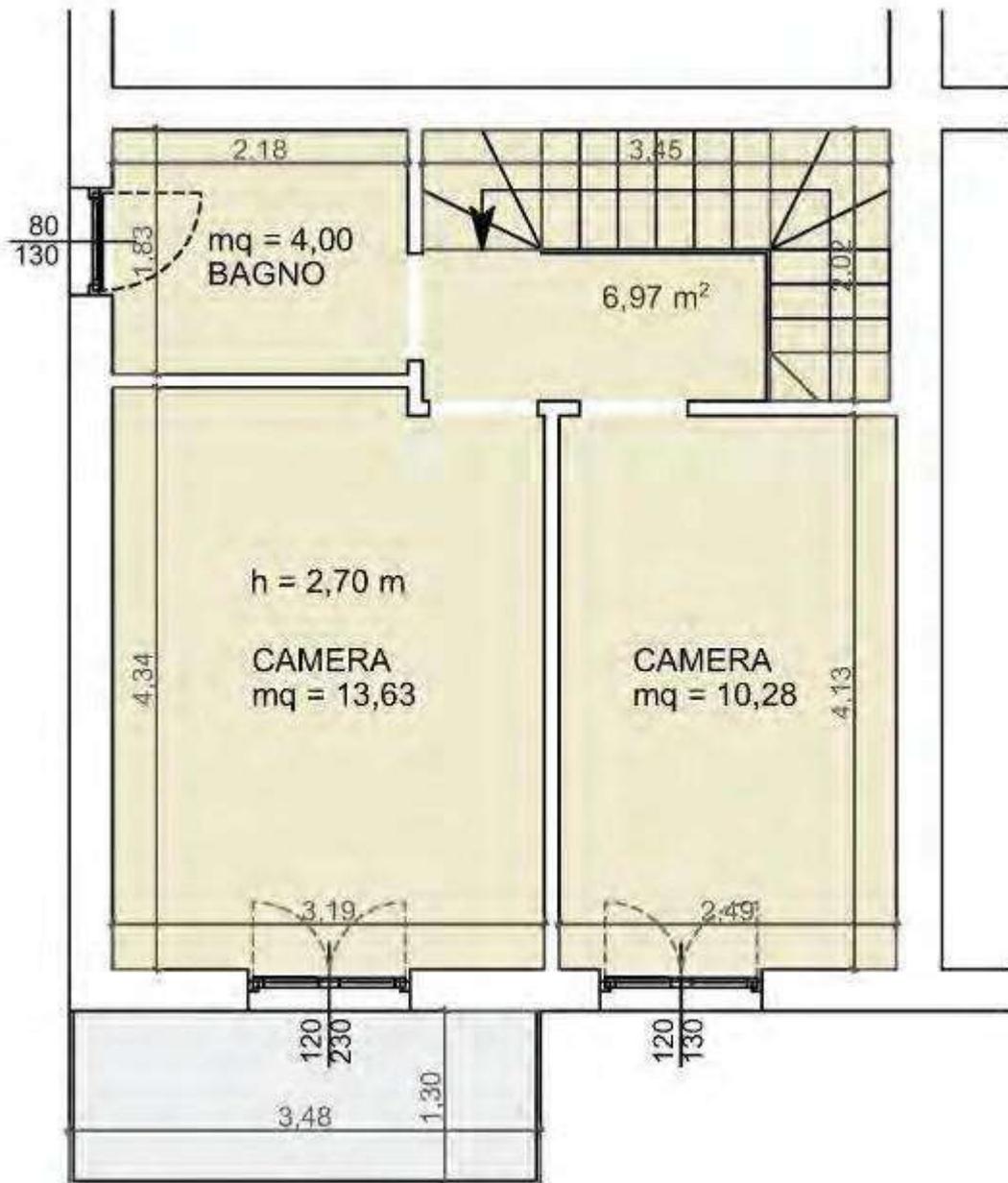
Catasto del Fabbricati - Situazione al 12/02/2012 - Comune di OPPEANO (VR) - Foglio 46 - Particella 1909 - Subalterno 4 -
 VIA PONTIDA, Piano S1





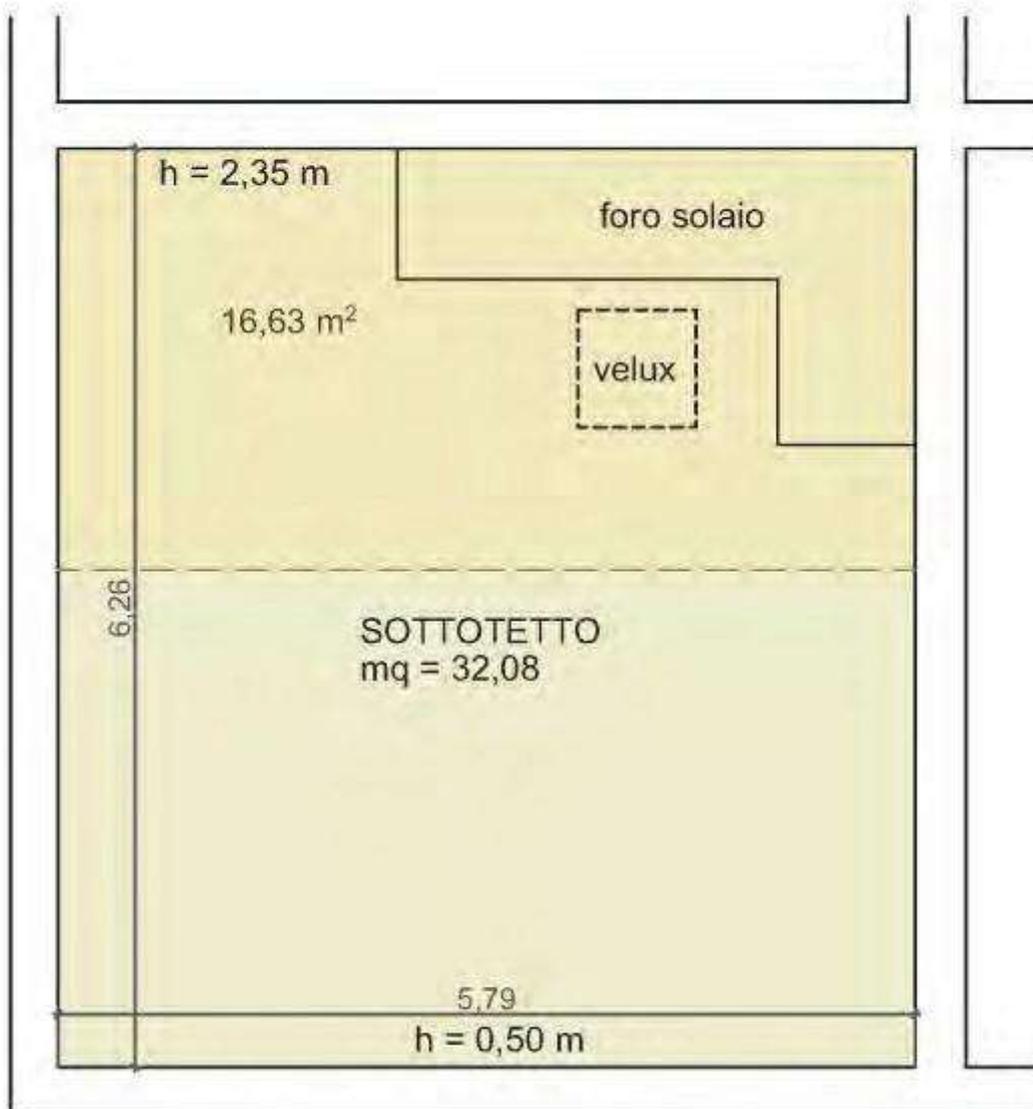
Planimetria del piano terra





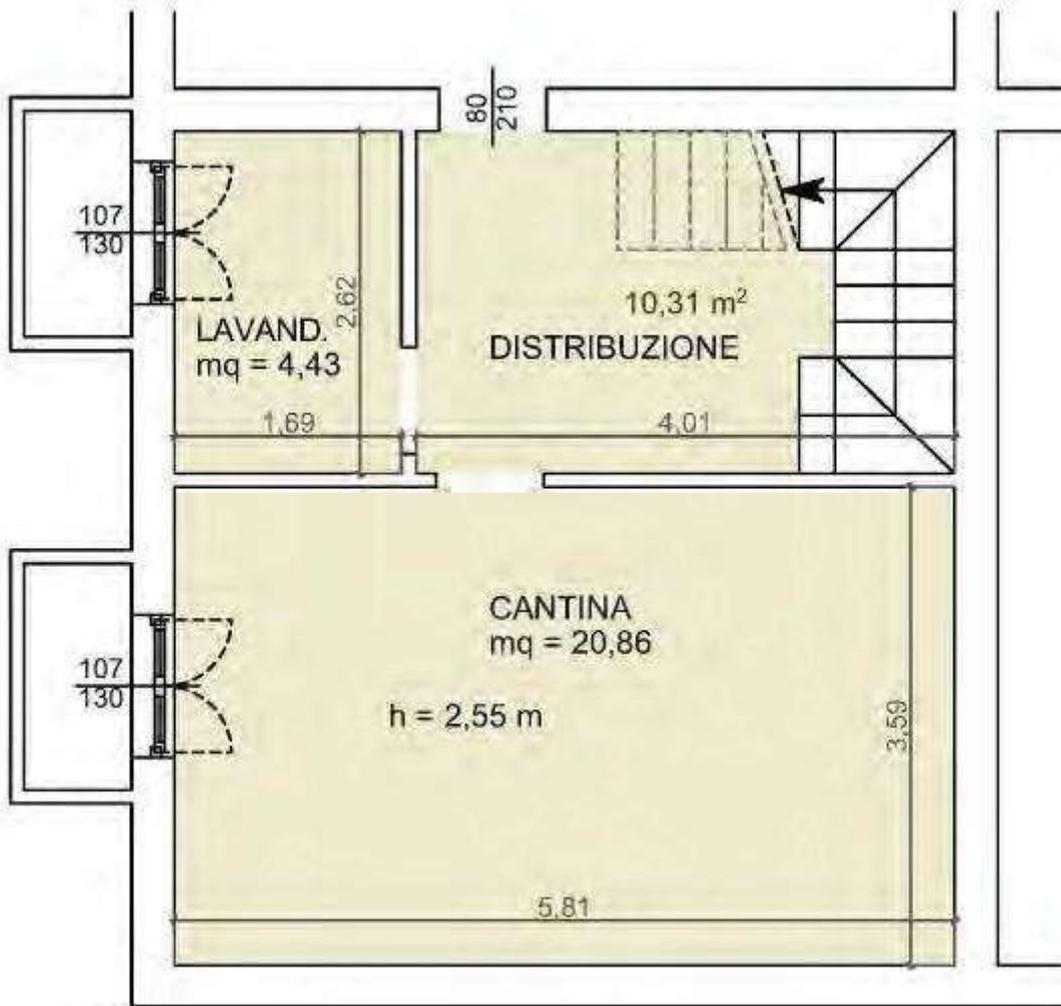
Planimetria del piano primo





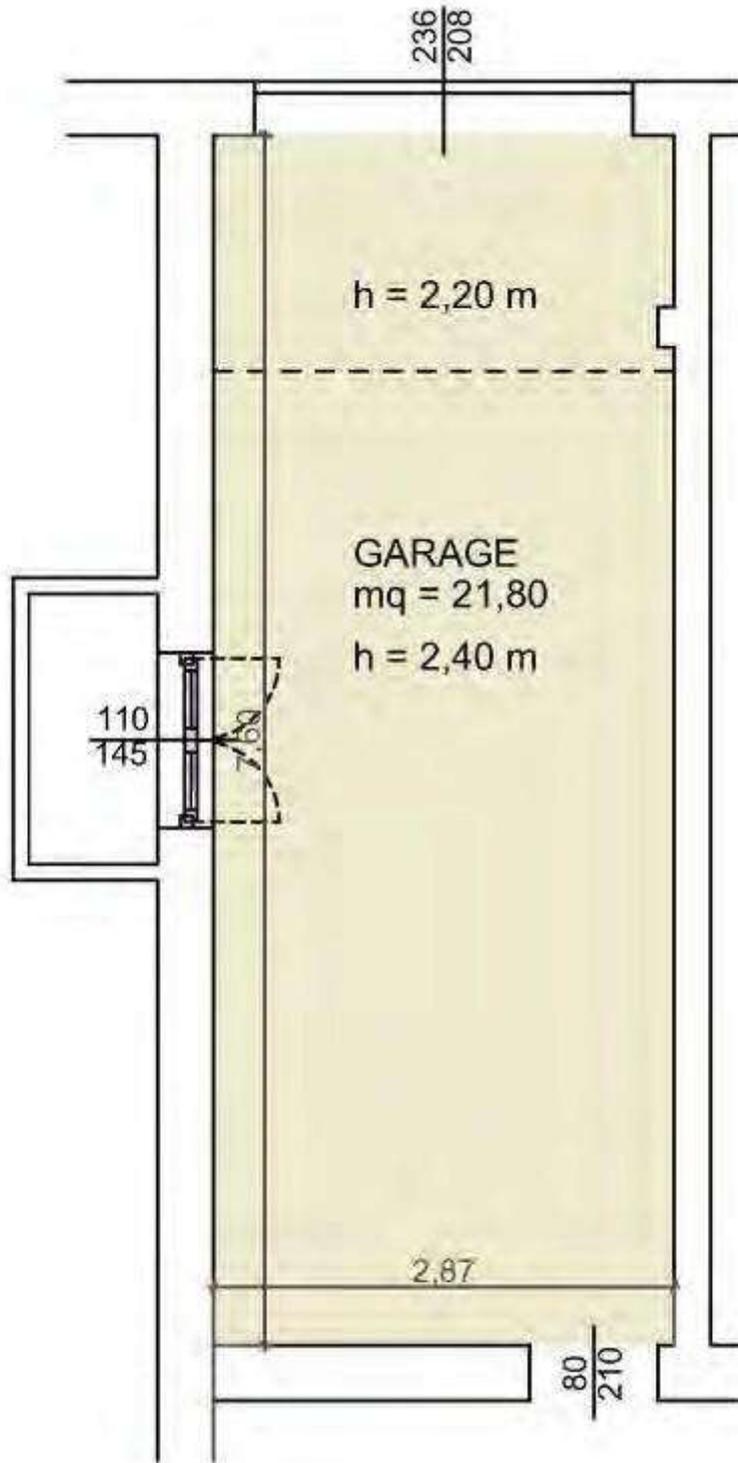
Planimetria del piano sottotetto





Planimetria del piano interrato





Planimetria del box auto al piano interrato



I beni sono suddivisi come dalla tabella di seguito:

Lotto 6

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano T,1,2 s1 fg. 46 part. 1809 sub.2,8				
Soggiorno-cucina	Sup. calpestabile	26,48		
antibagno	Sup. calpestabile	1,6		
Bagno	Sup. calpestabile	3,16		
camera 1	Sup. calpestabile	13,63		
camera 2	Sup. calpestabile	10,28		
bagno p1	Sup. calpestabile	4		
distribuzione	Sup. calpestabile	6,97		
	Totale Superficie netta calpestabile	66,12		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	80,2	100%	80,20
locale disimpegno	Sup. lorda con muri	11,92	60%	4,17
lavanderia	Sup. lorda con muri	5,8	60%	2,03
cantina	Sup. lorda con muri	24,86	35%	8,70
box auto	Sup. lorda con muri	26,91	60%	9,42
balcone	sup lorda	4,52	25%	1,13
patio	Sup. calpestabile	4,23	35%	1,48
giardino	Sup. calpestabile	73,68	10% x 25mq + 2% restanti	3,47
sottotetto	sup lorda fino ad h. 1,50	18,93	35%	6,63
LOTTO 6				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILE			117,23



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 7: Appartamento cielo terra, giardino e box auto direttamente collegato

L'immobile con giardino, si sviluppa su più livelli: al piano interrato si trovano il box auto direttamente collegato all'immobile tramite un vano distribuzione con scala che permette l'accesso all'abitazione. Tramite lo stesso vano scala privato si sviluppa il piano terra, primo e sottotetto.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida, 49;

Sono accatastati, al - Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 4 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4.5 vani Rendita: Euro 348.61

Box auto nell'interrato dello stesso stabile in via Pontida, 49 - Oppeano (Vr) - identificato catastalmente

- Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 6 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 m²
Rendita: Euro 38.01

L'edificio ha ottenuto l'agibilità nr.453/2008 255 a seguito della sua edificazione con Permesso di costruire n. 6859 del 15/06/2006 e successive varianti e Denuncia di Inizio attività prot. 11507 del 07/08/2007; (vedi allegato 2)

L'immobile risulta disabitato da quando è stato costruito, sono stati asportate le porte interne i sanitari e i radiatori; le finiture però sono in buono stato.

Il sottobalcone presenta l'esfoliazione della vernice e la facciata è sporca a causa del trascorrere degli anni.

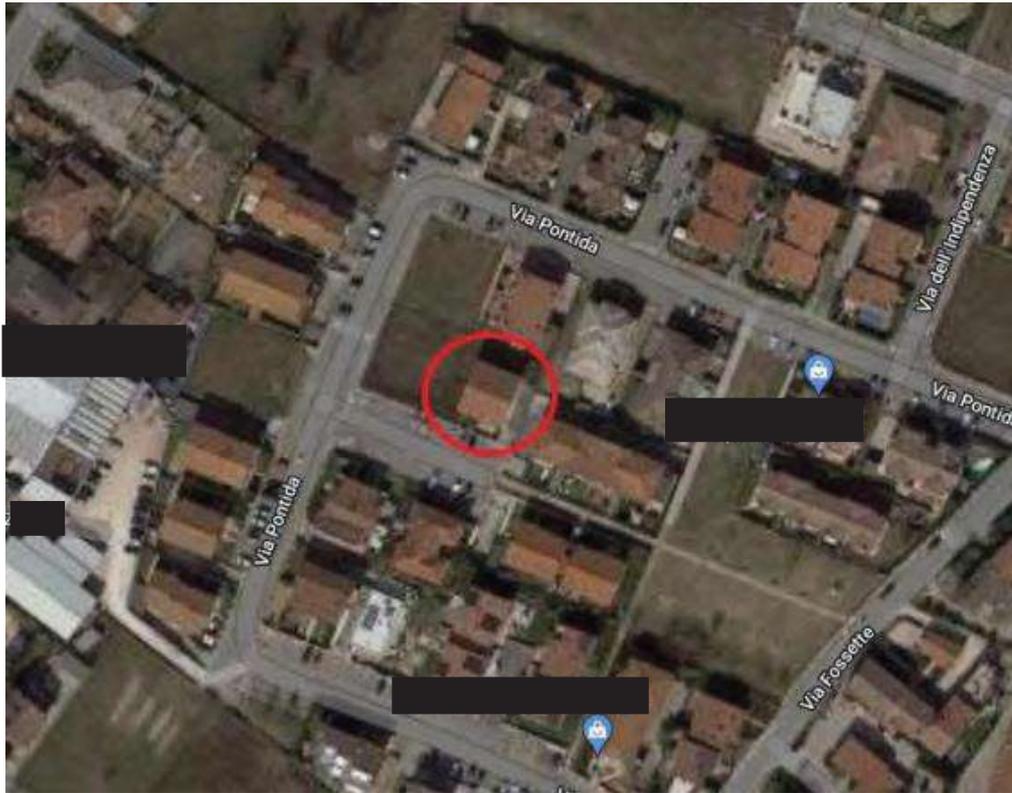
Anche la pittura interna necessita di una rinfrescata a causa del lungo inutilizzo.

Nel garage è stata stoccata una grande quantità di legname che lo occupa quasi interamente.

Il legname può essere utilizzato come legna da ardere e si stima che il suo valore compensi il costo dello sgombero.

Si rileva presenza di qualche traccia di umidità sulle murature del piano terra e degli interrati a causa del lungo abbandono dell'immobile.





Vista aerea di del quartiere di Oppeano (Vr) con evidenziata la posizione dell'immobile



Vista aerea ravvicinata dell'immobile evidenziato in rosso



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

L'abitazione si sviluppa su tutti i piani dello stabile ed ha anche un giardino di pertinenza



101

Vista dell'immobile dalla strada con evidenziato l'accesso

L'appartamento è disposto come segue:

Dall'ingresso su via Pontida al nr. 49, tramite un cancelletto pedonale si accede al giardino privato sul retro dello stabile.

Da qui tramite, un patio si arriva all'ingresso con il portoncino blindato che apre direttamente nel soggiorno con angolo cottura.

Il piano terra è infatti composto dal soggiorno- cucina, un antibagno con un bagno e vano scala che porta direttamente al piano primo e all'interrato.

Al piano primo si trova la zona notte composta da due camere e un bagno separate da un disimpegno. Da quest'ultimo si può accedere anche al sottotetto tramite un vano ricavato sul solaio. Attualmente il solaio è allo stato grezzo, e privo di scala per l'accesso.

Al piano interrato, tramite le stesse scale interne, si accede ad un vano di distribuzione che porta al box auto.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

All'esterno come già detto vi è poi un giardino privato recintato.



Vista dell'ingresso dal giardino dell'immobile

La struttura edilizia del fabbricato mostra le caratteristiche delle costruzioni del primo decennio degli anni 2000: struttura portante in C.a. tamponamenti in laterizio con finitura ad intonaco tingeggiato internamente ed esternamente.

L'orientamento dell'immobile è Nord e Ovest, ha una copertura a falde in tegole. La facciata esterna si presenta in buone condizioni, come anche i serramenti esterni, che sono in legno a doppio vetro; il sistema oscurante è costituito da scuri in legno verniciato che necessitano però di essere mantenuti.





Vista dell'ingresso all'appartamento

L'ingresso dell'appartamento è costituito da un portoncino blindato con pannellatura lavorata con specchiature.

Le altezze interne dei locali sono di 2.70 metri per il piano terra e primo; 2.40 m per il box auto e da 0.5 a 2.35 m per il sottotetto

Il box auto ha una chiusura con basculante in lamiera ed è dotato di impianto elettrico.

Meglio precisando, le **caratteristiche strutturali - edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua
- Strutture portanti verticali: costituite da telaio travi pilastri in C.A., e da muratura in laterizio
- Tamponature - finiture
 - esterne: costituite da intonaco tinteggiato
 - interne: costituite da tavolati in laterizio intonacati a civile e tinteggiati
- Copertura: si presenta a falde con manto in tegole



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Dall'esame visivo non si sono rilevate infiltrazioni

- Pavimentazioni esterne del balcone: fatte con piastrelle per esterno in gres
- Il sottotetto si presenta al grezzo privo di intonaco e pavimentazioni

104

Le finiture dell'immobile sono nuove, mai usate e con materiali tipici degli anni 2000 seppure con qualche mancanza.

- Porta di ingresso: portoncino blindato con pannello esterno lavorato a specchiature.
- Acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia istantanea muraria (non presente) posta all'esterno in apposito vano incassato alla muratura perimetrale.
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, (alcuni mancanti) tramite caldaia istantanea (non presente), comandato da termostato ambiente (non presente)
- Impianto elettrico: Impianto elettrico con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita. Mancano alcuni frutti e le placche elettriche
- Impianto televisivo: l'appartamento è dotato di antenna TV per digitale terrestre.
- Impianto idrico: impianto idrico a norma, in derivazione dalla rete comunale. Mancano i sanitari e le placche
- Serramenti su esterno: le finestre in ottime condizioni, sono in legno con vetrocamera, apertura a battente, provviste di scuri in legno (questi ultimi vanno mantenuti)
- Serramenti interni: le porte interne non sono presenti
- Pavimenti: nuovi, di livello normale, a piastrelle in gres nella zona giorno e bagno, in legno per le camere e la zona notte del primo piano, al grezzo nel locale interrato e nel sottotetto

I rivestimenti del bagno sono con piastrelle in ceramica.

Tinteggiature: all'interno sono generalmente in buono stato, tranne al piano terra che presenta dei problemi di umidità a causa della prolungato abbandono.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

All'esterno le tinteggiature sono ormai datate e sporche; nel sottobalcone anche distaccate.

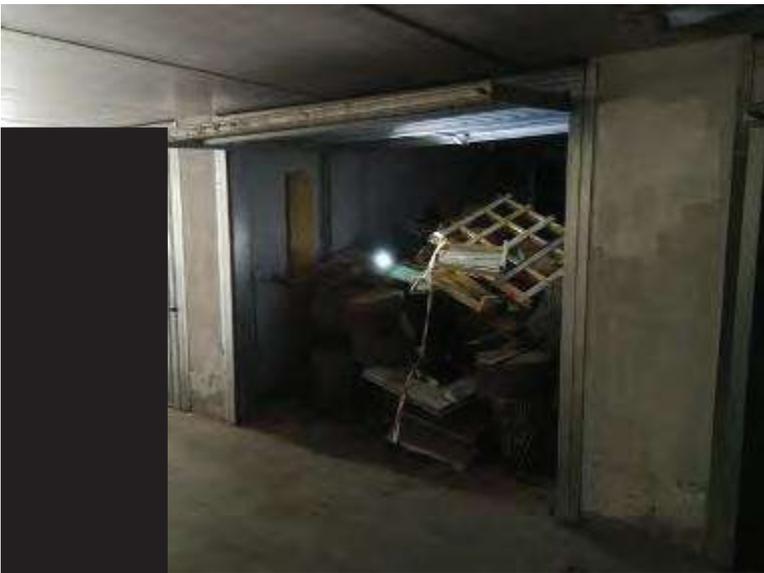
Le tinteggiature dei locali interrati sono invece in cattivo stato a colpa dell'umidità dovuta agli anni di abbandono

I pavimenti degli interrati sono: in battuto di cemento per il box, manca invece nel locale distribuzione.

Nel box auto è presente una grande quantità di legname come ceppi di alberi tagliati e bancali, utili come legna da ardere ma che andranno rimossi per poter utilizzare la rimessa.

105





DIMENSIONI E SUDDIVISIONI INTERNE DELL'ABITAZIONE, E BOX AUTO

L'immobile di via Pontida 49, oggetto di esecuzione di cui al lotto 7, si sviluppa sul piano interrato, terra, primo e sottotetto, L'appartamento è costituito da:

- Giardino privato
- sala, con zona cottura, antibagno, bagno al piano terra, due camere con disimpegno, bagno e balcone al piano primo, sottotetto al grezzo, interrato con disimpegno, e box auto.
- La superficie totale dell'unità abitativa, desunta dalla visura catastale è di 98 m². Escludendo le aree scoperte 88 m²;

l'altezza interna è di 2,70 per il piano terra e primo e 2.40 per il box auto; variabile per il sottotetto, da 0.50 a 2.35 m.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

La rendita catastale € 348.61 per il sub 4 e € 38.01 per il sub 6

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 11-04-2022, e risultano come seguono.

Piano terra:

- Sala angolo cottura: misure massime m. 5.79 x 6.25.
Tot. al netto dei muri esterni compreso vano scala 26.2 mq.
- Antibagno: misure 1.05 x 1.51 Tot. netto 1.59 mq.
- Bagno: misure m. 2.06 x 1.51 Tot. netto 3.11 mq.
- Patio: misure m. 2.88 x 1.50 Tot. netto 4.23 mq.
- Giardino: misure massime m. 11.50 x 6.57 Tot. netto 97.29 compreso vialetto di accesso mq

Piano primo

- Camera matrimoniale: misure massime m. 4.32 x 3.25
- Tot. al netto dei muri esterni 13.82 mq.
- Camera: misure massime m. 4.11 x 2.43
- Tot. al netto dei muri esterni 9.99 mq.
- Scala con distribuzione: misure 3.44 x 2.03 Tot. netto 6.98 mq.
- Bagno: misure m. 1.83 x 2.19 Tot. netto 4.01 mq.
- Balcone: misure massime m. 1.30 x 3.48 Tot. netto 4.52 mq

Sottotetto

- Sottotetto: misure massime m. 5.79 x 6.25 Tot. netto 32.01 mq

Interrato

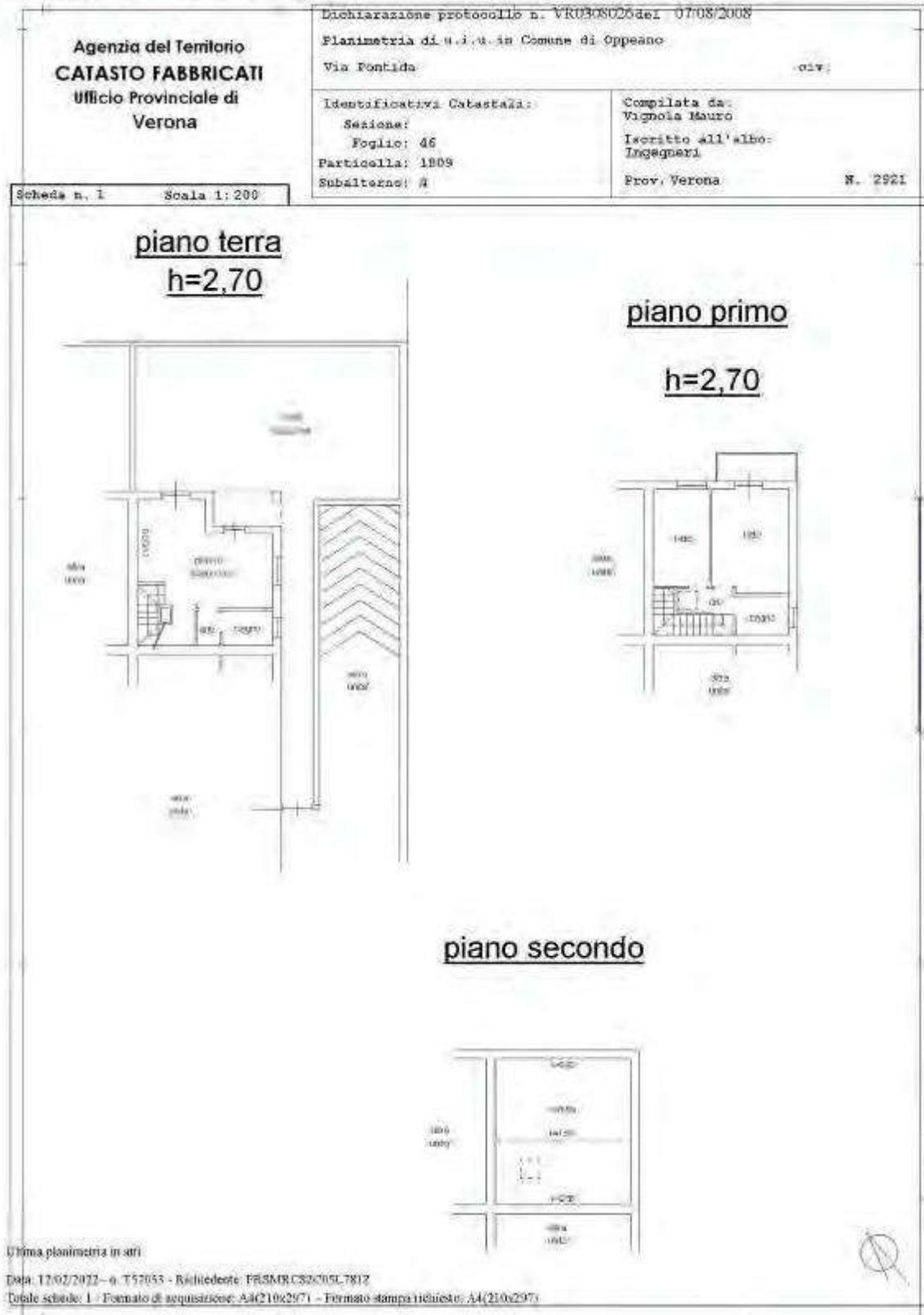
- Box auto: misure massime m. 4.08 x 2.96 Tot. netto 14.42 mq
- Zona distribuzione con vano scala: misure massime m. 2.62 x 2.86 Tot. netto 7.49 mq

Seguono le planimetrie catastali e il rilievo effettuato

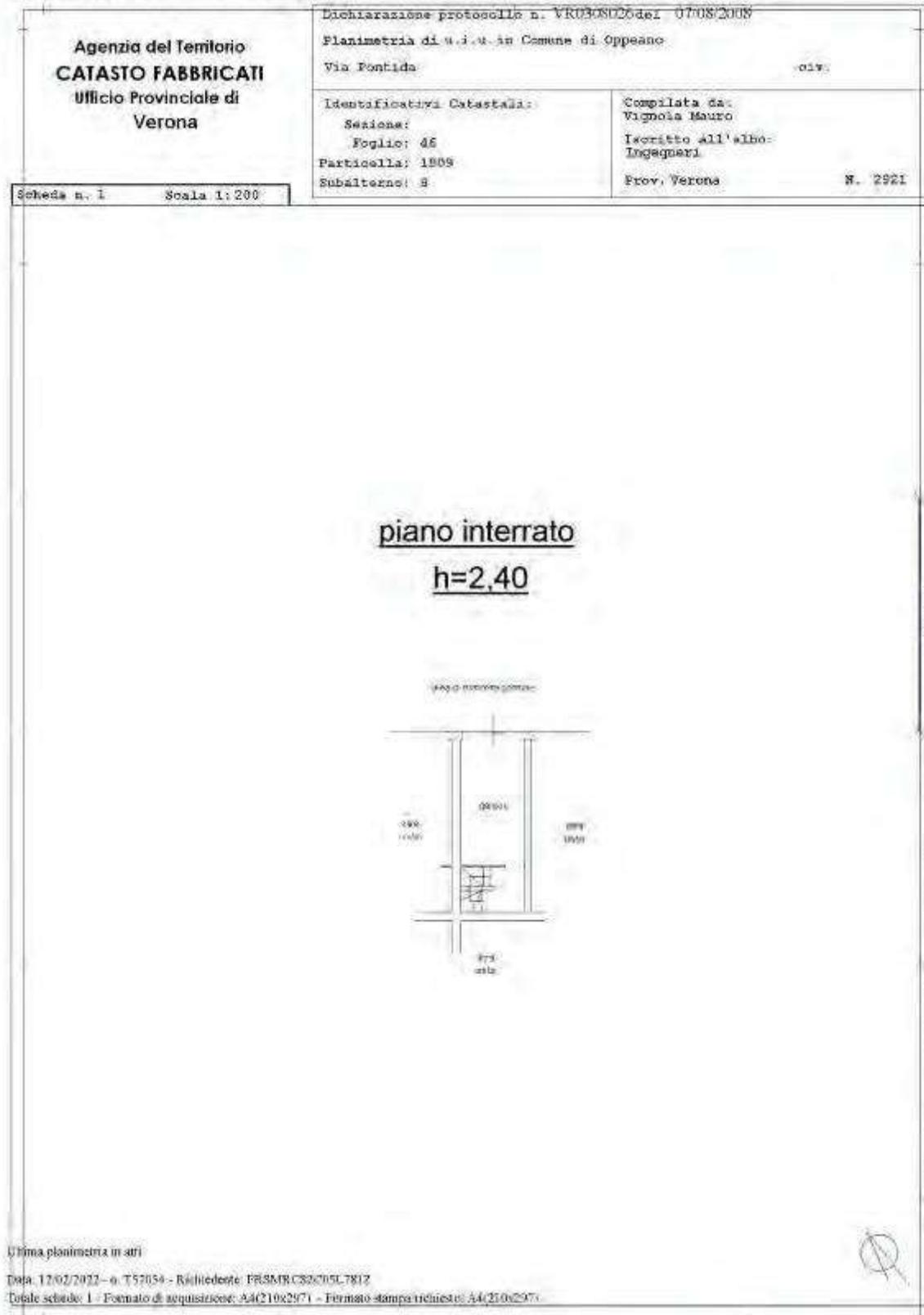


MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 12/02/2022 - n. T57053 - Richiedente: PRSARUCR05L7812



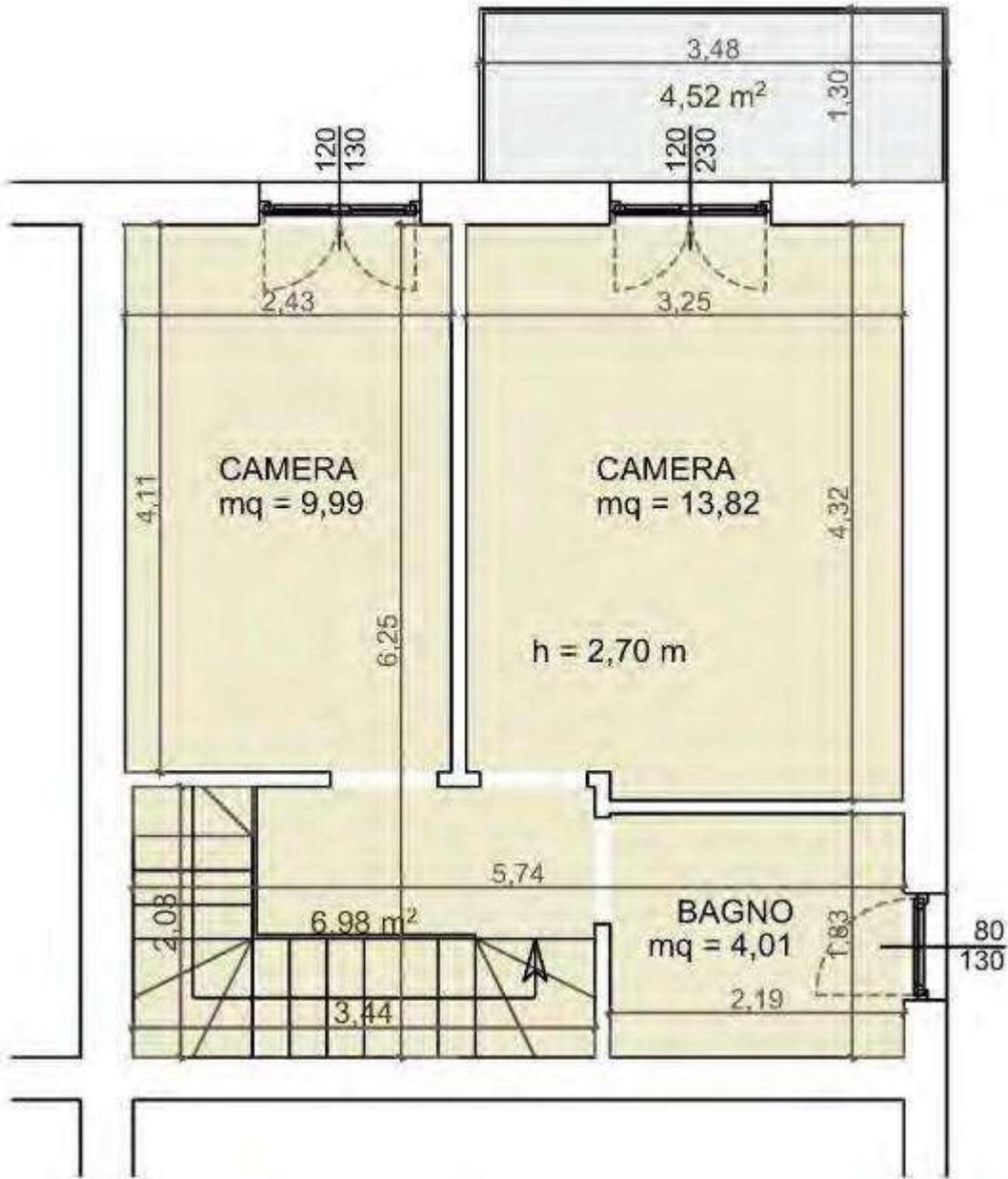
Data: 12/02/2012 - n. T57054 - Richiedente: PRSMRCS2675L7812





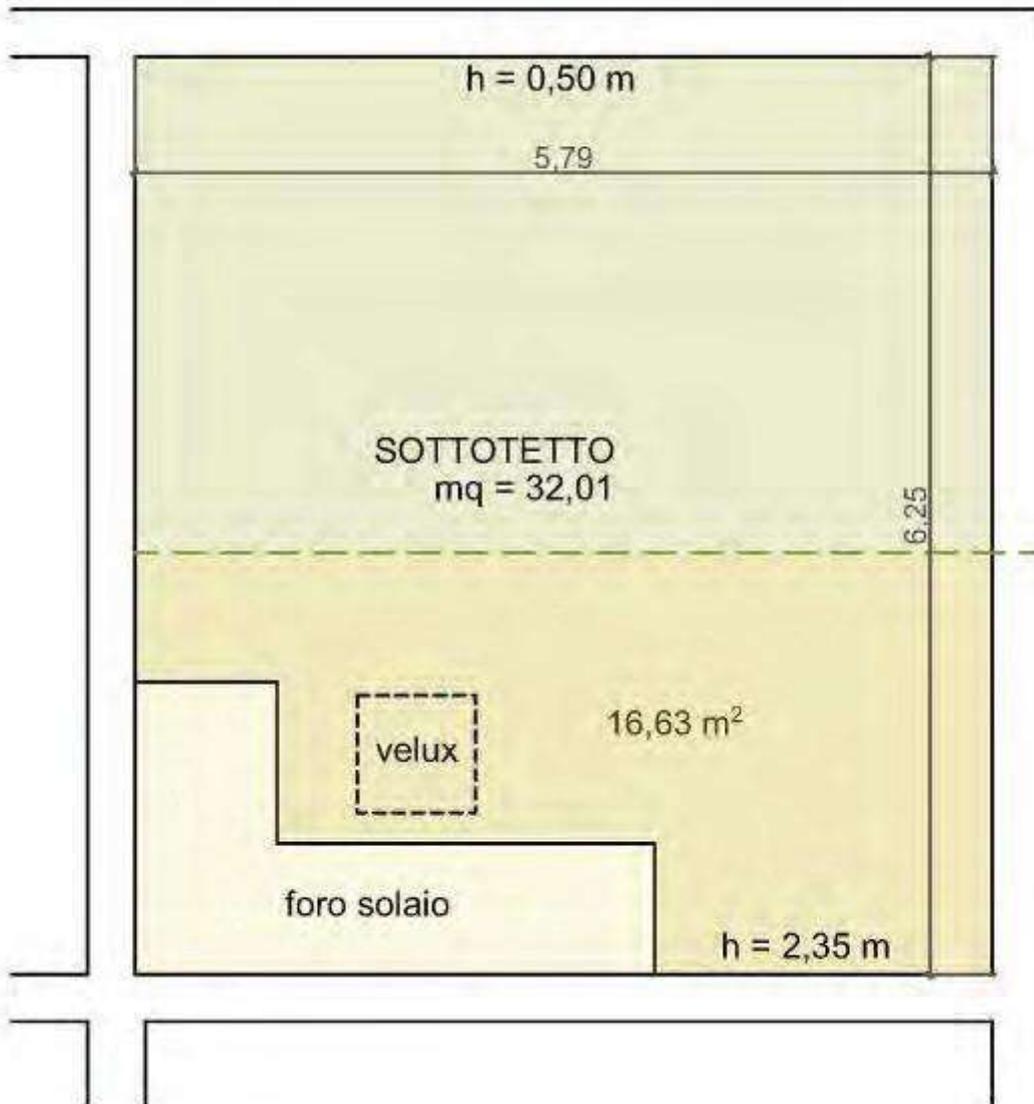
Planimetria del piano terra





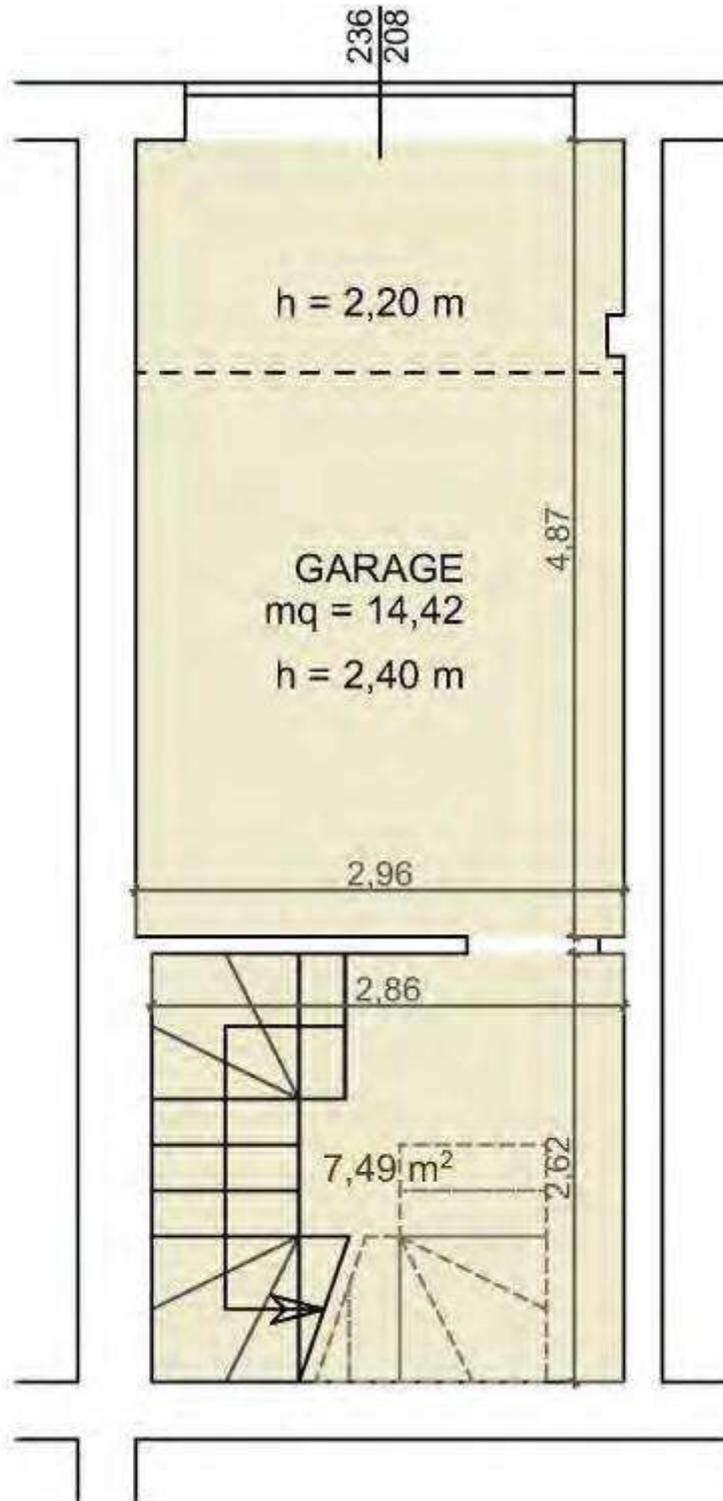
Planimetria del piano primo





Planimetria del piano sottotetto





Planimetria del box auto al piano interrato



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

I beni sono suddivisi come dalla tabella di seguito:

Lotto 7

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano T,1,2 s1 fg. 46 part. 1809 sub.4,6				
Soggiorno-cucina	Sup. calpestabile	26,2		
antibagno	Sup. calpestabile	1,59		
Bagno	Sup. calpestabile	3,11		
camera 1	Sup. calpestabile	13,82		
camera 2	Sup. calpestabile	9,99		
bagno p1	Sup. calpestabile	4,01		
distribuzione	Sup. calpestabile	6,98		
	Totale Superficie netta calpestabile	65,7		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	80,35	100%	80,35
locale disimpegno	Sup. lorda con muri	9,28	60%	3,25
box auto	Sup. lorda con muri	17,35	60%	6,07
balcone	sup lorda	4,52	25%	1,13
patio	Sup. calpestabile	4,23	35%	1,48
giardino	Sup. calpestabile	97,29	10% x 25mq + 2% restanti	3,95
sottotetto	sup lorda fino ad h. 1,50	19,21	35%	6,72
LOTTO 7				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILE			102,95

Lotto 8: Box auto

L'immobile al piano interrato di un autorimessa collettiva, ubicato in uno stabile nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida, 49.

E' accatastato, al

- Foglio: 46 - Particella: 809 - Sub: 9 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 25 m²
Rendita: Euro 59.39

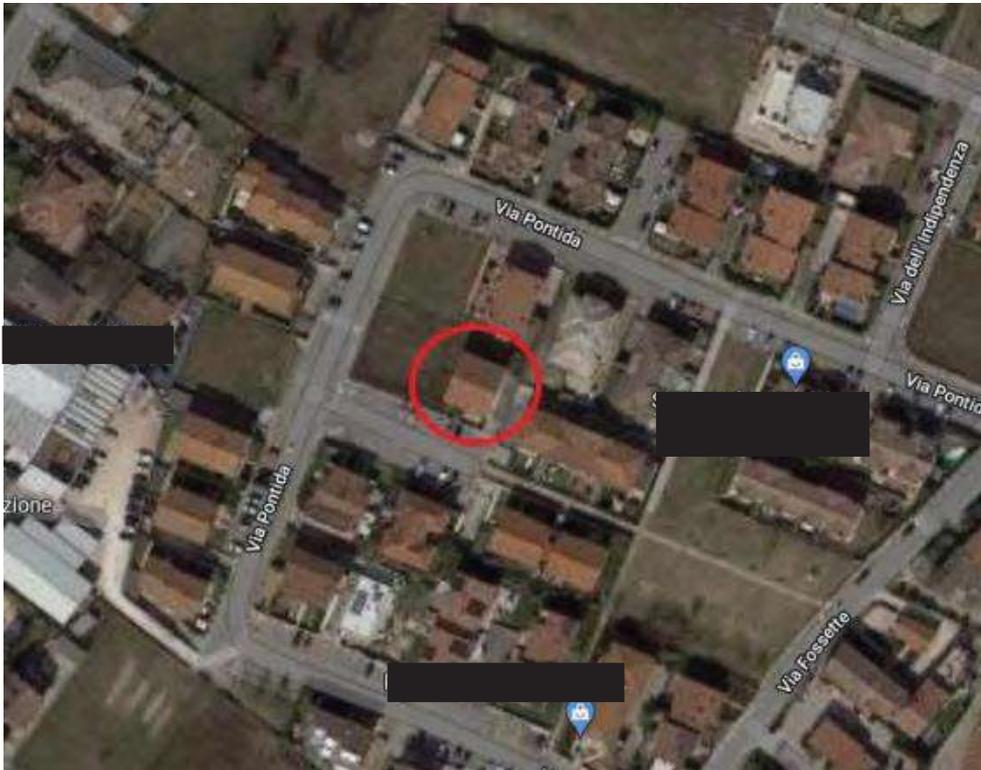


MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

L'edificio ha ottenuto l'agibilità nr.453/2008 255 a seguito della sua edificazione con Permesso di costruire n. 6859 del 15/06/2006 e successive varianti e Denuncia di Inizio attività prot. 11507 del 07/08/2007; (vedi allegato 2)

NB: il box attualmente è completamente occupato da una grande quantità di lastre di ETERNIT che contengono amianto e che vanno smaltite con apposite procedure di sicurezza. (si veda la valutazione economica del lotto per i costi di smaltimento stimati)

115



Vista aerea di del quartiere di Oppeano (Vr) con evidenziata la posizione dell'immobile





Vista aerea ravvicinata dell'immobile evidenziato in rosso

Il box auto è ubicato nella rimessa interrata dello stabile di via Pontida 49 ad Oppeano.

Vi si accede tramite lo scivolo per le autovetture protetto da un cancello carraio motorizzato.





Vista dello scivolo di accesso all'interrato

L' altezza interna del box auto è di 2.20 metri.

E' dotato di una chiusura basculante in lamiera e di impianto elettrico di illuminazione.

Meglio precisando, le **caratteristiche strutturali - edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua
- Strutture portanti verticali: costituite da telaio travi pilastri in C.A., e da muratura in blocchi intonacata
- Tamponature - finiture
Al grezzo non tinteggiate
- Pavimentazione in battuto di cemento

NB: il box attualmente è completamente occupato da lastre di ETERNIT con amianto che vanno correttamente smaltite



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

DIMENSIONI E SUDDIVISIONI INTERNE DEL BOX AUTO

L'immobile di via Pontida 49, oggetto di esecuzione di cui al lotto 8, si sviluppa sul piano interrato.

La superficie totale del box, desunta dalla visura catastale è di 32 m².

l'altezza interna rilevata è di m 2,20 e rendita catastale € 59.39

119

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 11-04-2022, e risultano come seguono.

- Box auto: misure massime m. 5.02 x 5.31 Tot. netto 26.66 mq

Seguono la planimetria catastale e il rilievo effettuato



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 12/02/2022 - n. T57057 - Richiedente: PRSMRCS2C05L781Z

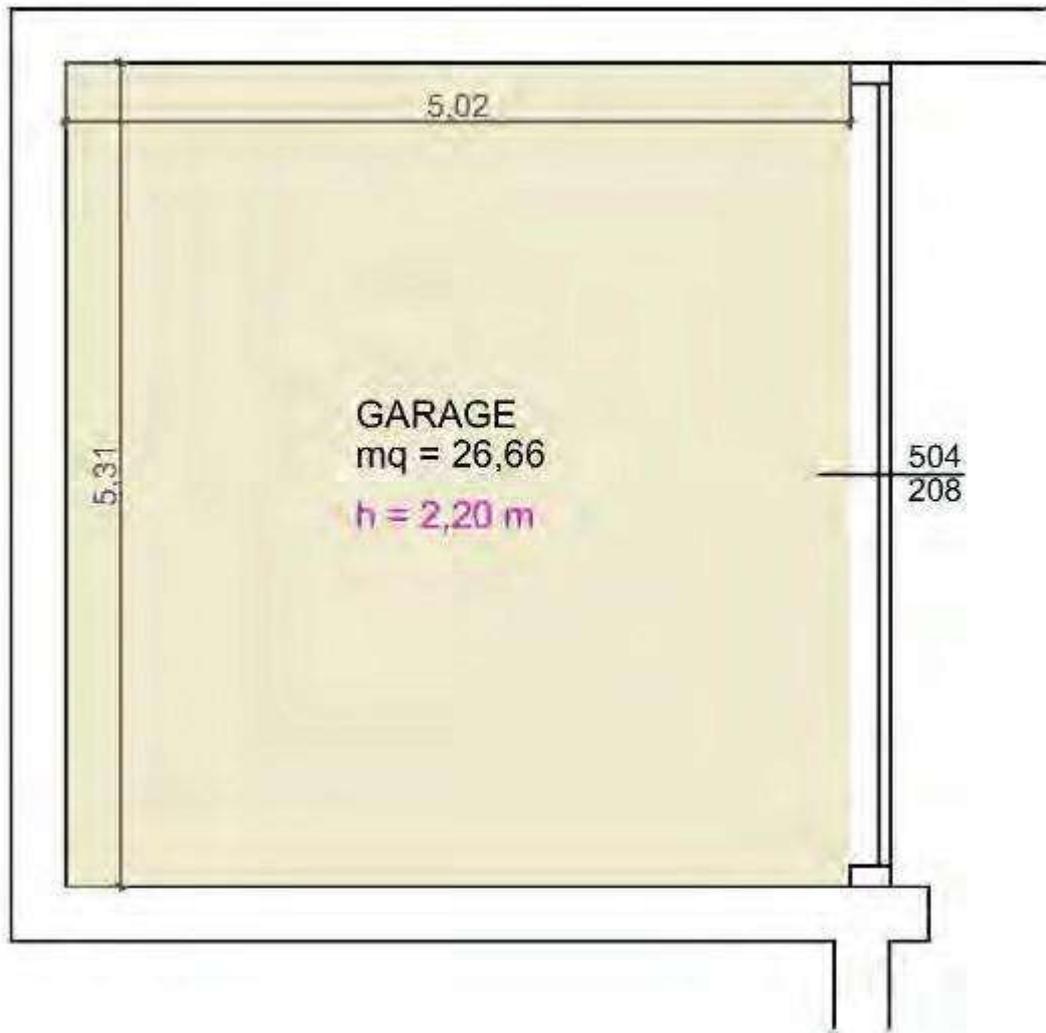
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0308026 del 07/08/2008 Planimetria di U.I.U. in Comune di Oppeano Via Pontida		div.
	Identificativa Catastale: Sezione: Foglio: 46 Particella: 1809 Subalterno: 9	Compilata da: Vignola Mauro Iscritto all'Albo: Ingegneri Prov. Verona	N. 2921
Scheda n. 1 Scala 1:200			

piano interrato
h=2,40

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 12/02/2022 - Comune di OPPEANO (VR0308026) - Foglio 46 - Particella 1809 - Subalterno 9
 VIA PONTIDA, Piano S1

Ultima planimetria in 400
 Data: 12/02/2022 - n. T57057 - Richiedente: PRSMRCS2C05L781Z
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)





Planimetria del Box auto costituente il lotto 8



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

I bene e suddiviso come dalla tabella di seguito:

Lotto 8

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano S1 fg. 46 part. 1809 sub. 9				
Box auto	Sup. lorda	32,94	45%	14,82
LOTTO 8				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILI			14,82

122

I prossimi 3 lotti (9,10,11) fanno parte del secondo compendio, dislocato a Verona (VR)- zona Porto S. Pancrazio, alla Via Lazzaretto n 59.

Il compendio è composto da:

- una cantina, 2 posti auto e 2 posti moto tutti siti nell'interrato del Condominio "Mimosa" di via Lazzaretto n. 59 al quale partecipano;

Lotto 9: Cantina

L'immobile al piano interrato di un condominio, nel Comune di Verona (VR), alla via Lazzaretto, 59 scala c.

E' accatastato, al

- Foglio: 227 - Particella: 330 - Sub: 23 Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 7 m²
Rendita: Euro 13,74

L'edificio ha ottenuto l'agibilità nr. pg 29127 del 13-03-1995 a seguito della sua edificazione con Permesso di costruire n. sk 4700 del 1989 e sk 1395/92 2656 e 3644 e 4749/94 e successive varianti a decorrere dal 19/04/1995.; (vedi allegato 2)





Vista aerea di via Lazzaretto (Vr) con evidenziata la posizione dell'immobile



Vista aerea ravvicinata dell'immobile evidenziato in rosso che contiene la cantina nel suo interrato



La cantina è ubicata nella piano interrato dello stabile di via Lazzaretto 59 a Verona, più precisamente alla scala c.

Vi si accede tramite il vano scala condominiale o tramite la rimessa interrata del condominio tramite lo scivolo per le autovetture protetto da un cancello carraio motorizzato.



Vista dell'ingresso allo stabile scala c; accesso alla cantina

L' altezza interna della cantina è di 2.80 metri.

E' dotato di una chiusura in lamiera e di impianto elettrico di illuminazione.

Meglio precisando, le **caratteristiche strutturali - edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua
- Strutture portanti verticali: costituite da telaio travi pilastri in C.A., e da muratura in blocchi intonacata



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Tamponature - finiture
 - Blocchetti di cemento tinteggiati di bianco
- Pavimentazione in battuto di cemento

La cantina al momento del sopralluogo era occupata abusivamente da un condomino dello stabile che, si è impegnato col custode a liberarla immediatamente.

125



DIMENSIONI E SUDDIVISIONI INTERNE DELLA CANTINA

L'immobile di via Lazzaretto 59, oggetto di esecuzione di cui al lotto 9, si sviluppa al piano interrato.

La superficie totale della cantina, desunta dalla visura catastale è di 8 m².

l'altezza interna rilevata è di m 2,78 e rendita catastale € 13.74

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 02-05-2022, e risultano come seguono.

- Cantina: misure massime m. 2.18 x 2.81 Tot. netto 6.12 mq

Seguono la planimetria catastale e il rilievo effettuato



Data presentazione: 14/03/1994 - Data: 12/02/2022 - n. 122224 - Richiedente: [REDACTED]

MOD. 04 (CEU)
LIRE 500

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di VERONA via LAZZARETO CIV. [REDACTED]

PLANIMETRIA SC. 1:1000

PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO

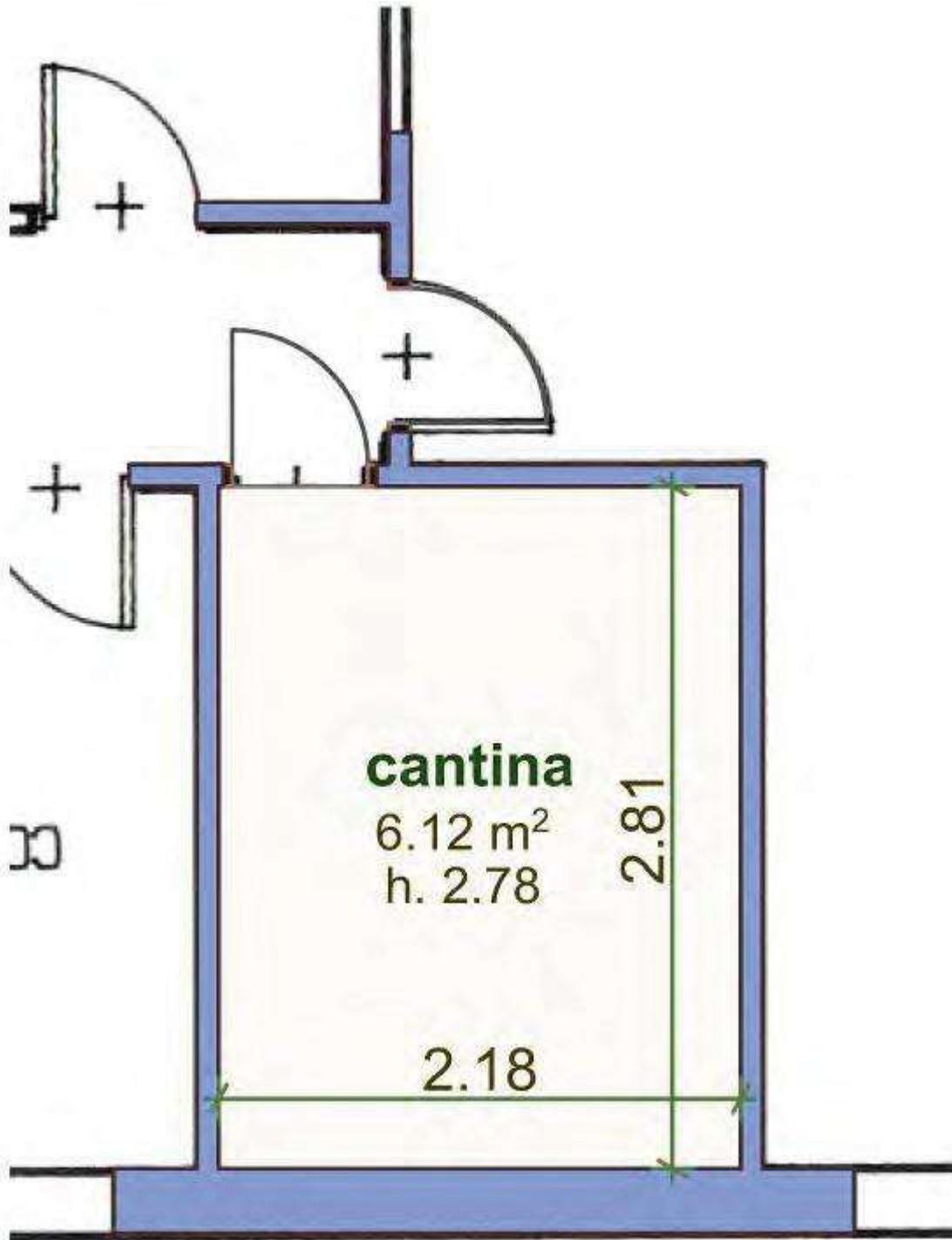
SCALA DI 1:200

Tramite il foglio 227 - Particella 330 - Sublotto 23

Verona - Via Lazzareto, Piano S1

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compiuta dal <u>INGEGNERE</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Decreto di variazione <input type="checkbox"/>	[REDACTED]	[REDACTED]
Data presentazione: 14/03/1994 - Data: 12/02/2022 - n. 122224 - Richiedente: [REDACTED]	Redatto in atto pubblico dal <u>INGEGNERE</u> [REDACTED] (2108297) - Fornito stampo richiesto: A4(2108297)	[REDACTED]
Decreto di acquisizione: n. <u>227</u>	della provincia di <u>VERONA</u> n. <u>60</u>	[REDACTED]
Tramite il foglio <u>227</u> sub <u>23</u>	data <u>10 MAG. 1994</u>	[REDACTED]





Planimetria della cantina costituente il lotto 9



I bene e suddiviso come dalla tabella di seguito:

Lotto 9

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano S1 fg. 227 part. 330 sub. 23				
cantina	Sup. lorda	7,32	20%	1,46
LOTTO 9				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILI			1,46

128

Lotto 10: Posto auto e posto moto

Gli immobili si trovano al piano interrato di un condominio, nel Comune di Verona (VR), alla via Lazzaretto, 59.

Sono accatastati, al

- Foglio: 227 - Particella: 330 - Sub: 53 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 m²
Rendita: Euro 28.97

E al

- Foglio: 227 - Particella: 332 - Sub: 13 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 m²
Rendita: Euro 28.97

L'edificio ha ottenuto l'agibilità nr. pg 29127 del 13-03-1995 a seguito della sua edificazione con Permesso di costruire n. sk 4700 del 1989 e sk 1395/92 2656 e 3644 e 4749/94 e successive varianti a decorrere dal 19/04/1995.; (vedi allegato 2)





Vista aerea di via Lazzaretto (Vr) con evidenziata la posizione dell'immobile



Vista aerea ravvicinata dell'immobile evidenziato in rosso che contiene il posto auto e il posto moto facenti parte del presente lotto.

Il posto auto e il posto moto sono ubicati nel piano interrato dello stabile di via Lazzaretto 59 a Verona in una rimessa comune.

Vi si accede tramite il vano scala condominiale o tramite la rimessa interrata del condominio per mezzo dello scivolo per le autovetture protetto da un cancello carraio motorizzato.





Vista dell'ingresso allo stabile scala c; accesso all'interrato

L' altezza interna della rimessa è di 2.80 metri.

- Pavimentazione in battuto di cemento



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

DIMENSIONI DEL POSTO AUTO E POSTO MOTO

L'immobile di via Lazzaretto 59, oggetto di esecuzione di cui al lotto 10, si trova al piano interrato in un'autorimessa collettiva.

La superficie totale del posto auto, desunta dalla visura catastale è di 11 m².

l'altezza interna rilevata è di m 2,80 e rendita catastale € 28.97

131

La superficie totale del posto moto, desunta dalla visura catastale è di 11 m².

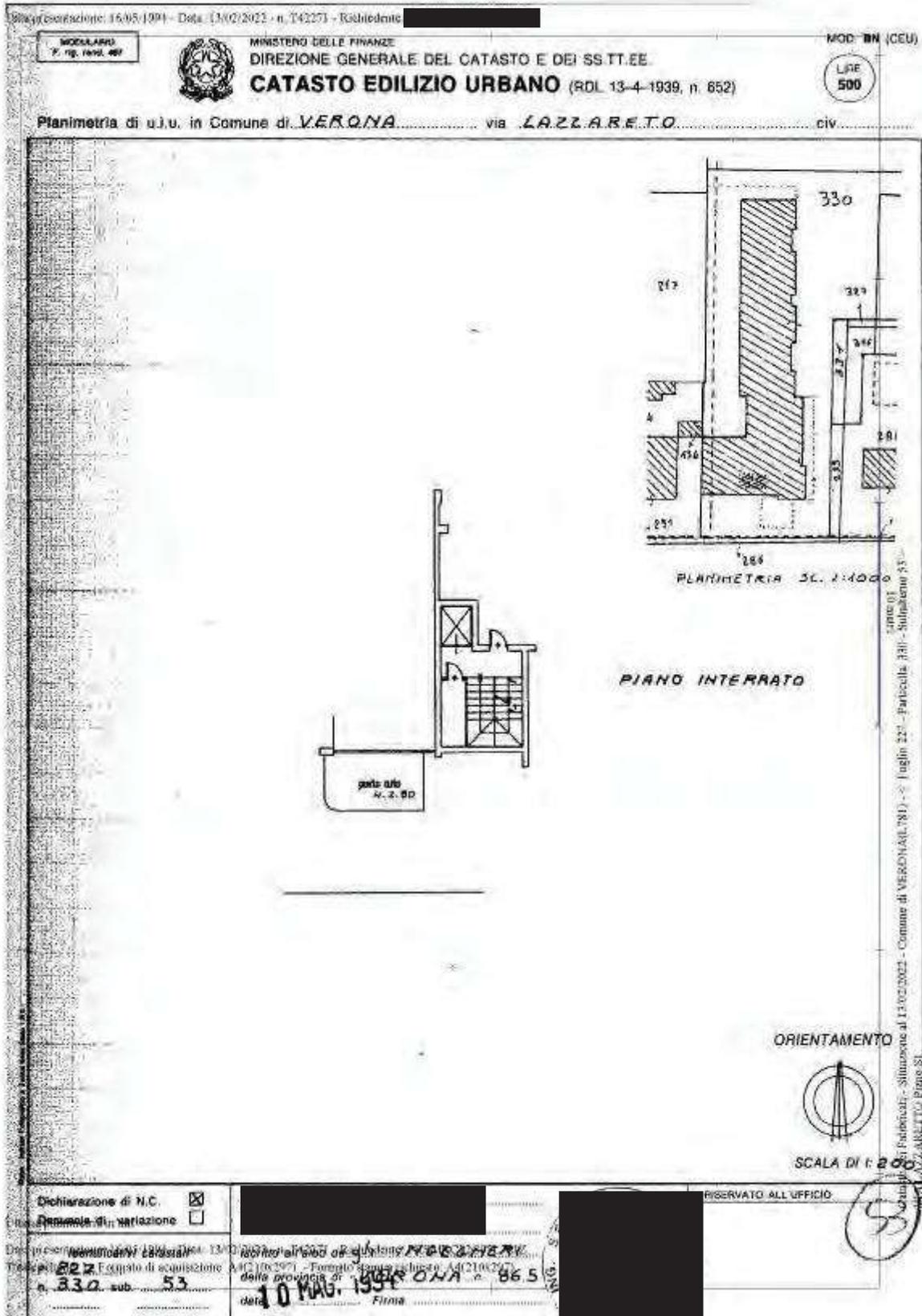
l'altezza interna rilevata è di m 2,80 e rendita catastale € 28.97

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 02-05-2022, e risultano come seguono.

- Posto auto: misure massime m. 4.21 x 2.01 Tot. netto 8.46 mq
- Posto moto: misure massime m. 0.96 x 3.67 Tot. netto 3.52 mq

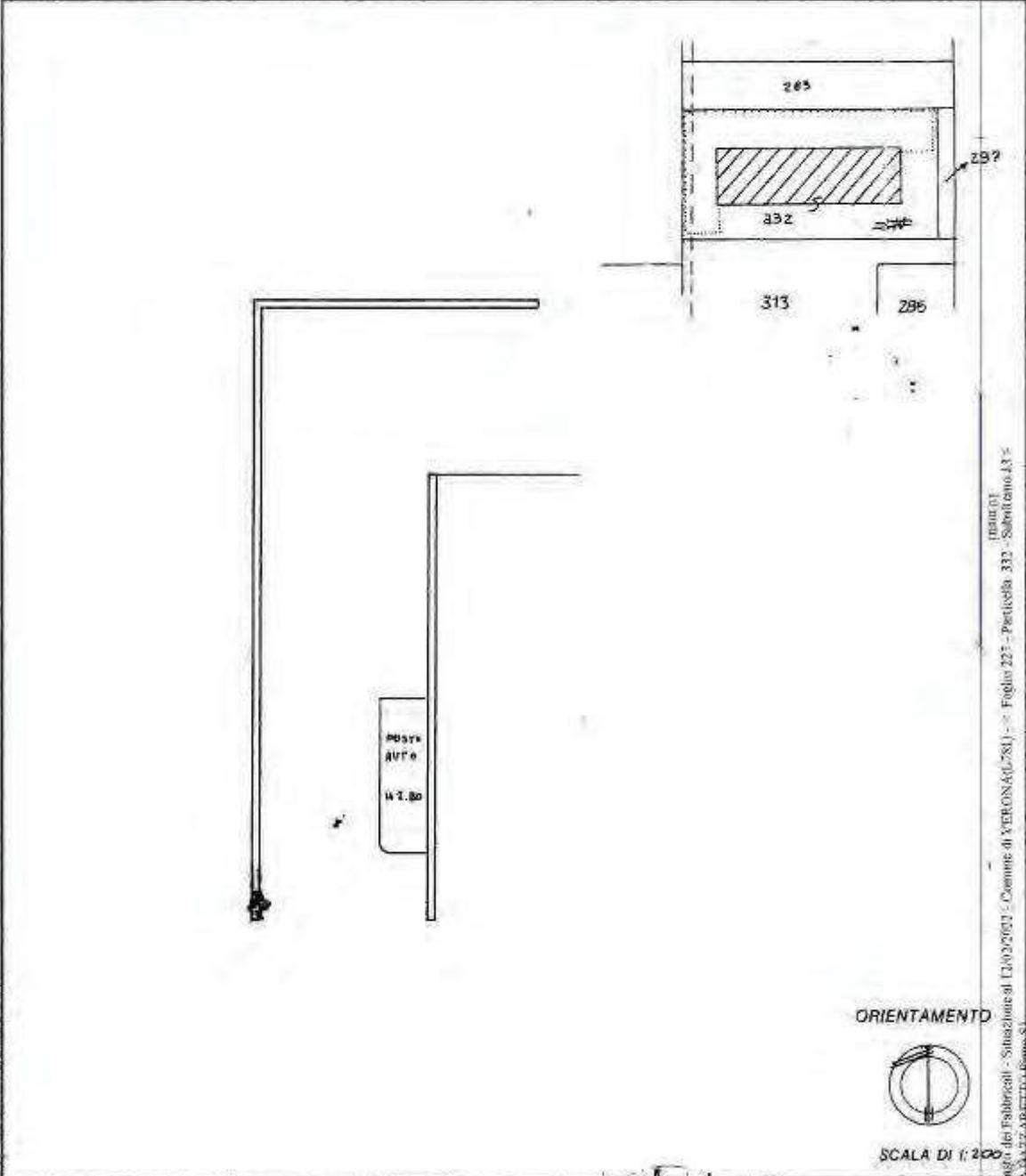
Seguono la planimetria catastale e il rilievo effettuato





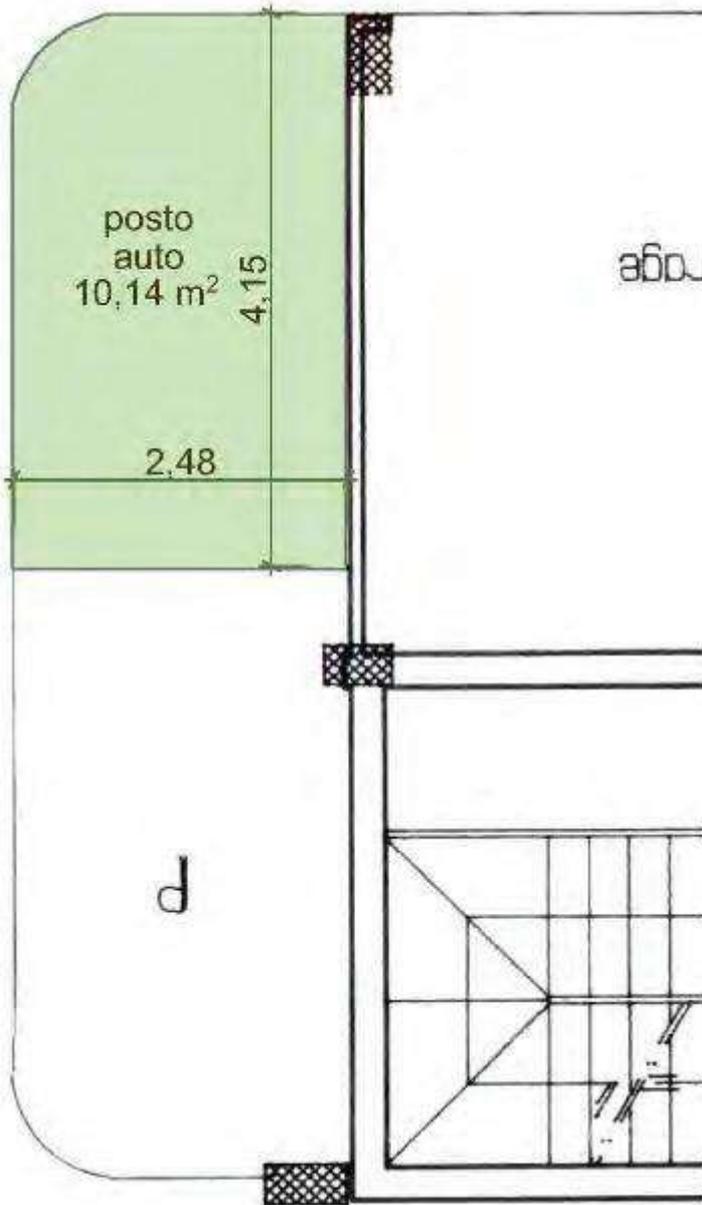
MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data presentazione: 23/12/1994 Data: 12/03/2002 n. 13271 Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO F. n. 280/287	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)	MOD. BM (CEU) LIRE 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona, via Lazzaretto		CIV.
		
		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Data presentazione: 23/12/1994 - 12/03/2002 Totale schede: 1 F. 227 n. 332 sub 13	Compilato dal Incaonere [REDACTED] della provincia di Verona n. 856 data: _____ Firma: _____	RISERVATO ALL'UFFICIO 11999 23 DIC. 1994

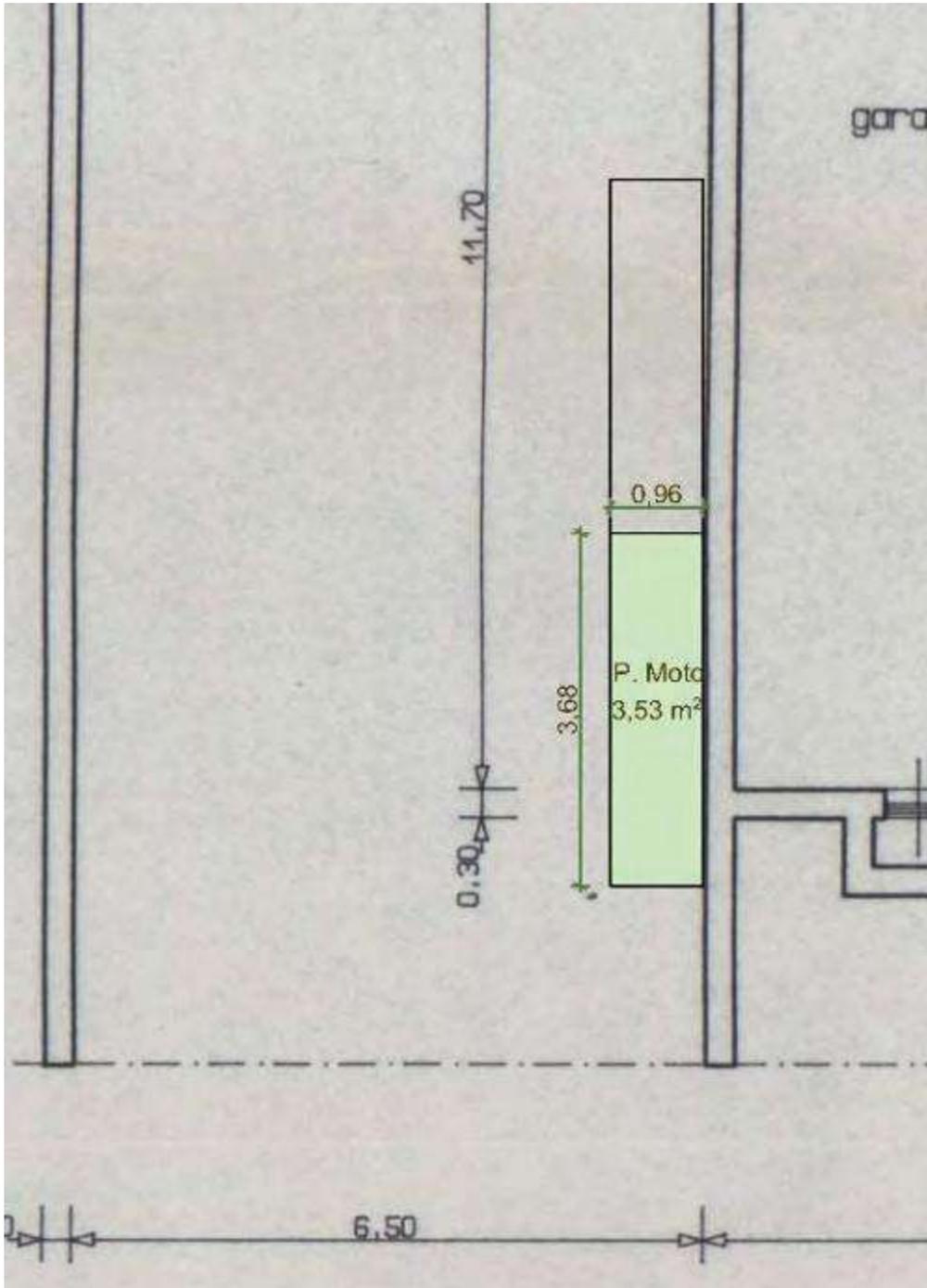
133





Planimetria del posto auto costituente il lotto 10





Planimetria del posto moto costituente il lotto 10



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Il bene è suddiviso come dalla tabella di seguito:

Lotto 10

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano S1 fg. 227 part. 330 sub. 53 e 332 sub 13				
posto auto	Sup. lorda	10,14	35%	3,55
posto moto	Sup. lorda	3,53	35%	1,24
LOTTO 10				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILI			4,78

136

Lotto 11: Posto auto e posto moto

Gli immobili si trovano al piano interrato di un condominio, nel Comune di Verona (VR), alla via Lazzaretto, 59.

Sono accatastati, al

- Foglio: 227 - Particella: 330 - Sub: 52 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 m²
Rendita: Euro 28.97

E al

- Foglio: 227 - Particella: 332 - Sub: 14 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 m²
Rendita: Euro 28.97

L'edificio ha ottenuto l'agibilità nr. pg 29127 del 13-03-1995 a seguito della sua edificazione con Permesso di costruire n. sk 4700 del 1989 e sk 1395/92 2656 e 3644 e 4749/94 e successive varianti a decorrere dal 19/04/1995.; (vedi allegato 2)





Vista aerea di via Lazzaretto (Vr) con evidenziata la posizione dell'immobile



Vista aerea ravvicinata dell'immobile evidenziato in rosso in cui all'interrato si trovano il posto auto e moto

Il posto auto e il posto moto sono ubicati nel piano interrato dello stabile di via Lazzaretto 59 a Verona in una rimessa comune.

Vi si accede tramite il vano scala condominiale o tramite la rimessa interrata del condominio per mezzo dello scivolo per le autovetture protetto da un cancello carraio motorizzato.

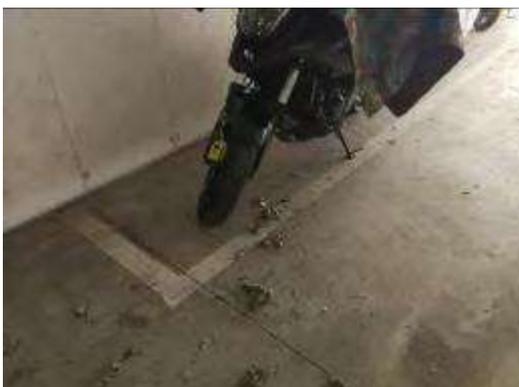
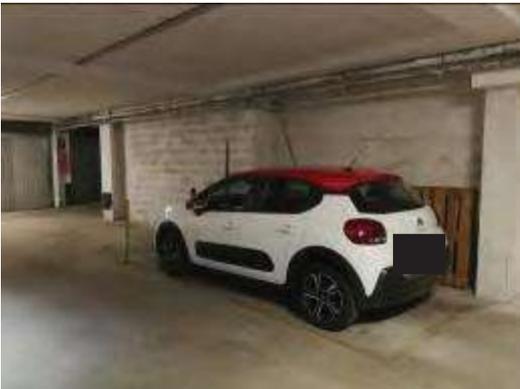




Vista dell'ingresso allo stabile scala c; accesso all'interrato

L' altezza interna della rimessa è di 2.80 metri.

- Pavimentazione in battuto di cemento



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

DIMENSIONI DEL POSTO AUTO E POSTO MOTO

L'immobile di via Lazzaretto 59, oggetto di esecuzione di cui al lotto 11, si trova al piano interrato in un'autorimessa collettiva.

La superficie totale del posto auto, desunta dalla visura catastale è di 11 m².

l'altezza interna rilevata è di m 2,80 e rendita catastale € 28.97

139

La superficie totale del posto moto, desunta dalla visura catastale è di 11 m².

l'altezza interna rilevata è di m 2,80 e rendita catastale € 28.97

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 02-05-2022, e risultano come seguono.

- Posto auto: misure massime m. 4.42 x 2.54 Tot. netto 10.86 mq
- Posto moto: misure massime m. 0.96 x 3.67 Tot. netto 3.52 mq

Seguono la planimetria catastale e il rilievo effettuato



Identificazione: 1603/1994 - Data: 10/02/2022 - n. 14184 - Richiedente: [REDACTED]

MOD. BN (CEU)

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-A-1939, n. 652)

LIRE 500

Planimetria di U.I.U. in Comune di VERONA via LAZZARETO CIV.

PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

PLANIMETRIA 30.4/1000

PIANO 01
 Stato di fabbricati - Situazione al 10/02/2022 - Comune di VERONA (AL/781) - Foglio 227 - Particella 330 - Subaliquoti 523
 M.B. BERTOLINI, ESSE.SI

Dichiarazione di N.C. Completata dal INGEGNERE [REDACTED] RISERVATO ALL'UFFICIO

Dispositiva di variazione [REDACTED]

Data presentata 10/02/2022 Data di deposito 13/02/2022

Data di deposito 22/02/2022 Data di acquisizione 21/02/2022

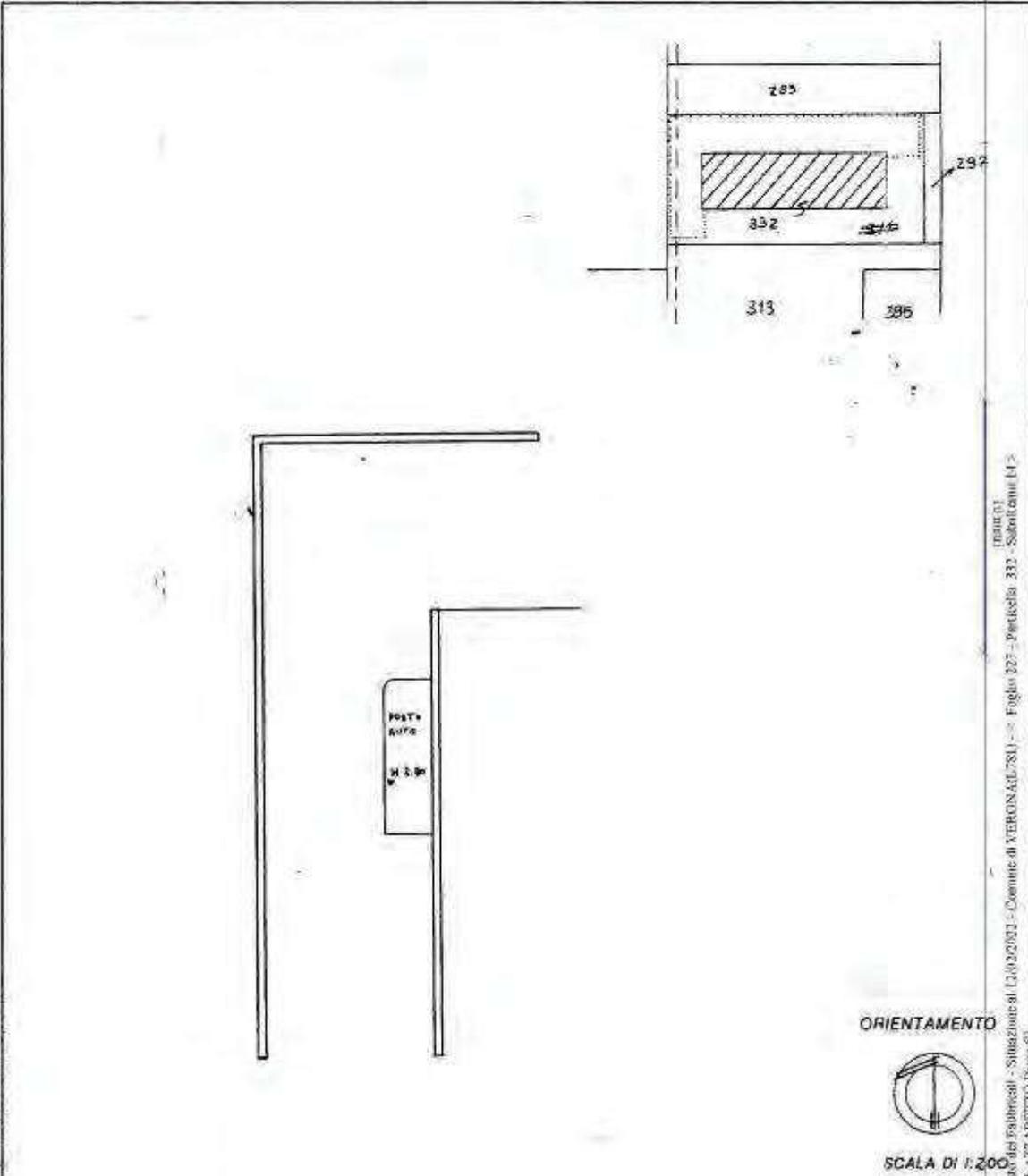
Formato stampo VERONA n. 865

data 10 MAG. 1994



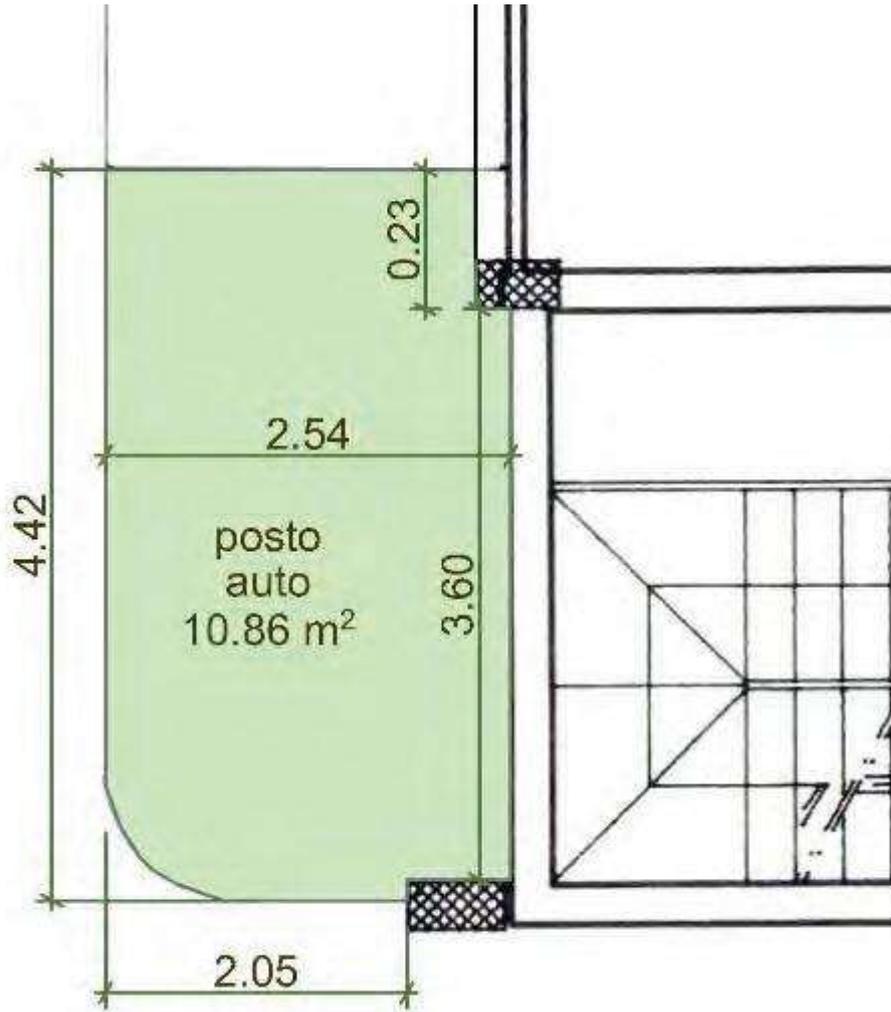
MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data presentazione: 23/12/1994 - Data: 12/02/2022 - n. T72272 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO F. 749 - Anno 1987	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E. CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 852)	MOD. BN (CEU) LIRE 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Verona</u> via <u>Lazzaretto</u>		civ.
		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> nuova planimetria in atti Conoscenza di variazione <input type="checkbox"/>	Computata dal <u>Ingegnere</u> [REDACTED]	RISERVATO ALL'UFFICIO 11948 23 DIC. 1994
Data presentazione: 23/12/1994 - Data: 12/02/2022 Totale schede: <u>1</u> n. <u>332</u> sub. <u>19</u>	n. T72272 - Richiedente: [REDACTED] [REDACTED] dalla provincia di <u>Verona</u> n. <u>865</u> dal g. Firma: [REDACTED]	Stato del Fabbricato - Situazione al 12/02/2022 - Comune di VERONA (4781) - Foglio 227 - Particella 332 - Subitacchi (19)

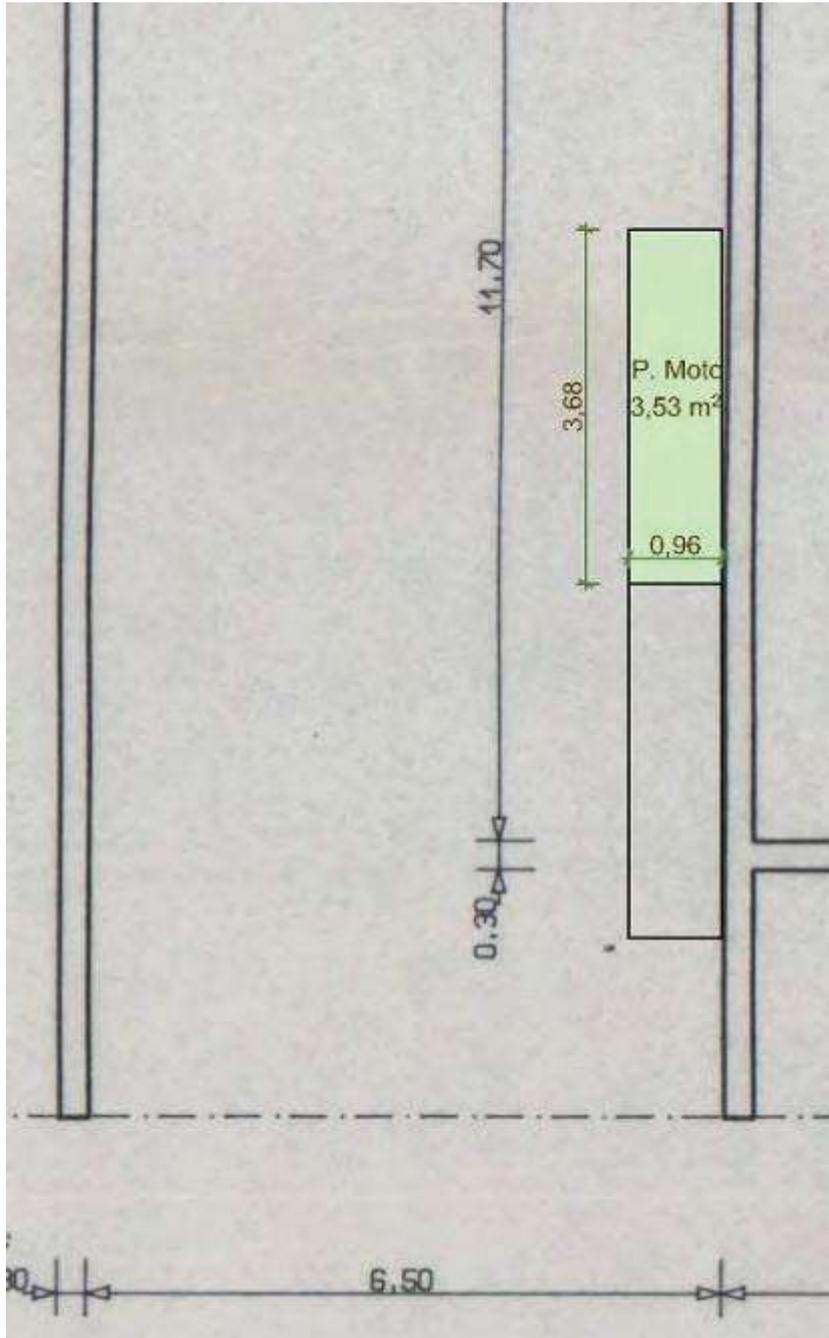
141





Planimetria del posto auto costituente il lotto 11





Planimetria del posto moto costituente il lotto 11

Il bene è suddiviso come dalla tabella di seguito:



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 11

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano S1 fg. 227 part. 330 sub. 52 e 332 sub 14				
posto auto	Sup. lorda	10,86	35%	3,80
posto moto	Sup. lorda	3,53	35%	1,24
LOTTO 11				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILI			5,04

144

I prossimi 3 lotti (12,13,14) sono composti da dei terreni con capacità edificatoria nelle vicinanze (di fronte e dietro) dello stabile di via Lazzaretto 59 sopra descritto.

Il lotto 12 è costituito da un terreno libero, il lotto 13 è costituito da un terreno a destinazione parco giochi del quartiere, e il lotto 14 è costituito da 5 piccoli appezzamenti riuniti con un comune recinto che contengono gli impianti per lo smaltimento delle acque reflue dei condomini al n. 59.

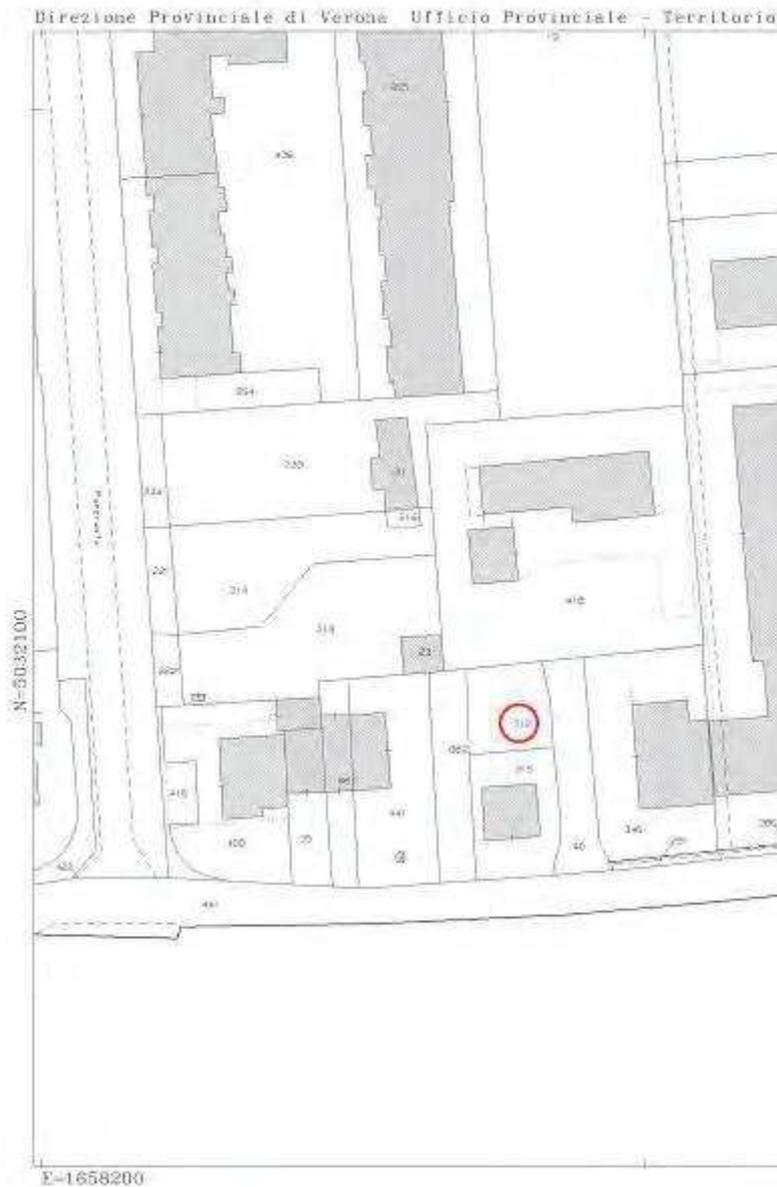
Lotto 12: Terreno

Trattasi di terreno edificabile, attualmente agricolo ubicato nel comune di Verona, identificato al catasto terreni :

Foglio. 227, particella 312 con reddito domenicale di € 2.20 – reddito agrario di € 1.21- sup. 195 mq con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1

Il terreno è posto nei pressi di via Lazzaretto nel quartiere San Pancrazio di Verona.





Estratto di mappa con evidenziato in rosso il mappale 312

Attualmente il terreno si conforma come uno spazio regolare sterrato, recintato sui quattro lati e utilizzato come parcheggio .





foto aerea con evidenziato il terreno

Caratteristiche:

- conformazione plano-altimetrica ed esposizione:
quota s.l.m. circa 60 m
pianeggiante;
- non vi sono culture in atto
- le aree limitrofe sono urbanizzate e costruite;
- Il fondo risulta accessibile con mezzi,

misure circa Mt 13.98 x 13.10



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



147

Vista dalla via Lazzaretto.



Vista dall'interno.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Inquadramento urbanistico:

Per quanto riguarda la zonizzazione Comunale dal CDU emerge:

Il mappale in oggetto rientra nel :

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 104. TCb – tessuto con edificazione mista - funzionale; AREA A
- 3 -Densità bassa;

Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb)

Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb)			
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	tessuti di tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrati con usi direzionali e commerciali, con edificazione di tipo misto (tipologie edilizia a blocco o in linea) classificati in base a due diversi criteri, uno di tipo morfologico e uno funzionale, come di seguito definiti: -TCb Funzionale dove i lotti e gli isolati hanno una conformazione e delimitazione urbana (ossia delimitati da strade), ma presentano una chiara promiscuità di tipo funzionale. -TCb Morfologico dove gli isolati non sono delimitati e definiti da limiti di tipo urbano (strada), ma da limiti di tipo geografico e territoriali.		
Categorie funzionali	Categorie funzionali di tessuto TCb funzionale: -usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3, UT3/2, UT5; -usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 390/2001). Nella ristrutturazione le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore. Categorie funzionali di tessuto TCb morfologico: -usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3, UT3/2, UT5; -usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 390/2001). Nella ristrutturazione le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.		
Densità edilizia	Sono definite tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente: TCb1 ad alta densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra. TCb2 a media densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze generalmente comprese tra i 4 e i 5 piani fuori terra. TCb3 a bassa densità: tessuti edilizi a bassa densità fondiaria nei quali l'elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto con altezze generalmente inferiori o uguali ai due piani fuori terra.		
Indici stereometrici e Disciplina dagli interventi edilizi.	TCb1: Uf = 1,2 mq/mq Hmax= 5 piani fuori terra. RC = 30% SF	TCb2: Uf = 0,9 mq/mq Hmax= 4 piani fuori terra. RC = 30% SF	TCb3: Uf = 0,6 mq/mq Hmax= 2 piani fuori terra. RC = 40% SF
	A - Nuova costruzioni su loto inedito o parzialmente edificato alla data di adozione del P; Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4. B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4 (non cumulabile, né trasferibile tra diverse U.I.). -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del P; la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato compatibilmente con la legge che disciplina il condominio negli edifici.		
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".	TCb1: IP = 30% SF DA e DAi = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti. 2 arbusti/100mq	TCb2: IP = 30% SF DA e DAi = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti. 2 arbusti/100mq	TCb3: IP = 40% SF DA e DAi = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti. 3 arbusti/100mq

Dall'analisi del Prg e come da certificato nel CDU allegato sub 9, emerge quanto segue:

Il terreno



-Foglio 227 mapp. 312

è assoggettato alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della “Disciplina Regolativa”:

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 32. Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del P.A.Q.E.;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
 - Unità E: vulnerabilità intrinseca elevata;
- nella Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio
- Art. 57. Elementi di natura storica
- Art. 91, 92. Itinerario della cintura dei forti; AREA A
- Art. 57. Paesaggio storico;
- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio
- Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 1 - Ambito planiziale del fiume Adige;



Stralcio di prg con evidenziato l'area del terreno (croce rossa)



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Si veda all'allegato 9 per il Certificato di destinazione urbanistica

Il bene è suddiviso come dalla tabella di seguito:

Lotto 12

Descrizione	Parametro	Mq.	Ha
TERRENO fg. 227 part. 312			
Seminativo irriguo classe 1	Superficie	183,13	0,018313
	Totale Superficie	183,13	0,0183
LOTTO 12			
	TOTALE IMMOBILE	183,13	0,0183

150

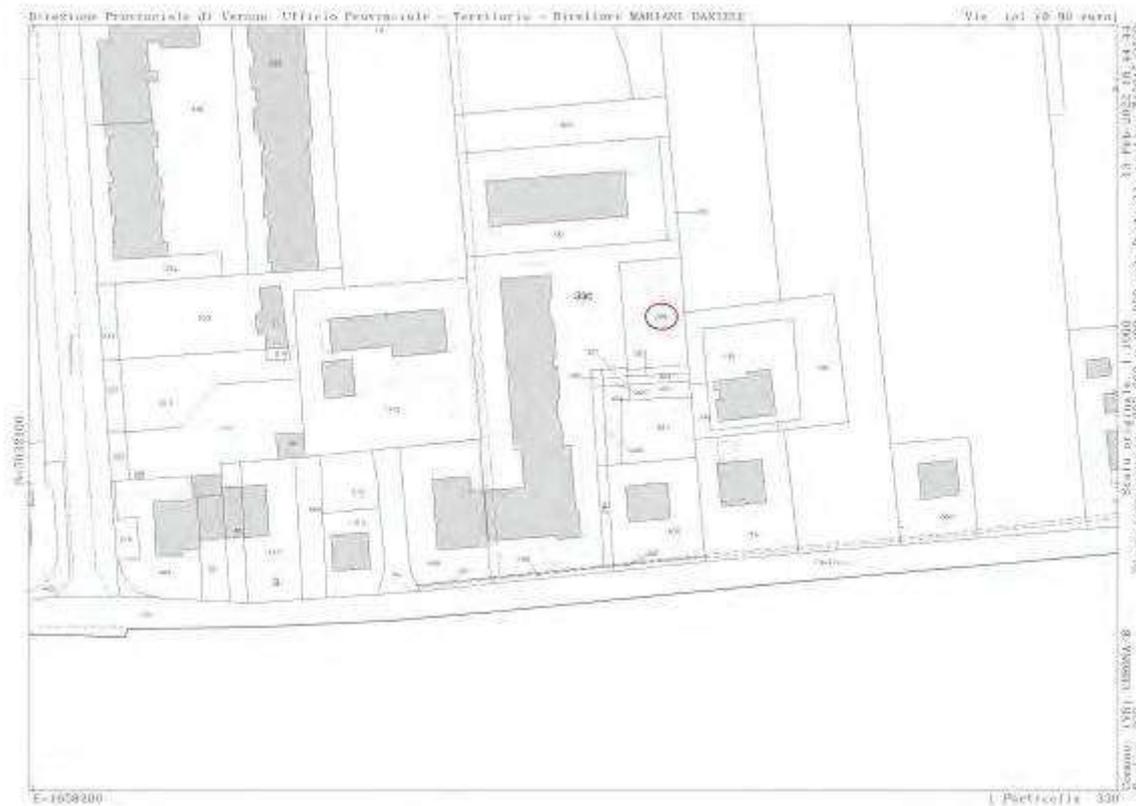
Lotto 13: Terreno

Trattasi di terreno edificabile adibito a parco giochi, ubicato nel comune di Verona, identificato al catasto terreni :

Foglio. 227, particella 285 con reddito domenicale di € 8.12 – reddito agrario di € 4.50- sup. 405 mq con qualità: FRUTT. IRRIG. di classe 1

Il terreno è posto nei pressi di via Lazzaretto nel quartiere San Pancrazio di Verona.





Estratto di mappa con evidenziato in rosso il mappale 285

NB: attualmente sul terreno in oggetto è stato costruito il parco giochi ad utilizzo delle abitazioni limitrofe come da accordi con li Comune di Verona per l'ottenimento della licenza edilizia. Il terreno infatti doveva essere ceduto gratuitamente al Comune;

“con l'obbligo di acquistare in ragione dei propri millesimi dall'avente diritto l'area adibita a campo giochi identificata dal mappale 285 e l'area sulla quale insiste il depuratore identificata dal mappale 323 nell'ipotesi in cui dette aree non dovessero essere acquisite dal Comune di Verona, così come previsto nell'atto di compravendita autenticato dal Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona in data 20 dicembre 1995, repertorio numero 229029, appresso citato.”

(tratto da atto notaio Paolo Allegri rep. 9527 in allegato)

Attualmente il terreno si conferma come un campo giochi completo di giostre e area a verde, recintato sui quattro lati.





foto aerea con evidenziato il terreno

Caratteristiche:

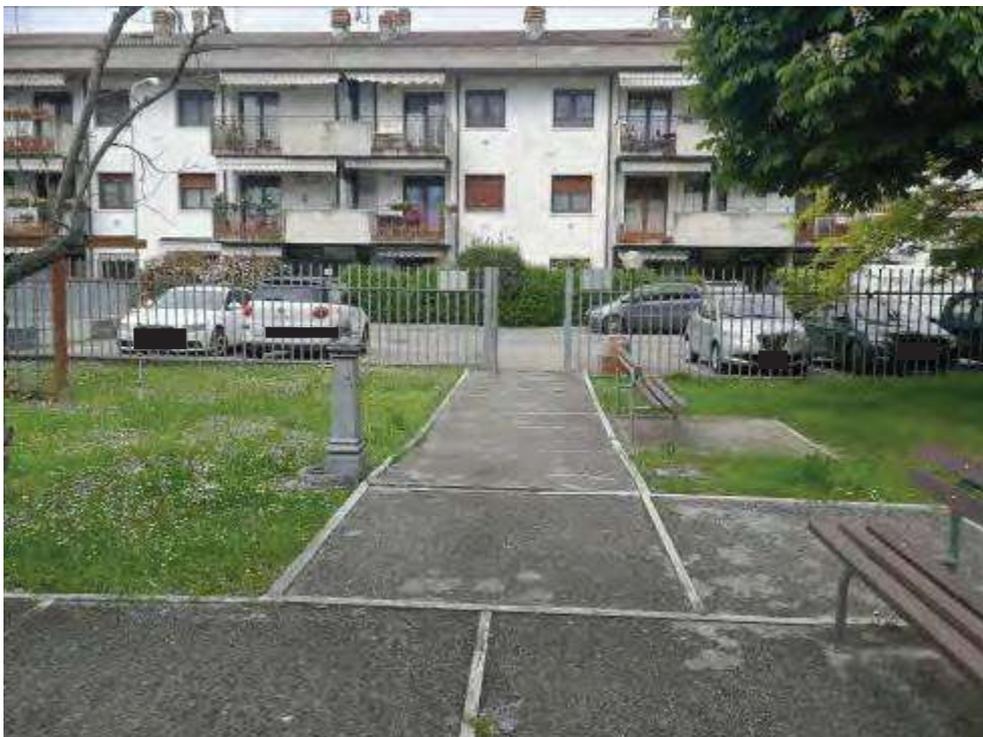
- conformazione plano-altimetrica ed esposizione:
quota s.l.m. circa 60 m
pianeggiante;
- non vi sono culture in atto
- le aree limitrofe sono urbanizzate e costruite;
- Il terreno risulta accessibile con mezzi,

misure circa Mt 26.95 x 15.78





Vista dalla via Lazzaretto.



Vista dall'interno.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Inquadramento urbanistico:

Per quanto riguarda la zonizzazione Comunale dal CDU emerge:

Il mappale in oggetto rientra nel :

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 107. TCe – tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo progetto unitario; AREA B

Art. 107 – Tessuti con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario (TCe)

Art. 107 – Tessuti con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario (TCe)	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Tessuti di tessuti prevalentemente residenziali con dominante edificazione libera all'interno del lotto disposta secondo un progetto urbanistico e/o edilizio unitario. Questi tessuti sono spesso dotati di servizi, e si sono formati attraverso interventi unitari nei quali si riconosce un disegno urbanistico generale omogeneo ed autonomo rispetto alla griglia urbana complessiva. La tipologia prevalente è l'edificio plurifamiliare in linea o a terre isolate su spazio verde di connessione e la casa a schiera a una/due piani.
Categorie funzionali	-usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3, UT3/2, UT5, usi regolati. Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-bis del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale assistente se inferiore.
Densità edilizia	Si confermano i volumi e la SLU, legittimamente preesistenti sino alla data di adozione del PI e quelli realizzabili in attuazione di PUA convenzionate o atti di pianificazione attuativa equivalenti.
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	Si confermano gli indici legittimamente preesistenti sino alla data di adozione del PI e quelli realizzabili in attuazione di PUA. A - <u>Nuove costruzioni</u> su lotto inedito o parzialmente edificato alla data di adozione del PI. Sono da ammettere in attuazione delle previsioni di PUA convenzionate o atti di pianificazione attuativa equivalenti. B - <u>Ampliamenti unitari</u> di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in occasione agli indici di cui al precedente punto A, (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.). - Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI. - la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche spaziali e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A"	TCe: IP = 30% SF DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi (muri) dei lotti; 2 arbusti/100mq

Dall'analisi del Prg e come da certificato nel CDU allegato sub 9, emerge quanto segue:

Il terreno

-Foglio 227 mapp. 285

è assoggettato alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 32. Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del P.A.Q.E.;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
 - Unità E: vulnerabilità intrinseca elevata;
 - nella Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio
- Art. 57. Elementi di natura storica
- Art. 57. Paesaggio storico;
 - nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio
- Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 1 - Ambito planiziale del fiume Adige;

155



Stralcio di prg con evidenziato l'area del terreno (croce rossa)

Si veda all'allegato 9 per il Certificato di destinazione urbanistica

Il bene è suddiviso come dalla tabella di seguito:



Lotto 13

Descrizione	Parametro	Mq.	Ha
TERRENO fg. 227 part. 285			
Seminativo irriguo classe 1	Superficie	425,27	0,042527
	Totale Superficie	425,27	0,0425
LOTTO 13			
	TOTALE IMMOBILE	425,27	0,0425

Lotto 14: Terreni

Il lotto 14 è composto da 5 piccolissimi appezzamenti di terreno che uniti formano un blocco rettangolare recintato.

Trattasi di terreni edificabili , attualmente agricoli ubicati nel comune di Verona, identificati al catasto terreni :

Foglio. 227, particella 407 con reddito dominicale di € 0.24 – reddito agrario di € 0.12- sup. 11 mq con qualità: FRUTT. IRRIG. di classe 1

Foglio. 227, particella 327 con reddito dominicale di € 0.26 – reddito agrario di € 0.14- sup. 13 mq con qualità: FRUTT. IRRIG. di classe 1

Foglio. 227, particella 323 con reddito dominicale di € 0.62 – reddito agrario di € 0.34- sup. 31 mq con qualità: FRUTT. IRRIG. di classe 1

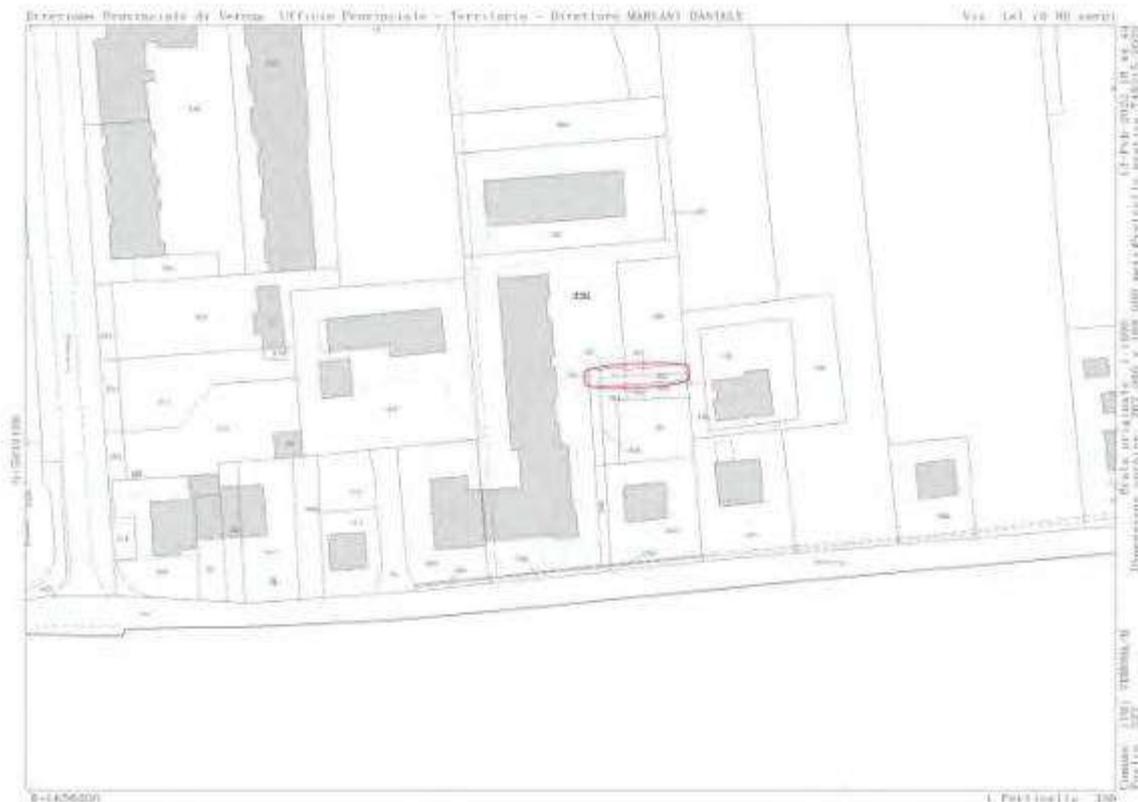
Foglio. 227, particella 403 con reddito dominicale di € 0.70 – reddito agrario di € 0.39- sup. 35 mq con qualità: FRUTT. IRRIG. di classe 1

Foglio. 227, particella 405 con reddito dominicale di € 0.24 – reddito agrario di € 0.13- sup. 12 mq con qualità: FRUTT. IRRIG. di classe 1



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

I terreni sono posti nei pressi di via Lazzaretto nel quartiere San Pancrazio di Verona di fronte allo stabile al nr 59.



157

Estratto di mappa con evidenziato in rosso i mappali facenti parte del lotto

NB: attualmente nei terreni in oggetto è stato costruito il depuratore e i pozzi perdenti dei condomini al civico 59 come da pratica edilizia depositata in Comune.

In particolare il terreno mappale 323 come anche il parco giochi di cui al lotto 13 doveva essere ceduto gratuitamente al Comune;

“con l'obbligo di acquistare in ragione dei propri millesimi dall'avente diritto l'area adibita a campo giochi identificata dal mappale 285 e l'area sulla quale insiste il depuratore identificata dal mappale 323 nell'ipotesi in cui dette aree non dovessero essere acquisite dal Comune di Verona, così come previsto nell'atto di compravendita autenticato dal Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona in data 20 dicembre 1995, repertorio numero 229029, appresso citato.

(tratto da atto notaio Paolo Allegri rep. 9527 in allegato)

Attualmente i terreni uniti si conformano come una piccola area a verde, recintata sui quattro lati.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Su di essi come da accordi urbanistici sono presenti il depuratore, i pozzi perdenti e i quadri elettrici di comando per le pompe di rilancio che occupano in vario modo i terreni del presente lotto, configurando di fatto una servitù per gli immobili di cui al civico 59



158

foto aerea con evidenziati i terreni

Caratteristiche:

- conformazione plano-altimetrica ed esposizione:
quota s.l.m. circa 60 m
pianeggiante;
- non vi sono culture in atto
- le aree limitrofe sono urbanizzate e costruite;
- I terreni risultano accessibili tramite piccolo cancelletto,
misure totali massime (dell'insieme) circa Mt 24 x 4.93



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



159

Vista dalla via Lazzaretto.



Vista dall'interno.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



160

Vista dei pozzetti di ispezione del depuratore e dei pozzi perdenti



Ingresso e vano elettrico delle pompe di rilancio



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Inquadramento urbanistico:

Per quanto riguarda la zonizzazione Comunale dal CDU emerge:

I mappali in oggetto rientrano nel :

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 106. TCd – tessuto con prevalenza di case uni-bifamiliari; AREA B
- 3 -Densità bassa;

Art. 106 – Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari (TCd)

Art. 106 – Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari (TCd)	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Tipo morfologico-edilizio e funzionale. Trattasi di tessuti prevalentemente residenziali formati da edifici, anche di carattere storico il cui principale organizzativo è affidato alla maglia di lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto e presenza di verde privato.
Categorie funzionali	- usi non ammessi: UT2/9; UT2; UT3/2; UT4; UT8; - usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di insediamento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 28.4a del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.
Densità edilizia	Densità edilizia: E' prevista una sola tipologia di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente. TCd3 a bassa densità: tessuti edili caratterizzati da un edificio di tipo semi-intensivo con altezze inferiori o uguali ai due piani, un indice fondiario pari a 0,3 mq/mq e un rapporto di copertura di 0,3.
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi	TCd3: UF = 0,3 mq/mq; Hmax= 2 piani IC = 30% SF A - Nuove costruzioni su lotto inedito o parzialmente edificato alla data di adozione del P.I. Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 4.1. B - Ampliamento unitario di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in adozione agli indici di cui al precedente punto 4.1 (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.). - Massimo 25 mq di SUI per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del P.I. La progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".	TCd3: IF = 60% SF DA o DAe = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui marci interi dei lotti. 3 arbusti/100mq

Dall'analisi del Prg e come da certificato nel CDU allegato sub 9, emerge quanto segue:

I terreni

-Foglio 227 mapp. 407,327,323,403,405

sono assoggettati alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 32. Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del P.A.Q.E.;



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
 - Unità E: vulnerabilità intrinseca elevata;
 - nella Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio
- Art. 57. Elementi di natura storica
- Art. 57. Paesaggio storico;
 - nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio
- Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 1 - Ambito planiziale del fiume Adige;

162



Stralcio di prg con evidenziato l'area del terreno (croce rossa)

Si veda all'allegato 9 per il Certificato di destinazione urbanistica

Il beni sono suddivisi come dalla tabella di seguito:



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 14

Descrizione	Parametro	Mq.	Ha
TERRENO fg. 227 part. 407,327,323,403,405			
407:Seminativo irr. classe 1	Superficie	11,56	0,001156
327:Seminativo irr. classe 1	Superficie	14,09	0,001409
323:Seminativo irr. classe 1	Superficie	28,38	0,002838
403:Seminativo irr. classe 1	Superficie	30,42	0,003042
405:Seminativo irr. classe 1	Superficie	12,17	0,001217
	Totale Superficie	96,62	0,0097
LOTTO 14			
	TOTALE IMMOBILE	96,62	0,0097

163

I prossimi 2 lotti (15 e 16) sono composti da dei terreni nei pressi di via Pontida dove insistevano i fabbricati ai lotti 1-8 ad Oppeano; Sono attualmente a destinazione viabilità pubblica, strade parcheggi, marciapiedi e sede della cabina elettrica (foglio 46 particelle 1383,1332,1446,1392,1371).

I terreni, classificati a Catasto come “seminativi – irrigui” oltre ad “area urbana” attualmente sono destinati come sede stradale della stessa via Pontida dei parcheggi o del suo marciapiede e sono stati tutti raggruppati nel lotto 15; mentre il lotto 16 è costituito da un terreno a verde occupato quasi per intero dalla cabina elettrica di quartiere.

Lotto 15: Terreni e area urbana

Il lotto 15 è composto da 4 appezzamenti di terreno che formano le opere di urbanizzazione stradale del comune di Oppeano.

Trattasi di un area urbana al catasto fabbricati e terreni edificabili, attualmente agricoli ubicati nel comune di Oppeano, identificati al catasto terreni :

Foglio. 46, particella 1332 con reddito domenicale di € 0.95 – reddito agrario di € 0.64- sup. 112 mq con qualità:Seminativo Irrigua. di classe 2



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

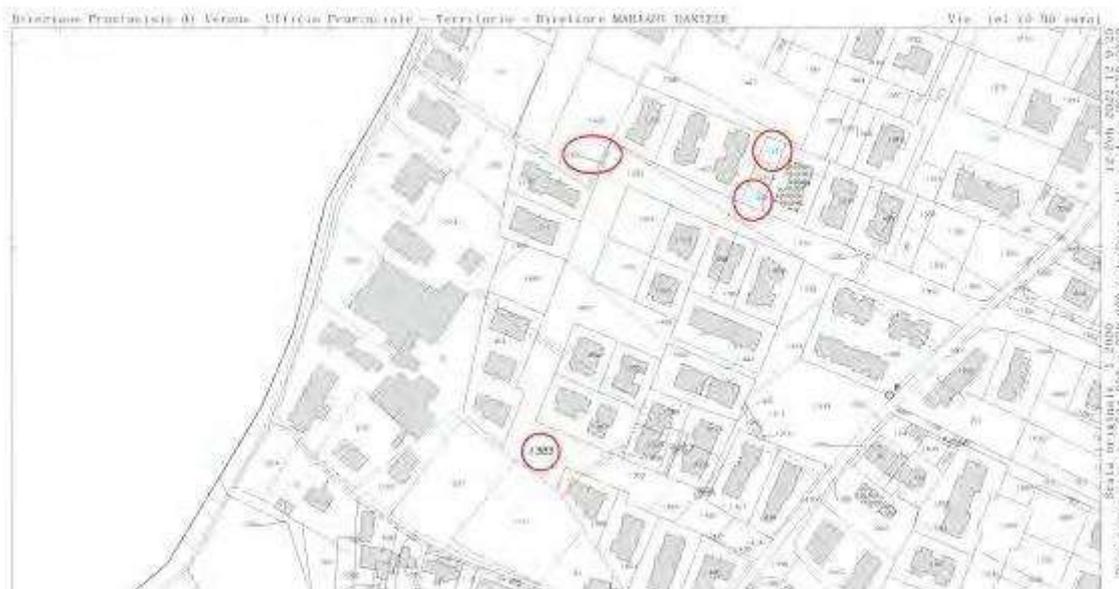
Foglio. 46, particella 1371 con reddito dominicale di € 0.74 – reddito agrario di € 0.57- sup. 137 mq con qualità:Seminativo di classe 3

Foglio. 46, particella 1383 area urbana di 1600 mq in via Dossi

Foglio. 46, particella 1392 con reddito dominicale di € 0.08 – reddito agrario di € 0.06- sup. 10 mq con qualità:Seminativo irriguo di classe 2

164

I terreni sono posti nei pressi di via Pontida ad Oppeano all'interno dell'abitato.



Estratto di mappa con evidenziato in rosso i mappali facenti parte del lotto

NB: attualmente i terreni e gli enti urbani sono stati tutti trasformati in sede stradale e marciapiede in forza di un accordo di lottizzazione Comunale e la loro destinazione d'uso resterà tale.





foto aerea con evidenziato il terreno mapp1332 ora strada



foto aerea con evidenziato il terreno mapp1371 ora strada





foto aerea con evidenziato l'area urbana mapp1383 ora strada



foto aerea con evidenziato il terreno mapp1392 ora marciapiede

Caratteristiche:

- conformazione plano-altimetrica ed esposizione:
quota s.l.m. circa 26 m
pianeggiante;
- non vi sono culture in atto; ora tutti i mappali sono sede stradale
- le aree limitrofe sono urbanizzate e costruite;



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- i mappali sono tutti accessibili,

misure totali massime mapp. 1371 circa Mt 10 x 11.4

misure totali massime mapp. 1332 circa Mt 8.62 x 10.36

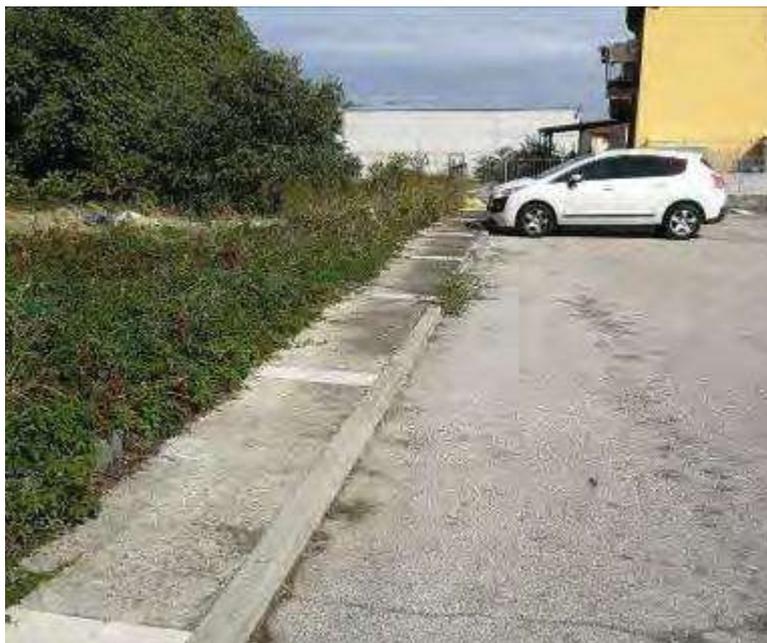
misure totali massime mapp. 1392 circa Mt 2.12 x 17.42

misure totali massime mapp. 383 circa Mt 58 x 45

167



Vista dalla via Pontida, mapp 1371 e 1332.



Vista dalla via Pontida, mapp 1392





Vista della via Pontida, ora sede del mapp. 1383



Vista della via Pontida, ora sede del mapp. 1383



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Inquadramento urbanistico:

Per quanto riguarda la zonizzazione Comunale dal CDU in allegato emerge:

I mappali in oggetto rientrano in :

“ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale”.

169

Per quanto attiene a foglio 46, mappale: 1392

Mentre i mappali

foglio 46, mappali: 1371 - 1332 - 1383

ricadono in:

“ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale” art. 11.1 parte;

del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R. n. 2140 del 30/12/2015.

Inoltre le aree distinte in catasto del Comune di Oppeano:

foglio 46, mappali: 1332 - 1371 - 1392

ricadono in:

“zona PR/6 – piani, ora strumenti, attuativi residenziali in atto”.

Mentre l’area distinta in catasto del Comune di Oppeano

foglio 46, mappali: 1383 ricade in:

“zona PR/6 – piani, ora strumenti, attuativi residenziali in atto” parte,

“aree pubbliche a parcheggio nei Piani Urbanistica Attuativi” parte, “viabilità” parte.

del vigente P.R.G., approvato con D.G.R.V. n. 3103 del 01/10/2004 e successiva pubblicazione sul

B.U.R. n. 106 del 22/10/2004 e D.G.R.V. n. 3776 del 06/12/2005 e successiva pubblicazione sul

B.U.R. n. 121 27/12/2005, esecutive agli effetti di legge.

Si veda all'allegato 9 per il Certificato di destinazione urbanistica

Il beni sono suddivisi come dalla tabella di seguito:



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 15

Descrizione	Parametro	Mq.	Ha
AREA URBANA E TERRENI fg. 46 part. 1371,1332,1392,1383			
1371:Seminativo classe 3	Superficie	111,28	0,011128
1332:Seminativo irr. classe 2	Superficie	95	0,0095
1392:Seminativo irr. classe 2	Superficie	18,3	0,00183
1383:Area urbana	Superficie	1459	0,1459
	Totale Superficie	1683,58	0,1684
LOTTO 15			
	TOTALE IMMOBILE	1683,58	0,1684

170

Lotto 16: Terreno

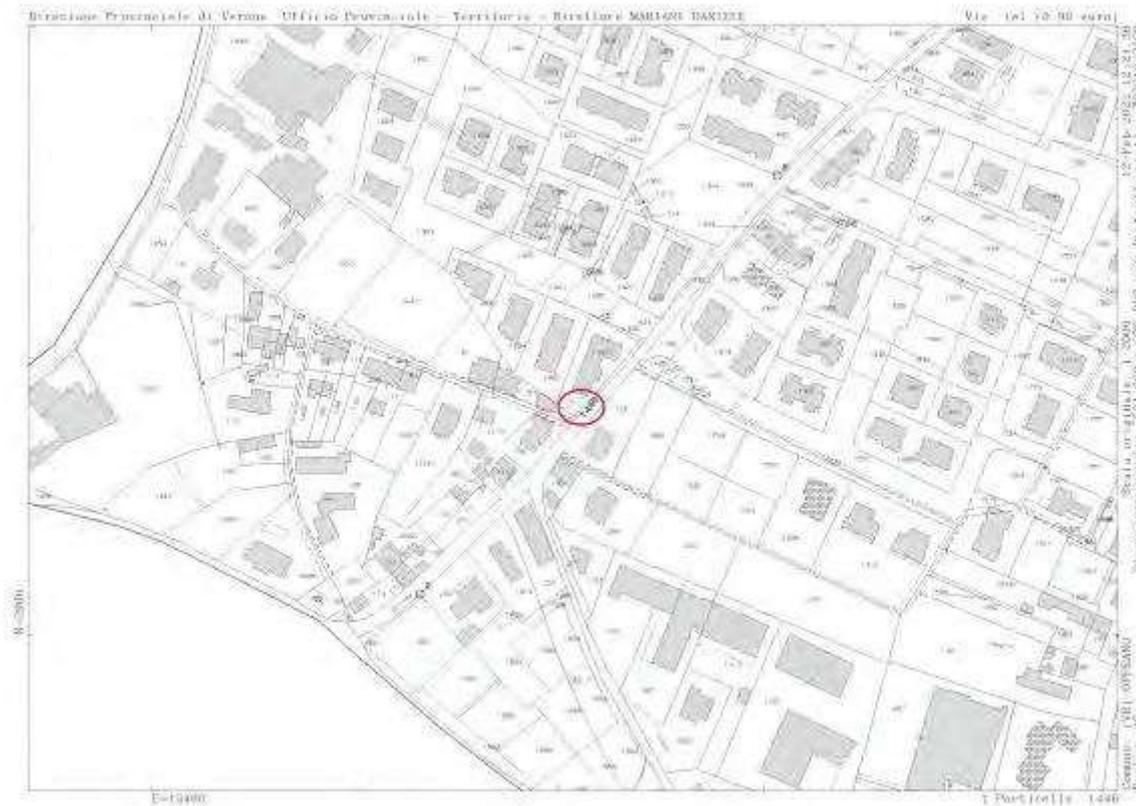
Il lotto 15 è composto da un piccolo terreno residuo utilizzato come sede della cabina di trasformazione elettrica facente parte delle opere di urbanizzazione che l'esecutato avrebbe dovuto concedere al comune di Oppeano.

Trattasi di un terreno edificabile, attualmente agricolo ubicato nel comune di Oppeano, identificato al catasto terreni :

Foglio. 46, particella 1446 con reddito dominicale di € 0.35 – reddito agrario di € 0.23- sup. 35 mq con qualità: Vigneto. di classe 2

Il terreno si trova all'incrocio tra via Fossette e via Capitello ad Oppeano, all'interno dell'abitato.





Estratto di mappa con evidenziato in rosso il mappale facente parte del lotto

NB: attualmente il terreno è sede della cabina elettrica di trasformazione da media tensione che serve il quartiere e che lo occupa quasi per intero.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

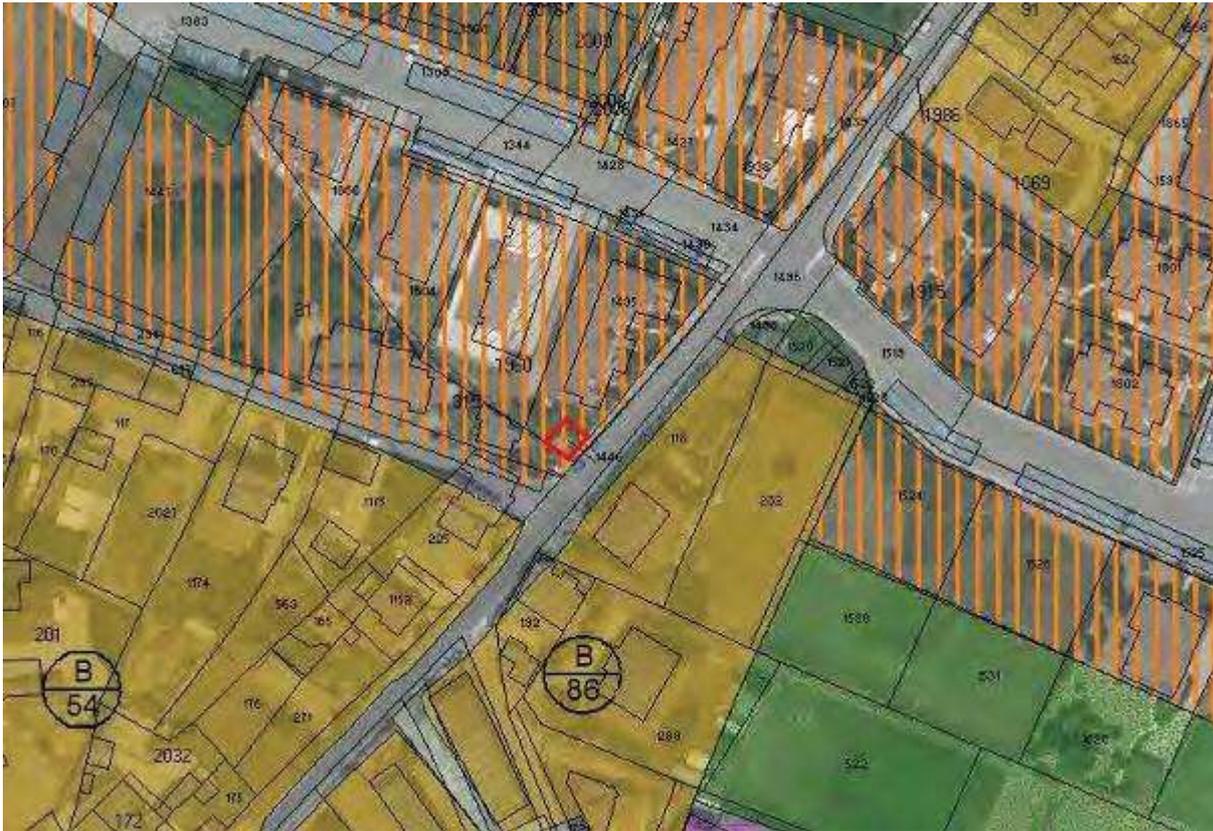


foto aerea con evidenziato il terreno mapp1446 con cabina elettrica di media tensione



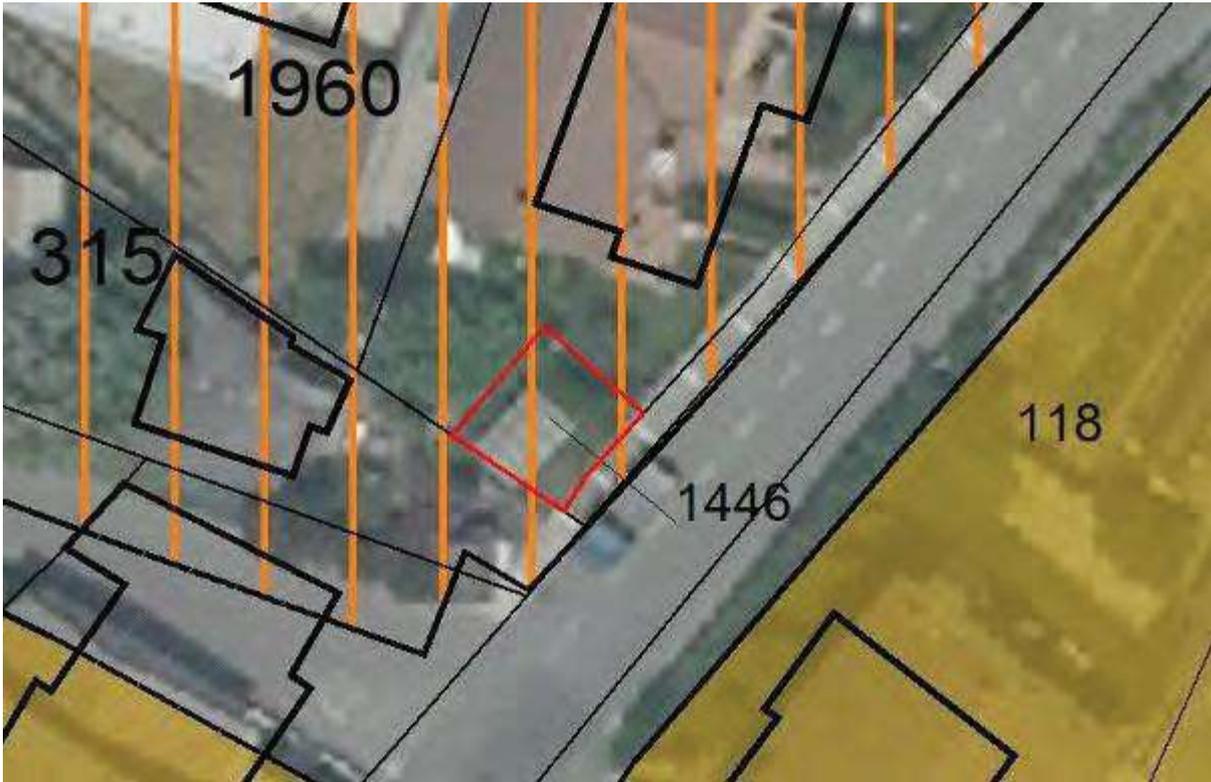


foto aerea ravvicinata con evidenziato il terreno mapp1446 con cabina elettrica

Caratteristiche:

- residuo di piccolo terreno
- conformazione plano-altimetrica ed esposizione:
quota s.l.m. circa 26 m
pianeggiante;
- non vi sono culture in atto; ora il terreno è occupato dalla cabina elettrica
- le aree limitrofe sono urbanizzate e costruite;
- il mappale è accessibile,

misure totali massime mapp. circa Mt 5.86 x 6.07



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



Vista dalla via Fossette



Vista dal fronte di via Fossette





Vista dall'incrocio tra via Fossette e Capitello

Inquadramento urbanistico:

Per quanto riguarda la zonizzazione Comunale dal CDU in allegato emerge:

I mappali in oggetto rientrano in :

“ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale”.

Inoltre le area distinte in catasto del Comune di Oppeano:

foglio 46, mappali: 1446

ricade in:

“zona PR/6 – piani, ora strumenti, attuativi residenziali in atto”.

del vigente P.R.G., approvato con D.G.R.V. n. 3103 del 01/10/2004 e successiva pubblicazione sul

B.U.R. n. 106 del 22/10/2004 e D.G.R.V. n. 3776 del 06/12/2005 e successiva pubblicazione sul

B.U.R. n. 121 27/12/2005, esecutive agli effetti di legge.

Si veda all'allegato 9 per il Certificato di destinazione urbanistica



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Il beni sono suddivisi come dalla tabella di seguito:

Lotto 16

Descrizione	Parametro	Mq.	Ha
TERRENO fg. 46 part. 1446			
1446:Vigneto classe 2	Superficie	35,9	0,00359
	Totale Superficie	35,9	0,0036
LOTTO 16			
	TOTALE IMMOBILE	35,9	0,0036

176

Quesito nr. 15:

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso: nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali ai valore stimato dell'intero: nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il, valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici .

Criterio Di Stima dei fabbricati facenti parte dei lotti 1,2,3,4 del Comune di Oppeano (Vr)

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca del realistico valore di mercato dell'immobile in esame, nel computo di stima si terrà conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, in particolare, si farà riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica che per questi lotti è equiparabile anche perché si trovano nello stesso stabile.

La stima sarà sintetico-comparativa, e assumerà come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ponderato secondo fattori incrementativi e decrementativi volti a rapportare i valori di riferimento alla realtà in esame.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Determinata la superficie lorda, vi si applicheranno i coefficienti correttivi per tipologia di utilizzo e stato, calcolandone quindi la superficie equivalente che sarà moltiplicata per un coefficiente di valorizzazione unico espresso in €/mq equivalente.

La superficie commerciale dell'immobile è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla Norma UNI10750.

177

I valori determinati anche sulla scorta di informazioni assunte dalle Fonti elencate al paragrafo seguente, si riferiscono a quelli attuali di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadro" dei fabbricati, si suole conglobare l'eventuale l'incidenza del valore dei servizi condominiali comuni e considerare un'eventuale riduzione del coefficiente per l'eventualità di vizi occulti.

Fonti per la stima

Sono stati il Catasto di Verona e Oppeano, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona - Comune di Oppeano, l'Ufficio Tecnico Comunale di Verona e Oppeano, le Agenzie immobiliari ed gli Osservatori del mercato, gli annunci periodici immobiliari, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio, da cui si rileva quanto in appresso (v. tabella)





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

178

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: OPPEANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E FASCE EDIFICATE RESIDENZIALI LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/m²)
		Min	Max		Min
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	980	L	
Ville e Villini	NORMALE	970	1400	L	

Identificato il valore di mercato delle abitazioni in zona si procede parametrando il valore al mq secondo la destinazione d'uso; si moltiplica poi questo valore per il relativo coefficiente, individuato come sopra.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Stima economica dei beni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti della tabella che segue.

Considerando il mercato, lo stato dei luoghi e il grado di finitura del lotto, il valore specifico stimato e qui utilizzato per l'immobile in esame è di € 1050.00 al Mq. Commerciale, tenuto conto delle mancanze di alcune finiture e anche dell'assenza di garanzia del bene.

179

Lotto 1

Lotto 1				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			79,98	1 050,00	83 979,00

LOTTO 1:

Valore del lotto costituito da appartamento con terrazzo in via Pontida, 59 Oppeano (Vr) posto su unico livello al piano primo con cantina e garage € 83 979,00

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione dei beni e delle sue mancanze,

si indica la seguente **valorizzazione arrotondata:**

Lotto 1 : € 83 000.00 .

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto il costo per gli interventi di adeguamento necessari e la riduzione di valore per mancanza di garanzia, arrotondato si stima per il



Lotto 1: in: € 83 000,00 (dicono euro Ottantatremila)

Riepilogo lotto 1

180

Lotto 1: Appartamento

L'immobile con terrazzo, su un livello al piano primo con cantina e Box auto, ubicato nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida , 59.

E' accatastato, al - Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 4,7,13

E' composto come segue:

Dall'ingresso su via Pontida, tramite il vano scala comune, si accede al piano primo dove si trovano la sala con zona cottura, disimpegno camera, studio, bagno. Al piano interrato si trovano la cantina e il box auto in rimessa collettiva

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

su appartamento di tipo civile in

Oppeano (VR) con cantina e box auto

Foglio 46 Particella 1385 Subalterno 4,7,13

Indirizzo Pontida, 59 Piano 1 e S1

Il Valore del bene è stimato in

€ 83 000,00 (dicono euro Ottantatremila)



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 2

Lotto 2				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			63,64	1 050,00	66 822,00

LOTTO 2:

Valore del lotto costituito da appartamento con terrazzo in via Pontida, 59 Oppeano (Vr) posto su unico livello al piano primo con cantina e garage € 66 822,00

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione dei beni e delle sue mancanze,

si indica la seguente **valorizzazione arrotondata:**

Lotto 1 : € 66 000.00 .

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto il costo per gli interventi di adeguamento necessari e la riduzione di valore per mancanza di garanzia, arrotondato si stima per il

Lotto 1: in: € 66 000,00 (dicono euro sessantaseimila)

Riepilogo lotto 2

Lotto 2: Appartamento

L'immobile con terrazzo, su un livello al piano primo con cantina e Box auto, ubicato nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida , 59.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

E' accatastato, al - Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 5,9,12

E' composto come segue:

Dall'ingresso su via Pontida, tramite il vano scala comune, si accede al piano primo dove si trovano la sala con zona cottura, disimpegno camera, bagno e balcone. Al piano interrato si trovano la cantina e il box auto in una rimessa collettiva

182

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] su appartamento di tipo civile in

Oppeano (VR) con cantina e box auto

Foglio 46 Particella 1385 Subalterno 4,7,13

Indirizzo Pontida, 59 Piano 1 e S1

Il Valore del bene è stimato in**€ 66 000,00 (diconsi euro sessantaseimila)****Lotto 3**

Lotto 3				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			79,42	1 050,00	83 391,00

Valore del lotto costituito da appartamento con terrazzo in via Pontida, 59 Oppeano (Vr) posto su unico livello al piano primo con cantina e garage € 83 391,00

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione dei beni e delle sue mancanze,

si indica la seguente **valorizzazione arrotondata:****Lotto 3 : € 82 500.00 .****Adeguamenti e correzioni della stima**Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto il costo per gli interventi di adeguamento necessari e la riduzione di valore per mancanza di garanzia, arrotondato si stima per il

183

Lotto 1: in: € 82 500,00 (dicono euro Ottantaduemilacinquecento)

Riepilogo lotto 3

Lotto 3: Appartamento

L'immobile con terrazzo, su un livello al piano primo con cantina e Box auto, ubicato nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida , 59.

E' accatastato, al - Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 6,10,14

E' composto come segue:

Dall'ingresso su via Pontida, tramite il vano scala comune, si accede al piano primo dove si trovano la sala con zona cottura con balcone, disimpegno camera, camera matrimoniale, bagno. Al piano interrato si trovano la cantina e il box auto in rimessa collettiva

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 1 su appartamento di tipo civile in

Oppeano (VR) con cantina e box auto

Foglio 46 Particella 1385 Subalterno 4,7,13

Indirizzo Pontida, 59 Piano 1 e S1

Il Valore del bene è stimato in

€ 82 500,00 (dicono euro Ottantaduemilacinquecento)



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 4

Lotto 4				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			6,99	1 050,00	7 339,50

LOTTO 4:

Valore del lotto costituito da Box auto in rimessa collettiva al piano interrato dello stabile in via Pontida, 59 Oppeano (Vr) € 7 339.50

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione del bene,

si indica la seguente **valorizzazione arrotondata:**

Lotto 1 : € 7 500,00 .

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto il costo per gli interventi di adeguamento necessari e la riduzione di valore per mancanza di garanzia, arrotondato si stima per il

Lotto 1: in: € 7 500,00 (diconsi euro Settemilacinquecento)

Riepilogo lotto 4**Lotto 4: Box auto**

Box auto in rimessa collettiva al piano interrato dello stabile in via Pontida, 59 Oppeano (Vr), alla via Pontida , 59.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

E' accatastato, al - Foglio: 46 - Particella: 1385 - Sub: 11

E' composto come segue:

Box auto in rimessa collettiva con basculante in lamiera e accesso tramite scivolo protetto da cancello automatizzato e da vano scala comune con cancelletto elettrificato.

185

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] su appartamento di tipo civile in

Oppeano (VR) con cantina e box auto

Foglio 46 Particella 1385 Subalterno 4,7,13

Indirizzo Pontida, 59 Piano S1

Il Valore del bene è stimato in

€ 7 500,00 (diconsi euro Settemilacinquecento)

Criterio Di Stima dei fabbricati facenti parte dei lotti 5,5,7,8 del Comune di Oppeano (Vr)

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca del realistico valore di mercato dell'immobile in esame, nel computo di stima si terrà conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, in particolare, si farà riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica che per questi lotti è equiparabile anche perché si trovano nello stesso stabile.

La stima sarà sintetico-comparativa, e assumerà come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ponderato secondo fattori incrementativi e decrementativi volti a rapportare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Determinata la superficie lorda, vi si applicheranno i coefficienti correttivi per tipologia di utilizzo e stato, calcolandone quindi la superficie equivalente che sarà moltiplicata per un coefficiente di valorizzazione unico espresso in €/mq equivalente.

La superficie commerciale dell'immobile è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla Norma UNI10750.



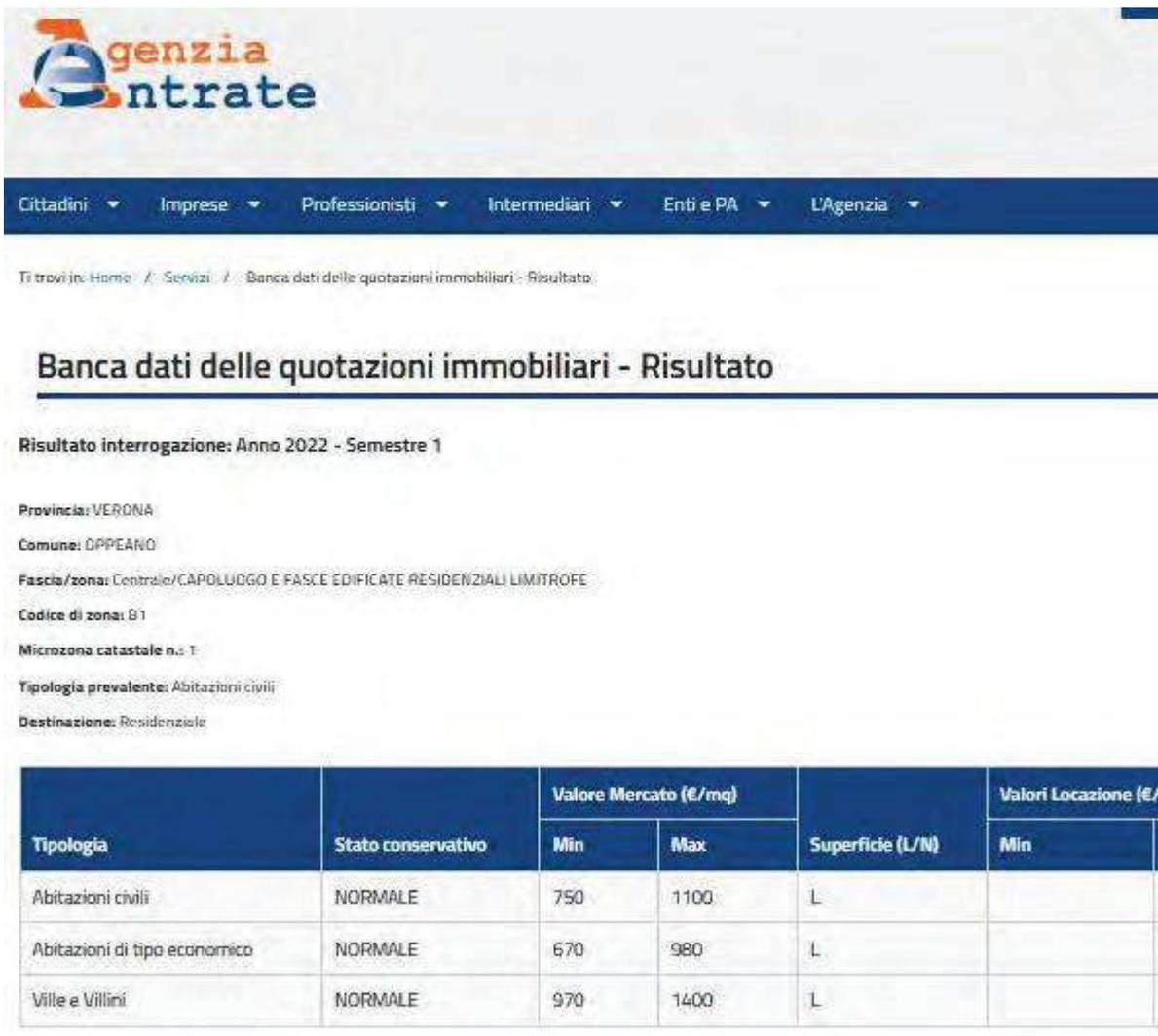
MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

I valori determinati anche sulla scorta di informazioni assunte dalle Fonti elencate al paragrafo seguente, si riferiscono a quelli attuali di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadro" dei fabbricati, si suole conglobare l'eventuale l'incidenza del valore dei servizi condominiali comuni e considerare un'eventuale riduzione del coefficiente per l'eventualità di vizi occulti.

Fonti per la stima

Sono stati il Catasto di Verona e Oppeano, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona - Comune di Oppeano , l'Ufficio Tecnico Comunale di Verona e Oppeano, le Agenzie immobiliari ed gli Osservatori del mercato, gli annunci periodici immobiliari, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio, da cui si rileva quanto in appresso (v. tabella)



agenzia entrate

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VERONA
Comune: OPPEANO
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUDGO E FASCE EDIFICATE RESIDENZIALI LIMITROFE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/m²)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L		
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	980	L		
Ville e Villini	NORMALE	970	1400	L		



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Identificato il valore di mercato delle abitazioni in zona si procede parametrando il valore al mq secondo la destinazione d'uso; si moltiplica poi questo valore per il relativo coefficiente, individuato come sopra.

187

Stima economica dei beni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti della tabella che segue.

Considerando il mercato, lo stato dei luoghi e il grado di finitura del lotto, il valore specifico stimato e qui utilizzato per l'immobile in esame è di € 1300.00 al Mq. Commerciale, tenuto conto delle mancanze di alcune finiture e anche dell'assenza di garanzia del bene.

Lotto 5

Lotto 5				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			103,57	1 300,00	134 641,00

LOTTO 5:

Valore del lotto costituito da appartamento cielo terra con giardino e box auto interrato direttamente collegato, in via Pontida, 43 Oppeano (Vr) posto su quattro livelli € 134 641,00

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione dei beni e delle mancanze di alcune finiture,

si indica la seguente **valorizzazione arrotondata:**

Lotto 5 : € 125 000,00 .

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto il costo per gli interventi di adeguamento necessari e la riduzione di valore per mancanza di garanzia, arrotondato si stima per il

188

Lotto 5: in: € 125 000,00 (diconsi euro Centoventicinquemila)**Riepilogo lotto 5****Lotto 5: Immobile cielo terra**

L'immobile cielo terra con giardino privato, su quattro livelli Box auto all'interrato direttamente collegato, ubicato nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida , 43. E' accatastato, al - Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 3,7

E' composto come segue:

Dall'ingresso su via Pontida, tramite il giardino privato si accede al piano terra dove si trova la sala con zona cottura, il disimpegno con bagno e il vano scala che porta agli altri piani.

Al piano primo si trovano le camere e un bagno disimpegnato dal vano scala, al piano superiore si trova il sottotetto al grezzo privo di scala per l'accesso. Al piano interrato si trova il box auto collegato dal vano scala e da esso disimpegnato.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

su abitazione di tipo civile in

Oppeano (VR) con box auto

Foglio 46 Particella 1809 Subalterno 3,7

Indirizzo Pontida, 43 Piano T, 1,2 e S1

Il Valore del bene è stimato in**€ 125 000,00 (diconsi euro Centoventicinquemila)**

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 6

Lotto 6				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			117,23	1 300,00	152 399,00

Valore del lotto costituito da appartamento cielo terra con giardino e box auto interrato direttamente collegato, in via Pontida, 45 Oppeano (Vr) posto su quattro livelli € 152 399,00

189

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione dei beni e delle mancanze di alcune finiture,

si indica la seguente **valorizzazione arrotondata: € 142 500,00 .**

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto il costo per gli interventi di adeguamento necessari e la riduzione di valore per mancanza di garanzia, arrotondato si stima per il

Lotto 6: in: € 142 500,00 (diconsi euro Centoquarantaduemilacinquecento)

Riepilogo lotto 6**Lotto 6: Immobile cielo terra**

L'immobile cielo terra con giardino privato, su quattro livelli, Box auto all'interrato direttamente collegato, ubicato nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida , 45.

E' accatastato, al - Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 2,8



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

E' composto come segue:

Dall'ingresso su via Pontida, tramite il giardino privato si accede al piano terra dove si trova la sala con zona cottura, il disimpegno con bagno e il vano scala che porta agli altri piani.

Al piano primo si trovano le camere e un bagno disimpegnato dal vano scala, al piano superiore si trova il sottotetto al grezzo privo di scala per l'accesso. Al piano interrato si trovano una lavanderia, una cantina e un ampio disimpegno del vano scala; il box auto è direttamente collegato al vano scala.

190

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] su abitazione di tipo civile in
Oppeano (VR) con box auto
Foglio 46 Particella 1809 Subalterno 2,8
Indirizzo Pontida, 45 Piano T,1,2 e S1

Il Valore del bene è stimato in**€ 142 500,00 (diconsi euro Centoquarantaduemilacinquecento)****Lotto 7**

Lotto 7				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			102,95	1 300,00	133 835,00

Valore del lotto costituito da appartamento cielo terra con giardino e box auto interrato direttamente collegato, in via Pontida, 45 Oppeano (Vr) posto su quattro livelli € 133 835,00

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione dei beni e delle mancanze di alcune finiture,

si indica la seguente **valorizzazione arrotondata: € 123 000,00 .**

Adeguamenti e correzioni della stima

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni

191

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto il costo per gli interventi di adeguamento necessari e la riduzione di valore per mancanza di garanzia, arrotondato si stima per il

Lotto 7: in: € 123 000,00 (dicono euro Centoventitremila)

Riepilogo lotto 7

Immobile cielo terra

L'immobile cielo terra con giardino privato, su quattro livelli, Box auto all'interrato direttamente collegato, ubicato nel Comune di Oppeano (VR), alla via Pontida , 49. E' accatastato, al - Foglio: 46 - Particella: 1809 - Sub: 4,6

E' composto come segue:

Dall'ingresso su via Pontida, tramite il giardino privato si accede al piano terra dove si trova la sala con zona cottura, il disimpegno con bagno e il vano scala che porta agli altri piani.

Al piano primo si trovano le camere e un bagno disimpegnato dal vano scala, al piano superiore si trova il sottotetto al grezzo privo di scala per l'accesso. Al piano interrato si trova il box auto è direttamente collegato al vano scala tramite apposito disimpegno.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] su appartamento di tipo civile in

Oppeano (VR) con box auto

Foglio 46 Particella 1809 Subalterno 4,6



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO
Indirizzo Pontida, 49 Piano T,1,2 e S1**Il Valore del bene è stimato in****€ 123 000,00 (dicono euro Centoventitremila)**

192

Lotto 8

Lotto 8				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			14,82	1 100,00	16 302,00

LOTTO 8:

Valore del lotto costituito da Box auto in rimessa collettiva al piano interrato dello stabile in via Pontida, 49 Oppeano (Vr) € 16 302,00

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione del bene,

si indica la seguente **valorizzazione arrotondata:**

Lotto 1 : € 16 300,00 .

NB: ALL'INTERNO DEL BOX SI TROVANO ABBANDONATI CIRCA XX MQ DI LASTRE DI COPERTURA IN ETERNIT A BASE DI AMIANTO CHE DEVONO ESSERE SMALTITE COME RIFIUTI PERICOLOSI CON APPOSITA PRATICA E PROCEDURA.

IL COSTO STIMATO DI SMALTIMENTO DELL'ETERNIT AMMONTA AD

€ 12 000,00 COMPRESA LA PRATICA ASL

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto,

Lotto 1: in: € 16 300,00 (dicono euro Sedecimilatrecento)

**ai quali andranno eventualmente detratti i costi di smaltimento dell'amianto
pari ad € 12 000,00**

193

Riepilogo lotto 8

Lotto 8: Box auto

Box auto in rimessa collettiva al piano interrato dello stabile in via Pontida, 49
Oppeano (Vr).

E' accatastato, al - Foglio: 46 - Particella: 11809 - Sub: 9

E' composto come segue:

Box auto in rimessa collettiva con basculante in lamiera e accesso tramite scivolo
protetto da cancello automatizzato.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

su appartamento di tipo civile in

Oppeano (VR) con cantina e box auto

Foglio 46 Particella 1809 Subalterno 9

Indirizzo Pontida, 49 Piano S1

Il Valore del bene è stimato in

€ 16 300,00 (dicono euro Sedecimilatrecento)

**ai quali andranno eventualmente detratti i costi di smaltimento dell'amianto
pari ad € 12 000,00**



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI 9,10,11

Criterio Di Stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca del realistico valore di mercato dell'immobile in esame, nel computo di stima si terrà conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, in particolare, si farà riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica.

La stima sarà sintetico-comparativa, e assumerà come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ponderato secondo fattori incrementativi e decrementativi volti a rapportare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Determinata la superficie lorda, vi si applicheranno i coefficienti correttivi per tipologia di utilizzo e stato, calcolandone quindi la superficie equivalente che sarà moltiplicata per un coefficiente di valorizzazione unico espresso in €/mq equivalente.

La superficie commerciale dell'immobile è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla Norma UNI10750.

I valori determinati anche sulla scorta di informazioni assunte dalle Fonti elencate al paragrafo seguente, si riferiscono a quelli attuali di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadro" dei fabbricati, si suole conglobare l'eventuale l'incidenza del valore dei servizi condominiali comuni e considerare un'eventuale riduzione del coefficiente per l'eventualità di vizi occulti.

Fonti per la stima

Sono stati il Catasto di Verona Comune di Verona, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona - l'Ufficio Tecnico Comunale di Verona, le Agenzie immobiliari ed gli Osservatori del mercato, gli annunci periodici immobiliari, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio, da cui si rileva quanto in appresso (v. tabella)





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Periferica/S.CROCE, B.GÒ TRIESTE, PORTO S.PANCRAZIO, S.MICHELE, MOLINI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.1.3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1200	L
Box	NORMALE	650	900	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2500	L

Identificato il valore di mercato delle abitazioni in zona si procede parametrando il valore al mq secondo la destinazione d'uso; si moltiplica poi questo valore per il relativo coefficiente, individuato come sopra.

Stima economica dei beni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti della tabella che segue.

Considerando il mercato, lo stato dei luoghi e il grado di finitura, il valore specifico stimato e qui utilizzato per l'immobile in esame è di € 1 200,00 al Mq. Commerciale, tenuto conto anche dell'assenza di garanzia del bene.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 9

Lotto 9				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			1,46	1 200,00	1 752,00

LOTTO 9:

Valore del lotto costituito da una cantina al piano interrato dello stabile in via Lazzaretto 59 c (Vr) € 1 752,00

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione del bene,

si indica la seguente **valorizzazione arrotondata: : € 1 750,00.**

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto per mancanza di garanzia, arrotondato si stima per il

Lotto 9: in: € 1 750,00 (diconsi euro Millesettecentocinquanta)

Riepilogo lotto 9**Lotto 9: Cantina**

Cantina al piano interrato dello stabile in via Lazzaretto, 59 c (Vr).

E' accatastato, al - Foglio: 227 - Particella: 330 - Sub: 23

E' composto come segue:



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Cantina nel vano interrato dello stabile in via Lazzaretto 59 c a Verona con porta in lamiera, impianto elettrico pavimento in battuto di cemento e divisori in blocchetti di cemento imbiancati con accesso da vano scala comune.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] su cantina in Verona

Foglio 227 Particella 330 Subalterno 23

Indirizzo Via Lazzaretto, 59 c ,Piano S1

Il Valore del bene è stimato in

€ 1 750,00 (diconsi euro Millesettecentocinquanta)

Lotto 10

Lotto 10				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			4,78	1 200,00	5 736,00

LOTTO 10:

Valore del lotto costituito da posto auto e posto moto al piano interrato dello stabile di via Lazzaretto 59 c (Vr) € 5 736,00

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione del bene,

si indica la seguente **valorizzazione arrotondata: : € 5 700,00.**

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto per mancanza di garanzia e arrotondato si stima per il

Lotto 10: in: € 5 700,00 (dicono euro Cinquemilasettecento)

198

Riepilogo lotto 10

Lotto 10: Posto auto e posto moto

al piano interrato dello stabile in via Lazzaretto, 59 c-e (Vr).

Sono accatastati al - Foglio: 227 - Particella: 330 - Sub: 53 e particella 332 sub 13

Sono composti come segue:

Posto auto nel vano interrato dello stabile in via lazzaretto 59 c e posto moto ricavato nel corridoio per l'interrato dello stabile in via Lazzaretto 59 e con pavimento in battuto di cemento e con accesso da vano scala comune e da scivolo protetto da cancello motorizzato.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] su cantina in Verona

Foglio 227 Particella 330 Subalterno 53

Foglio 227 Particella 332 Subalterno 13

Indirizzo Via Lazzaretto, 59 c-e ,Piano S1

Il Valore del bene è stimato in

€ 5 700,00 (dicono euro Cinquemilasettecento)



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 11

Lotto 11				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			5,04	1 200,00	6 048,00

LOTTO 11:

Valore del lotto costituito da posto auto e posto moto al piano interrato dello stabile di via Lazzaretto 59 c - e (Vr) € 6 048,00

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione del bene,

si indica la seguente **valorizzazione arrotondata: : € 6 000,00.**

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto per mancanza di garanzia e arrotondato si stima per il

Lotto 11: in: € 6 000,00 (diconsi euro Seimila)

Riepilogo lotto 11**Lotto 11: Posto auto e posto moto**

al piano interrato dello stabile in via Lazzaretto, 59 c-e (Vr).

Sono accatastati al - Foglio: 227 - Particella: 330 - Sub: 52 e particella 332 sub 14

Sono composti come segue:



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Posto auto nel vano interrato dello stabile in via Lazzaretto 59-c e posto moto ricavato nel corridoio per l'interrato dello stabile in via Lazzaretto 59-e con pavimento in battuto di cemento e con accesso da vano scala comune e da scivolo protetto da cancello motorizzato.

200

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] su cantina in Verona

Foglio 227 Particella 330 Subalterno 52

Foglio 227 Particella 332 Subalterno 14

Indirizzo Via Lazzaretto, 59 c-e ,Piano S1

Il Valore del bene è stimato in

€ 6 000,00 (dicono euro Seimila)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 12

Per la valutazione dell'immobile sopra citato, il più probabile valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La valutazione delle singole aree è condotta con metodo comparativo con procedimento di stima monoparametrico.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto ed in base alle peculiarità del bene da stimare.

Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso similari, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.



Elementi principali:

- epoca di riferimento
- consistenza
- mercato omogeneo di riferimento
- beni affini
- prezzo unitario rilevato dal mercato ragguagliato

Procedimento di stima:

Il mappale verrà valutato per ubicazione e per capacità edificatoria ai sensi dell'art 104 TCB – Tessuto con edificazione mista e funzionale; area A3 – densità bassa

Beni affini a quelli da valutare

L'oggetto della presente valutazione è un terreno con capacità edificatoria. Essendo un appezzamento di piccole dimensioni si sono valutati terreni in zona con caratteristiche il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

Prezzo unitario rilevato dal mercato.

Prezzo medio di mercato € 250,00/ m²

Lotto 12

Lotto 12		ha	Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI	0,018313	183,13	250,00	45 782,50

LOTTO 12:

Valore del lotto costituito da terreno edificabile come da CDU nei pressi di via Lazzaretto (Vr) € 45 782,50

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, si indica la seguente **valorizzazione arrotondata: : € 45 500,00 €.**



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni

202

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto.

Lotto 12: in: € 45 500,00 (dicono euro Quarantacinquemilacinquecento)

Riepilogo lotto 12

Lotto 12: Terreno con capacità edificatoria come da art 104 allegato

Nei pressi di via Lazzaretto, a Verona (Vr).

Accatastato al Comune di VERONA (L781B) (VR) Sezione VERONA SUD

Foglio 227 Particella 312

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,20

agrario Euro 1,21

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1

Superficie: 195 m2

composto come segue:

Terreno sterrato e recintato di forma rettangolare di circa 183 mq accessibile da via Lazzaretto attualmente utilizzato come parcheggio.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

su cantina in Verona

Foglio 227 Particella 312

Indirizzo Via Lazzaretto,



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Il Valore del bene è stimato in

€ 45 500,00 (dicono euro Quarantacinquemilacinquecento)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 13

203

Per la valutazione dell'immobile sopra citato, il più probabile valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La valutazione delle singole aree è condotta con metodo comparativo con procedimento di stima monoparametrico.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto ed in base alle peculiarità del bene da stimare.

Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

- epoca di riferimento
- consistenza
- mercato omogeneo di riferimento
- beni affini
- prezzo unitario rilevato dal mercato ragguagliato

Procedimento di stima:

Il mappale verrà valutato per ubicazione e per capacità edificatoria ai sensi dell' Art. 107. TCe – tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo progetto unitario; AREA B



Beni affini a quelli da valutare

L'oggetto della presente valutazione è un terreno con capacità edificatoria anche se di fatto non è possibile edificare. Essendo un appezzamento di piccole dimensioni si sono valutati terreni in zona con caratteristiche il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione tenendo conto anche del valore degli impianti a parco giochi installati nel terreno.

204

Prezzo unitario rilevato dal mercato.

Prezzo medio di mercato € 170,00/ m²

Lotto 13

Lotto 13		ha	Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI	0,042527	425,27	170,00	72 295,90

LOTTO 13:

Valore del lotto costituito da terreno nei pressi di via Lazzaretto (Vr) ATTUALMENTE ADIBITO A PARCO GIOCHI PER IL QUARTIERE € 72 295.90

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, si indica la seguente **valorizzazione arrotondata: : € 70 000,00 €.**

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto.

Lotto 13: in: € 70 000,00 (diconsi euro Settantamila)



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Riepilogo lotto 13

Lotto 13: Terreno adibito a parco giochi del quartiere

Nei pressi di via Lazzaretto, a Verona (Vr).

Accatastato al Comune di VERONA (L781B) (VR) Sezione VERONA SUD

Foglio 227 Particella 285

Partita: 358103

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 8,12 Lire 15.714

agrario Euro 4,50 Lire 8.708

Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 1

Superficie: 405 m²

composto come segue:

Terreno adibito a parco giochi recintato ad uso del quartiere di forma rettangolare di circa 425 mq accessibile da via Lazzaretto.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] su cantina in Verona

Foglio 227 Particella 285

Indirizzo Via Lazzaretto,

Il Valore del bene è stimato in

€ 70 000,00 (diconsi euro Settantamila)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 14

Per la valutazione dell'immobile sopra citato, il più probabile valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

La valutazione delle singole aree è condotta con metodo comparativo con procedimento di stima monoparametrico.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto ed in base alle peculiarità del bene da stimare.

Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

- epoca di riferimento
- consistenza
- mercato omogeneo di riferimento
- beni affini
- prezzo unitario rilevato dal mercato ragguagliato

Procedimento di stima:

Il mappale verrà valutato per ubicazione e per capacità edificatoria ai sensi dell' Art. 106. TCd – tessuto con prevalenza di case uni-bifamiliari; AREA B
· 3 -Densità bassa;

Beni affini a quelli da valutare

L'oggetto della presente valutazione è un terreno con capacità edificatoria. Essendo un appezzamento di piccole dimensioni si sono valutati terreni in zona con caratteristiche il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

Prezzo unitario rilevato dal mercato.

Prezzo medio di mercato € 170,00/ m²

Lotto 14



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 14		ha	Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI	0,009662	96,62	170,00	16 425,40

LOTTO 14:

Valore del lotto costituito da terreni in via Lazzaretto (Vr) ATTUALMENTE ADIBITI AD USO DEPURATORE E POZZI PERDENTI DEL CONDOMINIO AL NR 59 DELLA STESSA VIA (per i quali vi è di fatto una servitù) € 16 425,40

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, si indica la seguente valorizzazione arrotondata: : € 16 000,00 €.

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta degli immobili, allo stato di fatto.

Lotto 14: in: € 16 000,00 (diconsi euro Sedicimila)

Riepilogo lotto 14

Lotto 14: Terreni ad uso depuratore e pozzi perdenti del condominio di via Lazzaretto 59, a Verona (Vr).

Tutti accatastati al *Comune di VERONA (L781B) (VR) Sezione VERONA SUD*

Foglio 227 Particella 407

Partita: 374967

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,24 Lire 473

agrario Euro 0,12 Lire 237

Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 1



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Superficie: 11 m2

Foglio 227 Particella 327

Partita: 358103

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,26 Lire 504

agrario Euro 0,14 Lire 280

Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 1

Superficie: 13 m2

Foglio 227 Particella 323

Partita: 358103

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,62 Lire 1.203

agrario Euro 0,34 Lire 667

Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 1

Superficie: 31 m2

Foglio 227 Particella 403

Partita: 358103

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,70 Lire 1.358

agrario Euro 0,39 Lire 753

Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 1

Superficie: 35 m2

Foglio 227 Particella 405

Partita: 358103

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,24 Lire 466

agrario Euro 0,13 Lire 258

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IC1Aa)

Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 1

Superficie: 12 m2

composti come segue:

Terreni con capacità edificatoria secondo art. 106 ma adibiti ad uso depuratore e pozzi perdenti del condominio di via Lazzaretto 59, a Verona per il quali è costituita di fatto una servitù; insieme formano un piccolo lotto residuo a verde di forma rettangolare, il tutto recintato sui 4 lati.

[REDACTED]

[REDACTED]



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

[REDACTED] sui 5 terreni in questione in

Verona

Foglio 227 Particelle 407,327,323,403,405

Indirizzo Via Lazzaretto,

209

Il Valore del bene è stimato in

€ 16 000,00 (dicono euro Sedecimila)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15

Per la valutazione dell'immobile sopra citato, il più probabile valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La valutazione delle singole aree è condotta con metodo comparativo con procedimento di stima monoparametrico.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto ed in base alle peculiarità del bene da stimare.

Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

- epoca di riferimento
- consistenza
- mercato omogeneo di riferimento
- beni affini
- prezzo unitario rilevato dal mercato ragguagliato



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Procedimento di stima:

Il mappali verranno valutati per ubicazione e per capacità edificatoria ai sensi dell' Art. 11.1; "ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale"

Beni affini a quelli da valutare

L'oggetto della presente valutazione sono terreni con capacità edificatoria ma di fatto destinati ad uso pubblico stradale (sono infatti attualmente sede di strade, parcheggi e marciapiedi e di fatto non utilizzabili per nuove costruzioni) . Essendo appezzamenti di piccole dimensioni si sono valutati terreni in zona con caratteristiche il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

Prezzo unitario rilevato dal mercato.

Prezzo medio di mercato € 50,00/ m²

Lotto 15

Lotto 15		ha	Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI	0,168358	1683,58	50,00	84 179,00

LOTTO 15:

Valore del lotto costituito da terreni in via Pontida ad Oppeano (Vr) ATTUALMENTE ADIBITI AD USO AREE PUBBLICHE PER VIABILIA' PARCHEGGI, MARCIAPIEDI DELLA STESSA VIA PONTIDA € 84 179.00

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, si indica la seguente **valorizzazione arrotondata: : € 84 000,00.**

Adegamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta dei beni



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Il prezzo base d'asta degli immobili, allo stato di fatto.

Lotto 15: in: € 84 000,00 (dicono euro ottantaquattromila)

Riepilogo lotto 15

211

Lotto 15: Terreni ad uso viabilità pubblica sede di strade, parcheggi e marciapiedi di via Pontida, a Oppeano (Vr).

Tutti accatastati al *Comune di OPPEANO (G080) (VR)*

Foglio 46 Particella 1371

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,74

agrario Euro 0,57

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 137 m2

Foglio 46 Particella 1332

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,95

agrario Euro 0,64

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Superficie: 112 m2

Foglio 46 Particella 1392

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,08

agrario Euro 0,06

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Superficie: 10 m2

Foglio 46 Particella 1383

Classamento:

Categoria F/1a), Consistenza 1600 m2

Foglio 46 Particella 1383

Indirizzo: VIA DOSSI n. SNC Piano T

composti come segue:

Terreni con capacità edificatoria secondo Art. 11.1 ma adibiti ad uso viabilità pubblica, parcheggi, marciapiedi della via Pontida a Oppeano per il quali non è possibile variare l'uso; insieme formano la viabilità per le lottizzazioni di via Pontida.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

sui 4 terreni in questione in

Oppeano

Foglio 46 Particelle 1371,1332,1392,1838

Indirizzo Via Pontida,

Il Valore del bene è stimato in

€ 84 000,00 (dicono euro ottantaquattromila)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 16

Per la valutazione dell'immobile sopra citato, il più probabile valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La valutazione delle singole aree è condotta con metodo comparativo con procedimento di stima monoparametrico.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto ed in base alle peculiarità del bene da stimare.

Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

- epoca di riferimento
- consistenza
- mercato omogeneo di riferimento
- beni affini



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- prezzo unitario rilevato dal mercato ragguagliato

Procedimento di stima:

Il mappali verranno valutati per ubicazione e per capacità edificatoria ai sensi dell' Art. 11.1; "ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale"

213

Beni affini a quelli da valutare

L'oggetto della presente valutazione è un terreno residuale nei pressi di un incrocio stradale con capacità edificatoria ma di fatto occupato quasi integralmente dalla cabina di trasformazione elettrica ad uso del quartiere. Essendo appezzamento di piccole dimensioni si sono valutati terreni in zona con caratteristiche il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

Prezzo unitario rilevato dal mercato.

Prezzo medio di mercato € 30,00/ m²

Lotto 16

Lotto 16		ha	Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI	0,00359	35,90	30,00	1 077,00

LOTTO 16:

Valore del lotto costituito da terreno all'incrocio tra via Fossette e via Capitello ad Oppeano (Vr) ATTUALMENTE OCCUPATO DALLA CABINA DI TRASFORMAZIONE ELETTRICA DEL QUARTIERE € 1 077.00

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, si indica la seguente **valorizzazione arrotondata: : € 1050,00.**

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta degli immobili, allo stato di fatto.

Lotto 16: in: € 1 050,00 (dicono euro millecinquanta)

214

Riepilogo lotto 16

Lotto 15: Terreni ad uso viabilità pubblica sede di strade, parcheggi e marciapiedi di via Pontida, a Oppeano (Vr).

Tutti accatastati al *Comune di OPPEANO (G080) (VR)*

Foglio 46 Particella 1446

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,35

agrario Euro 0,23

Particella con qualità: VIGNETO di classe 2

Superficie: 35 m2

composto come segue:

Terreno residuale a verde con capacità edificatoria secondo Art. 11.1 ma occupato dalla cabina di trasformazione elettrica all'incrocio tra via Fossette e via Capitello ad Oppeano (Vr)_per il quale vi è di fatto una servitù.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sui 4 terreni in questione in

Oppeano

Foglio 46 Particelle 1446

Indirizzo Via Fossette,

Il Valore del bene è stimato in

€ 1 050,00 (dicono euro millecinquanta)



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 586 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente e a propria cura, consultare gli allegati per i dettagli, e verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Essa è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp.att C.P.C. ed è composta da 215 pagine oltre agli allegati.

215

Allegati

- 1 Documentazione catastale e certificazione notarile
- 2 Documentazione edilizia
- 3 Titoli di provenienza
- 4 Rilievi lotti
- 5 Visura Agenzia Entrate per verifica locazioni
- 6 Documentazione condominiale
- 7 Verbali di sopralluogo
- 8 Rilievi fotografici
- 9 Documentazione Urbanistica
- 10 Elenco iscrizioni e trascrizioni
- 11 Certificati di destinazione urbanistica dei terreni
- 12 ricevute invio alle parti

Tanto il sottoscritto espone e sottoscrive in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Verona 13.11.2022

arch. Massimo Bertolini

