

Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTÌ
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento
N.R.G.E. **172/2022**

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ATTILIO BURTÌ

Esecuzione immobiliare promossa da:

con Avv. ROSSI MARCO

contro

Data dell'udienza: 22 MARZO 2023 ore 10.00

Elaborato Peritale

Dott. Arch. Manuela Cona
iscritta all'Albo degli Architetti prov. di Verona al 1537
iscritta all'Albo dei periti del Tribunale di Verona
C.F. CNOMNL68E59L781K
cell. 3394652347 email arch.m.cona@gmail.com



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTÌ
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

INDICE

Premessa	pag. 3
1. Verifica art. 567	pag. 3
2. Acquisizione atti	pag. 3
3. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 3
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	pag. 6
4. Vincoli ed oneri condominiali	pag. 7
5. Presenza di altri diritti pesi limitazioni d'uso	pag. 7
Servitù di passo	pag. 7
6. Esistenza di formalità	pag. 7
7. Descrizione dei beni	pag. 8
• Descrizione immobile 1	pag. 9
planimetria catastale	pag. 11
riepilogo superfici	pag. 13
valutazione	pag. 14
• RIEPILOGO LOTTO VALUTAZIONE	pag. 15
8. individuazione beni oggetto di pignoramento	pag. 15
9. provvedimenti catastali	pag. 16
10. strumento urbanistico edilizio P.A.T.	pag. 19
11. situazione urbanistica edilizia	pag. 20
12. situazione di possesso diritti reali	pag. 20
13. situazione stato civile	pag. 20
14. situazione impianti tecnologici	pag. 21
15. predisposizione dei singoli lotti	pag. 21
16. valutazione mediante stima	pag. 21
17. provvedimenti di assegnazione immobili	pag. 22
18. quota pignorata	pag. 22
19. Pignoramento diritti reali	pag. 22
20. Abusi sanabili	pag. 23
RIEPILOGO E DESCRIZIONE DEI BENI.	pag. 23
ELENCO ALLEGATI	pag. 24



Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione Dott. ATTILIO BURTI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PREMESSE

La sottoscritta Dott. Arch. Manuela Cona, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1537, con studio in Verona, via Puglie 19/A, è stata nominata perito estimatore, dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, dei beni immobili compendio del procedimento indicato sopra, acquisendo l'opportuna documentazione come da provvedimento di V.S. del 12.09.2022, avendo prestato giuramento telematico in data 13.09.2022, redige la seguente relazione peritale in risposta al quesito assegnatomi.

Si precisa quanto segue: l'indirizzo riportato nelle visure storiche catastali indica il numero civico errato, invece il numero civico corretto è n. 239/1.

RELAZIONE PERITALE

In risposta al quesito di identificare e stimare i beni colpiti dalla procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione, La V.S. concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza, del **22 MARZO 2023 ore 10.00** per deposito dell'elaborato peritale e per l'invio delle copie alle parti.

Dopo vari tentativi, il giorno 01.02.2023 è stato effettuato dall'esperto estimatore il sopralluogo presso i beni oggetto della presente E.I., accompagnata dal custode dott. Pellegrini Andrea.

*I beni di seguito descritti sono siti in località CERAINO, COMUNE DI DOLCE' -VR-, si premette che date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la divisibilità dei beni oggetto del presente pignoramento l'esperto estimatore, li identifica **IN UN UNICO LOTTO.***

1. VERIFICA della completezza documentazione come da certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. del notaio NICCOLO' TIECCO -sede di PERUGIA - del 25.07.2022.

2. ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica effettuata presso gli enti preposti, la scrivente integra la documentazione con:

- NUOVA Planimetria catastale -
- estratto di mappa,
- Elaborati grafici di progetto,
- Copia del titolo integrale di provenienza.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (iscrizioni, trascrizioni)

TRASCRIZIONI



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTÌ
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobiliare- Atto Giudiziario del **02.06.2022** Rep 4716/2022,

Autorità emittente: UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA, Trascrizione R.G. n. 29554- R.P. n. 21555 del 08.07.2022,
a favore di

Codice fiscale

contro

nato

C.F.:

nata

Codice fiscale: |

- relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
sugli immobili distinti al Comune di DOLCE' (VR) loc. CERAINO
VIA ROVERETO N. 229,

unità negoziale n. 1

Catasto FABBRICATI Foglio 37, particella n. 122 sub 6,
categoria F/3, IN CORSO DI COSTRUZIONE

Consistenza -

Indirizzo ROVERETO N. civico 229

Sezione D - Ulteriori informazioni

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- IL SIGNOR

L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, E' SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CON OGNI SUA PERTINENZA, DIPENDENZA, ACCESSIONE ED ACCESSIONE, E CON I FRUTTI COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 267.395,76 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFOLTO.

RAPPRESENTATA E DIFESA

DALL'AVV. MARCO ROSSI (C.F. RSSMRC74 P19L781M - PEC: AVVMARCOROSS@ORDINEAVVOCATIVRPEC.IT), PRESSO IL SUO STUDIO IN VERONA AL VICOLO S. BERNARDINO N. 5/A ELEGGE DOMICILIO.

ISCRIZIONI

1. Ipoteca Volontaria - Concessione a GARANZIA DI MUTUO del 24.09.2008 Rep. 146807/5528, notaio FRAENZA GIAMPAOLO (VR),

Iscrizione R.G. n. 41569- R.P. n. 8184 del 01.10.2008.

a favore di:



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTI
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Nata il
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

capitale euro 140.000,00 Totale euro 252.000,00

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ;

1- unità negoziale n. 1

Catasto FABBRICATI Foglio 37, particella n.122 sub 6 ,

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Consistenza -

Indirizzo ROVERETO N. civico 229

ISCRIZIONI

2. Ipoteca Legale - del 19.12.2012 Rep. 840/2212, emesso da
EQUITALIA NORD S.P.A. Codice fiscale 07244730961 Sede MILANO (MI),

Iscrizione R.G. n. 2447- R.P. n. 198 del 18.01.2013:

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Capitale € 89.795,37 Tasso interesse annuo -

Interessi - Spese - Totale € 179.590,74

a favore di:

EQUITALIA NORD S.P.A.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 07244730961

Domicilio ipotecario eletto VIA CEFALONIA 49 -
BRESCIA

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTÌ
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

unità negoziale n. 1

Catasto FABBRICATI Foglio 37, particella n.122 sub 6 ,
F3-FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Trascrizioni

PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA

del 24.09.2008 Rep. 146805/5526,

Trascrizione R.G. n. 41568 - R.P. n. 26264 del 01.10.2008

Notaio FRAENZA GIAMPAOLO

- VERONA (VR),

a favore di

Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di PROPRIETÀ
Per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di PROPRIETÀ
Per la quota di 1/2

contro

;
;
;

per il diritto di piena PROPRIETÀ per la quota di 1/1 e
degli immobili siti nel comune di Verona di cui alla procedura.

unità negoziale n. 1

Catasto FABBRICATI Foglio 37, particella n. 122 sub 6

F3-FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE via Rovereto n. 229

Sezione D - Ulteriori informazioni

LA PORZIONE ABITATIVA E' ANCORA ALLO STATO GREZZO E VERRA' ULTIMATA A CURE E SPESE DELLA PARTE ACQUIRENTE. LE PARTI PRECISANO CHE TRATTASI DI PORZIONI IMMOBILIARI FACENTI PARTE DI FABBRICATO URBANO CHE NON HA REQUISITI DI LUSSO E PER LE SUE CARATTERISTICHE RIENTRA NEI PARAMETRI PREVISTI DALLA LEGGE TUPINI DEL 2 LUGLIO 1949 N. 408.

Dichiarazione di rispondenza



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTÌ
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

Da ricerca effettuata dall'esperto estimatore, risulta riscontrata la continuità delle trascrizioni.

I beni trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atto di compravendita a firma del notaio: dott. FRAENZA GIAMPAOLO - Sede di VERONA (VR) in capo agli esecutati; sussiste continuità nelle note di trascrizione.

Le ricerche catastali effettuate NON riportavano alcuna planimetria catastale depositata. PER QUESTO MOTIVO E' STATO NECESSARIO PRESENTARE NUOVA PLANIMETRIA CORRISPONDENTE ALLO STATO DEI LUOGHI, FRA L'ALTRO NON IN FASE DI ESECUZIONE COME DICHIARATO NEI VARI ATTI MA, COMPLETATA ED ABITATA.

Si precisa inoltre quanto segue: l'indirizzo riportato nelle visure storiche catastali indica il numero civico errato, il numero civico corretto è 239/1.

La dichiarazione di conformità si ritiene relativa al solo sub 6, non a tutto l'immobile a causa della mancanza di documentazione progettuale, presso gli enti preposti.

4. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Informazioni principali

L'unità oggetto di pignoramento è parte di **un edificio di quattro unità abitative sito in loc. CERAINO, Via Rovereto n. 239/1** ; nell'atto di compravendita e' compresa la quota di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Criteri di ripartizione delle spese

In sede di sopralluogo NON è stato possibile acquisire informazioni relative ad eventuali spese condominiali in quanto non erano presenti i proprietari dell'unità in oggetto ed, i vicini di casa, non hanno rilasciato alcuna informazione d'aiuto.

5. PRESENZA DI ALTRI DIRITTI

Da verifica e presa visione degli atti relativi all' immobile oggetto di pignoramento, non risultano esserci altri diritti insistenti sull'immobile in oggetto. *SI COMUNICA CHE: l'immobile è occupato da un soggetto senza titolo e che è stato sottoposto a misura penale cautelare personale all' interno del compendio pignorato.*

6. ESISTENZA DI FORMALITA'

(vincoli ed oneri che saranno cancellati)

Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTÌ
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

Pignoramento Immobiliare- Atto Giudiziario del **02.06.2022** Rep 4716/2022,
Autorità emittente: UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA,
Trascrizione R.G. n. 29554- R.P. n. 21555 del 08.07.2022,

1. Ipoteca Volontaria - Concessione a GARANZIA DI MUTUO del 24.09.2008
Rep. 146807/5528, notaio *FRAENZA GIAMPAOLO* (VR), **Iscrizione R.G. n. 41569- R.P. n. 8184 del 01.10.2008, ;**

2. Ipoteca Legale - del 19.12.2012 Rep. 840/2212, emesso da
EQUITALIA NORD S.P.A. *Codice fiscale 072 447 30961 Sede MILANO*
(MI), **Iscrizione R.G. n. 2447- R.P. n. 198 del 18.01.2013;**

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene immobile facente parte dell'esecuzione in oggetto è sito nel Comune di DOLCE', località Ceraino, provincia di Verona, via Rovereto n. 239/1, ed è facente parte di un EDIFICIO di tre piani fuori terra.

Catastalmente così distinto: (*come da modifiche catastali effettuate*)

unità negoziale n. 1

1 Catasto FABBRICATI Foglio 37, particella n. 122 sub 6,
categoria A/3, classe 3, vani 3,5, sup. 54 mq. Rend. Euro 106,65;

Descrizione sintetica dei beni.

L'edificio è posizionato in pieno centro abitato a Ceraino, sulla Strada Comunale Via Rovereto, che da Volargne porta a Dolcè.

La zona è denominata CHIUSA DELLA VAL D'ADIGE, sita nei comuni di Dolcè e Rivoli, con Decreto del 02.03.1953 G.U. 1953-03-02 si identifica lo stato di Vincolo operante L. 1497/'39 vincolo paesaggistico, le modifiche esterne agli immobili necessitano di autorizzazione.

Nello strumento urbanistico P.R.G. del COMUNE DI DOLCE' -VR-, l'area interessata dalla costruzione, ricade in Zona Omogenea A "Centro Storico".

Si evidenzia inoltre la Classificazione sismica del territorio, identificato ora come zona sismica 2: zona sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

(vedi Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003)



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTÌ
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

Classificazione sismica

La **classificazione sismica** del territorio nazionale ha introdotto **normative tecniche** specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico.

In basso è riportata la **zona sismica** per il territorio di Dolcè, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3/12/2003 ed in seguito modificate con la D.G.R. n. 244 del 9 marzo 2021.

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
--------------------------	---

Il comune di Dolcè è passato dalla zona sismica 3 alla zona sismica 2 con deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 9 marzo 2021.

I criteri per l'aggiornamento della mappa di **pericolosità sismica** sono stati definiti nell'Ordinanza del PCM n. 3519/2006, che ha suddiviso l'intero territorio nazionale in quattro zone sismiche sulla base del valore dell'**accelerazione orizzontale massima** (a_g) su suolo rigido o pianeggiante, che ha una probabilità del 10% di essere superata in 50 anni.

Il bene in esame risulta essere facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra. Dalla mancanza di parte della documentazione agli atti del Comune, si deduce che il fabbricato sia stato realizzato con struttura portante in muri in sasso di spessore variabile dai 40 ai 60 cm.

I solai intermedi sono invece del tipo misto legno-clc con travetti in legno lamellare di sezione 12x16 cm. posti ad interasse di 70/80 cm con cappa in calcestruzzo e connettori in acciaio. La copertura invece (*come dichiarato in progetto di sanatoria, perchè non rilevata direttamente*) consiste in una trave di colmo in acciaio del tipo HEA 160, sulla quale appoggiano i travetti in legno lamellare di sez. 12x16 cm, posti ad interasse di 80 cm. I muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colorgiallo paglierino, con contorni delle forometrie in pietra locale, ed il manto di copertura è in coppi, gli infissi esterni sono oscuranti a battente in legno.

(doc. fotogr. 1)

L'accesso avviene tramite una porticina ricavata nel muro di cinta della corte, collocata su via Rovereto n.239/1.

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da edifici residenziali di due-tre piani fuori terra, risalenti agli anni '50-'60; la disponibilità di parcheggi sulla via Rovereto è scarsa, e la rete viaria è poco trafficata essendo la stessa una parallela della strada comunale.

UNITÀ NEGOZIALE

Catasto FABBRICATI Foglio 37, particella n. 122 sub 6 piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, Rend. Euro 106,65;

L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di una scala esterna in c.a., con corrimano e ringhiera lavorata in metallo curvato con semplice disegno. La soletta della scala è di cm. 12 di spessore, mentre il balcone di arrivo ha lo spessore di cm. 15. Esternamente *alla corte*, è presente il *campanello con citofono in casa e vi sono Le cassette postali.*



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTI
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

L'ingresso affaccia sul percorso interno alla corte catastalmente indicato come SUB 9 B.C.N.C. .

Sul pianerottolo del piano primo vi sono due porte d'entrata agli appartamenti; una di queste porte accede all'appartamento in oggetto di esecuzione mentre la seconda è l'ingresso della proprietà sita al piano secondo.

La porta principale è in legno, ed accede direttamente alla cucina; questa porta si trova in precario stato conservativo in quanto, si notano numerosi cambi di serratura, effettuati nel tempo con la presenza quindi di buchi rimanenti. (vedi dettagli foto).

L'appartamento (**Foglio 37, particella n.122 sub 6**) si sviluppa con un'altezza interna di 2,62 mt sotto trave e di 2,42 mt. sotto assito (concessi dall' art. 65 delle Norme tecniche attuative, in quanto preesistenze); è composto da un cucina, un bagno senza finestra ma con aerazione forzata, disimpegno e due stanze da letto le superfici di queste due stanze da letto sono inferiori ai mq. 14, di conseguenza sono entrambe da ritenersi stanze da letto singole non matrimoniali (come da art. 66 delle N.T.A.)

La distribuzione interna risulta conforme alla sanatoria approvata: Reg. Conc. N. 12/2017 P.E. n. PC 2005/008 prot. n. 3319 , mentre NON E' stata richiesta L' AGIBILITA'.

Come anticipato, non era presente la planimetria catastale in quanto l'unità risultava F3 ovvero, immobile in costruzione. Si è reso quindi necessario integrare l'elaborato planimetrico per rappresentare la reale distribuzione in essere.

L'accesso all'unità avviene direttamente nel locale cucina di dimensioni mq. 14,08, avente esposizione verso nord.

Entrando vi è a sinistra l'angolo cottura mentre a destra la zona giorno. Frontalmente la porta che accede al disimpegno per l'entrata al bagno e alla stanza da letto di mq. 11,08. L'ingresso alla stanza da letto più piccola , mq. 10,35, avviene invece dalla zona giorno

La pavimentazione di tutta l'unità è in ceramica simil cotto color beige di formato quadrato, dimensioni 30x30 posta diagonalmente. Nell'angolo cottura non è presente il rivestimento ma una porzione di carta paraschizzi, solo nell'angolo adiacente al fornello.

L'unità appartamento consta di 54 mq. lordi, il balcone di accesso è di mq.5,45 netti. Il pavimento del bagno è della stessa ceramica di tutto l'appartamento, il rivestimento delle pareti è cm. 20x20, sino ad un'altezza di 2,00 mt.; il bagno è composto da lavandino, bidet posto nel sottoscala,



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTI
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

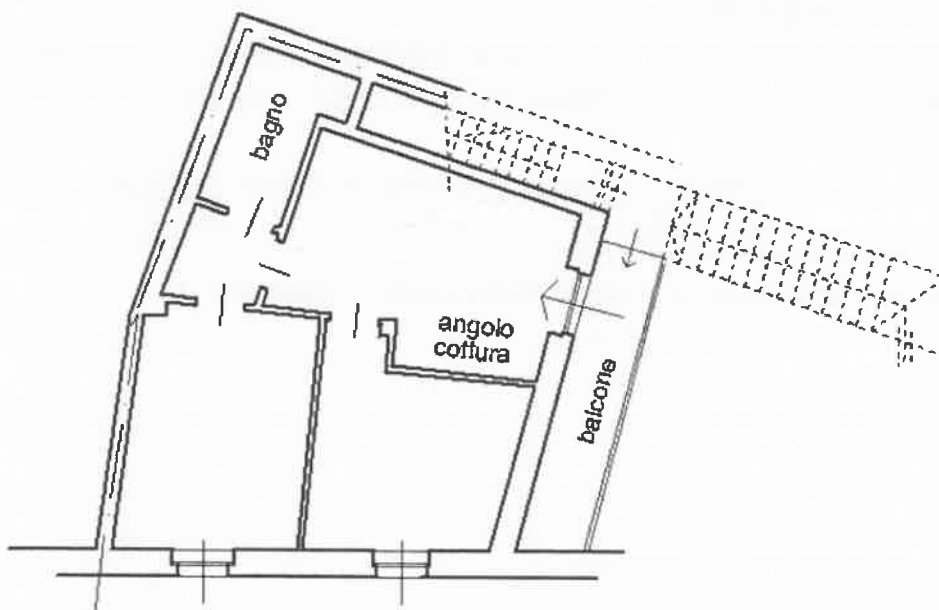
w.c. con vaschetta esterna e doccia ad angolo senza box ma con tenda; non sono presenti aperture finestrate ma, areazione forzata. Nel soffitto del bagno vi è dell'umidità con distacco dell'intonaco.

E' necessario evidenziare che le camere da letto presentano una superficie entrambe inferiore ai 14 mq. necessari per le camere matrimoniali, di conseguenza, in questa unità immobiliare vi sono solo due camere da letto singole. Entrambe inoltre hanno le finestre ad un'altezza da terra del davanzale di cm. 61; inoltre le altezze interne dei locali sono comprese tra i 2,62 e 2,65 mt. sotto assito, anche queste inferiori alla media richiesta ma, accettate dal N.T.A. del regolamento edilizio di questo Comune in quanto riferito a preesistenze. (art. 64, 65 e 66 R.E.)

La planimetria catastale per i motivi esposti, è stata REALIZZATA EX-NOVO IN QUANTO ASSENTE. La porta d'accesso è blindata a una mandata (vedi foto). Gli infissi interni sono in alluminio con piccolo spessore di vetrocamera. Gli oscuranti delle aperture vi sono in legno a battente. Le porte interne sono tamburate a battente in legno.



NUOVA PLANIMETRIA DEL SUB 6



L'impianto di riscaldamento è autonomo mediante caldaia collocata in cucina, marca Vaillant , sistema radiante con termosifoni .



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTÌ
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

L'impianto elettrico, in sede di rilievo era funzionante, si presume essere risalente alla data di realizzazione dell'immobile, forse rimaneggiato in vario modo lasciando scatole di prese aperte o mancanti; è necessario adeguarlo all'attuale normativa VIGENTE, tensione 220 Volt.

Lo stesso dicasi dell'impianto idrico-sanitario risalente anch'esso alla data di realizzazione dell'immobile.

NON sono inoltre presenti i certificati di conformità degli impianti in quanto non è stato trovato, presso il Comune di Dolcè ufficio Ed privata, alcuna dichiarazione riferita a questo immobile.

Dagli allegati della sanatoria permesso di costruire n. 12/2017, risulta che l'immobile è dotato di fossa Imhoff, della quale usufruiscono altre tre unità limitrofe. E' evidente l'errore di rappresentazione della scala che sale verso la direzione contraria a quella realmente esistente.

Da ricerche effettuate durante l'accesso agli atti è emersa della documentazione relativa alla richiesta di allacciamento alla fognatura comunale effettuato dalle due unità limitrofe tramite richiesta alla Azienda Gardesana Servizi AGS (RICHIESTA N. 001054 DEL 02.11.2017) ma, non è stata inoltrata alcuna richiesta da parte dei proprietari del sub 6, relativa ALL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA. Si desude quindi che, l'appartamento in esame stia utilizzando ancora la vasca Imhoff ma, essendo ora presente la fognatura lungo la via Rovereto, sarà cura dei nuovi acquirenti procedere all'allacciamento alla stessa.

Dalle tariffe della società di servizio gardesano, l'importo calcolato corrisponde ad euro 83,52, precedente domanda in marca da bollo.

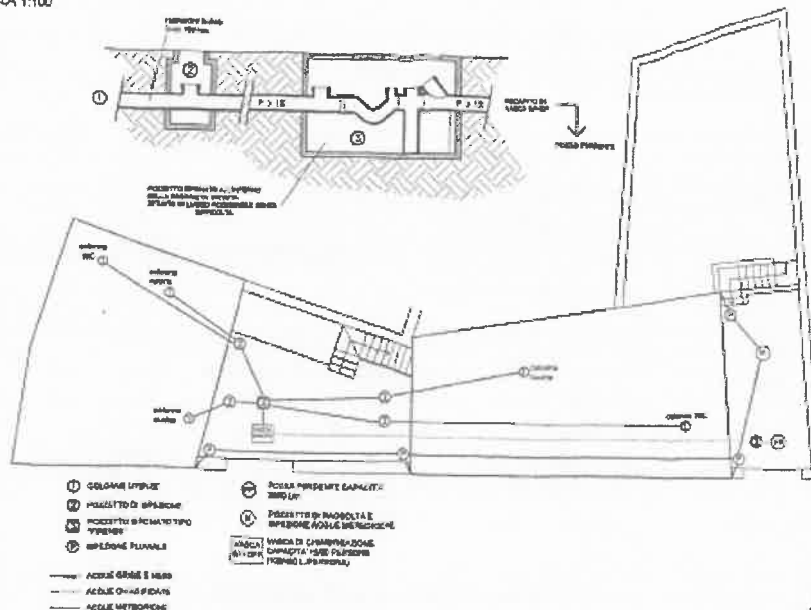
FOGNAATURA E DEPURAZIONE			euro / mc						
Fognatura	sc. unico	1	0,56020	0,004	0,000	0,011	0,0170	0,004	0,00010
Depurazione	sc. unico	1	0,69316	0,004	0,000	0,011	0,0170	0,004	0,63908

Risulta quindi necessaria la messa a norma di tutta l'impiantistica.



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTÌ
 Esecuzione immobiliare n. 172/2022

SCHEMA FOGNATURE
 SCALA 1:100



Impianto Schema Fognario tramite vasca Imhoff.

Riepilogo superfici commerciali
EDIFICI

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. Commerciale
abitazione	mq. 54,00	1,00	mq. 54,00
balconi	mq. 5,45	0,25	mq. 1,36

Superficie Lorda complessiva: mq 59,45

Superficie Commerciale complessiva: mq 55,36

ACCESSORI

Garage : nessuno

Cantina : nessuna

Caratteristiche costruttive

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'edificio principale è stato realizzato con struttura portante in muri in sasso di spessore variabile dai 40 ai 60 cm. I solai intermedi sono invece del tipo misto legno-clc con travetti in legno lamellare di sezione 12x16 cm. posti ad interasse di 70/80 cm con cappa in calcestruzzo e connettori in acciaio. la copertura invece (come dichiarato in progetto di sanatoria, perchè non rilevata direttamente) consiste in una trave di colmo in acciaio del tipo HEA 160, sulla quale appoggiano i travetti in legno lamellare di sez. 12x16 cm, posti ad interasse di 80 cm.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: muratura portante



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTI
 Esecuzione immobiliare n. 172/2022

Solai: tipo misto legno-cls con travetti in legno lamellare
 Strutture verticali: muri in sasso di spessore variabile dai 40 ai 60 cm.
 Copertura; a falde solaio in laterocemento
 Balconi/Terrazze: c.a. in opera, parapetto in ferro
 Componenti Edilizie
 Cannello Carraio: — — —
 Cannello pedonale: portoncino in legno —
 Infissi esterni: scuri in legno
 Infissi interni: anta a battente - in vetro termico piccolo spessore-
 Manto di copertura: coppi in cotto
 Pareti esterne: intonaco - colore giallo chiaro -
 Pavimentazione esterna: grès finitura tipo cotto - in scarso
 Percorsi interni: stato
 in ceramica — zona giorno e notte - in
 mediocre stato in ceramica — bagno -
 Portone d'ingresso: anta unica a battente - legno non blindato -
 Recinzione: -
 Tramezze interne: - Finitura: rasatura a malta fine

Caratteristiche
 impianti
 Antenna:
 Antifurto: no
 Citofonico: si
 Elettrico: sottotraccia —tensione di rete: 220 V— NON a norma -
 Gas: funzionante impianto riscaldamento e produzione acqua
 Idrico: calda - funzionante sottotraccia - a norma - Rete di
 distribuzione: funzionante - Apparecchi
 alimentati: servizi igienici, cucina
 Telefonico: -----
 Termico: autonomo - Alimentazione: metano - —non è stato
 verificato se funzionante - Apparecchi diffusori: radiatori

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del Comune di DOLCE', VERONA, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di DOLCE' VERONA, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di DOLCE' VERONA e comuni limitrofi.

ABITAZIONI CIVILI -DOLCE'- VERONA e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (2021)	700,00	1050,00	€ 875,00
BORSINO IMMOBILIARE	757,00	1.234,00	€ 996,00
AGENZIE IMMOBILIARI	770,00	1.681,00	€ 1.225,00
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.032,00



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTÌ
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

- Adeguamenti alla stima:
si arrotonda a 1.000 euro/mq
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	ABITATIVO	mq 54,00	€ 1.032,00	€ 55.728,00
	BALCONE	mq. 1,36	€ 1.032,00	€ 1.403,52
	VALORE COMPLESSIVO CORPO			€ 57.128,52

Euro 57.128,52

Considerando la vetustà del bene e le opere necessarie per riportarlo a norma si ritiene doveroso compiere una detrazione e di stimare il valore del bene in:
55.000,00 euro.

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 55.000,00 (eurocinquantacinquemila//)

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

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, che né ha pregiudicato il valore, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 55.000,00 (eurocinquantacinquemila//)

8. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare - Atto Giudiziario del **02.06.2022** Rep 4716, Trascrizione R.G. n. 29554- R.P. n. 21555 del 08.07.2022, venivano colpiti i seguenti beni:

CATASTO FABBRICATI COMUNE di DOLCE'-VERONA (VR)

Via ROVERETO N. 239/1,



Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Catasto FABBRICATI Foglio 37, particella n. 122 sub 6 piano 1,
categoria A/3, classe 3, vani 3,5, sup 54 mq. Rend. Euro 106,65;

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nel suddetto atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dei beni effettivamente in proprietà dell' esecutato. Si precisa ulteriormente che, è stato necessario INTEGRARE la planimetria in quanto mancante. Altra precisazione è riferita al numero civico che erroneamente è stato spesso riportato negli atti di questo procedimento il numero 229, mentre invece tramite ricerche presso l'ed. privata, si tratta del civico numero 239/1.

9. PROVVEDIMENTI CATASTALI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di VR mediante ricerca storica catastale e, a seguito del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi per quanto riguarda la consistenza ma è stato necessario inoltrare la planimetria alla odierna distribuzione, in quanto assente.

(VEDI NOTA AL P.TO 7)

Si precisa quanto segue: l'indirizzo riportato nelle visure storiche catastali indica il numero civico errato, mentre il corretto numero civico è 239/1.

I beni oggetto del presente pignoramento sono identificati al

Catastalmente così distinti, COMUNE DI DOLCE' VERONA:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1- NUOVA IDENTIFICAZIONE:

Catasto FABBRICATI Foglio 37, particella n. 122 sub 6 piano 1,
categoria A/3, classe 3, vani 3,5, Rend. Euro 106,65;

Comune di DOLCE' (D317)
Provincia di VERONA
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di VERONA (L781B) (VR)

- Foglio **37** Particella **122** Subalterno **6**

Indirizzo

VIA ROVERETO n. 229 Piano 1 DIVISIONE del 19/07/2005 Pratica n. VR0184986 in atti dal 19/07/2005 DIVISIONE (n. 31557.1/2005)

Dati di classamento

Categoria F/3 DIVISIONE del 19/07/2005 Pratica n. VR0184986 in atti dal 19/07/2005 DIVISIONE (n. 31557.1/2005)

Intestazione attuale dell'immobile n. 1

Diritto di: Proprietà' per 1/2 (deriva dall'atto 1)



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTÌ
Esecuzione Immobiliare n. 172/2022

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/09/2008 Pubblico ufficiale FRAENZA
GIAMPAOLO Sede VERONA (VR) Repertorio n.
146805 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 26264.1/2008 Reparto PI di VERONA
in atti dal 02/10/2008

Dati identificativi

dal 20/10/1994 al 12/07/2004

Immobile predecessore : Comune di Dolcè VR

Fg 37 part. 122 sub 2

COSTITUZIONE del 20/10/1994 in atti dal 04/11/1994 (n. 9793/1994)

dal 12/07/2004 al 19/07/2005

Immobile predecessore : Comune di Dolcè VR

Fg 37 part. 122 sub 3

DIVISIONE del 12/07/2004 Pratica n. VR0211537 in atti dal 12/07/2004 DIVISIONE (n-15531.1/2004)

dal 19/07/2005

Immobile attuale

Comune di Dolcè VR

Fg 37 part. 122 sub 6

DIVISIONE del 19/07/2005 Pratica n. VR0184986 in atti dal 19/07/2005 DIVISIONE (n-31557.1/2005)

Indirizzo

dal 20/10/1994 al 12/07/2004

COSTITUZIONE del 20/10/1994 in atti dal 04.11.1994 (n. 9793/1994)

Immobile predecessore

Comune di **DOLCE** (D317) (VR) Foglio 37 Particella 122 Subaltemo 2 VIA ROVERETO Piano S-T 1-2 Partita: 731

Busta mod.58: 4S7

DIVISIONE del 12/07/2004 Pratica n. VR0211537 atti dal 12/07/2004

DIVISIONE (n. 15531.1 2004)

dal 12/07/2004 al 19/07/2005

Immobile predecessore

Comune di **DOLCE** (D317) (VR)

Foglio 37 Particella 122 Subaltemo 3

VIA ROVERETO Piano T-1 -2

dal 19/07/2005 DIVISIONE del 19/07/2005 Pratica n. VAR0184988 n

atti dal 19/07/2005 DIVISIONE (n. 31557.1 2005) immobile attuale

Comune di **DOLCE**' (D317) (VR)

Foglio 37 Particella 122 Subaltemo 6

VIA ROVERETO n. 229 Piano 1

Dati di classamento

COSTITUZIONE del 20/10/1994 in atti dal 04/11/1994

(n. 9793/1994)

dal 20/10/1994 al 20/10/1994

Immobile predecessore

Comune di **DOLCE**' (D317) (VR)

Foglio 37 Particella 122 Subaltemo 2

Partita: 731

Busta mod.58: 487

CLASSAMENTO del 20/10/1994 in atti dal 23/07/1999

dal DEL 09 07 99 (n. 9793.1/1994) 20/10/1994 al 12/07/2004

Immobile predecessore

Comune di **DOLCE**' (D317) (VR)



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTI
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

Foglio 37 Particella 122 Subalterno 2
Rendita: Euro 167,85
Rendita: Lire 325.000
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani
CLASSAMENTO del 20/10/1994 in atti dal 23/07/1999
dal DEL 09 07 99 (n. 9793.1/1994)
Partlita: 1000782
Busta mod.58: 487
dal 12/07/2004 al 19/07/2005
DIVISIONE dol 12/07/2004 Praticn n. VRO2137 in
Immobilie prodecessore dal 12/07/2001
DIVISIONE (n. 131, 1/200M)
Comune di DOLCE' (D317) (VR)
Annolazioni: classamento o rendita validal
Foglio 37 Particella 122 Subaltono 3
Rendita: Euro 193,67
Categoria A/3, Classo 2, Consistenza 7,5 vani
dal 19/07/2005
DIVISIONE dol 19/07/2005 Pratica n. VRO18A98G in
Immobilie attuale alti dal 19/07/2005
DIVISIONE (n, 31557.1/2005)
Comune di DOLCE (D317) (VR)
Foglio 37 Particella 122 Subalterno 6
Categoria F/3°, Consistenza mq
DIVISIONE dol 19/07/2005 Pratica n. VRO18A98G in
atti dal 19/07/2005 DIVISIONE (n, 31557.1/2005)

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile prodecessore - Comune di DOLCE' (D317)(VR)
Foglio 37 Particella 122 Sub.2

dal 20/10/1994 al 13/09/1999
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'alto 1)
1.COSTITUZIONE del 20/10/1994 in atti dal 04/11/1994
(n. 9793/1994)

dal 13/09/1999 al 17/10/2003
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
(deriva dall'atto 2)
2. Atto del B/09/1999 Pubblico ufficiale PAOLUCCI LUCIANO
Sede SAN PIETRO IN CARIANO (VR) Repertorio n. 91078 - UR Registrazione
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 20877.1/1999 in atti
dal 22/09/1999

Sede in PESCANTINA (VR)
VERONA (VR)
3. atto del notaio BERNARDELLI MARIO Sode
Repertorio n.17023 registrato in data
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 29699.1/2003 Reparto PI di VERONA in atti dal
06/11/2003 Atto del 17/10/2003 Pubblico ufficiale GODINO EC.
dal 17/10/2003 al 12/07/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)
Dati identificativi: Immobile predecessore- Comune di DOLCE (D317)VR) Foglio 37
Particella 122 Sub.



4. DIVISIONE del 12/07/2004 Pratica n. VR0211537 in alti dal 12/07/2004
DIVISIONE (n. 15531.1/2004)

5. Atto del 14/07/2004 Pubblico ufficiale PALADINIART
Sede VERONA (VR) Repertorio n. 190 registrato in data
- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 18805.1/2004 Reparto PI di VERONA in atti
19/07/2004

dal 29 03 2005 al 19/07/2005

6. Atto del 29/03/2005 Pubblico ufficiale PALADINIART
Sede VERONA (VR) Repertorio n. 1704 registrato in
data MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 7875.1/2005
Reparto PI di VERONA in atti dal 05/04/2005

**Dati identificativi: Immobile attuale -Comune di DOLCE' (D317)(VR)
Foglio 37 Paticezza 122 Sub. 6**

7. DIVISIONE del 19/07/2005 Pratica n. VR0184986 in
atti dal 19/07/2005 DIVISIONE (n. 31557.1/2005)

8. Atto del 24/09/2008 Pubblico ufficiale FRAENZA
GIAMPAOLO Sede VERONA (VR) Repertorio n.
146805 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 26264.1/2008 Reparto
PI di VERONA in atti dal 02/10/2008

10. STRUMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Da ricerche effettuate sul PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di
DOLCE'-VR_, l'immobile in oggetto risulta ricadere:

P.R.G. "ZONA OMOGENEA A" 4.2.1.

P.I. TAV. N. 1-CARTA dei VINCOLI e DELLA PIANIFICAZIONE

1- art. 136- 137 D.LGS. 42/2004

P.I. TAV. N. 2- IL PAESAGGIO

VINCOLO L.1497/39 ZONA DENOMINATA CHIUSA DELLA VAL D'ADIGE
SITA NEI COMUNI DI DOLCE' E RIVOLI

G.U. N. 63 DEL 1953-03-16

P.I. TAV. N. 3- CARTA DELLE FRAGILITA'

VULNERABILITÀ INTRINSECA DEGLI ACQUIFERI

1- vulnerabilità intrinseca CLASSIFICAZIONE SISMICA LIVELLO 2

2- Il Comune di dolcè è passato dalla zona sismica n. 3 alla zona n.2
con Delibera della Giunta Regionale n. 244 del 9 marzo 2021.

P.I. TAV. N. 4- CARTA DELLE TRSFORMABILITA'



Centro STORICO

11. SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

In data 19.09.2022, la sottoscritta C.T.U ha esercitato il diritto di accesso, mediante visione degli atti, effettuato presso il Comune di Dolce' sportello Edilizia Privata, ed è emersa scarsa documentazione, che allego.

- 1- Permesso di Costruire Reg. Conc. 12/2017 P.E. n. PC 2005/008 del 27.10.2017, prot. 3319
2. Autorizzazione allo scarico sul suolo Prot. n. 1638 del 20.02.2004;
3. Conformità d'allaccio n. 000493 del 20.11.2017, relativa alle abitazioni vicine ma non comprende l'unità oggetto di pignoramento.

NON è PRESENTE AGIBILITA'.

NON SONO PRESENTI LE CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI.

12. SITUAZIONE DI POSSESSO-DIRITTI REALI

Presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta presente alcun contratto di locazione, sui beni oggetto di pignoramento.

Al momento del sopralluogo data: 01.02.2023, l'immobile risultava occupato da un soggetto senza titolo e che è stato sottoposto a misura penale cautelare personale all'interno del compendio pignorato.

13. SITUAZIONE DI STATO CIVILE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di DOLCE', alla data del 22.09.2022 è emerso che: I NOMINATIVI DI CUI ALL'OGGETTO NON RISULTANO ESSERE PRESENTI NEGLI ARCHIVI. L'ufficiale di stato civile del Comune di Dolcè informava inoltre che NON sono registrati in nessun Comune Italiano. Inoltre il Certificato di residenza Storico del Comune di Sirmione, ultimo comune della loro residenza riporta che:

Cancellata da APR il 18/04/2013 per IRREPERIBILITA' Pratica Numero 90 definita il 18/04/2013



Cancellato da APR il 18/04/2013 per IRREPERIBILITA' Pratica Numero 90 definita il 18/04/2013

14. CARATTERISTICHE IMPIANTI TECNOLOGICI

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile, consistenti nell'impianto elettrico, impianto termico di riscaldamento, impianto di distribuzione gas, non è stato possibile verificarne il funzionamento.

NON sono inoltre state riscontrate mediante l'accesso agli atti, le dichiarazioni di conformità.

Risulta quindi necessario il controllo e la messa a norma di tutta l'impiantistica, per renderli conformi.

15. PREDISPOSIZIONE di LOTTO UNICO.

Trattasi della piena proprietà situata nel Comune di DOLCE' (VR) località Ceraino, via Rovereto n.239/1, composta da:

un appartamento di civile abitazione, sito al piano primo.

Dallo studio delle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, al fine di ottenere una migliore commerciabilità dei beni in oggetto, è opportuno formare un UNICO LOTTO DI VENDITA.

16. VALUTAZIONE MEDIANTE STIMA

Premesso che la sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura, dei quali è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, al grado di finiture e vetustà dei beni, all'utilizzo e alla loro ubicazione.

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



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTI
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

Per "superficie commerciale lorda" si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Ad essa vanno sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| - Cantine e soffitte: | da 0,30 a 0,50 |
| - Balconi scoperti sino a 10 mq.: | da 0,20 a 0,30 |
| - Logge coperte sino a 10 mq.: | da 0,30 a 0,40 |
| - Terrazze sino a 30 mq.: | da 0,20 a 0,40 |
| - Terrazze oltre 30 mq.: | da 0,10 a 0,30 |

17. PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE IMMOBILIARE

A seguito delle verifiche effettuate e, presa visione degli atti relativi all'immobile in oggetto di pignoramento, *non risulta* l'esistenza di alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

18. QUOTA PIGNORATA

Le quote risultano così divise:

Intestati a :

- *relativamente all'unità negoziale n.1*

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

sugli immobili distinti al Comune di DOLCE' (VR) via Rovereto 239/1,

unità negoziale n. 1

Catasto FABBRICATI Foglio 37, particella n. 122 sub 6 piano 1,

categoria A/3, classe 3, vani 3,5, Rend. Euro 106,65;

19. PIGNORAMENTO-DIRITTI REALI



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTI
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

Ad esclusione del diritto di proprietà a favore degli esecutati, Atto di Compravendita dal notaio Giampaolo FRAENZA di Verona del 29.09.2008 rep. 146805/5526, reg. a VR il 29.09.2008 al n. 22221 serie 1T; non sono stati riscontrati altri diritti reali sugli immobili oggetto di pignoramento.

Nel giorno del rilievo, l'immobile risultava occupato da un soggetto senza titolo e che è stato sottoposto a misura penale cautelare personale all'interno del compendio pignorato.

20. ABUSI SANABILI

Non risultano presenti difformità rispetto alla sanatoria del 2017 , è stato però necessario inoltrare l'elaborato planimetrico in quanto assente; mancano inoltre i certificati di conformità dell'impiantistica e manca l'agibilità e/o abitabilità.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE DEI BENI

Identificazione dei beni - Lotto Unico

Trattasi di proprietà dei beni così identificati:

Comune di DOLCE' (VR)

- relativamente all'unità negoziale n.1
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nuova identificazione catastale a seguito di aggiornamento:

N.C.E.U. COMUNE DI Dolcè-VR- via Rovereto N. 239/1,

Catasto FABBRICATI Foglio 37, particella n. 122 sub 6 piano 1,
categoria A/3, classe 3, cons.3,5, sup cat. 54, Rend. Euro 106,65

Dati anagrafici riportati:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Descrizione sommaria dei beni

Appartamento situato nel comune di Dolcè (VR), in via Rovereto N. 239/1

I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:

N.C.E.U. COMUNE DI VERONA-VR-

- relativamente all'unità negoziale n.1
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1



Giudice dell'Esecuzione
Dott. ATTILIO BURTÌ
Esecuzione immobiliare n. 172/2022

N.C.E.U. COMUNE DI Dolcè-VR- via Rovereto N. 239/1,

Catasto FABBRICATI Foglio 37, particella n. 122 sub 6 piano 1,
categoria A/3, classe 3, cons.3,5, sup cat. 54, Rend. Euro 106,65

Gli attuali intestatari secondo i RR.il. sono:

Valore stimato del beni

€ 55.000,00 (eurocinquantacinquemila//)

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

Riduzione del 10% del valore, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

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

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

Verona, 20.02.2023

Arch. Manuela Cona.

Allegati:

- A. Documentazione fotografica (n.6 TAVOLE);
- B. Visure catastali;
- C. Mappe catastali;
- D. NUOVA Planimetrie catastali;
- E. Atto di compravendita del 24.09.2008 Rep. 146805/5526 mediante ATTO DI COMPRAVENDITA autenticata dal Notaio FRAENZA GIAMPAOLO VERONA-VR-
- F. CERTIFICATI DI RESIDENZA STORICI COMUNE DI SIRMIONE IRREPERIBILI DAL 18.04.2013 pratica n. 90
- G. Rilievo proprietà - 1 tavole-;
- L. Ispezione Ipotecaria- aggiornamento fino al 30.04.2022;
- M. PROGETTO di Sanatoria del 2017

