

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
Esecuzione forzata n. 615/2018 R.E. riunita a R.E. 249/2020 R.E

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Angelo Franco

Udienza:

22 SETTEMBRE 2021

Creditore procedente:
CASSA PADANA BANCA di
CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.
Via Garibaldi, Leno(BS)

Contro:

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE - INTEGRAZIONE

LOTTI TRE

LOTTO 1: Pizzeria e pertinenze

Beni immobili in Villa Bartolomea(VR), Corso Arnaldo Fraccaroli n. 158

LOTTO 2: Unità abitativa e pertinenze

Beni immobili in Villa Bartolomea(VR), Corso Arnaldo Fraccaroli n. 160

LOTTO 3: Magazzino e pertinenze

Beni immobili in Villa Bartolomea(VR), Via Vedovelli n. 3

L'esperto stimatore:

Andrea Rebecchi, architetto
Via Caprera, 6 - 37126 Verona
Ordine degli Architetti
della Provincia di Verona n. 1559
c.f. RBCNDR70S30L781Q
p.iva 03011540238
tel/fax: 045 7111582-mob: 3492941084
e-mail:rebecchi.arch@gmail.com
Pec:andrea.rebecchi@archiworldpec.it



INDICE

- 1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO
 - 1.1 Dati della procedura
 - 1.2 Identificazione catastale
 - 1.3 Descrizione sommaria
- LOTTO 1**
- 2 STORICO CATASTALE
- 3 STORICO IPOTECARIO-PROVENIENZE
 - 3.1 Precedenti proprietari
 - 3.2 Attuali proprietari
- 4 STATO DI POSSESSO
 - 4.1 *Regime patrimoniale*
 - 4.2 *Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni*
- 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
 - 5.1 *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*
 - 5.2 *Vincoli e formalità pregiudizievoli*
 - 5.3 *Informazioni su costi di gestione e spese riguardo ai beni*
- 6 UBICAZIONE E CONTESTO
 - 6.1 *Descrizione e modalità di accesso*
 - 6.2 *Caratteristiche e servizi del contesto*
- 7 DESCRIZIONE DEI BENI
 - 7.1 *Caratteristiche edilizie*
 - 7.2 *Caratteristiche impiantistiche*
- 8 SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
 - 8.1 *Situazione urbanistica attuale – CDU terreni*
 - 8.2 *Conformità urbanistico edilizia*
 - 8.3 *Conformità catastale*
- 9 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILTA' IN LOTTI
 - 9.1 Comproprietà, quote, schema divisionale
- 10 DETERMINAZIONE DELLA STIMA
 - 10.1 Criteri di Stima
 - 10.2 Stima analitica e valore dei beni
- 11 RIEPILOGO DATI ESSENZIALI
- 12 Elaborati grafici catastali e dello stato attuale

- LOTTO 2**
- 13 STORICO CATASTALE
- 14 STORICO IPOTECARIO-PROVENIENZE
 - 14.1 Precedenti proprietari
 - 14.2 Attuali proprietari
- 15 STATO DI POSSESSO
 - 15.1 *Regime patrimoniale*
 - 15.2 *Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni*
- 16 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
 - 16.1 *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*
 - 16.2 *Vincoli e formalità pregiudizievoli*
 - 16.3 *Informazioni su costi di gestione e spese riguardo ai beni*
- 17 UBICAZIONE E CONTESTO
 - 17.1 *Descrizione e modalità di accesso*
 - 17.2 *Caratteristiche e servizi del contesto*
- 18 DESCRIZIONE DEI BENI
 - 18.1 *Caratteristiche edilizie*
 - 18.2 *Caratteristiche impiantistiche*
- 19 SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
 - 19.1 *Situazione urbanistica attuale – CDU terreni*
 - 19.2 *Conformità urbanistico edilizia*
 - 19.3 *Conformità catastale*
- 20 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILTA' IN LOTTI
 - 20.1 Comproprietà, quote, schema divisionale
- 21 DETERMINAZIONE DELLA STIMA
 - 21.1 Criteri di Stima
 - 21.2 Stima analitica e valore dei beni
- 22 RIEPILOGO DATI ESSENZIALI
- 23 Elaborati grafici catastali e dello stato attuale

ALLEGATI:

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione catastale
- c) Titolo di provenienza dei beni pignorati
- d) Estratto anagrafico e stato civile
- e) Sussistenza contratto di affitto
- f) Documentazione edilizia e urbanistica



LOTTO 3

- 24 STORICO CATASTALE
- 25 STORICO IPOTECARIO-PROVENIENZE
 - 25.1 Precedenti proprietari
 - 25.2 Attuali proprietari
- 26 STATO DI POSSESSO
 - 26.1 *Regime patrimoniale*
 - 26.2 *Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni*
 - 27 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
 - 27.1 *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*
 - 27.2 *Vincoli e formalità pregiudizievoli*
 - 27.3 *Informazioni su costi di gestione e spese riguardo ai beni*
- 28 UBICAZIONE E CONTESTO
 - 28.1 *Descrizione e modalità di accesso*
 - 28.2 *Caratteristiche e servizi del contesto*
- 29 DESCRIZIONE DEI BENI
 - 29.1 *Caratteristiche edilizie*
 - 29.2 *Caratteristiche impiantistiche*
- 30 SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
 - 30.1 *Situazione urbanistica attuale – CDU terreni*
 - 30.2 *Conformità urbanistico edilizia*
 - 30.3 *Conformità catastale*
- 31 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILTA' IN LOTTI
 - 31.1 Comproprietà, quote, schema divisionale
- 32 DETERMINAZIONE DELLA STIMA
 - 32.1 Criteri di Stima
 - 32.2 Stima analitica e valore dei beni
- 33 RIEPILOGO DATI ESSENZIALI
- 34 Elaborati grafici catastali e dello stato attuale
- 35 RIEPILOGO GENERALI
- 36 RIEPILOGO DATI ESSENZIALI PROCEDURE 615.2018 + 249.2020

ALLEGATI:

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione catastale
- c) Titolo di provenienza dei beni pignorati
- d) Estratto anagrafico e stato civile
- e) Sussistenza contratto di affitto
- f) Documentazione edilizia e urbanistica



III.mo Giudice dell'Esecuzione,

il sottoscritto arch. Andrea Rebecchi, libero professionista con studio in Verona, Via Caprera n. 6, iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona al n° 1559, nominato Esperto Estimatore nella procedura in epigrafe in data 27/04/2021, che riunisce la 249.2020 alla 615.2018, esaminate le consistenze immobiliari oggetto della presente Perizia, assunte opportune informazioni e documentazioni, si pregia di redigere la presente relazione peritale in risposta ai quesiti assegnati.

V.S. concedeva termine a 30 giorni prima dell'udienza del 22/09/2021 alle ore 10:00, per il deposito dell'elaborato peritale e per l'invio in copia alle parti.

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Dati della procedura

Nell'atto di pignoramento immobiliare, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 28/07/2020 repertorio n. 2799, Trascritto all'Ufficio del Territorio di Verona in data 29/09/2020 al n. 32528 RG e 22801 RP,

a favore di

CASSA PADANA BANCA di CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

Via Garibaldi, Leno(BS) – C.F. 01741030983;

a carico di

[REDACTED]
[REDACTED]
per diritto di proprietà 1/1

venivano colpiti i seguenti beni:

1.2 Identificazione catastale

Estremi catastali:

catasto fabbricati

immobili siti nel Comune di Villa Bartolomea(VR)

- foglio 2 part. 231 sub 2 CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Piano T-1-2, corso Arnaldo Fraccaroli 160;
- foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2 – Cons. mq 108, Piano T-1, via Vedovelli n. 3;
- foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8 – Cons. mq 108, Piano T-1, corso Arnaldo Fraccaroli;
- foglio 2 part. 231 sub 8 CAT. BCNC;
- foglio 2 part. 231 sub 9 CAT. D/8, corso Arnaldo Fraccaroli 158;
- foglio 2 part. 231 sub 10 CAT. D/8, corso Arnaldo Fraccaroli 158;

N.B. : I SUBB 9-10 sono stati soppressi e hanno generato il SUB 12



Si rende noto che sono stati integrati i seguenti documenti:

- copia dei documenti catastali;
- copia dell'Atto di provenienza dei beni;
- copia estratto anagrafico e stato civile;
- documenti di archivio estratti presso il Comuni di Villa Bartolomea, per la dovuta verifica dello stato dei luoghi alla conformità urbanistico-edilizia.

Si dichiara la corrispondenza tra le quote di proprietà e le quote indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, nonché degli identificativi catastali.

1.3 Descrizione sommaria

Trattasi di beni immobili componibili per caratteristiche, e per maggiore appetibilità sul mercato corrente, in **LOTTI TRE**, composti di:

LOTTO 1 PIZZERIA E PERTINENZE: Il compendio è sito nel Comune di Villa Bartolomea. Trattasi di laboratorio-pizzeria di ampie dimensioni. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 537,00, si compone ampio locale di ingresso, un tempo adibito a ristorante-pizzeria, e retrostanti locali di sala, laboratorio-cucina e locali tecnici connessi all'attività. Completa il compendio, piano primo "al grezzo" non collegato internamente al piano inferiore. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

LOTTO 2 UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE: Il compendio è sito nel Comune di Villa Bartolomea. Trattasi di unità abitativa di due piani fuori terra abitabili e un piano soffitta. Il fabbricato è contiguo al lotto 1 edificato nella stessa cortina edilizia, e si affaccia per il lato interno nella corte comune al lotto 1. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 222, si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, servizio igienico, al piano terra. Al piano primo tre camere da letto e un servizio igienico. Completano il compendio balcone su cui si affaccia la camera padronale. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

LOTTO 3 LOCALE ACCESSORIO-MAGAZZINO: Il compendio è sito nel Comune di Villa Bartolomea. Trattasi di unità di due piani fuori terra, di superficie commerciale pari a mq 125,00, non collegati tra loro internamente. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.



LOTTO 1

PIZZERIA E PERTINENZE

Beni immobili in Villa Bartolomea(VR), Corso Fraccaroli n. 158

Il compendio è sito nel Comune di Villa Bartolomea. Trattasi di unità produttiva di due piani fuori terra; il piano primo ad uso ripostiglio-deposito lasciato allo stato grezzo. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 537,00, si compone ampio locale di ingresso, un tempo adibito a ristorante-pizzeria, e retrostanti locali di sala, laboratorio e locali tecnici connessi all'attività. Completa il compendio, piano primo "al grezzo" non collegato internamente al piano inferiore. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto il compendio è così identificato:

- foglio 2 part. 231 sub 12 CAT. D/8, Corso Arnaldo Fraccaroli, piano T-1;

2. STORICO CATASTALE

Secondo quanto risulta dal ventennio anteriore alla data del pignoramento dei beni, sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Fabbricati

foglio 2 part. 231 sub 12 Laboratorio-pizzeria

Il SUB 12 deriva dai soppressi subalterni 9 e 10

a. VARIAZIONE del 14/04/1987 protocollo n. 255461 in atti dal 12/10/2000 FUSIONE RISTRUTTURAZIONE- VARIECAT. ORDINARIE- SUPERMERCATO- CLASSAMENTO DEL 12.10.2000 (n. 2762.1/1987):

foglio 2 part. 231 sub 3-9 CAT. D/8, Rendita Euro 2.633,93 L. 5.100.000- via Fraccaroli Arnaldo n. 158, piano T-1-2;

b. DIVISIONE del 07/04/2005 protocollo n. VR0086281 in atti dal 07/04/2005 DIVISIONE (n. 7902.1/2005)

foglio 2 part. 231 sub 3 CAT. In corso di definizione - via Fraccaroli Arnaldo n. 158, piano T-1-2;

c. VARIAZIONE del 07/04/2005 protocollo n. VR0086294 in atti dal 07/04/2005 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI UIU (n. 7904.1/2005)

foglio 2 part. 231 sub 3 CAT. D/8, Rendita Euro 2.642 - via Fraccaroli Arnaldo n. 158, piano T-1-2;

d. FRAZIONAMENTO del 07/04/2005 protocollo n. VR0086393 in atti dal 07/04/2005 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 7917.1/2005)

foglio 2 part. 231 sub 10 CAT. D/8, Rendita Euro 2.602 - via Arnaldo Fraccaroli n. 158, piano T-1;

e. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2006 protocollo n. VR0064773 in atti dal 09/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12968.1/2006)

foglio 2 part. 231 sub 10 CAT. D/8, Rendita Euro 2.602 - via Arnaldo Fraccaroli n. 158, piano T-1;

f. VARIAZIONE del 16/09/2009 protocollo n. VR0326537 in atti dal 16/09/2009 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 41837.1/2009)



foglio 2 part. 231 sub 10 CAT. D/8, Rendita Euro 2.602 - via Arnaldo Fraccaroli n. 158, piano T-1;

g. VARIAZIONE del 16/09/2009 protocollo n. VR0326537 in atti dal 16/09/2009 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 41837.1/2009)

foglio 2 part. 231 sub 12 CAT. D/8, Rendita Euro 4.018 - via Arnaldo Fraccaroli, piano T-1;

h. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2010 protocollo n. VR0212540 in atti dal 23/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26085.1/2010)

foglio 2 part. 231 sub 12 CAT. D/8, Rendita Euro 4.018 - via Arnaldo Fraccaroli, piano T-1

i. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. VR0364395 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.121095.1/2011)

foglio 2 part. 231 sub 12 CAT. D/8, Rendita Euro 4.018 - via C.so Arnaldo Fraccaroli, piano T-1;

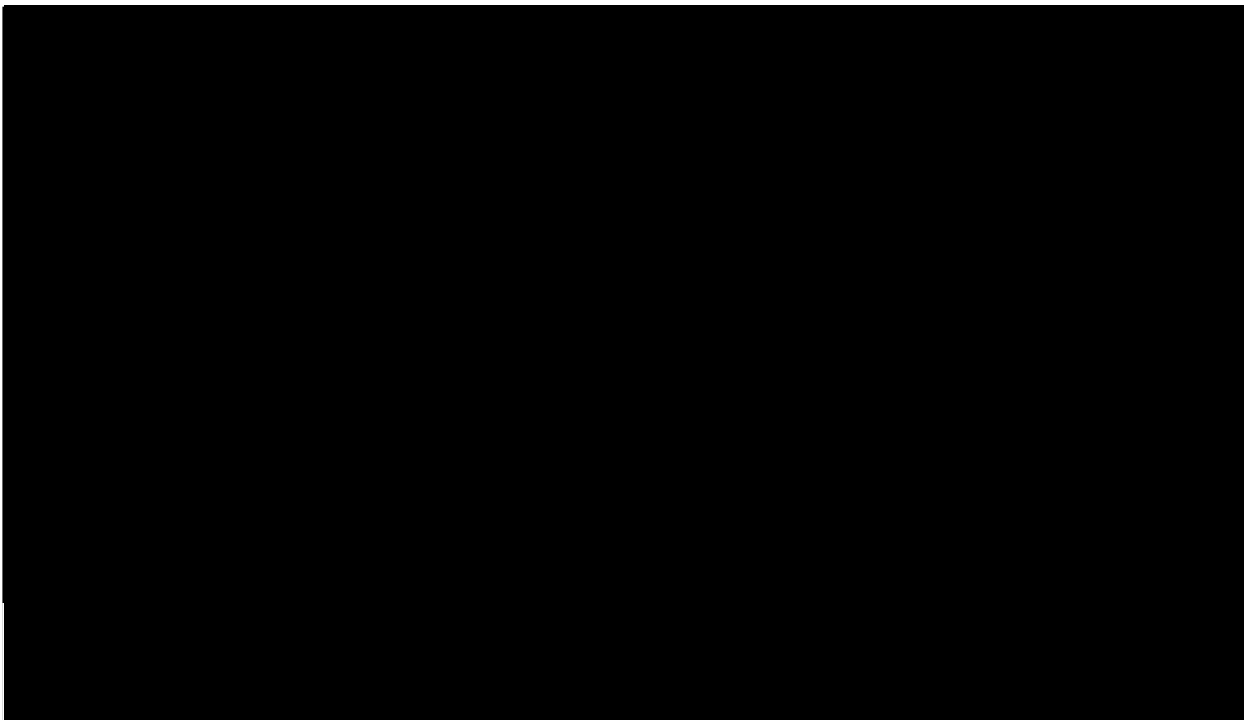
j. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/07/2014 protocollo n. VR0186499 in atti dal 24/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 94327.1/2014)

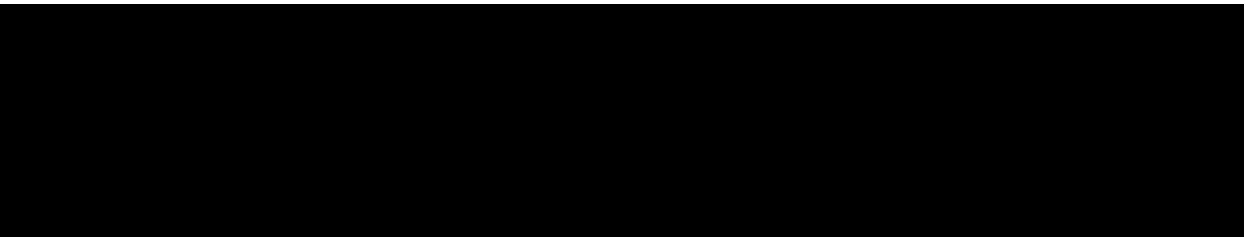
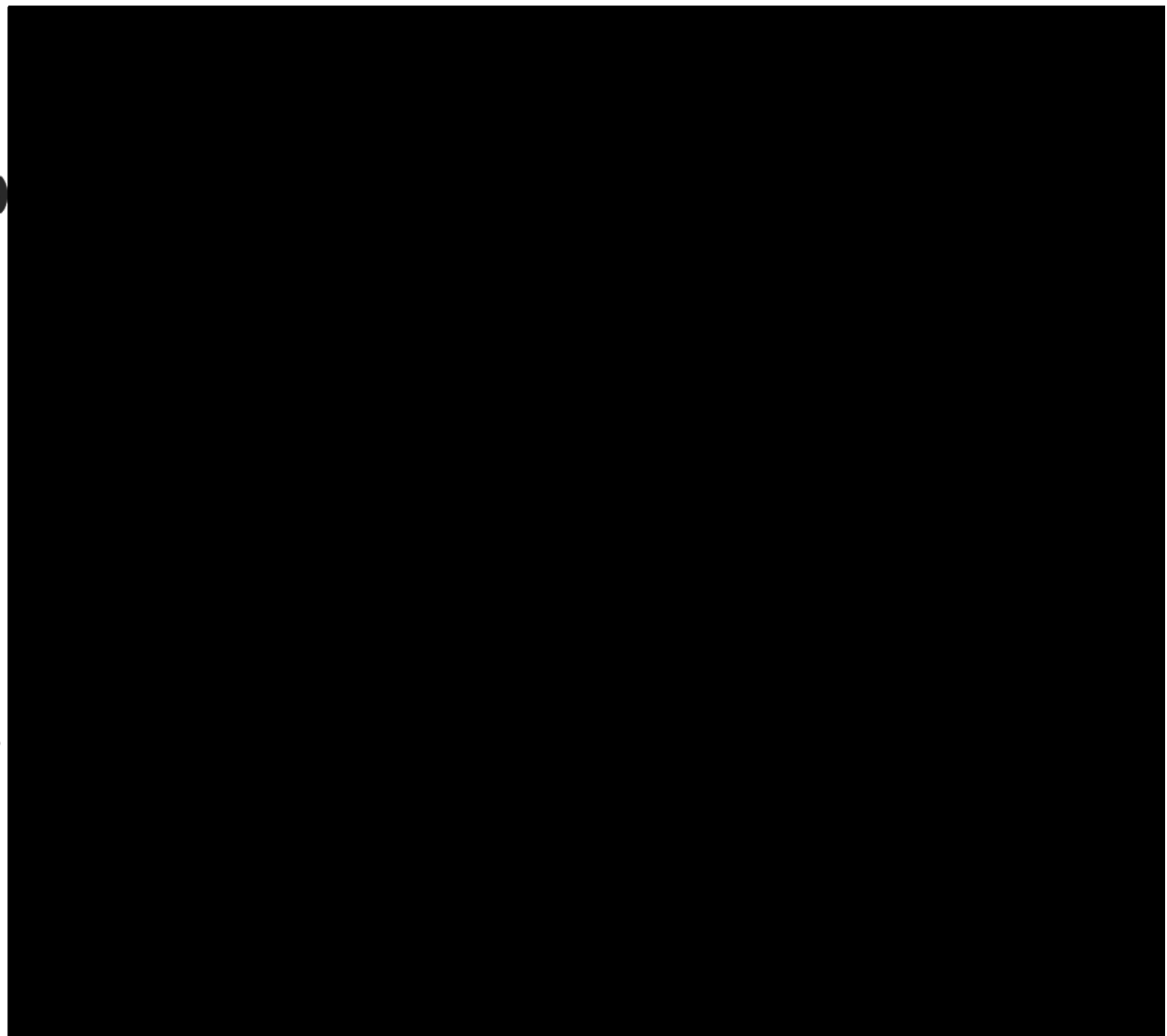
foglio 2 part. 231 sub 12 CAT. D/8, Rendita Euro 4.018 - Corso Arnaldo Fraccaroli, piano T-1.

3. STORICO IPOTECARIO-PROVENIENZE

3.1 Precedenti proprietari

A partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in relazione al compendio in oggetto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso la continuità delle seguenti trascrizioni:





3.2 Attuali proprietari

- [REDACTED]

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De Micheli, rep. 240/160 del 26/11/2008 trascritto a Verona(VR) il 19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787

Il sig. [REDACTED] vendeva

la piena proprietà degli immobili censiti al C.F.

foglio 2 part. 231 sub 2 CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Piano T-1-2

foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2 – Cons. mq 108, Piano T-1



foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8

foglio 2 part. 231 sub 8 CAT. BCNC

La società [REDACTED]

[REDACTED] vendeva la piena proprietà dell'unità sub 11.

la piena proprietà degli immobili censiti al C.F.

foglio 2 part. 231 sub 9 CAT. D/8

foglio 2 part. 231 sub 10 CAT. D/8

4. STATO DI POSSESSO

Il compendio pignorato, alla data del sopralluogo del 19/05/2021, risultava libero da persone.

Presenti arredi.

4.1 Regime patrimoniale

[REDACTED]

• [REDACTED]

risulta unico proprietario per la quota di 1/1, del compendio in oggetto , in virtù di:

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De Micheli, rep. 240/160 del 26/11/2008 trascritto a Verona(VR) il 19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787

Non risultano convenzioni o altri atti opponibili alla procedura trascritti anteriormente alla data del pignoramento.



4.2 Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona non risultano presenti contratti di locazione, antecedenti la data del pignoramento, per il compendio in oggetto.



Direzione Provinciale di Verona

Ufficio Territoriale di Verona 2

Andrea Rebecchi
andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Oggetto: Esecuzione immobiliare 249/2020

In risposta alla vostra richiesta tramite pec del 17.05.2021 prot. 76698 si comunica relativamente gli immobili e alle persone indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione, affitto e/o comodato ancora in essere.

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

IL CAPO TEAM (*)

Francesco Macheda

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale

Egon Sanin

Atto firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Rif.: Macheda Francesco

✉ francesco.macheda@agenziaentrate.it

☎ Tel. 0458496789



5. VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Convenzioni matrimoniali: nessuno;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5.2. Vincoli ed oneri e formalità pregiudizievoli

Iscrizioni: Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione saranno di € 35,00

Iscrizioni: Ipotecche giudiziali: Le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva.

Trascrizioni: Pignoramenti: I costi per la cancellazione saranno di € 299,00

Iscrizioni

- **Iscrizione del 19/12/2008 n. 53461/10486**

Ipoteca volontaria per complessivi € 540.000,00.

a favore di

BANCA VENETA 1896-CREDITO COOP. DELLE PROVONCE DI VERONA E ROVIGO-SOC. COOP.

Con sede in Villa Bartolomea

contro

[REDACTED] quota 1/1 di
proprietà dei beni in Villa Bartolomea:

foglio 2 part. 231 sub 9 CAT. D/8

foglio 2 part. 231 sub 10 CAT. D/8

- **Iscrizione del 19/12/2008 n. 53462/10487**

Ipoteca volontaria per complessivi € 150.000,00.

a favore di

BANCA VENETA 1896-CREDITO COOP. DELLE PROVONCE DI VERONA E ROVIGO-SOC. COOP.

Con sede in Villa Bartolomea

contro

[REDACTED] quota 1/1 di
proprietà dei beni in Villa Bartolomea:

foglio 2 part. 231 sub 2 CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Piano T-1-2



foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2 – Cons. mq 108, Piano T-1

foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8

foglio 2 part. 231 sub 8 CAT. BCNC

Trascrizioni / Pignoramenti

Trascrizione in data 29/09/2020 al n. 32528 RG e 22801 RP

- **Pignoramento immobiliare**

emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 28/07/2020 repertorio n. 2799

a favore di

CASSA PADANA BANCA di CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

Via Garibaldi, Leno(BS) – C.F. 01741030983

a carico di

[REDACTED]

per diritto di proprietà 1/1

5.3. Informazioni sui costi di gestione e spese riguardo ai beni

L'unità non è parte condominiale, gli impianti sono autonomi; non sono state rilevate spese generali di gestione che si riferiscono a costi variabili di acqua, luce e gas.



6. UBICAZIONE E CONTESTO

6.1 Descrizione e modalità di accesso

Il giorno 19 del mese di maggio, previo appuntamento fissato con il Custode Giudiziario avv. Enrico Carifi, il sottoscritto si recava presso il compendio, per accertarne e rilevarne lo stato le caratteristiche fisiche e altre informazioni utili per la redazione della presente perizia.

6.2 Caratteristiche e servizi del contesto

Il compendio si colloca nel comune di Villa Bartolomea (VR) che dista circa quarantacinque chilometri a sud est dalla città di Verona; penultimo comune lungo il corso dell'Adige prima della provincia di Rovigo. Gran parte del territorio comunale è occupato dalle ampie Valli Grandi Veronesi, mentre gli insediamenti urbani di Villa Bartolomea, Spinimbecco e Carpi si sviluppano nelle vicinanze del fiume. La frazione di San Zeno in Valle, ormai in spopolamento, è situata al confine meridionale del comune, presso il fiume Tartaro e il Canale Emissario.

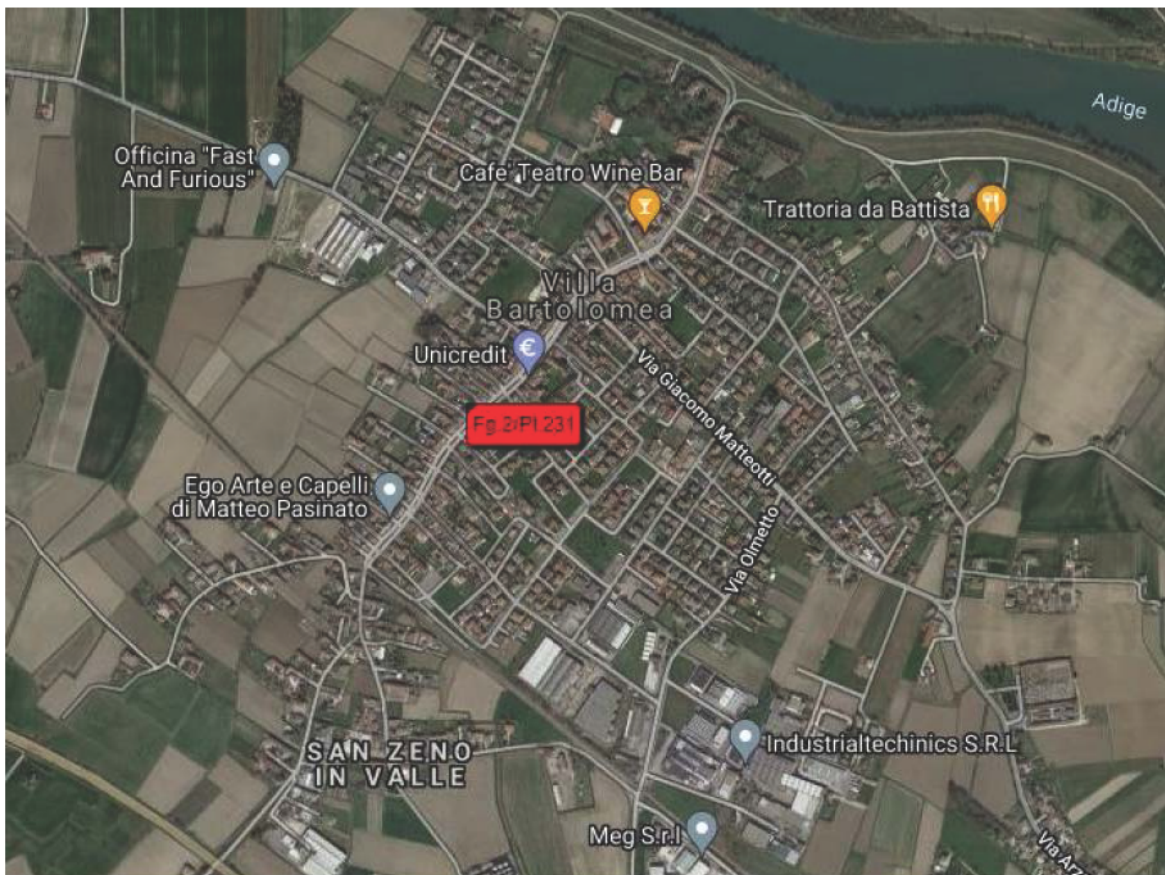
Confina ad ovest con il comune di Legnago, a nord con Terrazzo, ad est con Castagnaro, mentre a sud il confine è delimitato dalla Provincia di Rovigo, con i comuni di Castelmasa e Castelnovo Bariano.

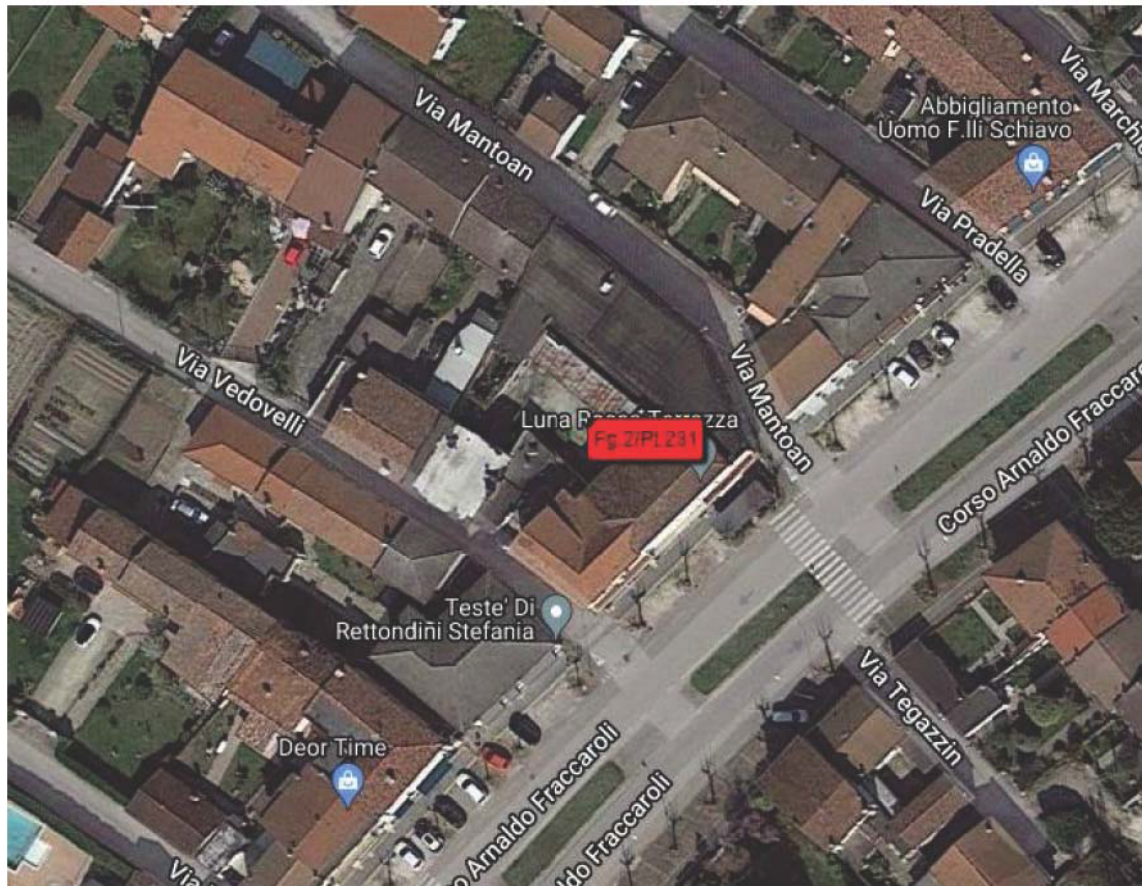
L'immobile si affaccia su Corso Arnaldo Fraccaroli, arteria principale di Villa Bartolomea.





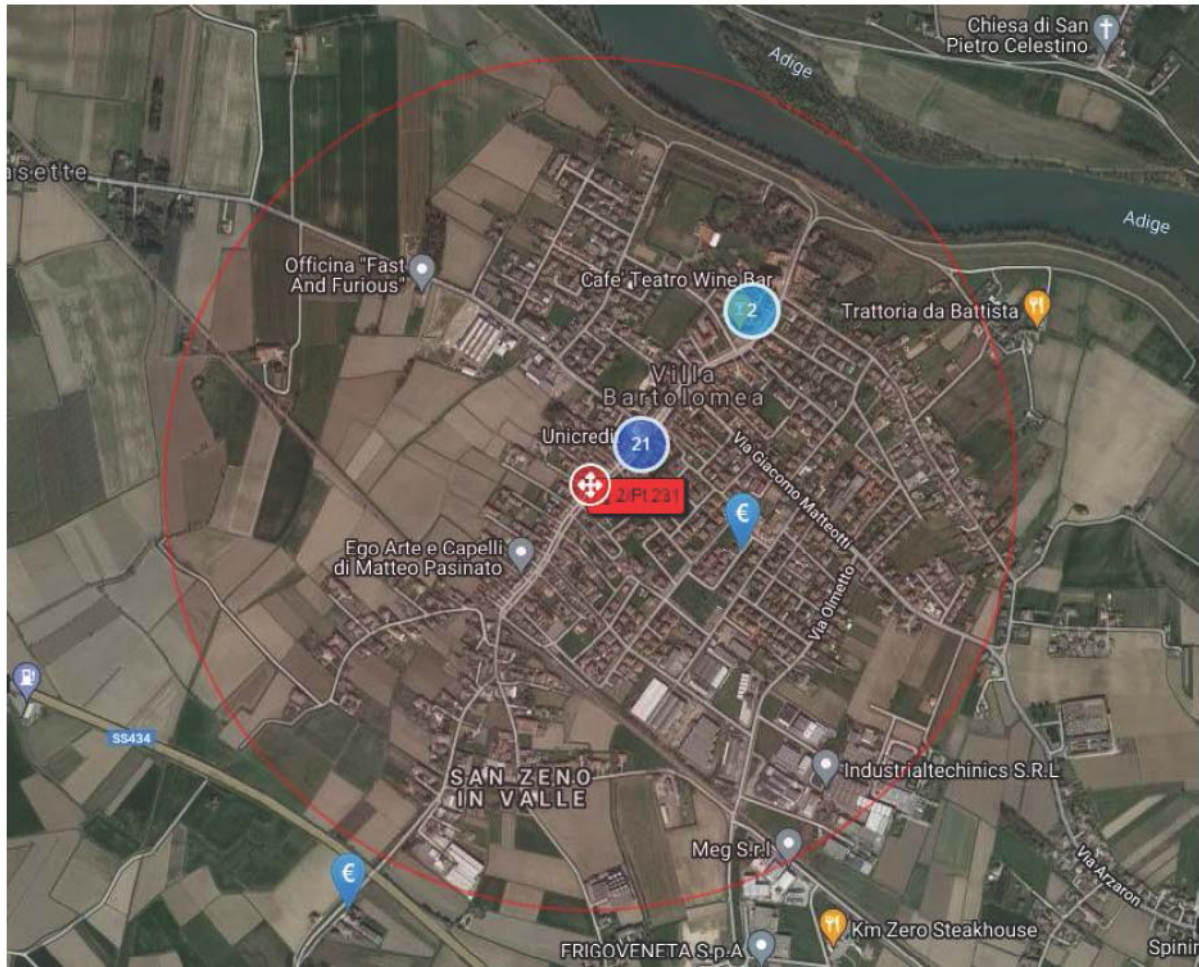
Estratto da Formaps, identificazione del compendio





Estratto da Formaps, identificazione del compendio





Dati estratti dal software Formaps; indicati gli immobili in vendita nel raggio di un chilometro dall'unità abitativa in esame



7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Caratteristiche edilizie

Laboratorio-pizzeria e pertinenze

Trattasi di laboratorio e area vendita di ampie dimensioni. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 537,00, si compone ampio locale di ingresso, un tempo adibito a ristorante-pizzeria, e retrostanti locali di sala, laboratorio e locali tecnici connessi all'attività. Completa il compendio, piano primo "al grezzo" non collegato internamente al piano inferiore. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale. Lo stato di conservazione generale è mediocre per quanto riguarda il piano terra. Il piano primo, non collegato internamente al piano terra, di destinazione ripostiglio, è un ampio spazio lasciato "al grezzo". La distribuzione dei locali viene a seguito riassunta:

Piano terra

L'accesso al compendio avviene da corso Arnaldo Fraccaroli al civico 158, primaria pubblica via del centro di Villa Bartolomea. L'ingresso si apre su ampio spazio ristorativo, completo di banco pizzeria, forno e attrezzature. Seconda sala somministrazione contigua alla principale e servizio igienico completano l'area di servizio al pubblico. L'attività ristorativa, ha avuto corso dal 2016 al 2019; precedentemente vi era attività di pizzeria al taglio.

Retrostanti i locali di cucina-laboratorio alimentare, tecnici e di servizio. Accessibile dalla corte interna, BCNC, locali tecnici e di magazzino, in gran parte distrutti da un incendio avvenuto qualche anno addietro.

Le finiture interne sono di media qualità. I pavimenti e i rivestimenti in piastrelle di ceramica, i serramenti esterni in alluminio a battente con vetrocamera e porte interne a battente in legno.

Lo stato di conservazione generale è mediocre-scadente.

Piano primo

Il piano primo, un tempo accessibile tramite scala esterna entro la corte comune, oggi inaccessibile in quanto rimossa in favore della realizzazione del forno per la pizzeria. E' stato possibile il sopralluogo passando dal balcone del piano primo dell'abitazione-Lotto 2 della presente relazione.

Si compone di ampio spazio ripostiglio-deposito in stato di costruzione al grezzo. Assenti intonaci, tinteggiature, impianti, pavimenti e serramenti esterni. Secondo spazio minore accessibile dal balcone prospiciente la corte comune, completa il piano primo.

Lo stato di conservazione generale è scadente.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.





Estratto di mappa - Foglio 2 part. 231

Giudice: Dott. Angelo Franco
esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi



Data: 13/05/2021 - n. T436861 - Richiedente: Telematico

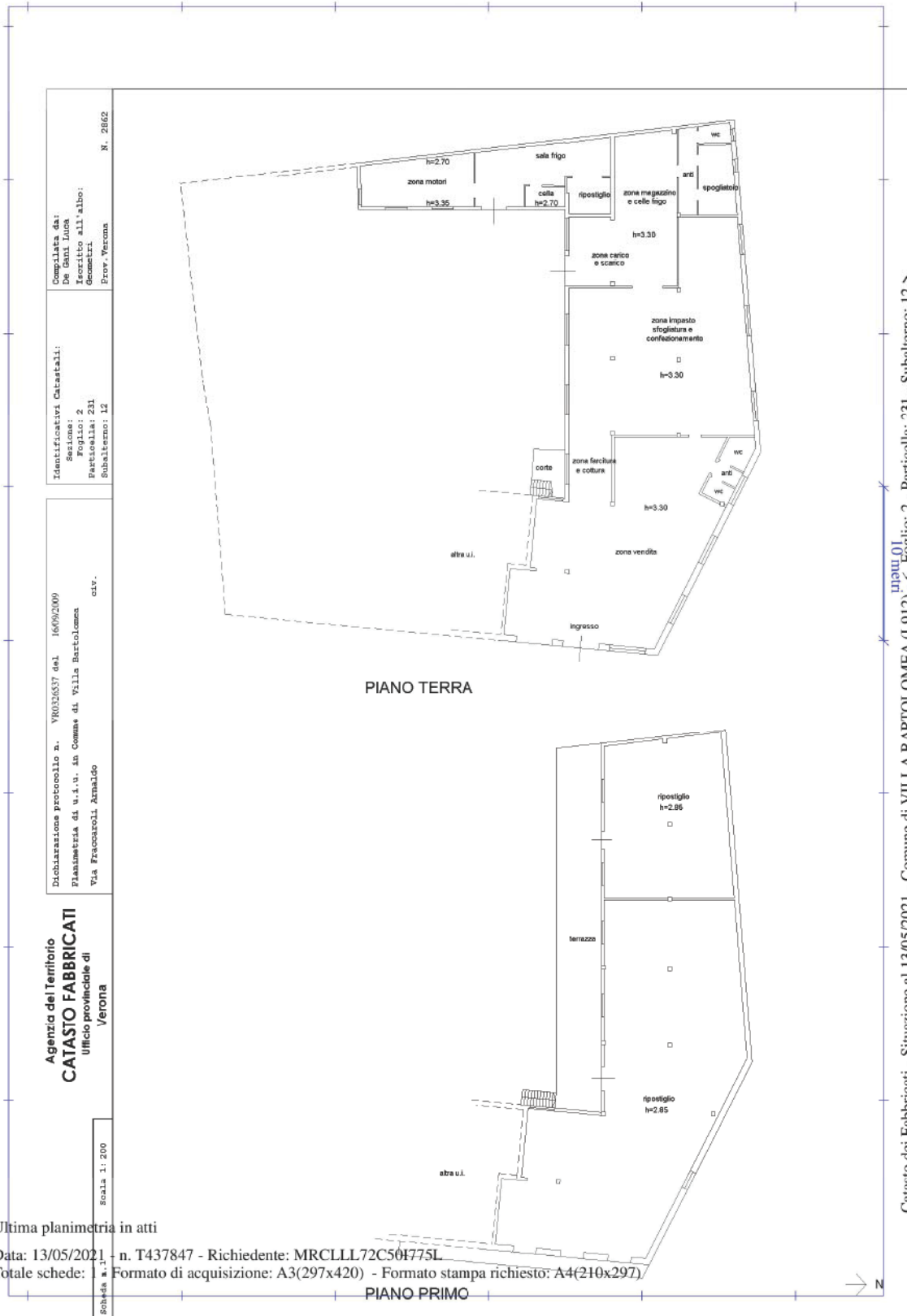
ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI	
Compilato da: De Gani Luca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2862		Ufficio Provinciale di Verona	
Comune di Villa Bartolomea Sezione: Foglio: 2 Particella: 231		Protocollo n. VR0326537 del 16/09/2009 Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Elaborato planimetrico - Foglio 2 part. 231 SUB 12



Data: 13/05/2021 - n. T437847 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L



Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Verona
 Scala 1: 200
 Dichiarazione protocollo n. YR032637 del 16/09/2009
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa Bartolomea
 Via Fraccaroli Arnaldo
 cat.
 Identificativi Catastali:
 Sezione: 2
 Particella: 231
 Subalterno: 12
 Compilata da:
 Dr. GIAN LUCA
 Tassinari all'alto:
 geometri
 Prov. Verona
 N. 2862

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2021 - Comune di VILLA BARTOLOMEA (L912) - Foglio: 2 - Particella: 231 - Subalterno: 12 -
 CORSO ARNALDO FRACCAROLI piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/05/2021 - n. T437847 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L

Totale schede: Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria - Foglio 2 part. 231 SUB 12



Tabella delle caratteristiche strutturali

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>strutture verticali</i>	<i>misto laterizio e c.a.</i>	<i>puntiforme e a lastre</i>	-	-
<i>coperture</i>	<i>Guaina bituminosa</i>	-	<i>Mediocri-scadenti</i>	-
<i>solai</i>	<i>laterocemento</i>	<i>travetti e pignatte</i>	-	-

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>superfici esterne</i>	<i>intonaco e tinteggiatura</i>	<i>intonaco civile e tinteggiatura per esterni</i>	<i>mediocri</i>	
<i>infissi esterni</i>	<i>alluminio</i>	<i>A battente con vetrocamera</i>	<i>buone</i>	<i>Ante ad oscuro</i>
<i>infissi interni</i>	<i>legno</i>	<i>A battente</i>	<i>mediocri</i>	
<i>porte ingresso</i>	<i>in legno</i>	<i>A battente blindata</i>	<i>buona</i>	
<i>muri interni</i>	<i>cartongesso</i>	-	<i>mediocri</i>	
<i>pavimentazione interna</i>	<i>pietra</i>	<i>lastre</i>	<i>mediocri</i>	
<i>rivestimenti bagni</i>	<i>Ceramica</i>	<i>piastrelle</i>	<i>mediocri</i>	
<i>rivestimenti cucina</i>	-	-	-	
-	-	-	-	
<i>pavimenti balconi/terrazze</i>	<i>Ceramica-guaina</i>	-	<i>mediocri</i>	
<i>Area esterna - magazzini</i>	<i>laterizio</i>	-	<i>scadenti</i>	



7.2. Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti sottotraccia e funzionanti; non sono stati reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario e di riscaldamento è di tipo autonomo con centrale termica. L'impianto di condizionamento è canalizzato entro controsoffitto. L'impianto elettrico sottotraccia. L'impianto fognario collegato alla rete fognaria comunale.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	<i>autonoma</i>	<i>elettrica</i>	-	<i>assente</i>
<i>citofonico</i>	<i>Citofono classico</i>	<i>elettrica</i>	-	<i>assente</i>
<i>condizionamento</i>	<i>canalizzato</i>	<i>gas</i>	-	<i>assente</i>
<i>gas</i>	<i>da rete</i>	<i>metano</i>	-	<i>assente</i>
<i>elettrico</i>	<i>sottotraccia</i>	<i>elettrica</i>	-	<i>assente</i>
<i>idrico sanitario e termico</i>	<i>sottotraccia</i>	<i>Caldaia</i>	-	<i>assente</i>
<i>telefonico</i>	<i>classica</i>	<i>rete</i>	-	<i>assente</i>
<i>fognatura</i>	<i>condotte</i>	<i>rete fognaria comunale</i>	-	<i>assente</i>



8. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

8.1. Situazione urbanistica attuale – CDU terreni

Destinazione urbanistica :

Il bene oggetto della presente relazione, è identificato nel PIANO REGOLATORE GENERALE in Zona Omogenea A:

ART. 34 - ZONA "A" / CENTRO STORICO E CORTI RURALI

1. Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una forma-zione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e/o culturali. Il Centro Storico e le Corti Rurali sono disciplinate dal P.R.G. vigente attraverso una normativa puntuale di riferimento contenuta nello stesso P.R.G. La presente Variante Generale conferma tale disciplina, precisando che la stessa potrà essere variata solo ed esclusivamente per mezzo di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica

redatto nel rispetto delle seguenti norme.

2. Fanno parte integrante del Centro Storico e delle Corti Rurali le aree ,in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

3. L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione a cui corrisponde un particolare tipo di intervento, in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

4. Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

5. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.

6. Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed in condizione che non contrastino con le presenti norme:

a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conser-vare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che,nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni).



7. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.

8. Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità forma le strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

9. Si precisa che con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfettazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

10. I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

11. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n° 1098 e 29 giugno 1939 n°1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

12. Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

13. Per gli edifici classificati con il grado 7 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria mentre per quelli classificati col grado 9, oltre alla manutenzione ordinaria è ammessa anche quella straordinaria.

14. Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.

15. Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo.

16. All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:

a) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;

b) per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

17. L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell'edificato con grado di protezione 7,9,11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.

18. Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo.

19. A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:

a) Rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);



b) Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecno-logicamente;

c) Sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

20. Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicitato:

Grado 1 - Restauro filologico;

Grado 2 - Risanamento conservativo;

Grado 3 - Restauro propositivo;

Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";

Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B";

Grado 6 - Ristrutturazione globale;

Grado 7 - Demolizione e ricostruzione;

Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;

Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica; [REDACTED]

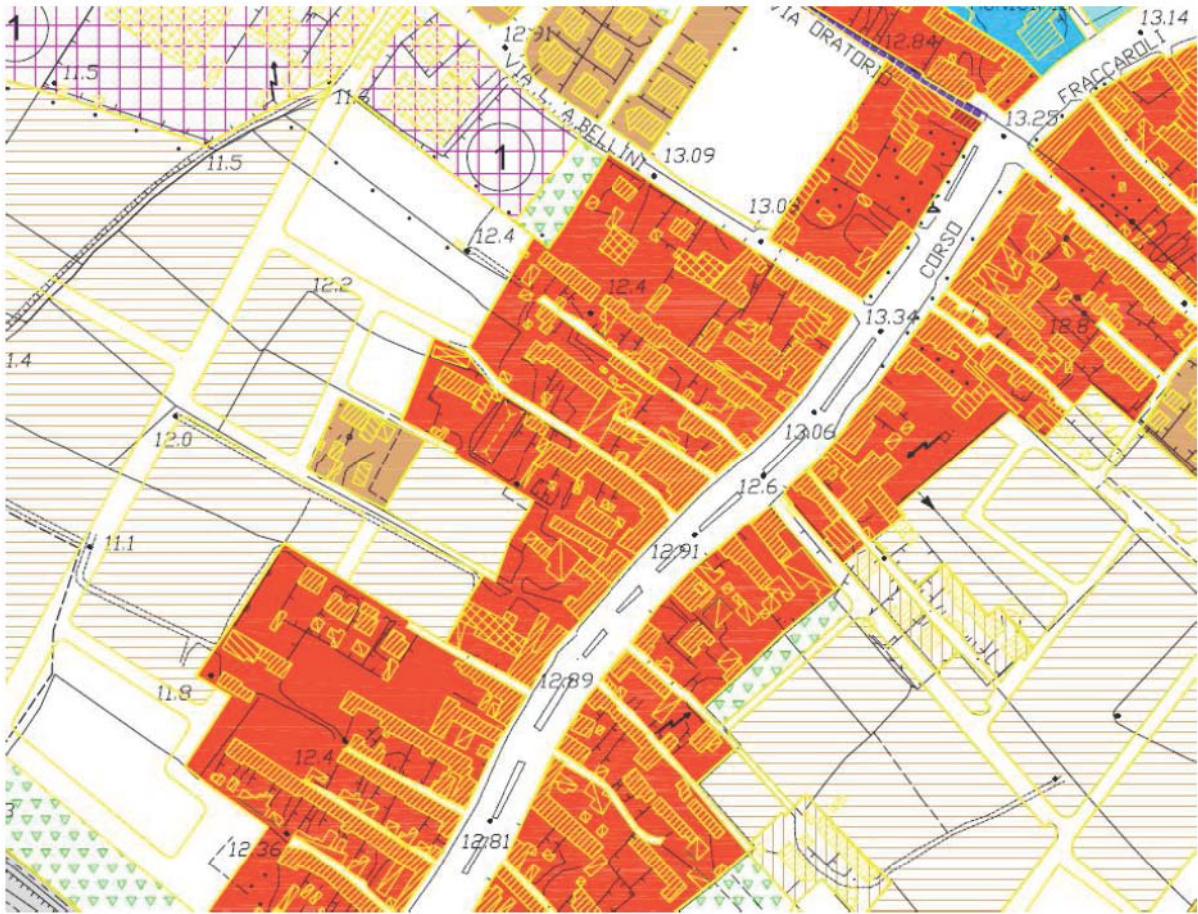
Grado 10 - Adeguamento ambientale;

Grado 11 - Tutti gli interventi;



Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica;

Grado 13 - Elementi compatibili.





LEGENDA

-  LIMITE TERRITORIO COMUNALE
-  ZONA "A" - CENTRO STORICO E CORTI RURALI



8.2. conformità urbanistico-edilizia

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

L'edificazione, è avvenuta anteriormente al 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza.

Tra gli anni ottanta e la prima decade degli anni duemila è stato oggetto di interventi di ristrutturazione regolarmente autorizzati.

Dalle verifiche effettuate, presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Villa Bartolomea, risultano presenti

- Concessione Edilizia n. 32b/78 del 15/11/1978 **presente nel registro, ma non trovata in archivio**
- Concessione Edilizia n. 33d/78 del 28/12/1978 **presente nel registro, ma non trovata in archivio**
- Concessione Edilizia n. 1b/79 del 03/03/1979 **presente nel registro, ma non trovata in archivio**
- Abitabilità n. 33 del 20/01/1979 collegata alla C.E. n. 32/b
- Concessione Edilizia n. 36d/82 del 29/07/1982
- Concessione Edilizia n. 44d/82 del 04/10/1982
- Autorizzazione n. 18c/83 del 06/04/1983
- Concessione in sanatoria n. 6/84 del 12/01/1984
- Concessione in sanatoria n. 10/51 del 06/12/1988
- D.I.A. N. 85/2008
- D.I.A. N. 56/2009 ULTIMO STATO AUTORIZZATO
- Agibilità del 14/12/2009 prot. 15.102

di cui si estraee copia, in allegato alla presente perizia.

Difformità riscontrate

- Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi e agli elaborati catastali, si rilevano lievi differenze interne, sanabili con C.I.L.A. tardiva.

L'immobile è comunque regolare sotto il profilo urbanistico edilizio.



8.3 Conformità catastale

Gli elaborati planimetrici catastali più recenti, come risultanti al Catasto Fabbricati, sono conformi all'ultimo stato autorizzato, ma non allo stato dei luoghi. I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Tuttavia la categoria catastale D8, coerente con quello che un tempo era l'attività di supermercato, attualmente indicata nelle visure catastali più recenti non è in linea con la destinazione d'uso odierna dell'immobile. La categoria catastale dovrebbe essere variata in C1. Il futuro acquirente, se volesse dare continuità all'attività di pizzeria, dovrà provvedere al cambio di categoria catastale, con conseguente variazione della relativa rendita.

Nota:

"categoria catastale D8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Sono compresi nella categoria catastale D 8: le aree per deposito di rottami o inerti, ecc. qualora la loro destinazione sia di semplice stoccaggio; capannoni industriali utilizzati per la conservazione dei surgelati; macelli; campeggi; fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (grandi magazzini supermercati, ipermercati ed autogrill autostradali); autosilos privi di impianti di sollevamento ed i parcheggi "a raso" di tipo pubblico; i posti barca nei porti turistici costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali – ancorché in regime di concessione demaniale – e caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo, anche se del tipo galleggiante, l'allaccio per la fornitura d'acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di uso esclusivo".

"Categoria catastale C1 Negozi e botteghe Appartengono al gruppo catastale C1 i locali occupati da barbieri, modiste, orologiai, nonché gli uffici telefonici, le ricevitorie postali, i banchi del lotto, le esattorie delle imposte dirette, le agenzie bancarie o assicurative, le biglietterie, le sale d'aspetto delle linee automobilistiche di servizio pubblico, ambulatori medici, ecc. posti in comuni locali che hanno ingresso diretto dalla strada pubblica e le comuni caratteristiche dei locali per bottega, i locali adibiti ad esposizione o a "music-store" ed in genere quei singoli o gruppi di locali – costituenti unità immobiliari – dove si effettua la vendita, con prevalenza al dettaglio, di merci, di manufatti, prodotti, derrate, ecc. e quei locali dove la vendita si accompagna con prestazioni di servizio come, ad esempio, trattorie e ristoranti, pizzerie, panetterie (intese come locali di vendita al minuto del pane), bar, caffè, ecc".

9. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' IN LOTTI

9.1. Comproprietà, quote, schema divisionale

Non vi sono comproprietari oltre all'esecutato con diritto di piena proprietà.



10. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

10.1. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Villa Bartolomea.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

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

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i seguenti coefficienti di riduzione.

Calcolo della sup. commerciale coefficienti di riduzione:

- 100% locali di abitazione
- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini



- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 60% box (collegato ai vani principali)
- 50% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2.40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min. h 2.40)
- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

10.2. Stima analitica e valore dei beni

La presente stima prende in considerazione il compendio e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.



Tabella di calcolo della superficie commerciale

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Piano terra sub 12				
ingresso-vendita-sala ristorante	140,61	128,00	1,00	140,61
bagno	10,00	7,98	1,00	10,00
sala ristorante	42,80	38,66	1,00	42,80
zona impasto-cucina	100,76	95,21	1,00	100,76
centrale termica	21,92	19,48	1,00	21,92
zona scarico-magazzino-celle frigo	53,05	49,00	1,00	53,05
spogliatoio-wc	24,30	20,99	1,00	24,30
locali tecnici	68,20	60,42	0,15	10,23
Piano primo sub 12				
Ripostiglio-deposito	340,00	315,76	0,35	119,00
terrazza	71,82		0,20	14,36
Totale superficie commerciale arrotondata			mq	537,00



Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre 2020:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VILLA BARTOLOMEA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZ.DI SPINIMBECCO-CARPI E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI E LUNGO LA SS RODIGINA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1000	1250	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere astensico (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Da quanto sopra indicato, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2020

Valore medio in normale stato di conservazione: € 1.125,50/mq

Tuttavia, ai fini della determinazione del valore dell'immobile per la presente perizia di stima, si terrà conto di aspetti intrinseci ed estrinseci del compendio, del raffronto con immobili di medesima tipologia in vendita nella zona di riferimento e dello stato di conservazione dei beni; i valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare relativamente alla microzona identificata verranno quindi ponderati anche rispetto all'offerta mercato immobiliare attuale e alla domanda dello stesso che, come riportato da mediatori immobiliari della zona, non è in linea con l'offerta.

E' necessario nella stima tenere conto inoltre della condizione di vendita forzata, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione secondo gli attuali standards prestazionali dell'involucro edilizio e degli impianti.



Tutto quanto sopra esposto conduce ad una valutazione ponderata di valore al metro quadro:

LOTTO 1 – PIZZERIA E PERTINENZE:

VALORE DI STIMA PARI A € 348,00/mq così determinato

<u>Valutazione ponderata (mq 537 x € 600)</u>	€	322.200,00
a) Decurtazione per vendita forzata -10% - assenza di garanzia	€	32.220,00
b) Decurtazione per stato di conservazione, ubicazione e reale andamento del mercato immobiliare – 30%	€	96.660,00
c) Decurtazione per regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali	€	5.000,00
d) Oneri giuridici gravanti	€	369,00
<u>VALORE STIMATO A BASE D'ASTA (arrotondato)</u>	€	187.000,00

per le seguenti quote di proprietà:

[REDACTED]

per diritto di proprietà 1/1

Fonti d'informazione per la stima

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) II° sem. 2020

Comune di Villa Bartolomea(VR) - Ufficio Tecnico - Archivio

Inserzioni immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare

Documentazione d'archivio



11. LOTTO 1-RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

• Dati dell'esecuzione immobiliare

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a di Verona in data 29/09/2020 al n. 32528 RG e 22801 RP,
emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 28/07/2020 repertorio n. 2799
a favore di
CASSA PADANA BANCA di CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.
Via Garibaldi, Leno(BS) – C.F. 01741030983
a carico di

[REDACTED]
per diritto di proprietà 1/1

venivano colpiti, tra gli altri, i seguenti beni

Identificazione catastale

Estremi catastali:

catasto fabbricati

foglio 2 part. 231 sub 9 CAT. D/8

foglio 2 part. 231 sub 10 CAT. D/8

N.B.

I SUBB 9-10 sono stati soppressi e hanno generato il SUB 12

• Ubicazione

Comune di Villa Bartolomea(VR), corso Arnaldo Fraccaroli n. 158

• Descrizione sintetica del compendio

PIZZERIA E PERTINENZE

Trattasi di laboratorio-pizzeria di ampie dimensioni. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 537,00, si compone ampio locale di ingresso, un tempo adibito a ristorante-pizzeria, e retrostanti locali di sala, laboratorio e locali tecnici connessi all'attività. Completa il compendio, piano primo "al grezzo" non collegato internamente al piano inferiore. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale. Lo stato di conservazione generale è buono per quanto riguarda il piano terra. Il piano primo, non collegato internamente al piano terra, di destinazione ripostiglio, è un ampio spazio lasciato "al grezzo".

• Intestazione dei beni

I beni sono pervenuti all'esecutato in virtù di:

trascrizione a Verona il 19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De Micheli, rep. 240/160 del
26/11/2008

[REDACTED]
per diritto di proprietà 1/1

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 187.000,00

per le seguenti quote di proprietà:

[REDACTED]
per diritto di proprietà 1/1



12. ELABORATI GRAFICI CATASTALI E DELLO STATO ATTUALE



Estratto di mappa - Foglio 2 part. 231

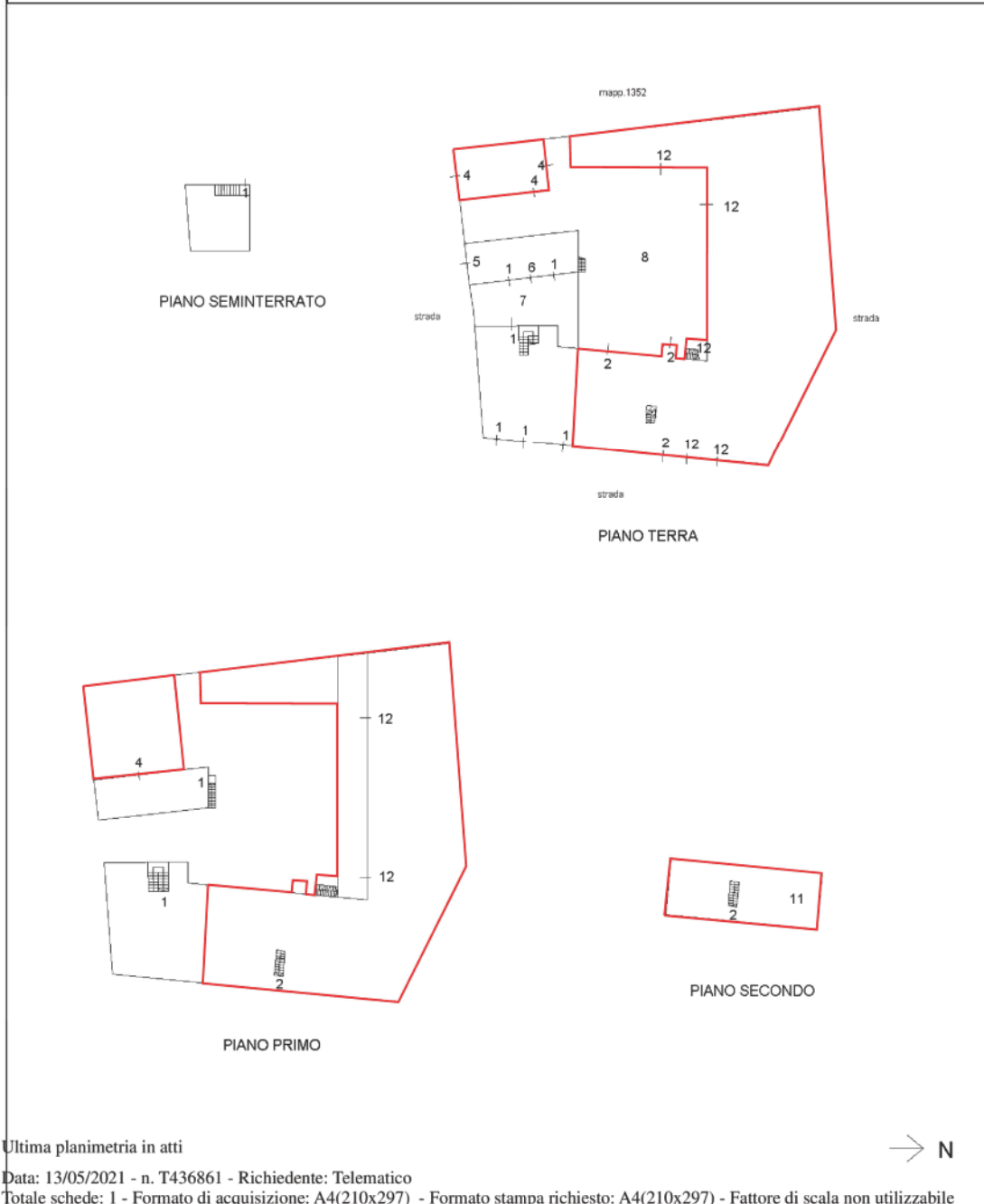
Giudice: Dott. Angelo Franco
esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi



Data: 13/05/2021 - n. T436861 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: De Gani Luca	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 2862
Comune di Villa Bartolomea	Protocollo n. VR0326537 del 16/09/2009
Sezione: Foglio: 2 Particella: 231	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

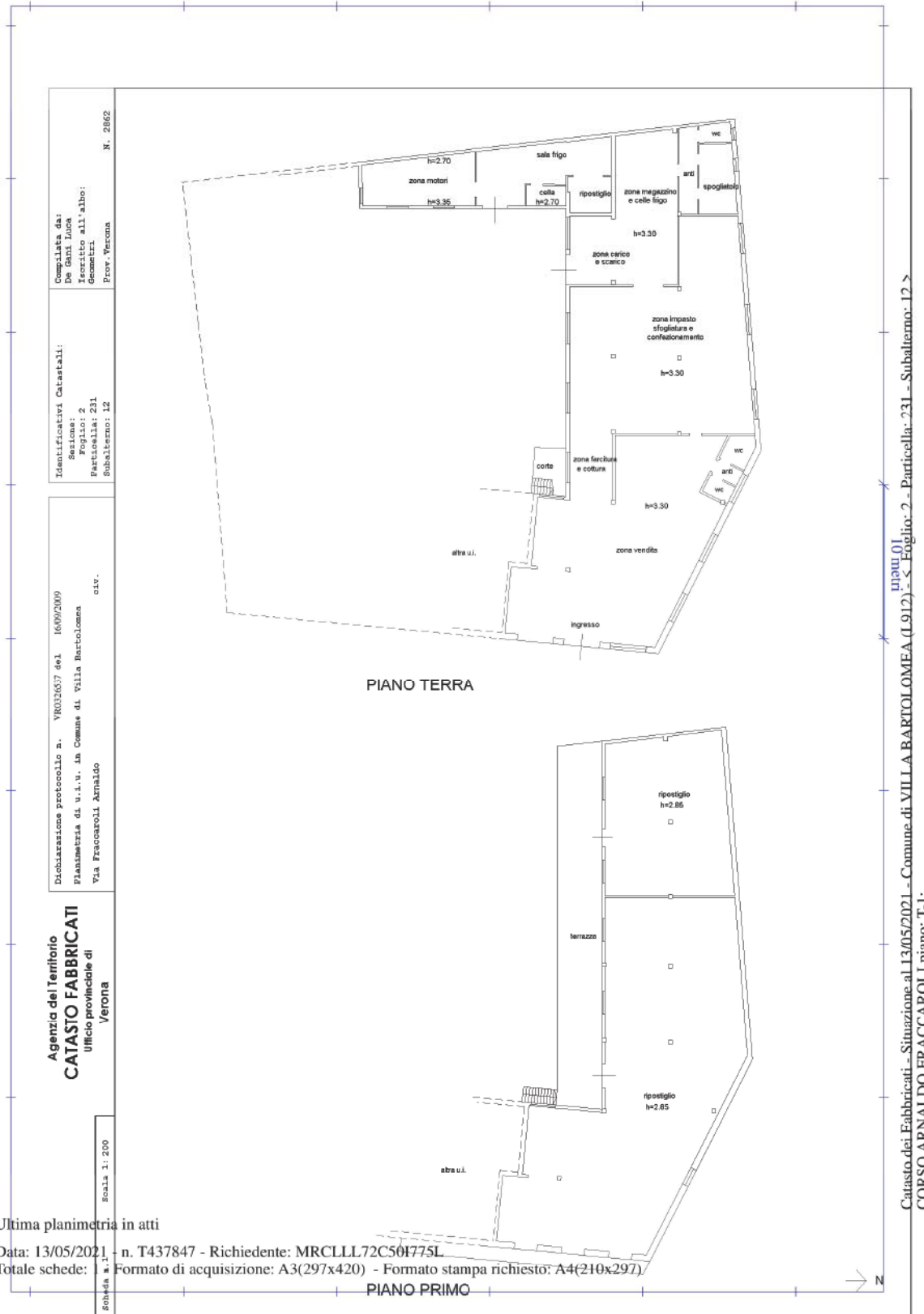


Elaborato planimetrico - Foglio 2 part. 231 SUB 12

Giudice: Dott. Angelo Franco
esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi



Data: 13/05/2021 - n. T437847 - Richiedente: MRCLLL72C501775L



Planimetria - Foglio 2 part. 231 SUB 12



LOTTO 2

Unità abitativa e pertinenze

Beni immobili in Villa Bartolomea(VR), corso Arnaldo Fraccaroli n. 160

Il compendio è sito nel Comune di Villa Bartolomea. Trattasi di unità abitativa di due piani fuori terra abitabili e un piano soffitta. Il fabbricato è contiguo al lotto 1 edificato nella stessa cortina edilizia, e si affaccia per il lato interno nella corte comune al lotto 1. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 222, si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, servizio igienico, al piano terra. Al piano primo tre camere da letto e un servizio igienico. Completano il compendio balcone su cui si affaccia la camera padronale. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto il compendio è così identificato:

- **foglio 2 part. 231 sub 2** CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Piano T-1-2
- **foglio 2 part. 231 sub 11** CAT. D/8

13. STORICO CATASTALE

Secondo quanto risulta dal ventennio anteriore alla data del pignoramento dei beni, sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Fabbricati

Relativamente agli immobili:

foglio 2 part. 231 sub 2 Unità abitativa e pertinenze

a. VARIAZIONE del 14/04/1987 protocollo n. 255408 in atti dal 12/10/2000- Registrazione AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE- CLASSAMENTO DEL 12.10.200 (n. 2760.1/1987):

sono stati soppressi

foglio 2 particella 697 subalterno 1, particella 839, particella 840, particella 841;

b. VARIAZIONE del 14/04/1987 protocollo n. 255408 in atti dal 12/10/2000 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE CLASSAMENTO DEL 12.10.200 (n. 2760.1/1987):

foglio 2 part. 231 sub 2 CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Euro 298,25 L. 577.500, via Arnaldo Fraccaroli 160 Piano T-1-2;

c. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. VR0364240 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 120940.1/2011):

foglio 2 part. 231 sub 2 CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Euro 298,25, Corso Arnaldo Fraccaroli 160 Piano T-1-2

d. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/07/2014 protocollon. VR0186350 in atti dal 24/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 94178.1/2014)

foglio 2 part. 231 sub 2 CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Euro 298,25, Corso Arnaldo Fraccaroli 160 Piano T-1-2



e. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie foglio 2 part. 231 sub 2 CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Superficie catastale Totale: 200 m² Totale escluse aree scoperte: 200 m², Rendita Euro 298,25, Corso Arnaldo Fraccaroli 160 Piano T-1-2

foglio 2 part. 231 sub 11

a. VARIAZIONE del 14/04/1987 protocollo n. 255461 in atti dal 12/10/2000 Registrazione: FUSIONE- RISTRUTTURAZIONE- VARIE- CAT. ORDINARIE-SUPERMERCATO CLASSAMENTO DEL 12.10.2000 (n. 2762.1/1987):

sono stati soppressi

foglio 2 particella 234 subalterno 1, particella 234 subalterno 2, foglio 2 particella 697 subalterno 3, particella 231 subalterno 9

b. VARIAZIONE del 14/04/1987 protocollo n. 255461 in atti dal 12/10/2000 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE- VARIECAT. ORDINARIE- SUPERMERCATO- CLASSAMENTO DEL 12.10.2000 (n. 2762.1/1987):

foglio 2 part. 231 sub 3-9 CAT. D/8 – Cons. 7,5 vani, Rendita Euro 2.633,93 L. 5.100.000, Via Arnaldo Fraccaroli 158 Piano T-1-2

c. DIVISIONE del 07/04/2005 protocollo n. VR0086281 in atti dal 07/04/2005 DIVISIONE (n. 7902.1/2005):

foglio 2 part. 231 sub 3, CAT. In corso di definizione, Via Arnaldo Fraccaroli 158 Piano T-1-2;

d. VARIAZIONE del 07/04/2005 protocollo n. VR0086294 in atti dal 07/04/2005 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI UIU (n. 7904.1/2005):

foglio 2 part. 231 sub 3 CAT. D/8 – Cons. 7,5 vani, Rendita Euro 2.632, Via Arnaldo Fraccaroli 158 Piano T-1-2;

e. FRAZIONAMENTO del 07/04/2005 protocollo n. VR0086393 in atti dal 07/04/2005 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 7917.1/2005):

foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8, Rendita Euro 40,00, Via Arnaldo Fraccaroli 158 Piano 2;

f. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2006 protocollo n. VR0064773 in atti dal 09/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12968.1/2006):

foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8, Rendita Euro 40,00, Via Arnaldo Fraccaroli 158 Piano 2;

g. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. VR0364342 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.121042.1/2011):

foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8, Rendita Euro 40,00, Via Corso Arnaldo Fraccaroli 158 Piano 2;

h. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/07/2014 protocollo n. VR0186450 in atti dal 24/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 94278.1/2014):

foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8, Rendita Euro 40,00, Corso Arnaldo Fraccaroli 158 Piano 2

14. STORICO IPOTECARIO-PROVENIENZE

14.1 Precedenti proprietari

A partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in relazione al compendio in oggetto, presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso la continuità delle seguenti trascrizioni:



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



14.2 Attuali proprietari

- [REDACTED]
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De Micheli, rep. 240/160 del 26/11/2008 trascritto a Verona(VR) il 19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787

[REDACTED] vendeva

la piena proprietà degli immobili censiti al C.F.

foglio 2 part. 231 sub 2 CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Piano T-1-2

foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2 – Cons. mq 108, Piano T-1

foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8

foglio 2 part. 231 sub 8 CAT. BCNC

[REDACTED]
[REDACTED] vendeva la piena proprietà dell'unità sub 11.

la piena proprietà degli immobili censiti al C.F.

foglio 2 part. 231 sub 9 CAT. D/8

foglio 2 part. 231 sub 10 CAT. D/8

15. STATO DI POSSESSO

Il compendio pignorato, alla data del sopralluogo del 19/05/2021, risultava libero da persone. Presenti arredi.

15.1 Regime patrimoniale

• [REDACTED]
[REDACTED] stato civile libero

risulta unico proprietario per la quota di 1/1, del compendio in oggetto , in virtù di:

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De Micheli, rep. 240/160 del 26/11/2008 trascritto a Verona(VR) il 19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787



Non risultano convenzioni o altri atti opponibili alla procedura trascritti anteriormente alla data del pignoramento.



15.2 Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona non risultano registrati contratti antecedenti il pignoramento, per l'immobile oggetto di procedura.



Direzione Provinciale di Verona

Ufficio Territoriale di Verona 2

Andrea Rebecchi
andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Oggetto: Esecuzione immobiliare 249/2020

In risposta alla vostra richiesta tramite pec del 17.05.2021 prot. 76698 si comunica relativamente gli immobili e alle persone indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione, affitto e/o comodato ancora in essere.

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

IL CAPO TEAM (*)

Francesco Macheda

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale

Egon Sanin

Atto firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Rif.: Macheda Francesco

✉ francesco.macheda@agenziaentrate.it

☎ Tel. 0458496789



16. VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

16.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Convenzioni matrimoniali: nessuno;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

16.2. Vincoli ed oneri e formalità pregiudizievoli

Iscrizioni: Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione saranno di € 35,00

Iscrizioni: Ipotecche giudiziali: Le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva.

Trascrizioni: Pignoramenti: I costi per la cancellazione saranno di € 299,00

Iscrizioni

- **Iscrizione del 19/12/2008 n. 53462/10487**

Ipoteca volontaria per complessivi € 150.000,00.

a favore di

BANCA VENETA 1896-CREDITO COOP. DELLE PROVONCE DI VERONA E ROVIGO-SOC. COOP.

Con sede in Villa Bartolomea

contro

[REDACTED] quota 1/1 di

proprietà dei beni in Villa Bartolomea:

foglio 2 part. 231 sub 2 CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Piano T-1-2

foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2 – Cons. mq 108, Piano T-1

foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8

foglio 2 part. 231 sub 8 CAT. BCNC

Trascrizioni / Pignoramenti

Trascrizione in data 29/09/2020 al n. 32528 RG e 22801 RP

- **Pignoramento immobiliare**

emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 28/07/2020 repertorio n. 2799

a favore di

CASSA PADANA BANCA di CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.



Via Garibaldi, Leno(BS) – C.F. 01741030983

a carico di

[REDACTED]

per diritto di proprietà 1/1

16.3. Informazioni sui costi di gestione e spese riguardo ai beni

L'unità non è parte condominiale, gli impianti sono autonomi; non sono state rilevate spese generali di gestione che si riferiscono a costi variabili di acqua, luce e gas.



17. UBICAZIONE E CONTESTO

17.1 Descrizione e modalità di accesso

Il giorno 19 del mese di maggio, previo appuntamento fissato con il Custode Giudiziario avv. Enrico Carifi, il sottoscritto si recava presso il compendio, per accertarne e rilevarne lo stato le caratteristiche fisiche e altre informazioni utili per la redazione della presente perizia.

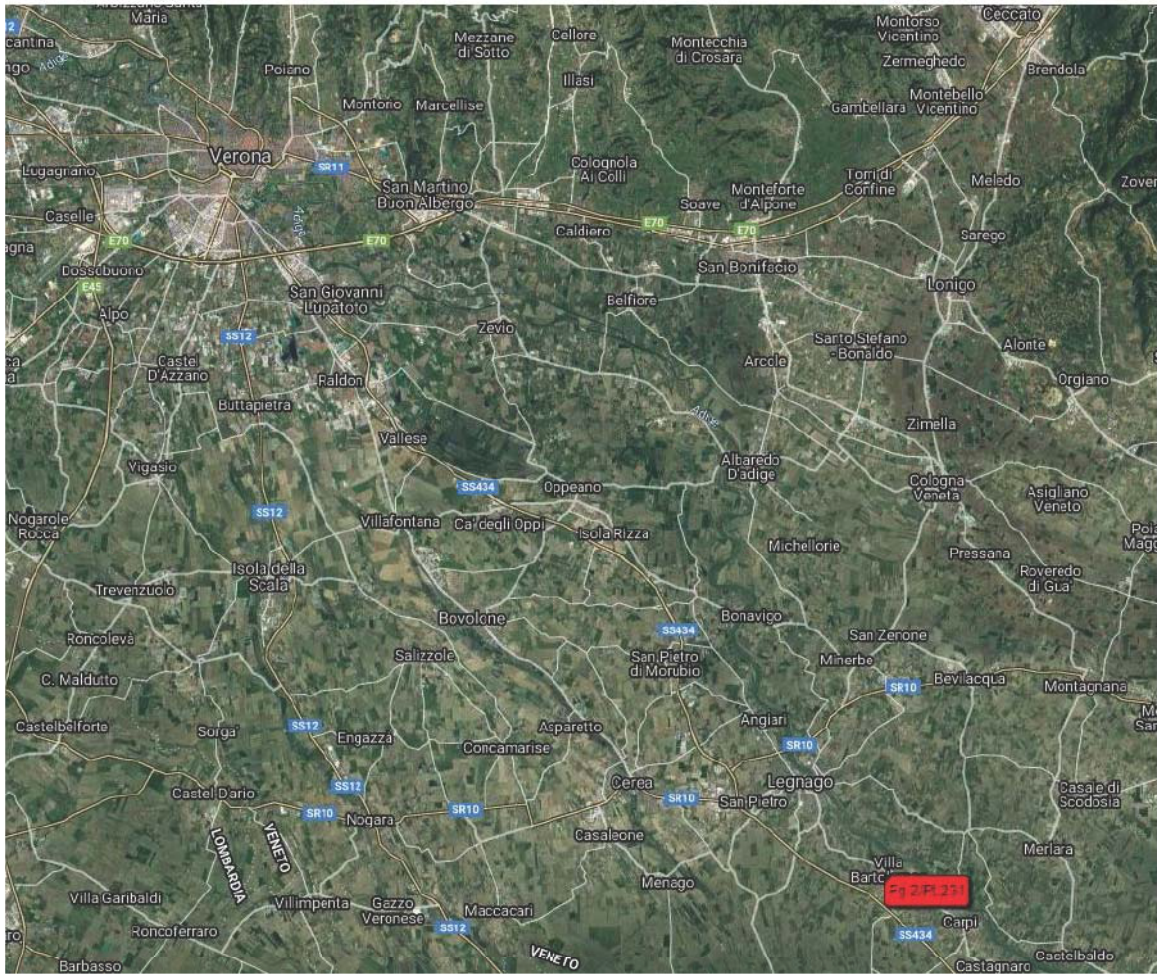
17.2 Caratteristiche e servizi del contesto

Il compendio si colloca nel comune di Villa Bartolomea(VR) che dista circa quarantacinque chilometri a sud est dalla città di Verona; penultimo comune lungo il corso dell'Adige prima della provincia di Rovigo. Gran parte del territorio comunale è occupato dalle ampie Valli Grandi Veronesi, mentre gli insediamenti urbani di Villa Bartolomea, Spinimbecco e Carpi si sviluppano nelle vicinanze del fiume. La frazione di San Zeno in Valle, ormai in spopolamento, è situata al confine meridionale del comune, presso il fiume Tartaro e il Canale Emissario.

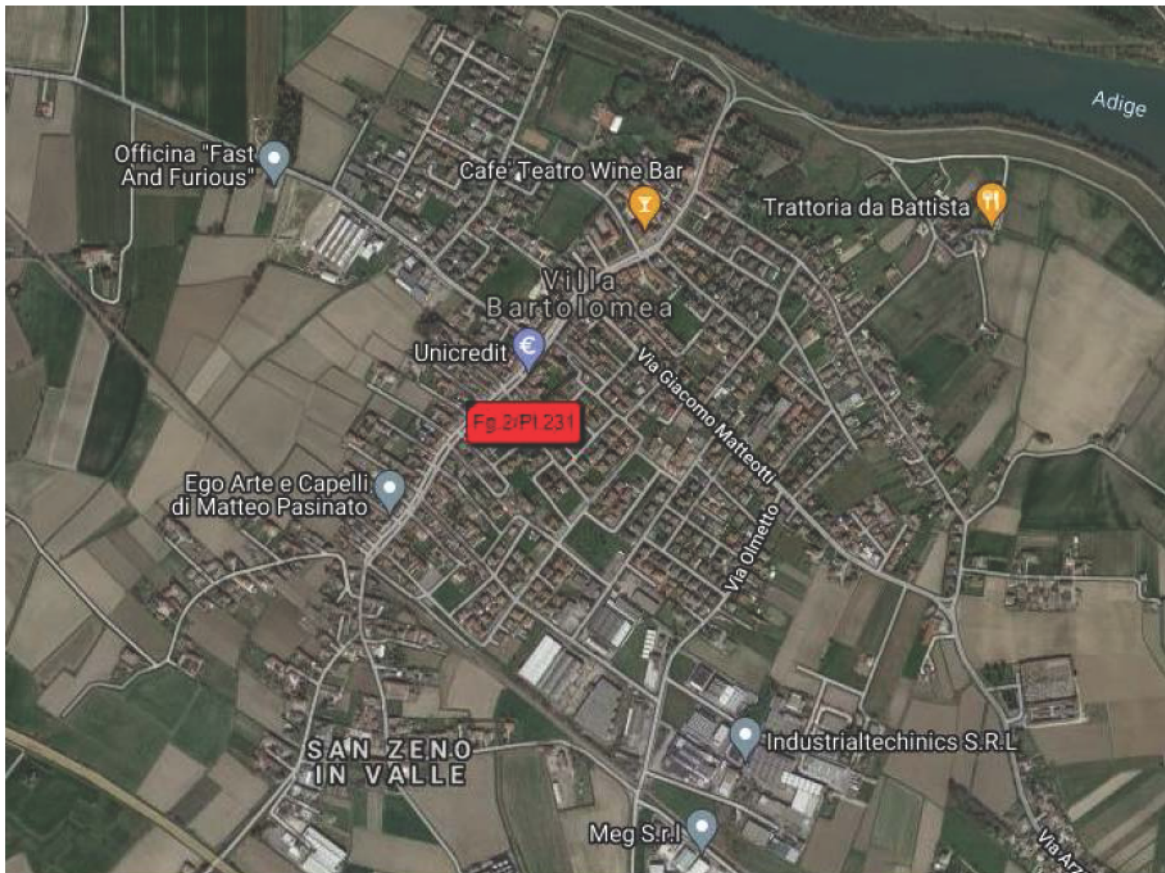
Confina ad ovest con il comune di Legnago, a nord con Terrazzo, ad est con Castagnaro, mentre a sud il confine è delimitato dalla Provincia di Rovigo, con i comuni di Castelmasa e Castelnovo Bariano.

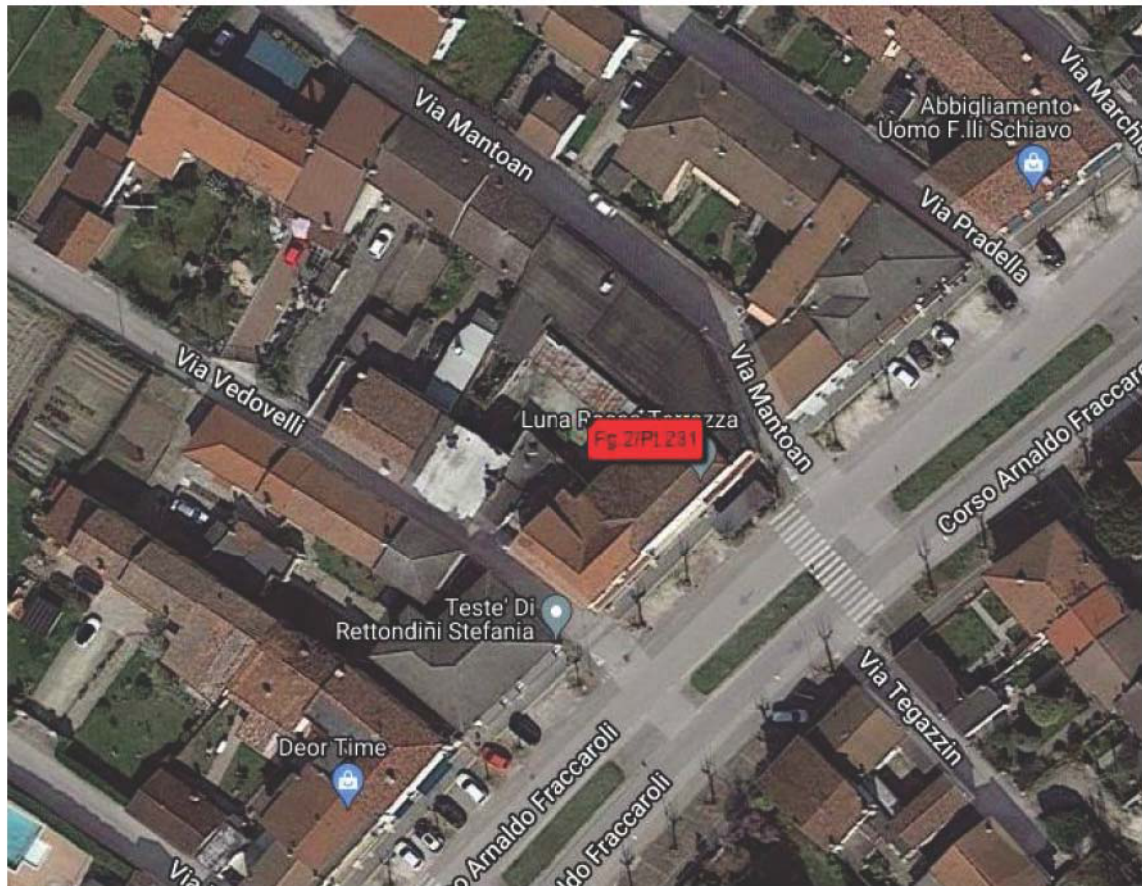
L'immobile si affaccia su Corso Arnaldo Fraccaroli, arteria principale di Villa Bartolomea.





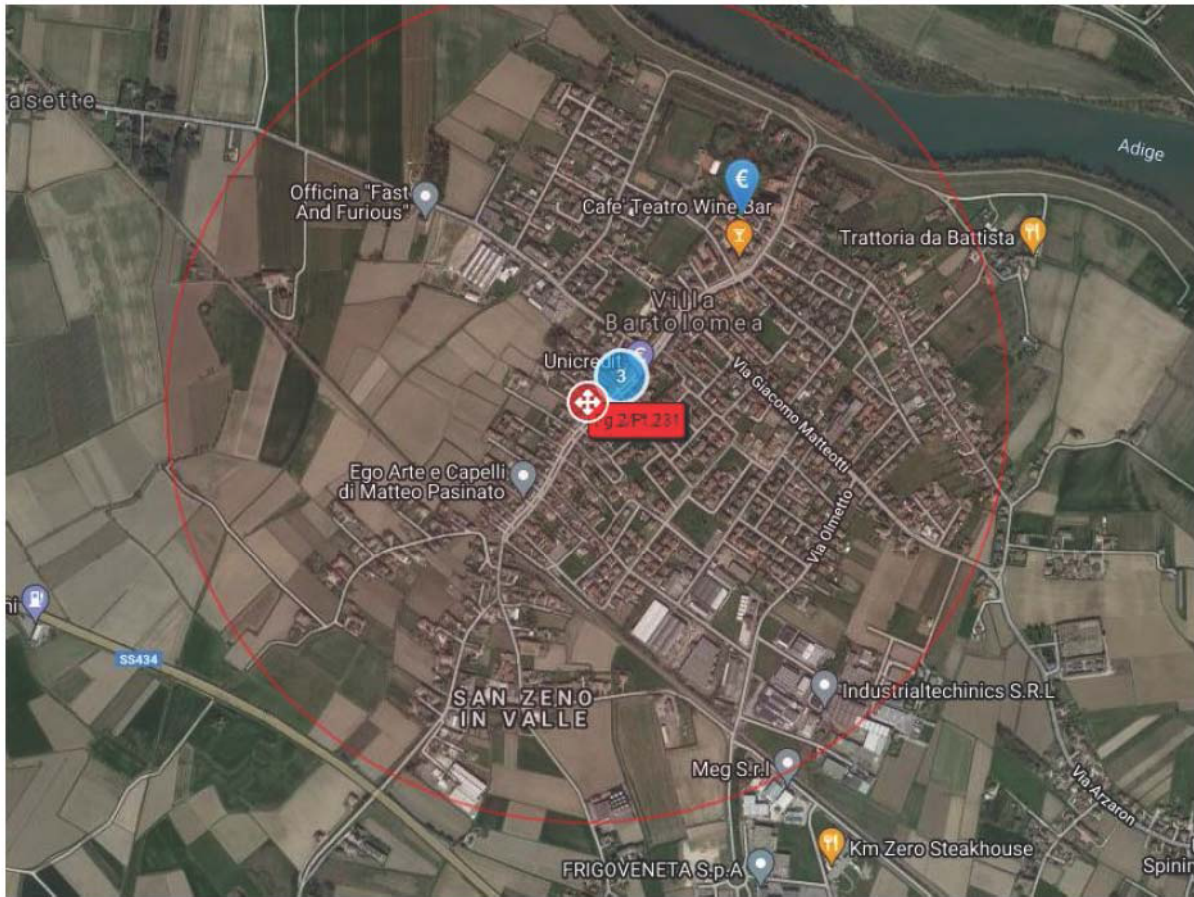
Estratto da Formaps, identificazione del compendio





Estratto da Formaps, identificazione del compendio





Dati estratti dal software Formaps; indicati gli immobili in vendita nel raggio di un chilometro dall'unità in esame

Catasto Fabbricati Terreni
Scopri tutti i dati di un immobile
www.catastofabbricatiterreni.it

Ricerca annunci immobiliari

Residenziale

Villetta a schiera

Qualsiasi stato

da € a €

da m² a m²

da locali a locali

Nel raggio di 1 km

In vendita In asta In affitto Solo privati

Cerca Resetta la ricerca Sovrascrivi i risultati

Risultati

€ Annunci in vendita 4



18. DESCRIZIONE DEI BENI

18.1. Caratteristiche edilizie

Unità abitativa e pertinenze

Il compendio è sito nel Comune di Villa Bartolomea. Trattasi di unità abitativa di due piani fuori terra abitabili e un piano soffitta. Il fabbricato è contiguo al lotto 1 edificato nella stessa cortina edilizia, e si affaccia per il lato interno nella corte comune al lotto 1. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 222, si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, servizio igienico, al piano terra. Al piano primo tre camere da letto e un servizio igienico. Completano il compendio balcone su cui si affaccia la camera padronale. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

La tipologia costruttiva è tradizionale; lo stato di conservazione è scadente.

La distribuzione dei locali viene di seguito riassunta:

Piano terra

L'accesso al compendio avviene da Corso Arnaldo Fraccaroli al civico 160, un secondo ingresso avviene da cortei interna, BCNC sub 8. Il vano di ingresso, comprendente ripostiglio e vano scale, distribuisce a sinistra comodo soggiorno, servizio igienico e secondo ingresso affacciato sulla corte interna, oltre ad ampia cucina abitabile.

Le finiture interne sono risalenti agli anni settanta del novecento per quanto riguarda le pavimentazioni interne in marmette tipiche dell'epoca, i serramenti esterni sono di tipologia a battente in legno con vetrocamera di più recente installazione.

Piano primo

Il piano primo è dedicato alla zona notte. Tre camere da letto e un servizio igienico si configurano e si distribuiscono a mezzo di ampio disimpegno. Completa il piano balcone affacciato su Corso Fraccaroli. La pavimentazione interna in ceramica tipica dell'epoca, i serramenti esterni sono di tipologia a battente in legno con vetrocamera di più recente installazione.

Piano secondo-soffitta

Il piano secondo, raggiungibile tramite la scala interna ospita due locali di soffitta. Il soffitto il legno con capriata e piastrelle di cotto è originario dell'epoca di edificazione. Le murature in laterizio senza intonaco. i serramenti esterni sono di tipologia a battente in legno con vetrocamera di più recente installazione.

Lo stato di conservazione generale è scadente.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.





Estratto di mappa - Foglio 2 part. 231

Giudice: Dott. Angelo Franco
esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi



Data: 13/05/2021 - n. T436861 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO			
Compilato da: De Gani Luca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona		N. 2862	
Comune di Villa Bartolomea		Protocollo n. VR0326537 del 16/09/2009	
Sezione:	Foglio: 2	Particella: 231	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2021 - Comune di VILLA BARTOLOMEA (L912) - < Foglio: 2 - Particella: 231 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 13/05/2021 - n. T436861 - Richiedente: Telematico

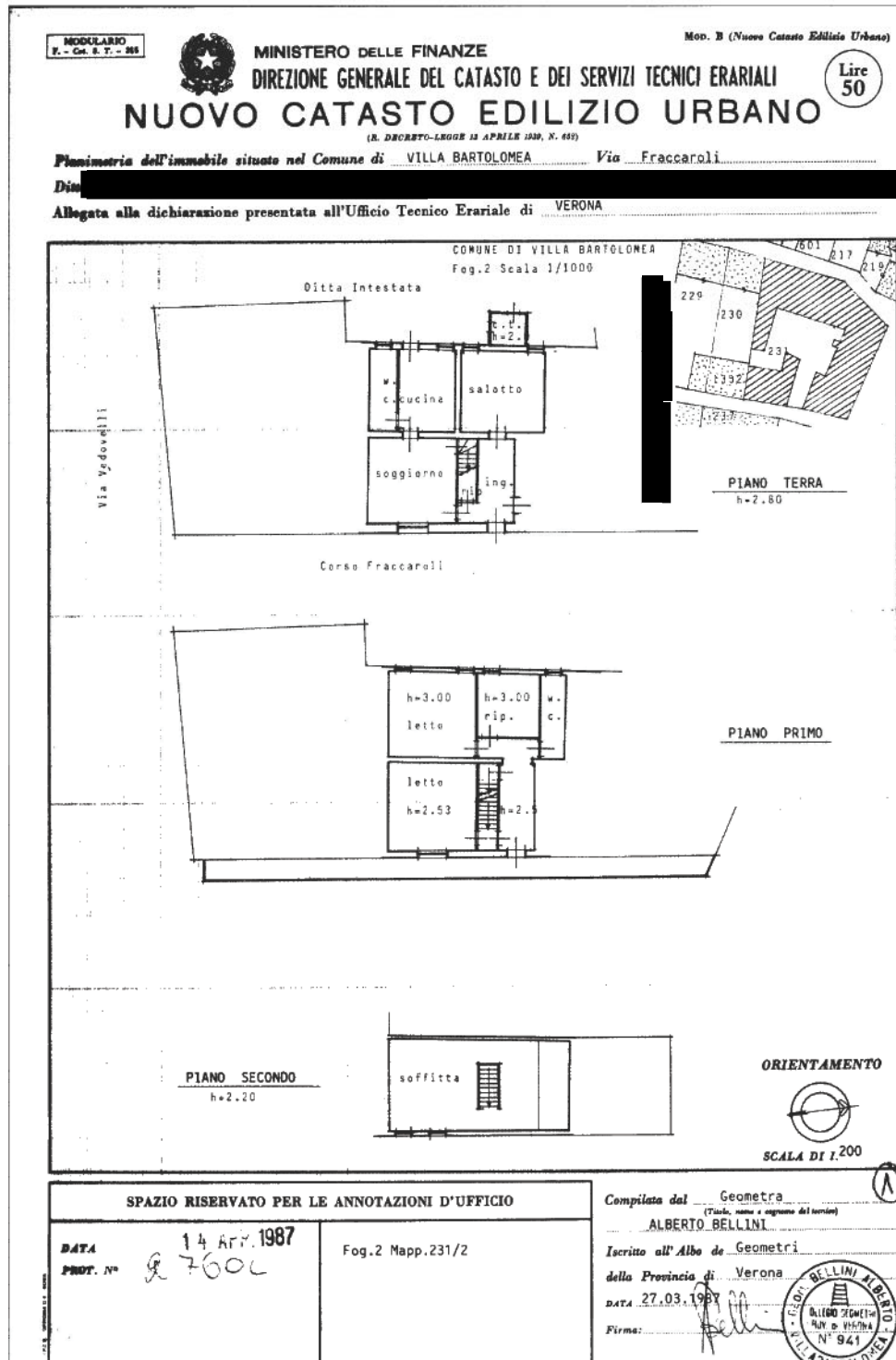
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato planimetrico - Foglio 2 part. 231 SUB 2

Giudice: Dott. Angelo Franco
 esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi



Data presentazione: 14/04/1987 - Data: 13/05/2021 - n. T436540 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L



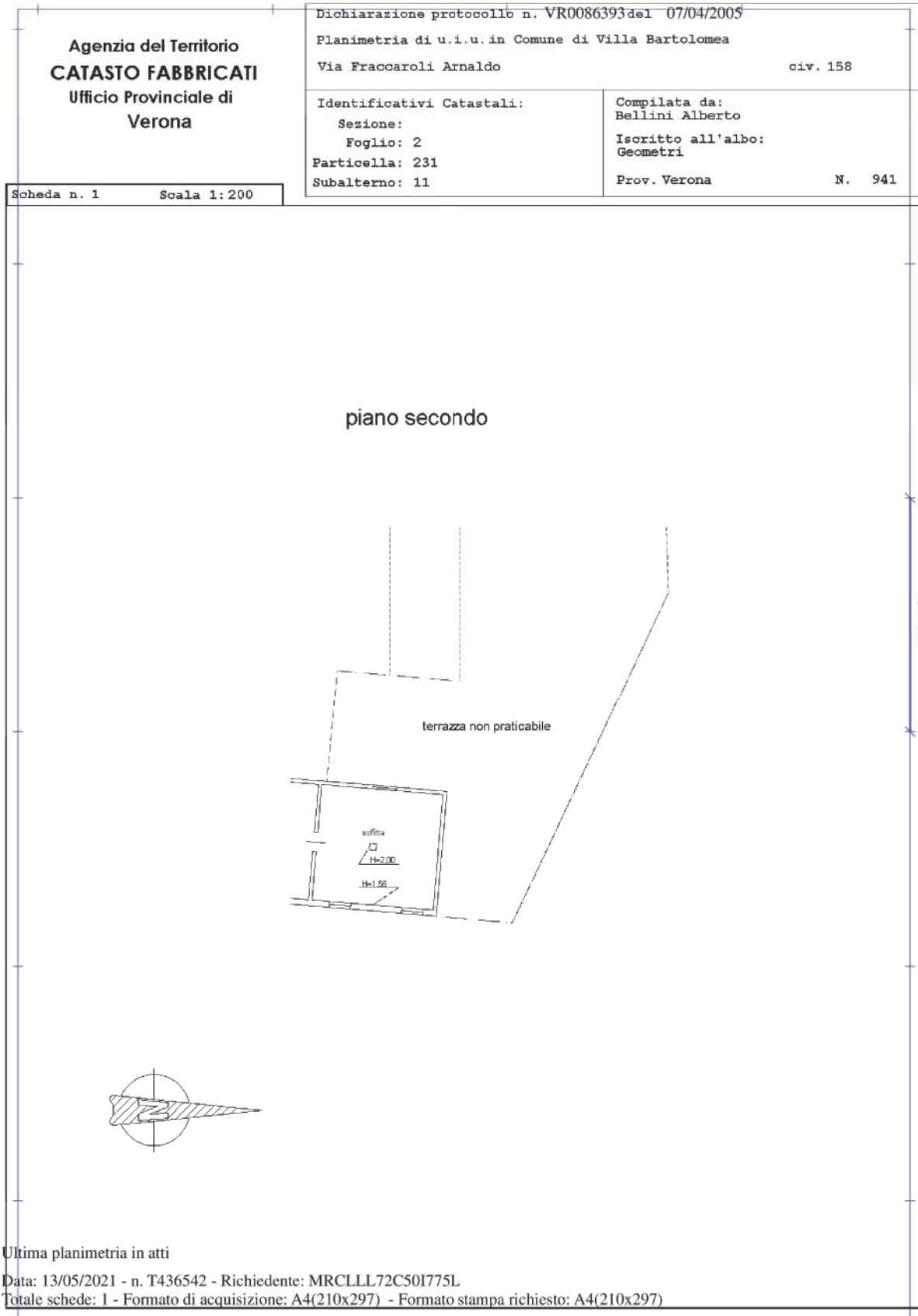
linea 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2021 - Comune di VILLA BARTOLOMEA (L912) - < Foglio: 2 - Particella: 231 - Subalterno: 2 >
CORSO ARNALDO FRACCAROLI n. 160 piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/04/1987 - Data: 13/05/2021 - n. T436540 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

N.C.E.U. Planimetria - Foglio 2 part. 231 SUB 2

Data: 13/05/2021 - n. T436542 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L



Estratto da C.F. – Planimetria - Foglio 2 part. 231 SUB 11



Tabella delle caratteristiche strutturali

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>strutture verticali</i>	<i>misto laterizio e c.a.</i>	<i>puntiforme e a lastre</i>	-	-
<i>coperture</i>	<i>laterizio</i>	<i>coppi</i>	-	-
<i>solai</i>	<i>laterocemento</i>	<i>travetti e pignatte</i>	-	-

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>superfici esterne</i>	<i>intonaco e tinteggiatura</i>	<i>intonaco civile e tinteggiatura per esterni</i>	<i>mediocri</i>	
<i>infissi esterni</i>	<i>Alluminio</i>	<i>battente con vetrocamera</i>	<i>buone</i>	<i>inferriate</i>
<i>infissi interni</i>	<i>legno</i>	<i>A battente</i>	<i>buone</i>	
<i>porte ingresso</i>	<i>Alluminio</i>	<i>A pattente</i>	<i>buone</i>	
<i>muri interni</i>	<i>cartongesso</i>	-	<i>buone</i>	
<i>pavimentazione interna</i>	<i>vinilico</i>	-	<i>buone</i>	
<i>rivestimenti bagni</i>	<i>ceramica</i>	<i>piastrelle</i>	<i>buone</i>	
<i>pavimenti balconi/terrazze</i>	<i>gres</i>	<i>piastrelle</i>		



18.2. Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti sottotraccia e funzionanti; non sono stati reperite le certificazioni relative. L'impianto di riscaldamento-raffrescamento è di tipo autonomo con caldaia entro locale apposito al piano terra.. L'impianto fognario collegato alla rete fognaria comunale.

Gli impianti dovranno essere revisionati in base alla normativa vigente D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	-	-	-	-
<i>citofonico</i>	<i>Citofono classico</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.d.</i>	<i>assente</i>
<i>Riscaldamento-</i>	<i>Caldaia autonoma e corpi scaldanti</i>	<i>gas</i>	<i>n.d.</i>	<i>assente</i>
<i>gas</i>	<i>da rete</i>	<i>metano</i>	<i>n.d.</i>	<i>assente</i>
<i>elettrico</i>	<i>sottotraccia</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.d.</i>	<i>assente</i>
<i>idrico sanitario</i>	<i>sottotraccia</i>	<i>Boiler acqua calda sanitaria</i>	<i>n.d.</i>	<i>assente</i>
<i>telefonico</i>	<i>classica</i>	<i>rete</i>	<i>n.d.</i>	<i>assente</i>
<i>fognatura</i>	<i>condotte</i>	<i>rete fognaria comunale</i>	<i>n.d.</i>	<i>assente</i>



19. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

19.1. Situazione urbanistica attuale – CDU terreni

Destinazione urbanistica :

Il bene oggetto della presente relazione, è identificato nel PIANO REGOLATORE GENERALE in Zona Omogenea A:

ART. 34 - ZONA "A" / CENTRO STORICO E CORTI RURALI

1. Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una forma-zione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e/o culturali. Il Centro Storico e le Corti Rurali sono disciplinate dal P.R.G. vigente attraverso una normativa puntuale di riferimento contenuta nello stesso P.R.G. La presente Variante Generale conferma tale disciplina, precisando che la stessa potrà essere variata solo ed esclusivamente per mezzo di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica redatto nel rispetto delle seguenti norme.

2. Fanno parte integrante del Centro Storico e delle Corti Rurali le aree ,in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

3. L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione a cui corrisponde un particolare tipo di intervento, in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

4. Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

5. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.

6. Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed in condizione che non contrastino con le presenti norme:

a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conser-vare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni).



7. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.

8. Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità forma le strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

9. Si precisa che con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfettazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

10. I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

11. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n° 1098 e 29 giugno 1939 n°1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

12. Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

13. Per gli edifici classificati con il grado 7 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria mentre per quelli classificati col grado 9, oltre alla manutenzione ordinaria è ammessa anche quella straordinaria.

14. Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.

15. Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrare per essere assoggettate a strumento attuativo.

16. All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:

a) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;

b) per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

17. L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell'edificato con grado di protezione 7,9,11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.

18. Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo.

19. A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:

a) Rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);



b) Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecno-logicamente;

c) Sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

20. Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicitato:

Grado 1 - Restauro filologico;

Grado 2 - Risanamento conservativo;

Grado 3 - Restauro propositivo;

Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";

Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B";

Grado 6 - Ristrutturazione globale;

Grado 7 - Demolizione e ricostruzione;

Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;

Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica;

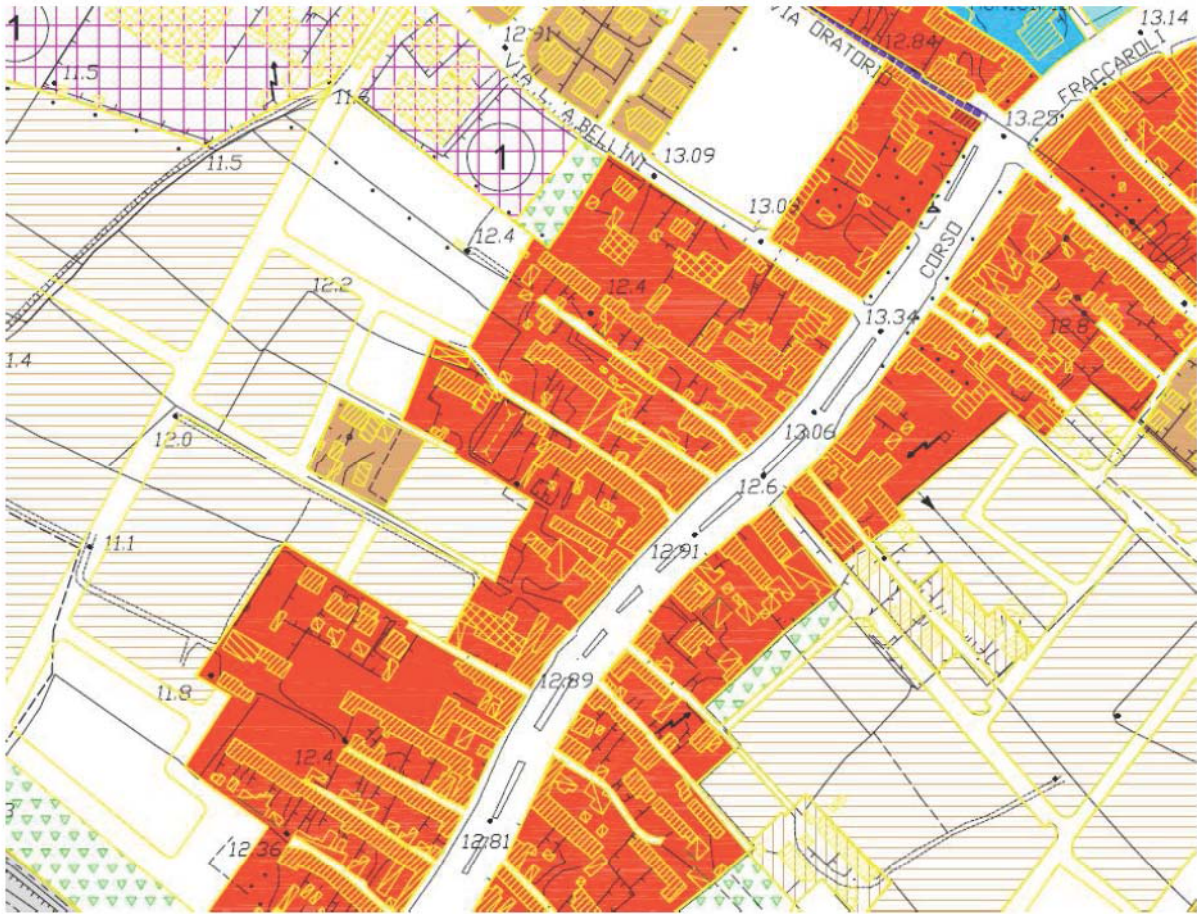
Grado 10 - Adeguamento ambientale;

Grado 11 - Tutti gli interventi;



Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica;

Grado 13 - Elementi compatibili.





LEGENDA

-  LIMITE TERRITORIO COMUNALE
-  ZONA "A" - CENTRO STORICO E CORTI RURALI



19.2. conformità urbanistico-edilizia

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

L'edificazione, è avvenuta anteriormente al 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza.

Dalle ricerche effettuate, presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Villa Bartolomea, **non risultano presenti i sotto citati titoli edilizi** indicati nell'atto di provenienza, di conseguenza **non si è potuto in questa sede accertarne la conformità edilizia.**

- Concessione Edilizia n. 32b/78 del 15/11/1978 **presente nel registro, ma non trovata in archivio**
- Concessione Edilizia n. 33d/78 del 28/12/1978 **presente nel registro, ma non trovata in archivio**
- Concessione Edilizia n. 1b/79 del 03/03/1979 **presente nel registro, ma non trovata in archivio**

Si precisa che

con l'entrata in vigore della Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n. 1150 si iniziava in tutto il territorio nazionale a prevedere la pianificazione urbanistica. Con tale legge nascevano i primi Piani Regolatori e compiuta disciplina trovò infine il rilascio della licenza edilizia (nuova denominazione dell'autorizzazione preventiva introdotta con R.D.L. N. 640/1935) per le costruzioni da eseguirsi nei centri abitati.

Successivamente, nel 1967, viene emanata la c.d. "legge ponte" (legge 6 agosto 1967, n. 765, così chiamata perché doveva costituire una sorta di ponte di passaggio tra la legge urbanistica del 1942 e una futura legge di riforma del settore), la quale estendeva l'obbligo della licenza edilizia all'intero territorio comunale (e quindi anche alle zone agricole, prima escluse perché la licenza valeva solo per i centri urbani); e stabilisce che la licenza viene condizionata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione. In questo modo la legge ponte pone le basi di una corretta ed estesa pianificazione territoriale.

Premesso quanto sopra riportato l'immobile, anche costruito in assenza di licenza edilizia anteriormente al 01/09/1967, sarebbe comunque regolare.

Si riporta, alla pagine seguente, **dichiarazione del Comune di Villa Bartolomea**, circa l'assenza delle pratiche citate nell'atto di provenienza.





COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA

Provincia di Verona

Corso Fraccaroli, 70 - 37049 Villa Bartolomea (VR)
Codice fiscale 82000850238 - Partita i.v.a.: 00879030237
email: ufficiotecnico@comune.villa-bartolomea.vr.it - Tel 0442-1833800
PEC: segreteria.comune.villa-bartolomea@halleypec.it
Sito internet: www.comune.villa-bartolomea.vr.it
Unità Operativa: Servizio n. 3/Ufficio Tecnico

Villa Bartolomea, 08/07/2021

Prot. n. _____

Alla c.a. Arch. Andrea Rebecchi

Via Caprera n.6

37126 Verona (VR)

PEC: andrea.rebecchi@archiworldpec.it

OGGETTO: Richiesta rilascio dichiarazione sulla irreperibilità delle pratiche edilizie n. 32b/1978, 33d/1978 e 1b/1979 - Riscontro.

Con riferimento alla Vs nota prot. n. 8657 del 08/07/2021, si dichiara che, a seguito della Vs richiesta di accesso agli atti, prot. n. 6628 del 21/05/2021, è emerso che le sotto elencate pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 33d del 1978 per la realizzazione di una recinzione del fabbricato di proprietà sito in C.so A. Fraccaroli intestata alla ditta Rigo Bruno e Boninsegna P & C - snc;
- Concessione edilizia n. 1/B del 1979 per varianti prospettiche e interne del fabbricato sito in C.so A. Fraccaroli intestata alla ditta [REDACTED]

non risultano essere presenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale.

Mentre relativamente alla pratica edilizia n. 32b del 1978 per la ristrutturazione di un fabbricato esistente ad uso negozio e abitazione sito in C.so A. Fraccaroli, intestata al Sig. Rigo Bruno, la stessa risulta essere composta dalla seguente documentazione:

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità prot. n. 292 del 15/01/1979;
- Elaborato grafico in variante relativo al riattamento del fabbricato per negozi ed abitazione sito nel comune di Villa Bartolomea, C.so Fraccaroli di proprietà della ditta [REDACTED]

Il presente documento viene rilasciato per gli usi consentiti dalla Legge.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Amedeo Fortuna

(Documento firmato digitalmente)

Il presente documento, sottoscritto mediante firma digitale, costituisce ad ogni effetto di legge atto ORIGINALE, con efficacia prevista dall'art.21 del D.lgs. n.82/2005 e s.m.i. Esso è inviato al destinatario esclusivamente in via telematica non essendo prevista alcuna trasmissione di documentazione su supporto cartaceo.

Comune di Villa Bartolomea (Vz) - Prot. n. 0008665 del 08-07-2021



19.3 Conformità catastale

Gli elaborati planimetrici catastali più recenti, come risultanti al Catasto Fabbricati, presentano lievi difformità interne rispetto allo stato dei luoghi. I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

20. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' IN LOTTI

20.1. Comproprietà, quote, schema divisionale

Non vi sono comproprietari oltre all'esecutato con diritto di piena proprietà.



21. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

21.1. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Villa Bartolomea.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

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

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i seguenti coefficienti di riduzione.

Calcolo della sup. commerciale coefficienti di riduzione:

- 100% locali di abitazione
- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini



- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 60% box (collegato ai vani principali)
- 50% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2.40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min. h 2.40)
- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

21.2. Stima analitica e valore dei beni

La presente stima prende in considerazione il compendio e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.



Tabella di calcolo della superficie commerciale

Piano terra sub 2				
ingresso-ripostiglio-vano scale	17,93	14,26	1,00	17,93
soggiorno	28,00	22,00	1,00	28,00
disimpegno	16,94	13,70	1,00	16,94
bagno	9,44	6,54	1,00	9,44
cucina	24,50	19,71	1,00	24,50
centrale termica	4,92	3,71	0,15	0,74
Piano primo sub 2				
disimpegno	17,40	14,00	1,00	17,40
camera	13,36	11,27	1,00	13,36
bagno	7,26	5,67	1,00	7,26
camera	26,39	21,80	1,00	26,39
camera	28,25	23,93	1,00	28,25
balcone	10,12		0,25	2,53
Piano sottotetto sub 2				
soffitta	53,58	45,83	0,35	18,75
Piano sottotetto sub 11				
soffitta	30,52	26,87	0,35	10,68
Totale superficie commerciale			mq	222,00



Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre 2020:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VILLA BARTOLOMEA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZ.DI SPINIMBECCO-CARPI E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI E LUNGO LA SS RODIGINA

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 (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L			
Ville e Villini	NORMALE	830	970	L			

Da quanto sopra indicato, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2020

Valore medio in normale stato di conservazione: € 710,00/mq

Tuttavia, ai fini della determinazione del valore dell'immobile per la presente perizia di stima, si terrà conto di aspetti intrinseci ed estrinseci del compendio, del raffronto con immobili di medesima tipologia in vendita nella zona di riferimento e dello stato di conservazione dei beni; i valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare relativamente alla microzona identificata verranno quindi ponderati anche rispetto all'offerta mercato immobiliare attuale.

E' necessario nella stima tenere conto inoltre della condizione di vendita forzata e dello stato di conservazione e manutenzione secondo gli attuali standards prestazionali dell'involucro edilizio e degli impianti.



Tutto quanto sopra esposto conduce ad una valutazione ponderata di valore al metro quadro:

LOTTO 2 – UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE:

VALORE DI STIMA PARI A € 382/mq così determinato:

<u>Valutazione ponderata (mq 222 x € 800)</u>	€ 177.600,00
a) Decurtazione per vendita forzata-assenza di garanzia -10%	€ 17.760,00
b) Decurtazione per stato di conservazione, ubicazione e reale andamento del mercato immobiliare -40%	€ 71.040,00
c) Decurtazione regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali	€ 4.000,00
e) Oneri giuridici gravanti	€ 35,00
<u>VALORE STIMATO A BASE D'ASTA (arrotondato)</u>	<u>€ 85.000,00</u>

per le seguenti quote di proprietà:

[REDACTED]

per diritto di proprietà 1/1

Fonti d'informazione per la stima

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) II° sem. 2020

Comune di Villa Bartolomea(VR) - Ufficio Tecnico - Archivio

Inserzioni immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare

Documentazione d'archivio



22. LOTTO 2-RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

• Dati dell'esecuzione immobiliare

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a di Verona in data 29/09/2020 al n. 32528 RG e 22801 RP,
emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 28/07/2020 repertorio n. 2799
a favore di

CASSA PADANA BANCA di CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

Via Garibaldi, Leno(BS) – C.F. 01741030983

a carico di

[REDACTED]
per diritto di proprietà 1/1

venivano colpiti, tra gli altri, i seguenti beni

Identificazione catastale

Estremi catastali:

catasto fabbricati

foglio 2 part. 231 sub 3 CAT. A/3

foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8

• Ubicazione

Comune di Villa Bartolomea(VR), corso Arnaldo Fraccaroli n. 160

• Descrizione sintetica del compendio

UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE

Il compendio è sito nel Comune di Villa Bartolomea. Trattasi di unità abitativa di due piani fuori terra abitabili e un piano soffitta. Il fabbricato è contiguo al lotto 1 edificato nella stessa cortina edilizia, e si affaccia per il lato interno nella corte comune al lotto 1. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 222, si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, servizio igienico, al piano terra. Al piano primo tre camere da letto e un servizio igienico. Al piano secondo locale soffitta. Completa il compendio balcone su cui si affaccia la camera padronale. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

• Intestazione dei beni

I beni sono pervenuti all'esecutato in virtù di:

trascrizione a Verona il 19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De Micheli, rep. 240/160 del
26/11/2008

[REDACTED]
per diritto di proprietà 1/1



VALORE STIMATO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 85.000,00

per le seguenti quote di proprietà:

[REDACTED]
per diritto di proprietà 1/1



23. ELABORATI GRAFICI CATASTALI E DELLO STATO ATTUALE



Estratto di mappa - Foglio 2 part. 231

Giudice: Dott. Angelo Franco
esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi



Data: 13/05/2021 - n. T436861 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
De Gani Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 2862

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Comune di Villa Bartolomea

Protocollo n. VR0326537 del 16/09/2009

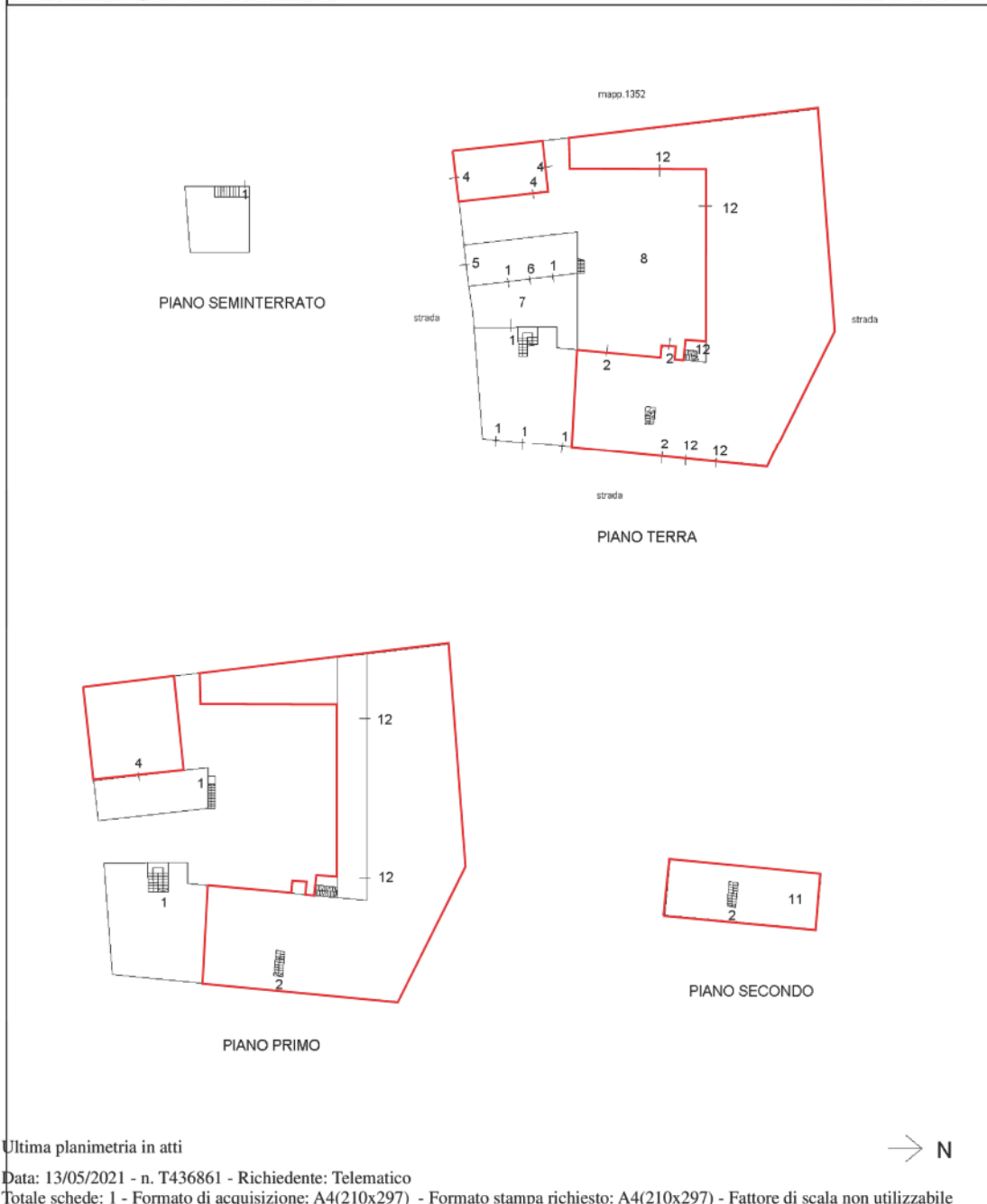
Sezione: Foglio: 2

Particella: 231

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

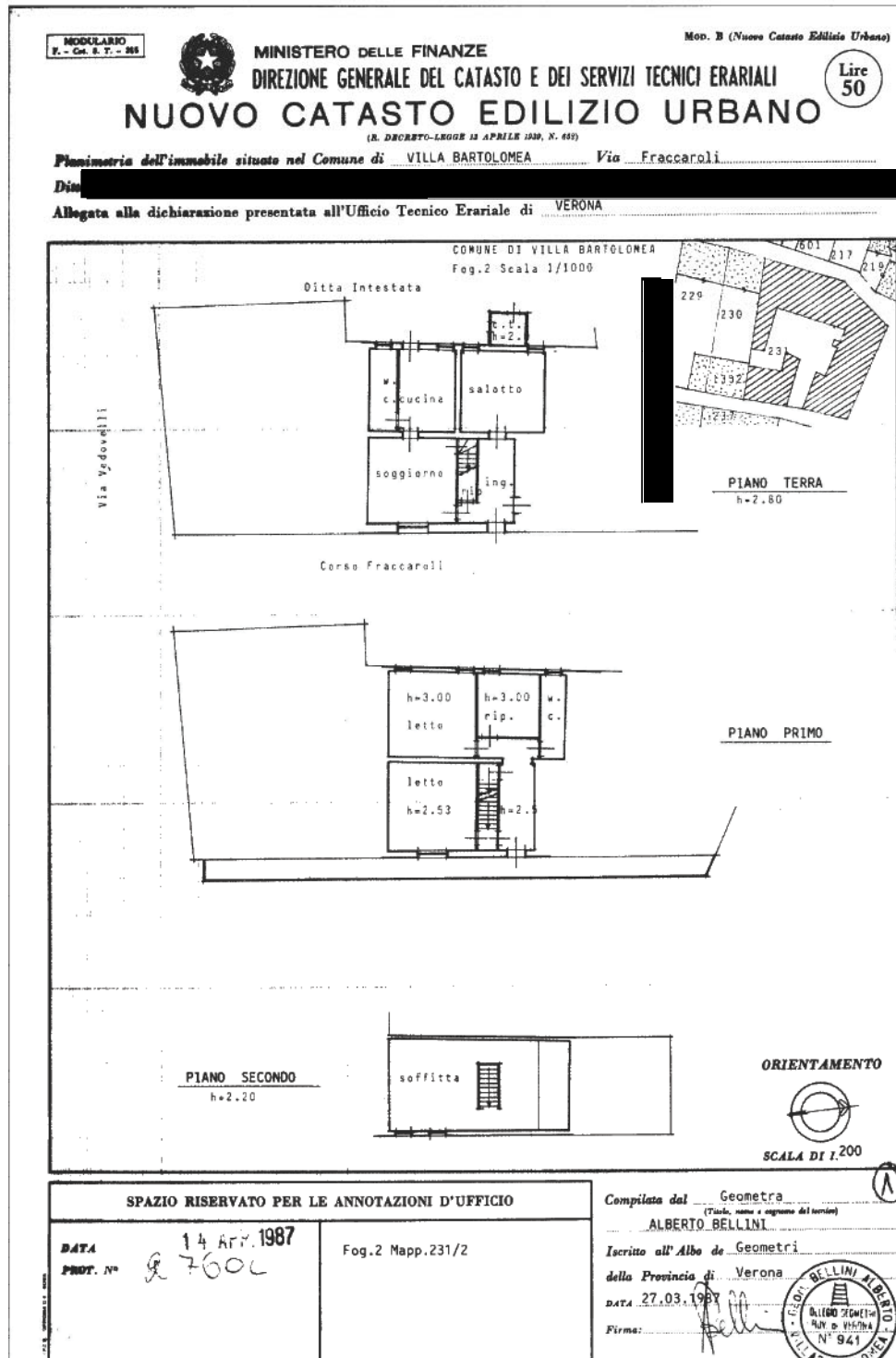
Scala 1 : 500



Elaborato planimetrico - Foglio 2 part. 231 SUB 2-11

Giudice: Dott. Angelo Franco
esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi

Data presentazione: 14/04/1987 - Data: 13/05/2021 - n. T436540 - Richiedente: MRCLLL72C501775L



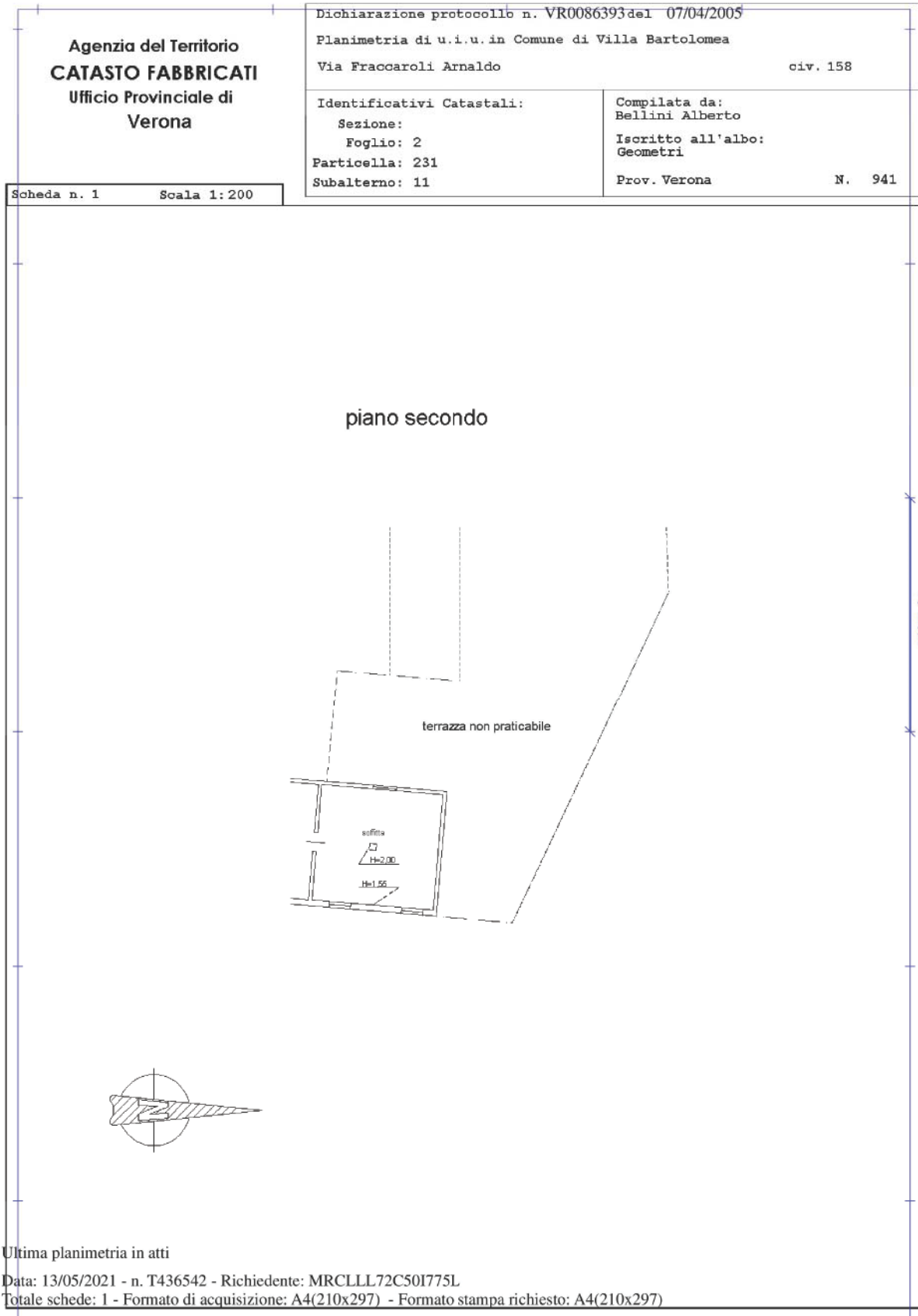
linea 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2021 - Comune di VILLA BARTOLOMEA (L912) - < Foglio: 2 - Particella: 231 - Subalterno: 2 >
CORSO ARNALDO FRACCAROLI n. 160 piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/04/1987 - Data: 13/05/2021 - n. T436540 - Richiedente: MRCLLL72C501775L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

N.C.E.U. Planimetria - Foglio 2 part. 231 SUB 2

Data: 13/05/2021 - n. T436542 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L



Estratto da C.F. – Planimetria - Foglio 2 part. 231 SUB 11



LOTTO 3 LOCALE ACCESSORIO-MAGAZZINO

Il compendio è sito nel Comune di Villa Bartolomea. Trattasi di unità di due piani fuori terra, al grezzo, di superficie commerciale pari a mq 125,00, non collegati tra loro internamente. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto il compendio è così identificato:

foglio 2 part. 231 sub 4, CAT. C /2, Vani 4, piano T-1, via Vedovelli 3

24. STORICO CATASTALE

Secondo quanto risulta dal ventennio anteriore alla data del pignoramento dei beni, sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Fabbricati

Relativamente agli immobili:

foglio 20 part. 1978 sub 28 Unità abitativa

a. VARIAZIONE del 14/04/1987 protocollo n. 255408 in atti dal 12/10/2000- Registrazione AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE- CLASSAMENTO DEL 12.10.200 (n. 2760.1/1987):

sono stati soppressi

foglio 2 particella 697 subalterno 1, particella 839, particella 840, particella 841;

b. VARIAZIONE del 14/04/1987 protocollo n. 255408 in atti dal 12/10/2000 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE CLASSAMENTO DEL 12.10.200 (n. 2760.1/1987):

foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. In corso di definizione, via Vedovello Piano T-1;

c. VARIAZIONE del 12/10/2000 protocollo n. 255411 in atti dal 12/10/2000 FRAZ. D'UFFICIO A SEGUITO DI SOPRAL. (n. 12509.1/2000):

foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2 – Classe 2, Cons. 108 mq, Rendita Euro 156,18L. 302.400, Via Vedovello, Piano T

d. Variazione del 07/04/2005 protocollo n. VR0086332 in atti dal 07/04/2005 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 7909.1/2005):

foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2 – Classe 2, Cons. 108 mq, Rendita Euro 156,18, Via Vedovelli 3, Piano T-1;

e. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2 – Classe 2, Cons. 108 mq, Superficie cat. 128 mq, Rendita Euro 156,18, Via Vedovelli 3, Piano T-1;

25. STORICO IPOTECARIO-PROVENIENZE

25.1 Precedenti proprietari

A partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in relazione al compendio in oggetto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona –



Servizio di Pubblicità Immobiliare, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso la continuità delle seguenti trascrizioni:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]



25.2 Attuali proprietari

- [REDACTED]

la piena proprietà degli immobili censiti al C.F.

foglio 2 part. 231 sub 2 CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Piano T-1-2

foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2 – Cons. mq 108, Piano T-1

foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8

foglio 2 part. 231 sub 8 CAT. BCNC

[REDACTED]

[REDACTED] vendeva la piena proprietà dell'unità sub 11.

la piena proprietà degli immobili censiti al C.F.

foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2

26. STATO DI POSSESSO

Il compendio pignorato, alla data del sopralluogo del 19/05/2021, risultava libero da persone.

Presenti arredi.

26.1 Regime patrimoniale

- [REDACTED]

risulta unico proprietario per la quota di 1/1, del compendio in oggetto , in virtù di:

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De Micheli, rep. 240/160 del 26/11/2008 trascritto a Verona(VR) il 19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787



Non risultano convenzioni o altri atti opponibili alla procedura trascritti anteriormente alla data del pignoramento.

26.2 Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona non risultano registrati contratti antecedenti il pignoramento, per l'immobile oggetto di procedura.

27. VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

27.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Convenzioni matrimoniali: nessuno;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

27.2. Vincoli ed oneri e formalità pregiudizievoli

Iscrizioni: Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione saranno di € 35,00

Iscrizioni: Ipotecche giudiziali: Le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva.

Trascrizioni: Pignoramenti: I costi per la cancellazione saranno di € 299,00

Iscrizioni

- **Iscrizione del 19/12/2008 n. 53462/10487**

Ipoteca volontaria per complessivi € 150.000,00.

a favore di

BANCA VENETA 1896-CREDITO COOP. DELLE PROVONCE DI VERONA E ROVIGO-SOC. COOP.

Con sede in Villa Bartolomea

contro

[REDACTED] quota 1/1 di
proprietà dei beni in Villa Bartolomea:

foglio 2 part. 231 sub 2 CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Piano T-1-2

foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2 – Cons. mq 108, Piano T-1



foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8

foglio 2 part. 231 sub 8 CAT. BCNC

Trascrizioni / Pignoramenti

Trascrizione in data 29/09/2020 al n. 32528 RG e 22801 RP

- Pignoramento immobiliare

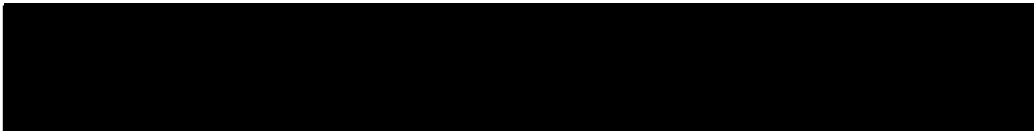
emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 28/07/2020 repertorio n. 2799

a favore di

CASSA PADANA BANCA di CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

Via Garibaldi, Leno(BS) – C.F. 01741030983

a carico di



per diritto di proprietà 1/1

27.3. Informazioni sui costi di gestione e spese riguardo ai beni

Non si rilevano spese di gestione.



28. UBICAZIONE E CONTESTO

28.1 Descrizione e modalità di accesso

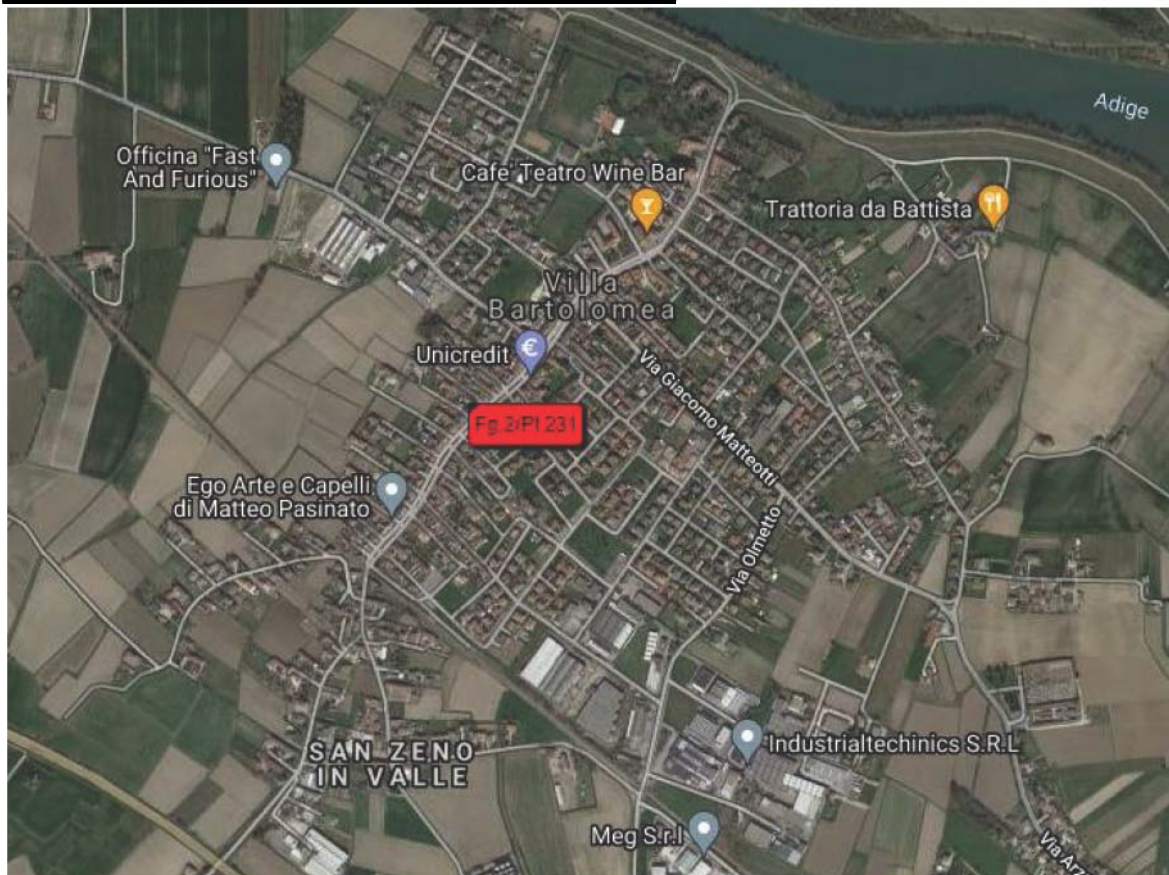
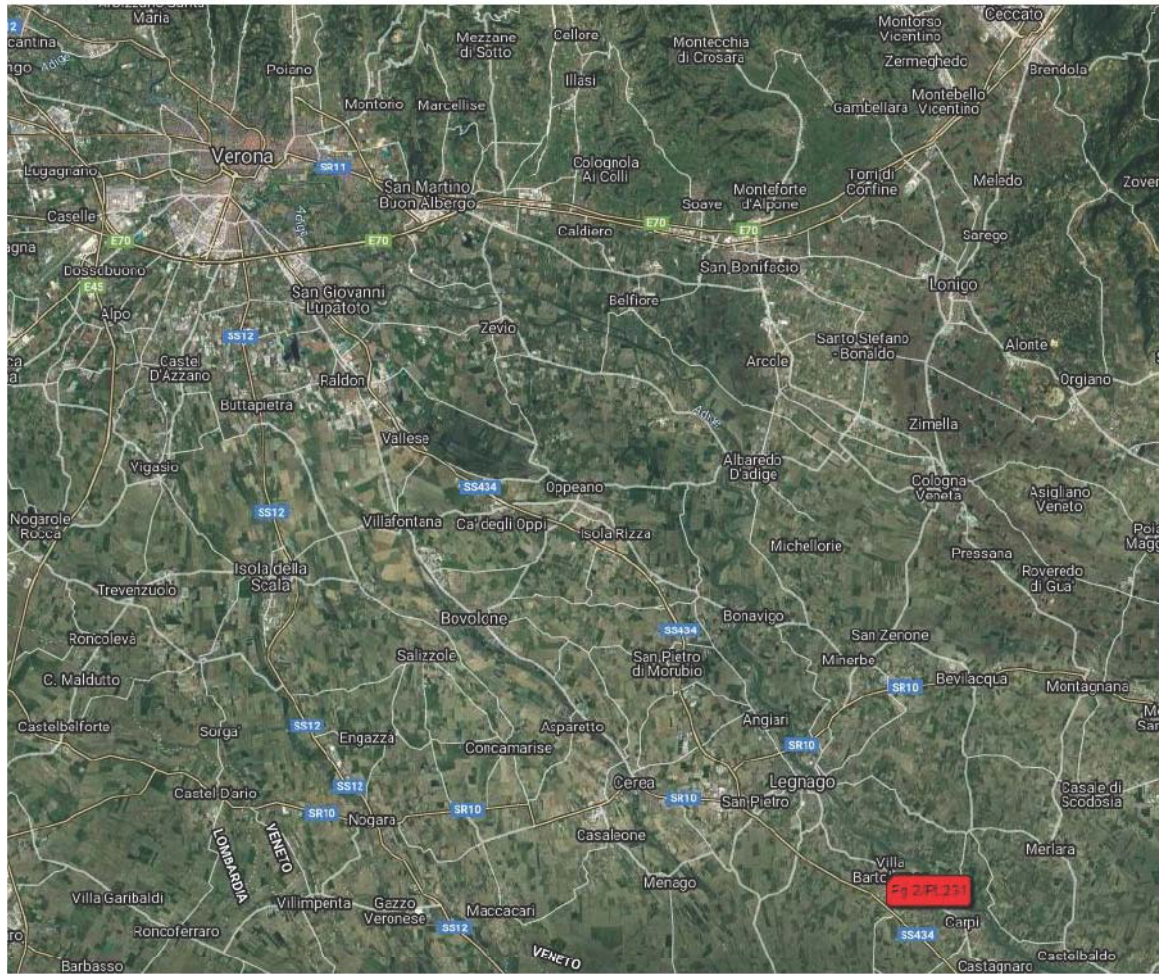
Il giorno 19 del mese di maggio, previo appuntamento fissato con il Custode Giudiziario avv. Enrico Carifi, il sottoscritto si recava presso il compendio, per accertarne e rilevarne lo stato le caratteristiche fisiche e altre informazioni utili per la redazione della presente perizia.

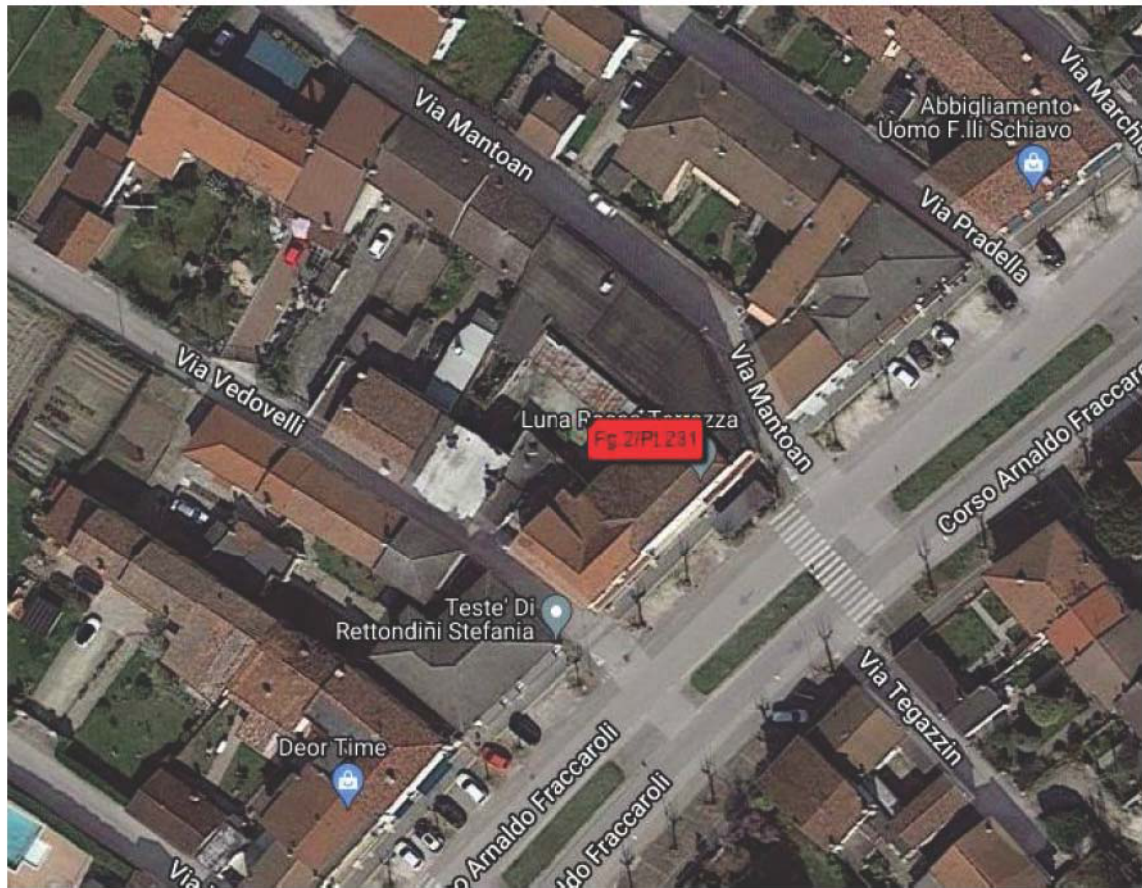
28.2 Caratteristiche e servizi del contesto

Il compendio si colloca nel comune di Villa Bartolomea(VR) che dista circa quarantacinque chilometri a sud est dalla città di Verona; penultimo comune lungo il corso dell'Adige prima della provincia di Rovigo. Gran parte del territorio comunale è occupato dalle ampie Valli Grandi Veronesi, mentre gli insediamenti urbani di Villa Bartolomea, Spinimbecco e Carpi si sviluppano nelle vicinanze del fiume. La frazione di San Zeno in Valle, ormai in spopolamento, è situata al confine meridionale del comune, presso il fiume Tartaro e il Canale Emissario.

Confina ad ovest con il comune di Legnago, a nord con Terrazzo, ad est con Castagnaro, mentre a sud il confine è delimitato dalla Provincia di Rovigo, con i comuni di Castelmasa e Castelnovo Bariano.







Estratto da Formaps, identificazione del compendio



29. DESCRIZIONE DEI BENI

29.1. Caratteristiche edilizie

Immobile accessorio-magazzino e pertinenze

Il compendio è sito nel Comune di Villa Bartolomea. Trattasi di unità di due piani fuori terra, al grezzo, di superficie commerciale pari a mq 125,00, non collegati tra loro internamente. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

La tipologia costruttiva è tradizionale; lo stato di conservazione è scadente.

La distribuzione dei locali viene di seguito riassunta:

Piano terra

L'accesso al compendio avviene da via Vedovelli al civico 3, tramite passo carrabile che conduce alla corte interna comune, sub 8. L'immobile è composto da piano terra di superficie commerciale pari a 41 mq e piano primo di superficie commerciale pari 84 mq. I due piani non sono collegati internamente ne esternamente tra loro; per questo motivo non è stato possibile accedere al piano primo per evidenti motivi di sicurezza.

L'immobile ha le caratteristiche di locale accessorio-deposito, sprovvisto di tinteggiatura e pavimento in battuto di cemento.

Piano primo

Inaccessibile.

Lo stato di conservazione generale è scadente.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.





Estratto di mappa - Foglio 2 part. 231

Giudice: Dott. Angelo Franco
esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi



Data: 13/05/2021 - n. T436861 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
De Gani Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 2862

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Villa Bartolomea

Protocollo n. VR0326537 del 16/09/2009

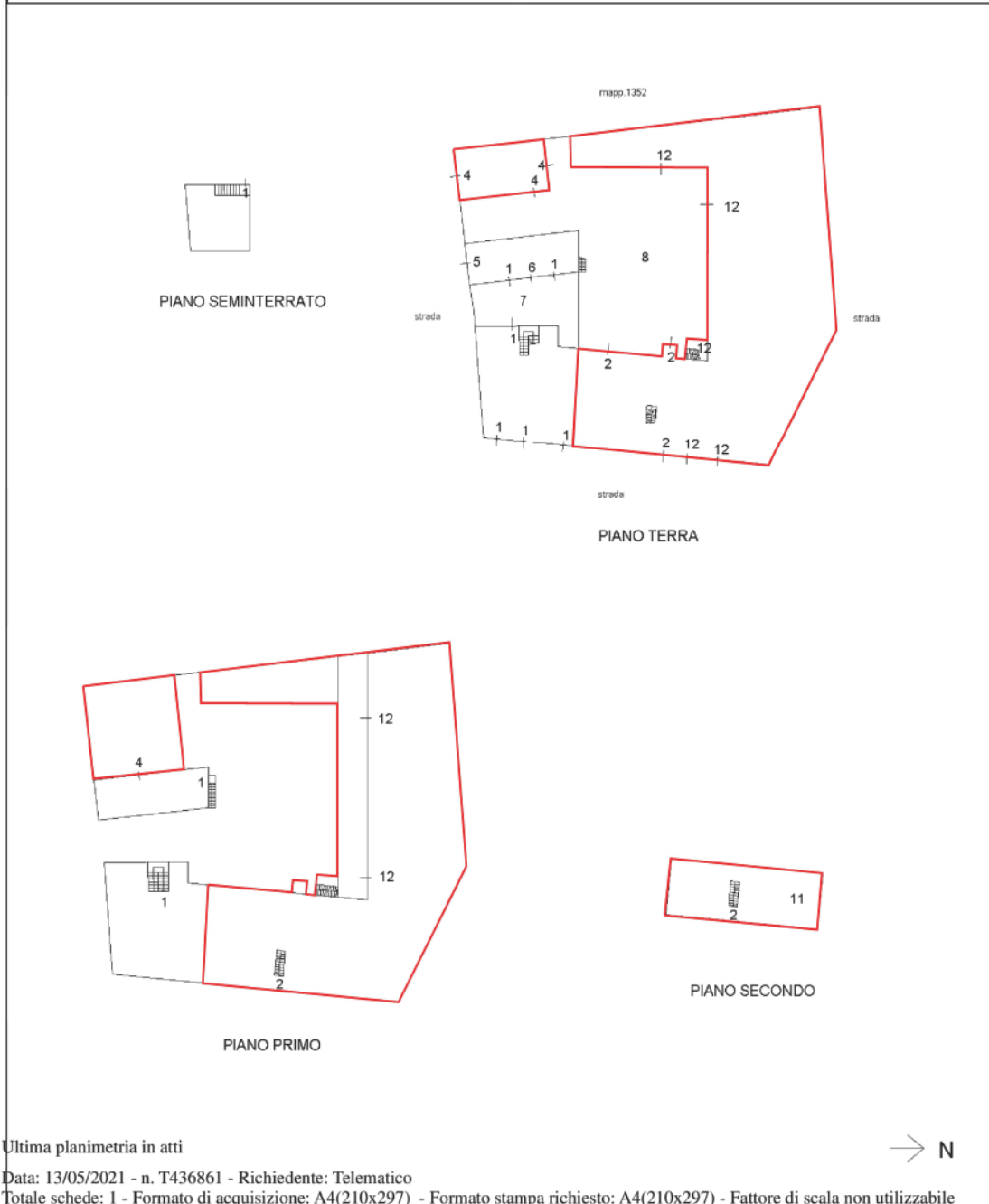
Sezione: Foglio: 2

Particella: 231

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 13/05/2021 - n. T436861 - Richiedente: Telematico

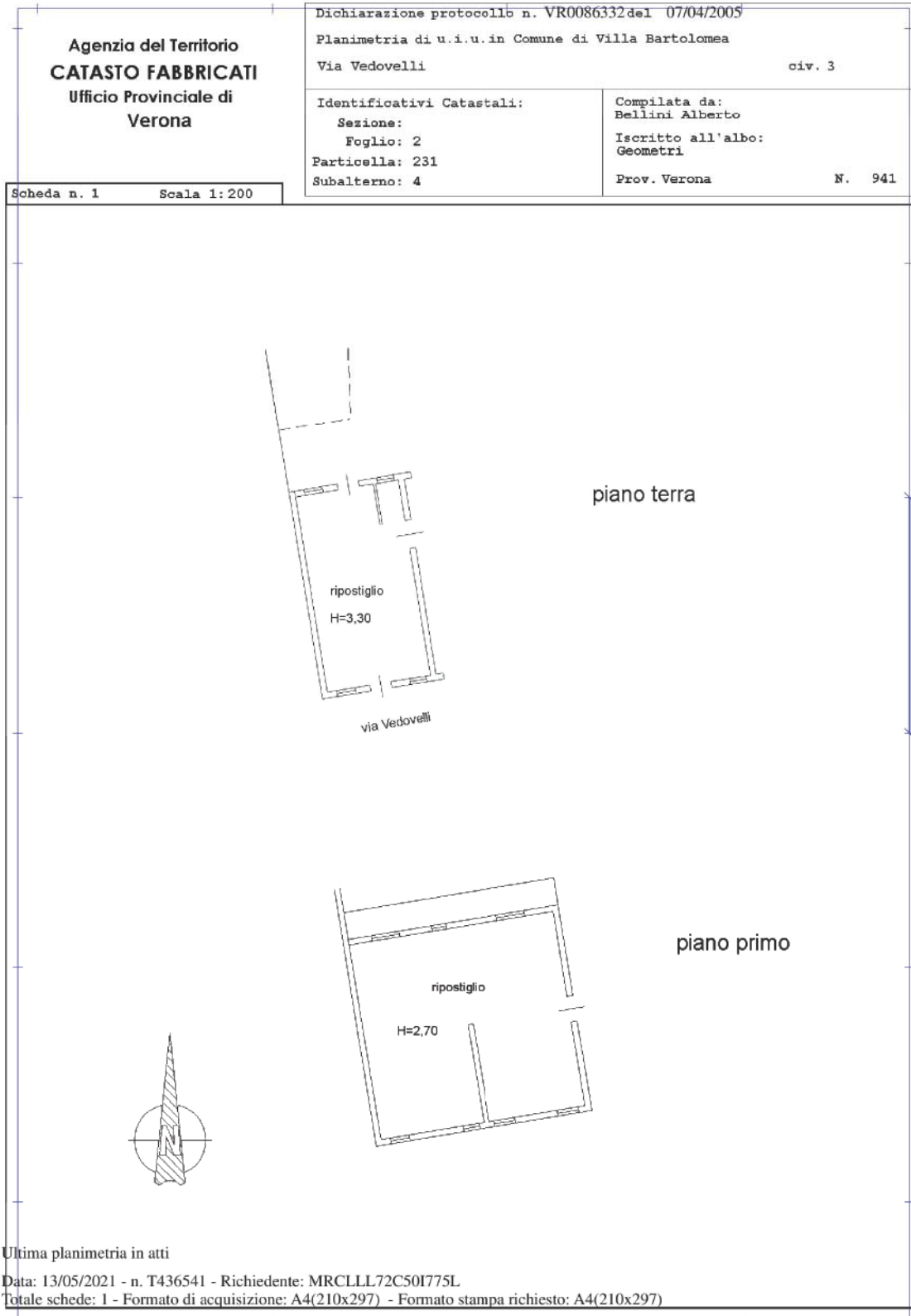
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato planimetrico - Foglio 2 part. 231 SUB 4

Giudice: Dott. Angelo Franco
esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi



Data: 13/05/2021 - n. T436541 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L



N.C.E.U. Planimetria - Foglio 2 part. 231 SUB 4



Tabella delle caratteristiche strutturali

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>strutture verticali</i>	<i>misto laterizio e c.a.</i>	<i>puntiforme e a lastre</i>	-	-
<i>coperture</i>	<i>laterizio</i>	<i>coppi</i>	-	-
<i>solai</i>	<i>laterocemento</i>	<i>travetti e pignatte</i>	-	-

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>superfici esterne</i>	<i>intonaco</i>	<i>intonaco civile</i>	<i>Scadenti</i>	-
<i>infissi esterni</i>	<i>Alluminio-legno</i>	<i>battente</i>	<i>scadenti</i>	-
<i>infissi interni</i>	-	-	-	
<i>porte ingresso</i>	<i>Alluminio</i>	<i>battente</i>	<i>scadenti</i>	
<i>muri interni</i>	<i>laterizio</i>	-	<i>scadenti</i>	
<i>pavimentazione interna</i>	<i>cemento</i>	<i>battuto</i>	<i>scadenti</i>	
<i>rivestimenti bagni</i>	-	-	-	
<i>pavimenti balconi/terrazze</i>	-	-		



29.2. Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti elettrici sono presenti esterni; non sono stati reperite le certificazioni relative.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	-	-	-	-
<i>citofonico</i>	-	-	-	-
<i>Riscaldamento- Condizionamento</i>	-	-	-	-
<i>gas</i>	-	-	-	-
<i>elettrico</i>	<i>esterno</i>	<i>elettrica</i>	<i>scadenti</i>	-
<i>idrico sanitario</i>	-	-	-	-
<i>telefonico</i>	-	-	-	-
<i>fognatura</i>	-	-	-	-



30. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

30.1. Situazione urbanistica attuale – CDU terreni

Destinazione urbanistica :

Il bene oggetto della presente relazione, è identificato nel PIANO REGOLATORE GENERALE in Zona Omogenea A:

ART. 34 - ZONA "A" / CENTRO STORICO E CORTI RURALI

1. Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una forma-zione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e/o culturali. Il Centro Storico e le Corti Rurali sono disciplinate dal P.R.G. vigente attraverso una normativa puntuale di riferimento contenuta nello stesso P.R.G. La presente Variante Generale conferma tale disciplina, precisando che la stessa potrà essere variata solo ed esclusivamente per mezzo di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica redatto nel rispetto delle seguenti norme.

2. Fanno parte integrante del Centro Storico e delle Corti Rurali le aree ,in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

3. L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione a cui corrisponde un particolare tipo di intervento, in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

4. Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

5. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.

6. Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed in condizione che non contrastino con le presenti norme:

a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conser-vare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni).



7. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.

8. Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità forma le strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

9. Si precisa che con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfettazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

10. I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

11. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n° 1098 e 29 giugno 1939 n°1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

12. Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

13. Per gli edifici classificati con il grado 7 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria mentre per quelli classificati col grado 9, oltre alla manutenzione ordinaria è ammessa anche quella straordinaria.

14. Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.

15. Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo.

16. All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:

a) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;

b) per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

17. L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell'edificato con grado di protezione 7,9,11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.

18. Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo.

19. A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:

a) Rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);



b) Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecno-logicamente;

c) Sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

20. Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicitato:

Grado 1 - Restauro filologico;

Grado 2 - Risanamento conservativo;

Grado 3 - Restauro propositivo;

Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";

Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B";

Grado 6 - Ristrutturazione globale;

Grado 7 - Demolizione e ricostruzione;

Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;

Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica;

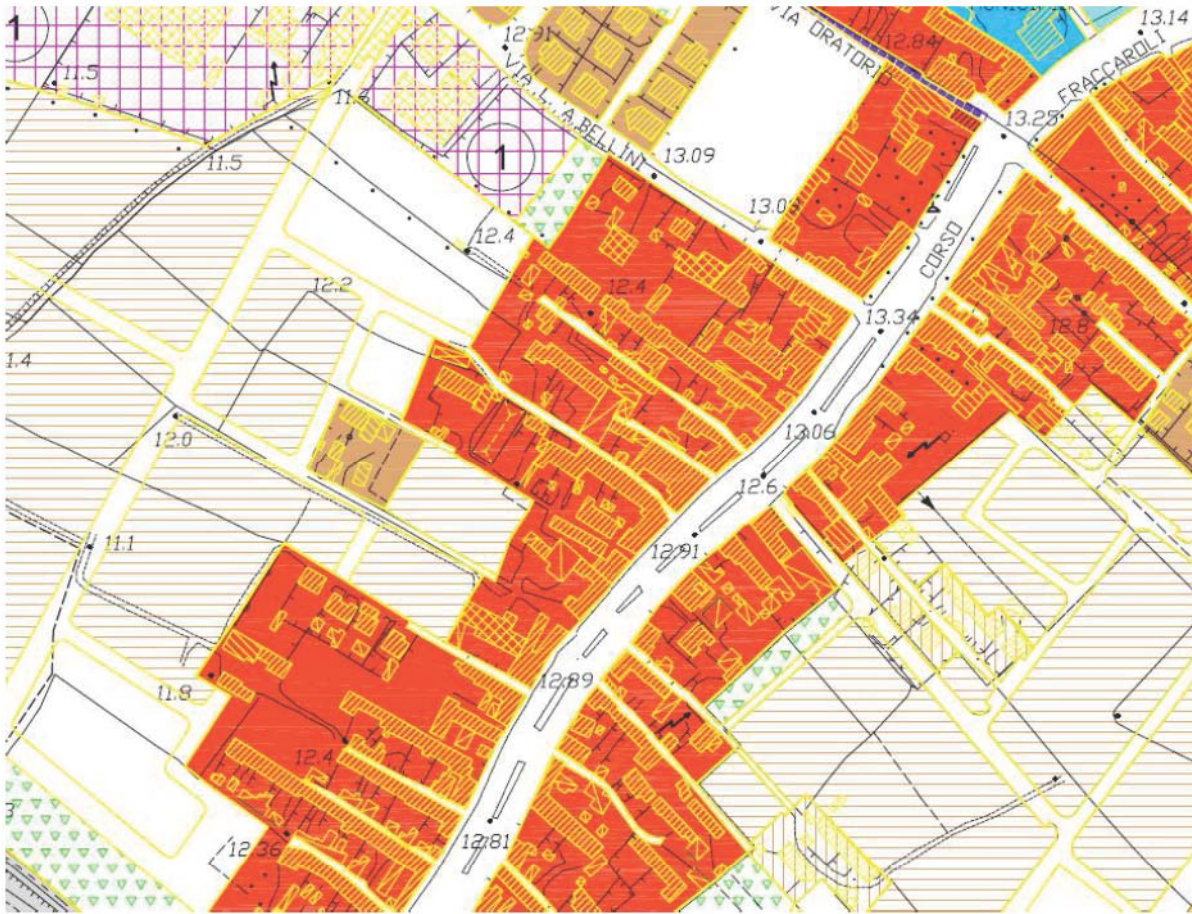
Grado 10 - Adeguamento ambientale;

Grado 11 - Tutti gli interventi;



Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica;

Grado 13 - Elementi compatibili.





LEGENDA

-  LIMITE TERRITORIO COMUNALE
-  ZONA "A" - CENTRO STORICO E CORTI RURALI



30.2. conformità urbanistico-edilizia

L'attuale destinazione risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

L'edificazione, è avvenuta anteriormente al 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza.

Dalle ricerche effettuate, presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Villa Bartolomea, **non risultano presenti i sotto citati titoli edilizi** indicati nell'atto di provenienza, di conseguenza **non si è potuto in questa sede accertarne la conformità edilizia.**

- Concessione Edilizia n. 32b/78 del 15/11/1978 **presente nel registro, ma non trovata in archivio**
- Concessione Edilizia n. 33d/78 del 28/12/1978 **presente nel registro, ma non trovata in archivio**
- Concessione Edilizia n. 1b/79 del 03/03/1979 **presente nel registro, ma non trovata in archivio**

Si precisa che

con l'entrata in vigore della Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n. 1150 si iniziava in tutto il territorio nazionale a prevedere la pianificazione urbanistica. Con tale legge nascevano i primi Piani Regolatori e compiuta disciplina trovò infine il rilascio della licenza edilizia (nuova denominazione dell'autorizzazione preventiva introdotta con R.D.L. N. 640/1935) per le costruzioni da eseguirsi nei centri abitati.

Successivamente, nel 1967, viene emanata la c.d. "legge ponte" (legge 6 agosto 1967, n. 765, così chiamata perché doveva costituire una sorta di ponte di passaggio tra la legge urbanistica del 1942 e una futura legge di riforma del settore), la quale estendeva l'obbligo della licenza edilizia all'intero territorio comunale (e quindi anche alle zone agricole, prima escluse perché la licenza valeva solo per i centri urbani); e stabilisce che la licenza viene condizionata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione. In questo modo la legge ponte pone le basi di una corretta ed estesa pianificazione territoriale.

Premesso quanto sopra riportato l'immobile, anche costruito in assenza di licenza edilizia anteriormente al 01/09/1967, sarebbe comunque regolare.

Si riporta, alla pagine seguente, **dichiarazione del Comune di Villa Bartolomea**, circa l'assenza delle pratiche citate nell'atto di provenienza.





COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA

Provincia di Verona

Corso Fraccaroli, 70 - 37049 Villa Bartolomea (VR)
Codice fiscale 82000850238 - Partita i.v.a.: 00879030237
email: ufficiotecnico@comune.villa-bartolomea.vr.it - Tel 0442-1833800
PEC: segreteria.comune.villa-bartolomea@halleypec.it
Sito internet: www.comune.villa-bartolomea.vr.it
Unità Operativa: Servizio n. 3/Ufficio Tecnico

Villa Bartolomea, 08/07/2021

Prot. n. _____

Alla c.a. Arch. Andrea Rebecchi

Via Caprera n.6

37126 Verona (VR)

PEC: andrea.rebecchi@archiworldpec.it

OGGETTO: Richiesta rilascio dichiarazione sulla irreperibilità delle pratiche edilizie n. 32b/1978, 33d/1978 e 1b/1979 - Riscontro.

Con riferimento alla Vs nota prot. n. 8657 del 08/07/2021, si dichiara che, a seguito della Vs richiesta di accesso agli atti, prot. n. 6628 del 21/05/2021, è emerso che le sotto elencate pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 33d del 1978 per la realizzazione di una recinzione del fabbricato di proprietà sito in C.so A. Fraccaroli intestata alla ditta [REDACTED]
- Concessione edilizia n. 1/B del 1979 per varianti prospettiche e interne del fabbricato sito in C.so A. Fraccaroli intestata alla ditta [REDACTED]

non risultano essere presenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale.

Mentre relativamente alla pratica edilizia n. 32b del 1978 per la ristrutturazione di un fabbricato esistente ad uso negozio e abitazione sito in C.so A. Fraccaroli, intestata al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] la stessa risulta essere composta dalla seguente documentazione:

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità prot. n. 292 del 15/01/1979;
- Elaborato grafico in variante relativo al riattamento del fabbricato per negozi ed abitazione sito nel comune di Villa Bartolomea, C.so Fraccaroli di proprietà della ditta [REDACTED]

Il presente documento viene rilasciato per gli usi consentiti dalla Legge.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Amedeo Fortuna

(Documento firmato digitalmente)

Il presente documento, sottoscritto mediante firma digitale, costituisce ad ogni effetto di legge atto ORIGINALE, con efficacia prevista dall'art.21 del D.lgs. n.82/2005 e s.m.i. Esso è inviato al destinatario esclusivamente in via telematica non essendo prevista alcuna trasmissione di documentazione su supporto cartaceo.

Comune di Villa Bartolomea (Vr) - Prot. n. 0008665 del 08-07-2021



19.3 Conformità catastale

Gli elaborati planimetrici catastali più recenti, come risultanti al Catasto Fabbricati, risultano conformi allo stato dei luoghi. I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

31. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' IN LOTTI

31.1. Comproprietà, quote, schema divisionale

Non vi sono comproprietari oltre all'esecutato con diritto di piena proprietà.



32. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

32.1. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Villa Bartolomea.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

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

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i seguenti coefficienti di riduzione.

Calcolo della sup. commerciale coefficienti di riduzione:

- 100% locali di abitazione
- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini



- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 60% box (collegato ai vani principali)
- 50% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2.40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min. h 2.40)
- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

32.2. Stima analitica e valore dei beni

La presente stima prende in considerazione il compendio e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.



Tabella di calcolo della superficie commerciale

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Piano terra sub 4				
ripostiglio-deposito	41,23	34,42	1,00	41,23
Piano primo sub 4				
ripostiglio-deposito	84,40	76,22	1,00	84,40
Totale superficie commerciale			mq	125,63



Ai fini della determinazione del valore dell'immobile per la presente perizia di stima, si terrà conto di aspetti intrinseci ed estrinseci del compendio, del raffronto con immobili di medesima tipologia in vendita nella zona di riferimento e dello stato di conservazione dei beni; i valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare relativamente alla microzona identificata verranno quindi ponderati anche rispetto all'offerta mercato immobiliare attuale.

E' necessario nella stima tenere conto inoltre della condizione di vendita forzata e dello stato di conservazione e manutenzione secondo gli attuali standards prestazionali dell'involucro edilizio e degli impianti.

Tutto quanto sopra esposto conduce ad una valutazione ponderata di valore al metro quadro:

LOTTO 3 – LOCALE ACCESSORIO-MAGAZZINO E PERTINENZE:

VALORE DI STIMA PARI A € 200/mq così determinato:

<u>Valutazione ponderata (mq 125 x € 400)</u>	€	50.000,00
a) Decurtazione per vendita forzata-assenza di garanzia -10%	€	5.000,00
b) Decurtazione per stato di conservazione, ubicazione e reale andamento del mercato immobiliare -40%	€	20.000,00
c) Decurtazione regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali	€	0,00
e) Oneri giuridici gravanti	€	0,00
<u>VALORE STIMATO A BASE D'ASTA (arrotondato)</u>	€	25.000,00

per le seguenti quote di proprietà:

[REDACTED]
per diritto di proprietà 1/1



Fonti d'informazione per la stima

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) II° sem. 2020

Comune di Villa Bartolomea(VR) - Ufficio Tecnico - Archivio

Inserzioni immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare

Documentazione d'archivio



33. LOTTO 3-RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

- **Dati dell'esecuzione immobiliare**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a di Verona in data 29/09/2020 al n. 32528 RG e 22801 RP,
emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 28/07/2020 repertorio n. 2799
a favore di
CASSA PADANA BANCA di CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.
Via Garibaldi, Leno(BS) – C.F. 01741030983
a carico di

[REDACTED]
per diritto di proprietà 1/1

venivano colpiti, tra gli altri, i seguenti beni

Identificazione catastale

Estremi catastali:

catasto fabbricati

foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2

- **Ubicazione**

Comune di Villa Bartolomea(VR), via Vedovelli n. 3

- **Descrizione sintetica del compendio**

IMMOBILE ACCESSORIO-MAGAZZINO E PERTINENZE

Il compendio è sito nel Comune di Villa Bartolomea. Trattasi di unità di due piani fuori terra, al grezzo, di superficie commerciale pari a mq 125,00, non collegati tra loro internamente. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

La tipologia costruttiva è tradizionale; lo stato di conservazione è scadente

- **Intestazione dei beni**

I beni sono pervenuti all'esecutato in virtù di:

trascrizione a Verona il 19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De Micheli, rep. 240/160 del
26/11/2008

[REDACTED]
per diritto di proprietà 1/1



VALORE STIMATO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 25.000,00

per le seguenti quote di proprietà:

[REDACTED]

per diritto di proprietà 1/1

[REDACTED]



34. ELABORATI GRAFICI CATASTALI E DELLO STATO ATTUALE



Estratto di mappa - Foglio 2 part. 231

Giudice: Dott. Angelo Franco
esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi



Data: 13/05/2021 - n. T436861 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	De Gani Luca
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Verona	N. 2862

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona**

Comune di Villa Bartolomea	Protocollo n. VR0326537 del 16/09/2009
Sezione: Foglio: 2 Particella: 231	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2021 - Comune di VILLA BARTOLOMEA (L912) - < Foglio: 2 - Particella: 231 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 13/05/2021 - n. T436861 - Richiedente: Telematico

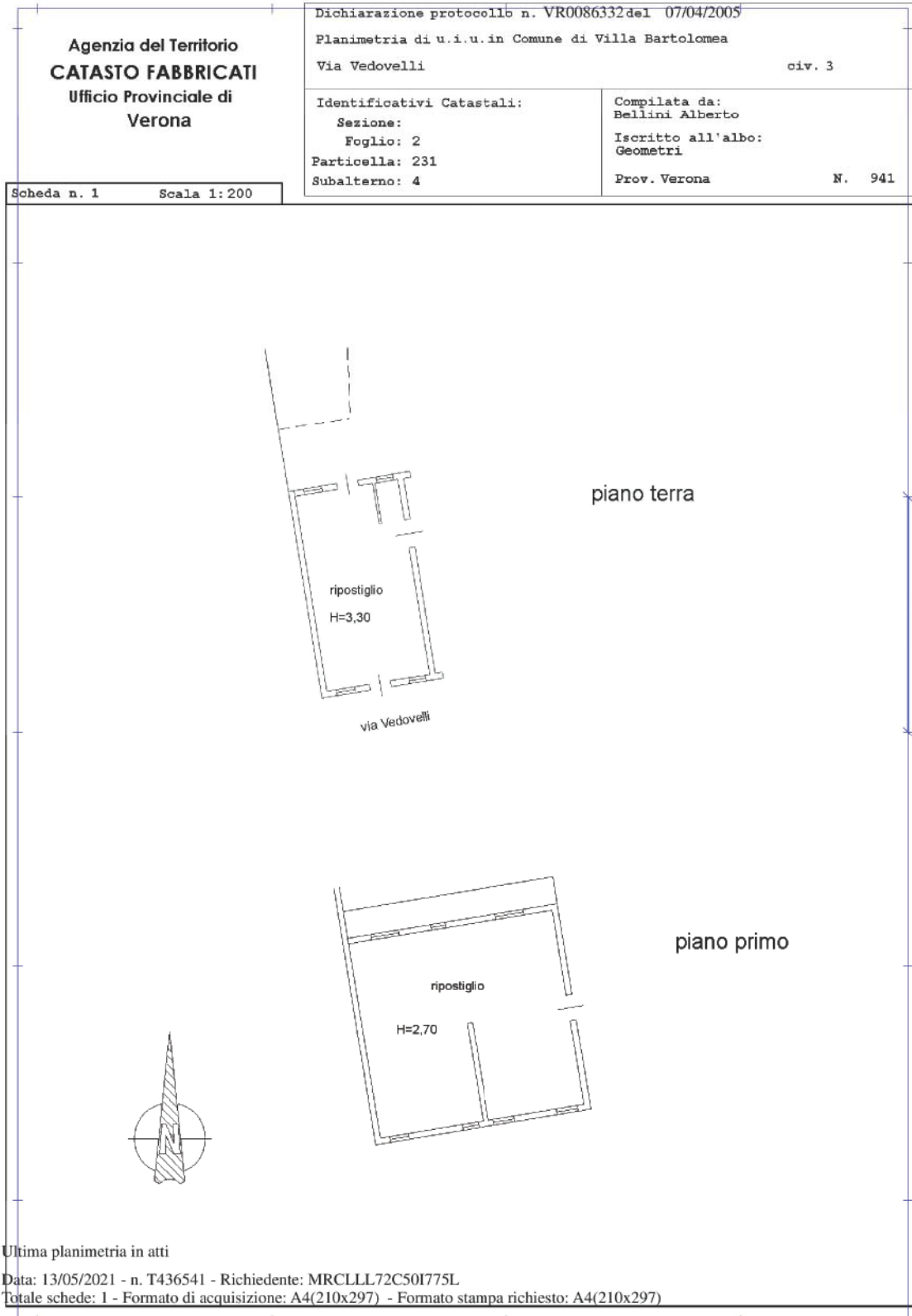
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato planimetrico - Foglio 2 part. 231 SUB 4

Giudice: Dott. Angelo Franco
 esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi



Data: 13/05/2021 - n. T436541 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L



N.C.E.U. Planimetria - Foglio 2 part. 231 SUB 4



35. RIEPILOGO GENERALE

- **Dati dell'esecuzione immobiliare**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione in data 29/09/2020 al n. 32528 RG e 22801 RP

emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 28/07/2020 repertorio n. 2799

a favore di

CASSA PADANA BANCA di CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

Via Garibaldi, Leno(BS) – C.F. 01741030983;

a carico di

[REDACTED]
per diritto di proprietà 1/1

LOTTO 1 PIZZERIA E PERTINENZE

Comune di Villa Bartolomea(VR), Corso Arnaldo Fraccaroli n. 158

- **Descrizione sintetica del compendio**

Superficie commerciale mq 537.

Trattasi di laboratorio-pizzeria di ampie dimensioni. L'unità si compone ampio locale di ingresso, un tempo adibito a ristorante-pizzeria, e retrostanti locali di sala, laboratorio e locali tecnici connessi all'attività. Completa il compendio, piano primo "al grezzo" non collegato internamente al piano inferiore. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Lo stato di conservazione è mediocre-scadente.

- **Identificazione catastale**

Comune di Villa Bartolomea(VR)

foglio 2 part. 231 sub 12 CAT. D/8, Rendita Euro 4.018 - Corso Arnaldo Fraccaroli, piano T-1.

- **Intestazione dei beni**

[REDACTED]
per la quota di 1/1, del compendio in oggetto, in virtù di

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De Micheli, rep. 240/160 del 26/11/2008 **trascritto a Verona(VR) il 19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787**

Valore a basa d'asta

€ 187.000,00

LOTTO 2 UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE:

Comune di Villa Bartolomea(VR), Corso Arnaldo Fraccaroli n. 160

Superficie commerciale mq 222.

Trattasi di unità abitativa di due piani fuori terra abitabili e un piano soffitta. Il fabbricato è contiguo al lotto 1 edificato nella stessa cortina edilizia, e si affaccia per il lato interno nella corte comune al lotto 1. L'unità si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, servizio igienico, al piano terra. Al piano primo tre camere da letto e un servizio igienico.



Completano il compendio balcone su cui si affaccia la camera padronale. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

La tipologia costruttiva è tradizionale; lo stato di conservazione è scadente.

• **Identificazione catastale**

Comune di Villa Bartolomea(VR)

foglio 2 part. 231 sub 2 CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Piano T-1-2,
corso Arnaldo Fraccaroli 160;

foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8 – Cons. mq 108, Piano T-1,
corso Arnaldo Fraccaroli;

• **Intestazione dei beni**

per la quota di proprietà di 1/1, del compendio in oggetto , in virtù di

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De Micheli, rep. 240/160 del 26/11/2008 **trascritto a Verona(VR) il 19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787**

Valore a basa d'asta

€ 85.000,00

LOTTO 3 LOCALE ACCESSORIO-MAGAZZINO:

Comune di Villa Bartolomea(VR), via Vedovelli n. 3

Superficie commerciale mq 125.

Trattasi di unità di due piani fuori terra, realizzata al grezzo, non collegati tra loro internamente. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

La tipologia costruttiva è tradizionale; lo stato di conservazione è scadente.

• **Identificazione catastale**

Comune di Villa Bartolomea(VR)

Estremi catastali Catasto Fabbricati

foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2 – Cons. mq 108,
Piano T-1, via Vedovelli n. 3;

• **Intestazione dei beni**

per la quota di proprietà di 1/1, del compendio in oggetto , in virtù di

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De Micheli, rep. 240/160 del 26/11/2008 **trascritto a Verona(VR) il 19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787**

Valore a basa d'asta

€ 25.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA DEI BENI


€ 297.000,00



La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 12/07/2021

L'esperto stimatore
Arch. Andrea Rebecchi

A circular professional stamp of the Verona Architectural Order (Ordine degli Architetti) is shown. The stamp contains the text: "DOTT. ANDREA REBECCHI", "ORDINE ARCHITETTI", "VERONA", "N. 1559", and "ARCHITETTO". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

36. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI PROCEDURE 615.2018 + 249.2020 **LOTTI DIECI**

PROCEDURA 615.2018 LOTTI SETTE

LOTTO 1

UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE IN VILLA BARTOLOMEA(VR) via Bruno Lanza n. 5

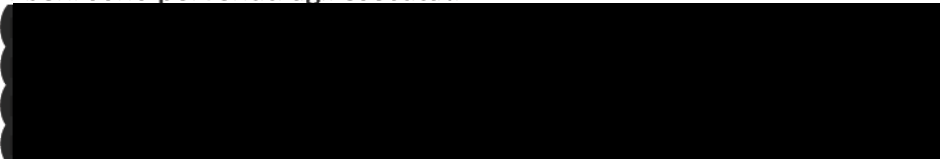
Il compendio è sito nel Comune di Villa Bartolomea, in zona residenziale a ridosso del centro del paese. Trattasi villa unifamiliare, su due piani fuori terra, di ampia metratura. L'unità abitativa, di superficie commerciale pari a mq 336. Autorimessa e locali di servizio al piano terra e area scoperta a verde completano il compendio.

• **Identificazione catastale**

Comune di Villa Bartolomea(VR)
foglio 1 part. 641 sub 1 CAT. A/7
foglio 1 part. 641 sub 2 CAT. C/6

• **Intestazione dei beni**

I beni sono pervenuti agli esecutati



Ciascuno per la quota indivisa di 1/2

in virtù di:

Atto di Compravendita in data 9/05/1990 nn.ri 13780/1630 di rep.
Notaio Sergio Macchi, registrato a Legnago il 15/06/1990 al n. 805,
trascritto a Verona il 1/06/1990

Valore a basa d'asta quota proprietà 1/1 **€ 310.000,00**

LOTTO 2

UNITA' ABITATIVA – COMMERCIALE

Legnago(VR), via Pirandello n. 106-108-110

Il compendio è sito nel Comune di Legnago, in frazione "Vigo" residenziale a sud del paese. Trattasi di fabbricato con destinazione residenziale-commerciale. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 296, si compone al piano terra di due negozi di modeste dimensioni, un autorimessa e locali di servizio. Al piano primo, direttamente collegata al piano terra tramite scala interna, si sviluppa l'unità. Completa il compendio, area scoperta di pertinenza al piano terra.

• **Identificazione catastale**

- foglio 66 part. 234 sub 1 CAT. C/1 Cons. mq 37
- foglio 66 part. 234 sub 2 CAT. C/1 Cons. mq 47
- foglio 66 part. 234 sub 4 CAT. C/6 Cons. mq 14
- foglio 66 part. 234 sub 3 CAT. A/3 Cons. Vani 7



• **Intestazione dei beni**

I beni sono pervenuti agli esecutati

[REDACTED]

Ciascuno per la quota indivisa di 1/2

in virtù di:

Atto di compravendita in data 15 ottobre 1966 n. rep. 26361/15141
notaio Mario Alberti, registrato a Cologna Veneta il 22 ottobre 1966 al
n. 145, trascritto a Verona il 26 ottobre 1966 ai n.ri 16386/4018

Valore a basa d'asta quota proprietà 1/1

€ 147.000,00

LOTTO 3

UNITA' COMMERCIALE IN LEGNAGO(VR) via Palmiro Togliatti n. 4

Trattasi di piccola unità commerciale, posta al piano terra di fabbricato commerciale denominato "le piramidi". Il compendio si colloca nel Comune di Legnago, in zona di completamento edilizio a sud del paese oltre la linea ferroviaria, con edificazione a partire dagli anni settanta del Novecento. L'unità, di superficie commerciale pari a 57 mq, si configura come attività di bar di recente realizzazione, ora dismesso. Si compone di locale bar, doppi servizi e locale magazzino.

• **Identificazione catastale**

Comune di Legnago(VR)

foglio 24 part. 586 sub 5 CAT. C/1 – Cons. mq 55

• **Intestazione dei beni**

Il compendio è pervenuto agli esecutati:

[REDACTED]

Ciascuno per la quota indivisa di 1/2

in virtù di

Con Atto di compravendita in data 30 novembre 1993 n. 36612/5206
notaio Sergio Macchi, trascritto a Verona il 6 dicembre 1993 ai n.ri
31048/21899

Valore a basa d'asta quota proprietà 1/1

€ 59.000,00

LOTTO 4

UNITA' COMMERCIALE IN LEGNAGO(VR) via Palmiro Togliatti n. 5

Trattasi di piccola unità commerciale, posta al piano terra di fabbricato commerciale denominato "le piramidi". Il compendio si colloca nel Comune di Legnago, in zona di completamento edilizio a sud del paese oltre la linea ferroviaria, con edificazione a partire dagli anni settanta del Novecento. L'unità, di superficie commerciale pari a 56 mq, si configura come attività open space e servizio igienico.



• **Identificazione catastale**

Comune di Legnago(VR)

foglio 24 part. 586 sub 6 CAT. C/1

• **Intestazione dei beni**

Il compendio è pervenuto agli esecutati:

[REDACTED]

Ciascuno per la quota indivisa di 1/2

in virtù di

Con Atto di compravendita in data 30 novembre 1993 n. 36612/5206
notaio Sergio Macchi, trascritto a Verona il 6 dicembre 1993 ai n.ri
31048/21899

Valore a basa d'asta quota proprietà 1/1

€ 51.400,00

LOTTO 5

**UNITA' A DESTINAZIONE UFFICI BANCARI IN LEGNAGO(VR) via
Palmiro Togliatti n. 3**

Trattasi di unità di uffici bancari, ora dismessi, posta al piano terra di
fabbricato commerciale denominato "le piramidi". Il compendio si
colloca nel Comune di Legnago, in zona di completamento edilizio a sud
del paese oltre la linea ferroviaria, con edificazione a partire dagli anni
settanta del Novecento. L'unità, di superficie commerciale pari a 130 Si
compone di ingresso, ufficio, locali di servizio e servizio igienico.

• **Identificazione catastale**

Comune di Legnago(VR)

foglio 24 part. 586 sub 4 CAT. D/5

• **Intestazione dei beni**

Il compendio è pervenuto agli esecutati:

[REDACTED]

Ciascuno per la quota indivisa di 1/2

in virtù di

Con Atto di compravendita in data 30 novembre 1993 n. 36612/5206
notaio Sergio Macchi, trascritto a Verona il 6 dicembre 1993 ai n.ri
31048/21899

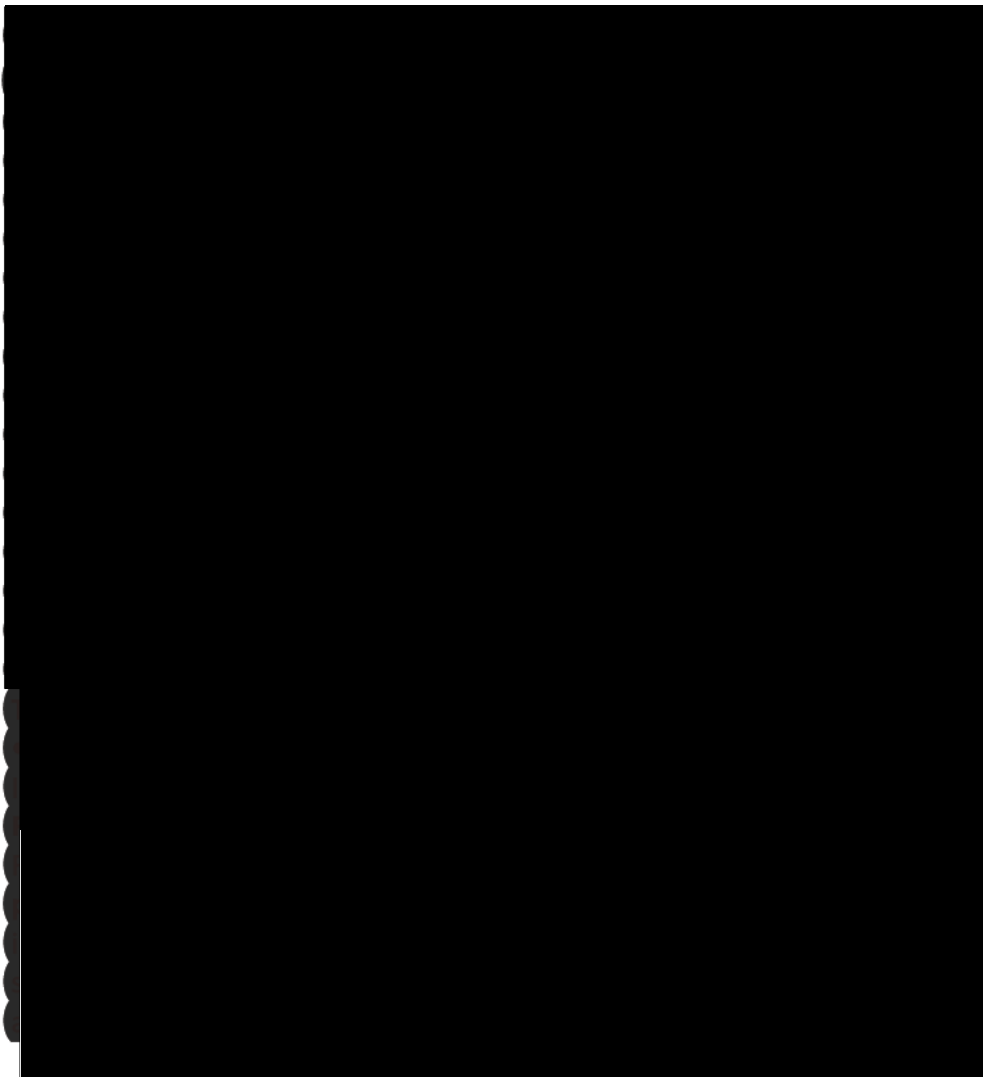
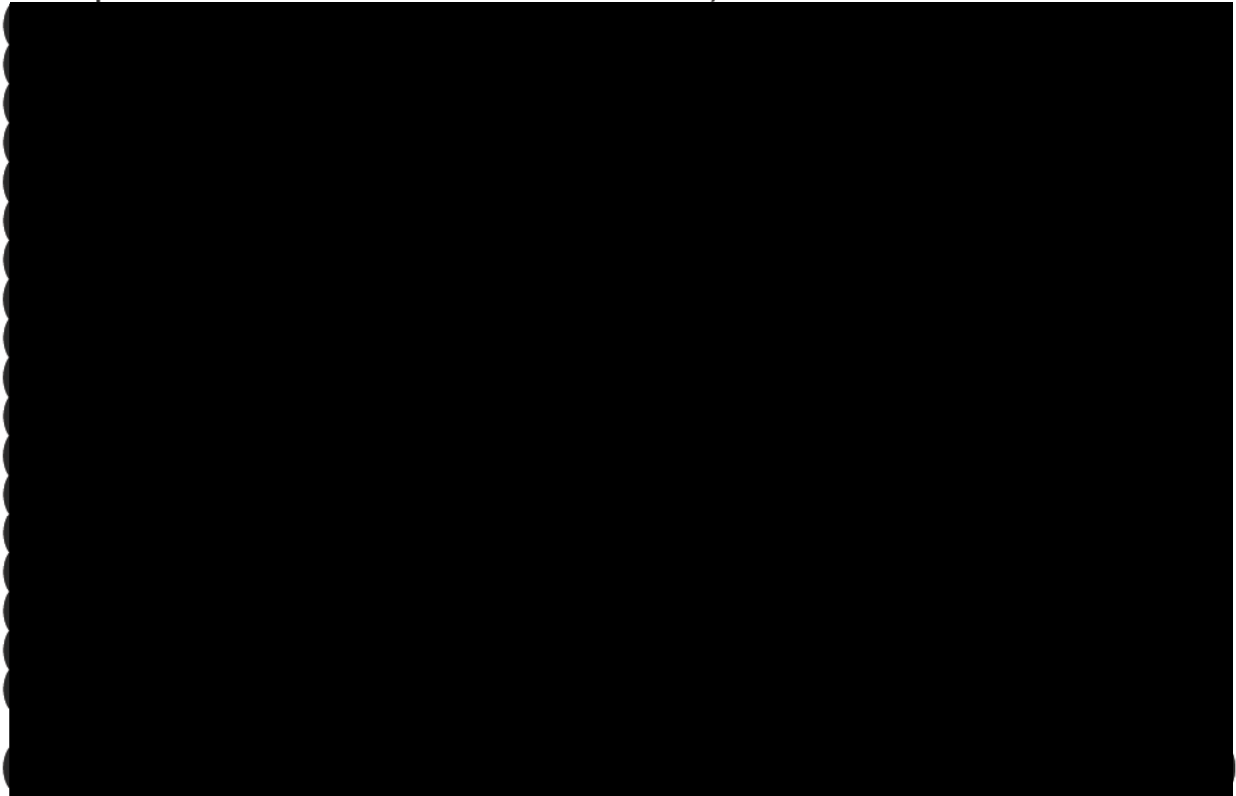
Valore a basa d'asta quota proprietà 1/1

€ 81.000,00

[REDACTED]



Il compendio è sito nel Comune di Villa Bartolomea, a sud ovest del







PROCEDURA 249.2020 LOTTI TRE

LOTTO 1 PIZZERIA E PERTINENZE

Comune di Villa Bartolomea(VR), Corso Arnaldo Fraccaroli n. 158

• Descrizione sintetica del compendio

Superficie commerciale mq 537.

Trattasi di laboratorio-pizzeria di ampie dimensioni. L'unità si compone ampio locale di ingresso, un tempo adibito a ristorante-pizzeria, e retrostanti locali di sala, laboratorio e locali tecnici connessi all'attività. Completa il compendio, piano primo "al grezzo" non collegato internamente al piano inferiore. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Lo stato di conservazione è mediocre.

• Identificazione catastale

Comune di Villa Bartolomea(VR)

foglio 2 part. 231 sub 12 CAT. D/8, Rendita Euro 4.018 - Corso Arnaldo Fraccaroli, piano T-1.

• Intestazione dei beni

[REDACTED]
per la quota di 1/1, del compendio in oggetto, in virtù di



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De Micheli, rep. 240/160 del 26/11/2008 **trascritto a Verona(VR) il 19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787**

Valore a basa d'asta

€ 187.000,00

LOTTO 2 UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE:

Comune di Villa Bartolomea(VR), Corso Arnaldo Fraccaroli n. 160
Superficie commerciale mq 222.

Trattasi di unità abitativa di due piani fuori terra abitabili e un piano soffitta. Il fabbricato è contiguo al lotto 1 edificato nella stessa cortina edilizia, e si affaccia per il lato interno nella corte comune al lotto 1. L'unità si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, servizio igienico, al piano terra. Al piano primo tre camere da letto e un servizio igienico. Completano il compendio balcone su cui si affaccia la camera padronale. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

La tipologia costruttiva è tradizionale; lo stato di conservazione è scadente.

• **Identificazione catastale**

Comune di Villa Bartolomea(VR)

foglio 2 part. 231 sub 2 CAT. A/3 – Cons. 7,5 vani, Piano T-1-2, corso Arnaldo Fraccaroli 160;

foglio 2 part. 231 sub 11 CAT. D/8 – Cons. mq 108, Piano T-1, corso Arnaldo Fraccaroli;

• **Intestazione dei beni**

[REDACTED]
per la quota di proprietà di 1/1, del compendio in oggetto , in virtù di

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De Micheli, rep. 240/160 del 26/11/2008 **trascritto a Verona(VR) il 19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787**

Valore a basa d'asta

€ 85.000,00

LOTTO 3 LOCALE ACCESSORIO-MAGAZZINO:

Comune di Villa Bartolomea(VR), via Vedovelli n. 3
Superficie commerciale mq 125.

Trattasi di unità di due piani fuori terra, realizzata al grezzo, non collegati tra loro internamente. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

La tipologia costruttiva è tradizionale; lo stato di conservazione è scadente.

• **Identificazione catastale**

Comune di Villa Bartolomea(VR)



Estremi catastali Catasto Fabbricati
foglio 2 part. 231 sub 4 CAT. C/2 – Cons. mq 108,
Piano T-1, via Vedovelli n. 3;

• **Intestazione dei beni**

[REDACTED]
per la quota di proprietà di 1/1, del compendio in oggetto , in virtù di

di
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Notaio Emanuele De
Micheli, rep. 240/160 del 26/11/2008 trascritto a Verona(VR) il
19/12/2008 ai nn.ri 53460/33787

Valore a basa d'asta **€ 25.000,00**

B) TOTALE VALORE DI STIMA DEI BENI E.I. 249.2020 **€ 297.000,00**

R.E. 615.2018 + R.E. 249.2020

TOTALE GENERALE STIMA A)+B) **€ 974.000,00**

Verona, 12/07/2021

L'esperto
Arch. Andrea Rebecchi



The image shows a circular professional stamp of the architect Andrea Rebecchi. The stamp contains the text: "DOTT. ANDREA REBECCHI", "ORDINE ARCHITETTI", "VERONA", "N. 1859", and "ARCHITETTO". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

