

TRIBUNALE DI VERONA

Esecuzione Immobiliare	N. 112/2008 - LOTTO N. 2	
Creditore	UNICREDIT BANCA D'INTESA SPA S.P.A.	
Creditore	MERCUZIO SECURITISATION SRL	
Creditore	SPV PROJECT1702 SRL	
Creditore	SIENA NPL 2018 SRL SRL	
Creditore	[REDACTED]	
Creditore	BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA	
Creditore	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA	
Intervenuto	EQUITALIA NOMOS SPA	
Intervenuto	EQUITALIA NORD SPA	
Intervenuto	AGENZIA DELLE ENTRATE	
Intervenuto	CREDITO COOPER. VICENTINO POJANA	
Intervenuto	[REDACTED]	
Intervenuto	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA	
Intervenuto	[REDACTED]	
Intervenuto	ITALFONDIARIO SPA OTA SPVPROJECT SRL	
Intervenuto	FINO 2 SECURITISATION SRL	
Intervenuto	CREDITO EMILIANO SPA	
Debitori	[REDACTED]	
Esperto estimatore	arch. Claudia Fattori	data nomina 09.11.2022
Custode	avv. M. Ascione Ciccarelli	
Giudice	Dott.ssa P. Salmaso	
Prossima Udienza	24.05.2023	



SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 112/2008 - LOTTO 2 - AGGIORNAMENTO DEL 2023

ESECUTATI	[REDACTED] E [REDACTED]	
DIRITTO	PIENA PROPRIETA' (USUFRUTTO + NUDA PROPRIETA')	
BENI	<p>PORZIONE DI VILLA VENETA SU PIU' PIANI COMPOSTA DA DUE ABITAZIONI, OLTRE A, PORTICO GIARDINO DI PERTINENZA ESCLUSIVA CON PISCINA, MANUFATTI ACCESSORI AD USO DEPOSITI/AUTORIMESSE E TERRENI.</p>	
STATO CONSERVATIVO	DISCRETO	
UBICAZIONE DEI BENI	VIA ROMA 172 – s. STEFANO DI ZIMELLA (VR)	
	ZONA: CENTRO STORICO	
DATI CATASTALI ATTUALI	<p>COMUNE DI ZIMELLA, <u>CATASTO FABBRICATI</u> VIA ROMA,:</p> <p>1. ABITAZIONE: FG. 5, PART. 405, SUB 9, CATEGORIA A/7, PIANO: T;</p> <p>2. ABITAZIONE: FG. 5, PART. 405, SUB 10, CATEGORIA A/7, PIANO: 1-2;</p> <p>3. BENE COMUNE NON CENSIBILE : FG. 5, PART. 405, SUB 7, CORTE COMUNE AI SUBB. 9 E 10;</p> <p>4. DEPOSITO: FG. 5, PART. 1474, CATEGORIA C/2, PIANO: T;</p> <p>5. DEPOSITO: FG. 5, PART. 1475, CATEGORIA C/2, PIANO: T;</p> <p>6. AUTORIMESSA: FG. 5, PART. 1477, SUB 1, CATEGORIA C/6, PIANO: T;</p> <p>7. MAGAZZINO: FG. 5, PART. 1477, SUB 2, CATEGORIA C/2, PIANO: T;</p> <p>8. BENE COMUNE NON CENSIBILE: FG. 5, PART. 1477, SUB 3, CORTE COMUNE AI SUB 1 E 2;</p> <p>COMUNE DI ZIMELLA, <u>CATASTO TERRENI</u>:</p> <p>9. TERRENO: FG. 5, PART. 1385, SUP. 330 M²;</p> <p>10. TERRENO: FG. 5, PART. 1473, SUP. 9.851 M²;</p>	
DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO	NESSUNA	
OCCUPAZIONE	L'ABITAZIONE SUB 9 È OCCUPATA DA [REDACTED] E FAMIGLIA IVI RESIDENTI L'ABITAZIONE SUB 10 NON RISULTA OCCUPATA	
CONFORMITA' CATASTALE		PARZIALMENTE DIFFORME
CONFORMITA' EDILIZIA		PARZIALMENTE DIFFORME
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		€ 24.000,00
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		€ 1.300,00
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI		€ 431.000,00

NOTA

Si sottopone all'attenzione del Giudice quanto evidenziato nel testo dell'elaborato con riferimento:

- alla verifica circa la Provenienza dei beni: pagine 8 e 9;
- alla verifica dell'efficacia e non cancellabilità di alcuni gravami: pagg. da 27 a 29;
- alla verifica del pignoramento trascritto a favore di TEGOMONT: pag. 30;
- all'esistenza di iscrizioni e trascrizioni precedentemente non evidenziate: pag. 31

Si segnala che la valutazione operata non considera deprezzamenti derivanti dall'efficacia di gravami che resteranno a carico dell'aggiudicatario, non determinabili al momento dalla scrivente in quanto ancora non risulta sostanzialmente definita l'esatta natura giuridica di eventuali future limitazioni al godimento della piena proprietà del bene oggetto di pignoramento, qualora sussistenti.

La scrivente si rimette pertanto alle opportune valutazioni del Giudice, demandando eventuali aggiornamenti dell'elaborato di stima all'esito delle stesse.



INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	pag. 4
1.1 Descrizione	pag. 4
1.2 Identificazione catastale	pag. 4
1.3 Variazioni catastali storiche	pag. 5
1.4 Variazioni identificativi catastali rispetto al pignoramento	pag. 6
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO DEI BENI	pag. 7
2.1 Attuali proprietari	pag. 7
2.2 Precedenti proprietari	pag. 8
2.3 Stato di possesso	pag. 10
3. UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI	pag. 10
4. DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 11
4.1 Caratteristiche descrittive e planimetrie catastali	pag. 13
4.2 Calcolo delle superfici	pag. 23
4.5 Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato e dei beni	pag. 23
4.6 Interventi manutentivi urgenti	pag. 23
4.7 Certificazione energetica	pag. 23
5. SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 24
6. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI	pag. 24
6.1 Conformità catastale	pag. 24
6.2 Titoli edilizi	pag. 25
6.3 Abitabilità/agibilità	pag. 25
6.4 Conformità edilizia	pag. 25
6.5 Oneri di regolarizzazione edilizia	pag. 26
7. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI	pag. 27
7.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 27
7.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	pag. 29
8. SPESE DI GESTIONE	pag. 31
9. DIVISIBILITA' IN LOTTI	pag. 31
10. VALUTAZIONE DEI BENI E STIMA	pag. 32
10.1 Metodo di valutazione — Market Comparison Approach (MCA)	pag. 32
10.2 Identificazione immobili di confronto (comparabili)	pag. 33
10.3 Tabella dati-caratteristiche immobiliari	pag. 34
10.4 Tabella di valutazione	pag. 35
10.5 Verifica attendibilità	pag. 36
10.6 Sintesi di stima e valore atteso	pag. 36
10.7 Determinazione del valore dei diritti pignorati	pag. 36
10.8 Determinazione del valore in condizioni di vendita forzata	pag. 38
11. ALLEGATI	pag. 39



1.3 VARIAZIONI CATASTALI STORICHE

Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari ora censite al C.F. come **Fg. 5, Part. 405, sub 7, 9 e 10** derivano:

- o Le Part. Ile 405 sub 9 e 10 per Divisione-Fusione del 15.06.2005 Pratica n. VR0156256 in atti dal 15/06/2006 (n. 24868.1/2005) dall'immobile predecessore (ora soppresso) Fg 5: Part. 405 Sub 2 e 3;
- o Le Part. Ile ex 405 sub 2 e ex 405 sub 3, unitamente all'attuale Part. 405 sub 7 per Divisione-Ampliamento del 08/11/2002 Pratica n. 303924 in atti dal 08/11/2002 (n. 14294.1/2002) dall'immobile predecessore (soppresso) Fg 5: Part. 405 Sub 1 e dalla Part. 255 fabbricato rurale.
- o La Part. ex 405 sub 1 risulta così censita al C. F. sin dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- o La part. ex 255 risulta così censita al C. T. sin dall'Impianto meccanografico del 01/01/1975.

Le unità immobiliari ora censite al C.F. come **Fg. 5, Part. 1477 sub 1, 2 e 3** derivano:

- o Per Costituzione del 17/10/2005 Pratica n. VR0256934 in atti dal 17/10/2005 (n. 4539.1/2005)

L'unità immobiliare ora censita al C.F. come **Fg. 5, Part. 1474** deriva:

- o Per Costituzione del 17/10/2005 Pratica n. VR0256950 in atti dal 17/10/2005 (n. 4540.1/2005);

L'unità immobiliare ora censita al C.F. come **Fg. 5, Part. 1475** deriva:

- o Per Costituzione del 12/10/2005 Pratica n. VR0252133 in atti dal 12/10/2005 (n. 4443.1/2005);

Catasto Terreni

Il terreno ora censito al C.T. come **Fg. 5, Part. 405 Ente Urbano di mq 3.333** deriva:

- o Per Tipo Mappale del 27/05/2005 Pratica n. VR0138870 in atti dal 27/05/2005 n. 138870.1/2005;
- o Per Tipo Mappale del 27/05/2005 Pratica n. VR0138845 in atti dal 27/05/2005 n. 138845.1/2005;
- o Per Variazione del 27/09/2002 Pratica n. 249123 in atti dal 27/09/2002 n. 5539.1/2002 (nella variazione risultano sopresse le Part. Ile 1378, 1379, 1380 e 1383) della Part. ex 405, Ente Urbano di mq 344;
- o La Part. ex 405, Ente Urbano di mq 344, risulta così censita al C. T. sin dall'Impianto meccanografico del 01/01/1975;

Il terreno ora censito al C.T. come **Fg. 5, Part. 1477 Ente Urbano di mq 1.673** deriva:

- o Per Tipo Mappale del 19/09/2005 Pratica n. VR212979U in atti dal 19/09/2005 n. 73.1/2005 (nella variazione risulta soppressa la Part. 1382 e variate le Part. Ile 1474 e 1475) della Part. ex 1382, fabbricato rurale;
- o Per Variazione del 19/09/2005 Pratica n. VR212979U in atti dal 19/09/2005 n. 73.1/2005 (nella variazione risulta soppressa la Part. 1476) della Part. ex 1382, fabbricato rurale di mq 1.540;
- o Per Frazionamento del 27/09/2002 Pratica n. 249123 in atti dal 27/09/2002 n. 5539.1/2002 (nella variazione risultano sopresse le Part. Ile 255, 561 e 1.054 e variate le Part. Ile 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1383, 1385, 1385 e 1386) della Part. ex 255, fabbricato rurale di mq 4.320;
- o La Part. ex 255, fabbricato rurale di mq 4.370, risulta così censita al C. T. sin dall'Impianto meccanografico del 01/01/1975;

Il terreno ora censito al C.T. come **Fg. 5, Part. 1474 Ente Urbano di mq 112** deriva:

- o Per Tipo Mappale del 19/09/2005 Pratica n. VR212979U in atti dal 19/09/2005 n. 73.1/2005 (nella variazione risulta soppressa la Part. 1382 e variate le Part. Ile 1475 e 1477) della Part. ex 1474, Seminativo, mq 112;
- o Per Frazionamento del 19/09/2005 Pratica n. VR212979U in atti dal 19/09/2005 n. 73.1/2005 (nella variazione risulta soppressa la Part. 1377 e variate le Part. Ile 1473, 1475 e 1476) della Part. ex 1377, seminativo di mq 10.175;
- o Per Frazionamento del 27/09/2002 Pratica n. 249123 in atti dal 27/09/2002 n. 5539.1/2002 (nella variazione risultano sopresse le Part. Ile 255, 561 e 1.054 e variate le Part. Ile 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1385, 1385 e 1386) della Part. ex 561, seminativo di mq 16.966;



- Per Frazionamento del 18/10/1990 Pratica n. 227878 (nella variazione risulta variata la Part. 1054) della Part. ex 561, seminativo di mq 17.381;
- La Part. ex 561, seminativo di mq 17.381, risulta così censita al C. T. sin dall'Impianto meccanografico del 01/01/1975;

Il terreno ora censito al C.T. come **Fg. 5, Part. 1475 Ente Urbano di mq 79** deriva:

- Per Tipo Mappale del 19/09/2005 Pratica n. VR212979U in atti dal 19/09/2005 n. 73.1/2005 (nella variazione risulta soppressa la Part. 1382 e variate le Part.ile 1474 e 1477) della Part. ex 1475, Seminativo, mq 79;
- Per Frazionamento del 19/09/2005 Pratica n. VR212979U in atti dal 19/09/2005 n. 73.1/2005 (nella variazione risulta soppressa la Part. 1377 e variate le Part.ile 1473, 1474 e 1476) della Part. ex 1377, seminativo di mq 10.175;
- Per Frazionamento del 27/09/2002 Pratica n. 249123 in atti dal 27/09/2002 n. 5539.1/2002 (nella variazione risultano sopresse le Part.ile 255, 561 e 1.054 e variate le Part.ile 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1385, 1385 e 1386) della Part. ex 561, seminativo di mq 16.966;
- Per Frazionamento del 18/10/1990 Pratica n. 227878 (nella variazione risulta variata la Part. 1054) della Part. ex 561, seminativo di mq 17.381;
- La Part. ex 561, seminativo di mq 17.381, risulta così censita al C. T. sin dall'Impianto meccanografico del 01/01/1975;

Il terreno ora censito al C.T. come **Fg. 5, Part. 1385 seminativo di mq 330** deriva:

- Per Frazionamento del 27/09/2002 Pratica n. 249123 in atti dal 27/09/2002 n. 5539.1/2002 (nella variazione risultano sopresse le Part.ile 255, 561 e 1.054 e variate le Part.ile 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384 e 1386) della Part. ex 1054, seminativo di mq 415;
- Per Frazionamento del 18/10/1990 Pratica n. 227878 (nella variazione risulta variata la Part. 561) della Part. ex 561, seminativo di mq 17.381;
- La Part. ex 561, seminativo di mq 17.381, risulta così censita al C. T. sin dall'Impianto meccanografico del 01/01/1975;

Il terreno ora censito al C.T. come **Fg. 5, Part. 1473 seminativo di mq 9.851** deriva:

- Per Tipo Mappale del 19/09/2005 Pratica n. VR212979U in atti dal 19/09/2005 n. 73.1/2005 (nella variazione risulta soppressa la Part. 1377 e variate le Part.ile 1474 e 1475) della Part. ex 1377 di mq 10.175;
- Per Frazionamento del 27/09/2002 Pratica n. 249123 in atti dal 27/09/2002 n. 5539.1/2002 (nella variazione risultano sopresse le Part.ile 255, 561 e 1.054 e variate le Part.ile 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1385 e 1386) della Part. ex 561, seminativo di mq 16.966;
- Per Frazionamento del 18/10/1990 Pratica n. 227878 (nella variazione risulta variata la Part. 1054) della Part. ex 561, seminativo di mq 17.381;
- La Part. ex 561, seminativo di mq 17.381, risulta così censita al C. T. sin dall'Impianto meccanografico del 01/01/1975;

1.4 VARIAZIONI IDENTIFICATIVI CATASTALI RISPETTO AL PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni.



In base alla certificazione resa dalla p.a.: (All. 4)

- o Il Sig. [REDACTED] risulta aver contratto matrimonio con [REDACTED] il [REDACTED]. Con atto in data 21/11/1980 N. 65034 del Notaio Nicodemo ZORDAN del distretto notarile di VERONA gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1 comma, dell'art. 228 della legge 19/05/1975, n. 151. Risulta altresì residente presso i beni pignorati siti in Via Roma 172 interno 1, insieme alla moglie [REDACTED]
- o La Sig. ra [REDACTED] risulta aver contratto matrimonio il [REDACTED] in regime di separazione dei beni.
Risulta residente presso i beni pignorati siti in Via Roma 172 interno 2.

Nell'atto di provenienza del 2004 entrambi i soggetti eseguiti dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

2.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Sulla base della certificazione notarile prodotta in atti e di quanto reperito dalla scrivente risultavano in precedenza così intestati:

- o Con **atto di compravendita del 14.10.1992** n. 502066 di rep. notaio Antonio Maranghelo trascritto a Verona il 22.10.1992 nn. 30966/20966 RG/RP, i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano in parti uguali, per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno, dalla Sig.ra [REDACTED] il diritto di piena proprietà dei seguenti beni, così censiti catastalmente nel Comune di Zimella: (All. 3.2 Atto e All. 3.2.1 nota di trascrizione)

<u>Catasto Fabbricati:</u>	Fg. 5, Part. 405, sub 1, A/3, 10 vani;
<u>Catasto Terreni</u>	Fg. 5, Part. 255, fabbricato rurale, mq 4.370;
	Fg. 5, Part. 387, terreno, mq 5.303;
	Fg. 5, Part. 561, terreno, mq 16.966;
	Fg. 5, Part. 1053, terreno, mq 24;
	Fg. 5, Part. 1054, terreno, mq 415;

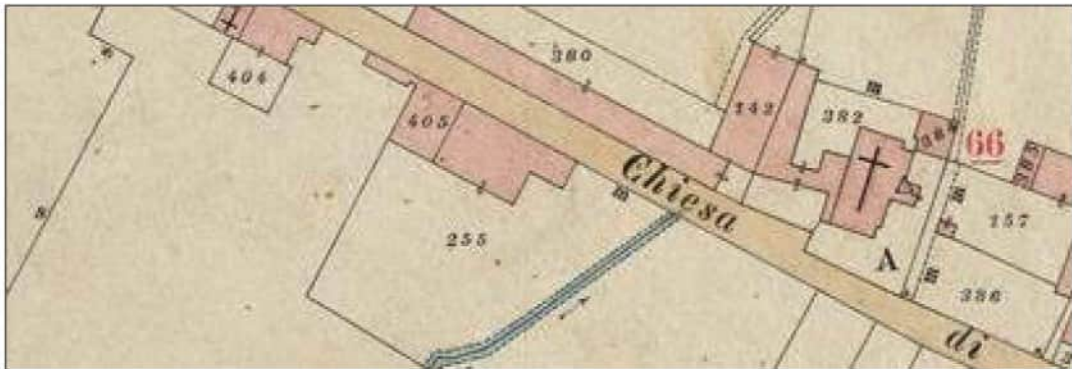
Al ventennio i beni erano di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]

- o Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà per successione della sorella Sig.ra [REDACTED] apertasi ex lege a Vicenza il [REDACTED] registrata a Legnago il 2.10.1982 den. N. 35, vol. 397 e trascritta a Verona il 16.6.1983 ai nn. 12863/9686 RG/RP; (All. 3.3 Successione e 3.3.1 nota di trascrizione)

Catasto Rustico:	Fg. 5, Part. 255, fabbricato rurale mq 4.370;
	Fg. 5, Part. 387, terreno, mq 5.327;
	Fg. 5, Part. 561, terreno, mq 17.381;
	Fg. 7, Part. lle 68-70, terreno; (non oggetto di pignoramento)

NOTA Nella denuncia di successione e relativa nota di trascrizione del 1983 non risulta citata la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà della Part. 405 sub 1. La certificazione notarile nulla menzione nel merito





MAPPA D'IMPIANTO (EX 405, PARTE 255, PARTE 406)

L'accettazione tacita dell'eredità della sorella [REDACTED] a favore di [REDACTED] risulta trascritta in data 28/01/1988 ai nn. 2748/1873 RG/RP in forza dell'atto di compravendita del 18.11.1986 n. 84569 di rep. notaio Zordan, trascritto a Verona il 15.12.1986 ai nn 26886/19360 RG/RP e rettificato in data 20.7.1987 ai nn. 18166/13239 RG/RP, mediante il quale "La sig.ra [REDACTED] vendendo gli immobili censiti al Fg 7 Part.lla 68-70 che pro quota avevano formato oggetto della successione della sorella [REDACTED] sopracitata, accettava tacitamente l'eredità della stessa abbandonata". (All. 3.3.2 nota di trascrizione accettazione eredità)

- o Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà per successione del padre [REDACTED] apertasi ex lege a Zimella il [REDACTED] registrata a Cologna Veneta il 9.10.1956 den. N. 31, vol. 110 e trascritta a Verona il 17.12.1956 ai nn. 15996/12396 RG/RP; (All. 3.4 Successione e All. 3.4.1 Nota di Trascrizione)

Catasto	Fg. 5, Part. 405 casa p. 3 vani 14;
Catasto:	Sez. B, Fg 5, Part. 255 fabbricato rurale mq 4.370;
	Sez. B, Fg. 5, Part. 349, terreno, mq 2.948;
	Sez. B, Fg. 5, Part. 387, terreno, mq 2.379;
	Sez. B, Fg. 5, Part. 561, terreno, mq 17.381;
	Sez. B, Fg. 7, Part. 68-70, terreno; (non oggetto di pignoramento)

NOTA: Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità paterna a favore di [REDACTED]

Si riporta di seguito schema riepilogativo delle variazioni catastali subite dai beni sino all'attualità correlate agli atti di trasferimento degli stessi, a partire dalla successione del 1956 in morte di [REDACTED] sino all'atto di pignoramento.



VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI APPARTENENTI AL LOTTO 2 - COMUNE DI ZIMELLA FOGLIO 5

Successione in morte di [redacted] e [redacted] a ciascuna delle figlie [redacted] e [redacted] i seguenti beni:	Successione in morte di [redacted] e [redacted] quota di 1/2 di proprietà alla sorella [redacted] dei seguenti beni	Atto di compravendita del 14.10.1992 [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, i seguenti beni	Catasto Fabbricati Divisione-Ampiamento 14294.1/2002 del 08/11/2002	Atto di divisione e donazione del 23.12.2004 dei fratelli [redacted] evidenzianti i beni inestati a [redacted] (usufrutto) ed a [redacted] (nuda proprietà)	Catasto Fabbricati Divisione-Ampiamento 14294.1/2002 del 08/11/2002	Evidenzianti in grassetto i beni oggetto del Pignoramento n. 1955/2008 del 27.03.2008 trascritto al n. 17344/11064 RGRFP in data 24.04.2008	Attuale identificazione catastale dei beni pignorati	
Part. 405 Abitazione 14 vani	non trascritta l'abitazione Part. 405	Part. 405 sub 1	Soppressa Nuova Particella: Part. 405 sub C6 Part. 405 sub 3 A2 Part. 405 sub 4 A2 Part. 405 sub 5 A2 Part. 405 sub 6 C6 Part. 405 sub 7 BCNC Part. 405 sub 8 BCNC	Part. 405 sub 2 C6 Part. 405 sub 3 A2 Part. 405 sub 4 A2 Part. 405 sub 5 A2 Part. 405 sub 6 C6 Part. 405 sub 7 BCNC Part. 405 sub 8 BCNC	Soppressa Nuova Particella: Part. 405 sub 9 A7 Part. 405 sub 10 A7	Part. 405 sub 9 A7 Part. 405 sub 10 A7 Part. 405 sub 4 A2 Part. 405 sub 5 A2 Part. 405 sub 6 C6 Part. 405 sub 7 BCNC Part. 405 sub 8 BCNC	Catasto Fabbricati Costituzione 4539.1-4540.1/2005 del 17.10.2005 e 4443.1/2005 del 12.10.2005	Part. 405 sub 9 A7 Part. 405 sub 10 A7 Part. 405 sub 4 A2 Part. 405 sub 5 A2 Part. 405 sub 6 C6 Part. 405 sub 7 BCNC Part. 405 sub 8 BCNC
all'impianto meccanografico del 1975	Catasto Terreni Frazionamento 227878 in atti dal 1990	Part. 405 mq 344 E.U.	Catasto Terreni Frazionamento 5538.1/2002 del 27/09/2002	Catasto Terreni Variazione 5538.1/2002 del 27/09/2002	Catasto Terreni Frazionamento 73.1/2005 del 19/09/2005	Part. 405 mq 3.333 E.U.	Catasto Terreni	Part. 1474 C/2 Part. 1475 C/2 Part. 1477 sub 1 C/6 Part. 1477 sub 2 C/2 Part. 1477 sub 3 BCNC
Part. 255 Fabbricato Ruotale Part. 561 mq 17.381	Part. 255 F.R. mq 4370 Part. 561 mq 17.381	Part. 1377 mq 10.175	Nuova Particelle Part. 1378 mq 540 Part. 1379 mq 12 Part. 1380 mq 7 Part. 1383 mq 2.450 F.R. Part. 1381 mq 6.232 Soppressa Part. 1382 mq 1.540 F.R. Part. 1384 mq 400 F.R. Part. 1385 mq 300 F.R. Part. 1386 mq 85	Part. 1378 mq 540 Part. 1379 mq 12 Part. 1380 mq 7 Part. 1383 mq 2.450 F.R. Part. 1381 mq 6.232 Soppressa Part. 1382 mq 1.540 F.R. Part. 1384 mq 400 F.R. Part. 1385 mq 300 F.R. Part. 1386 mq 85	Part. 1473 mq 9.851 sem Part. 1474 mq 112 sem Part. 1475 mq 79 sem Part. 1476 mq 133 sem	Part. 1473 mq 9.851 sem Part. 1474 mq 112 E.U. Part. 1475 mq 79 E.U. Part. 1476 mq 133 sem	Part. 1473 mq 9.851 sem Part. 1474 mq 112 E.U. Part. 1475 mq 79 E.U. Part. 1476 mq 133 sem	Part. 1473 mq 9.851 sem Part. 1474 mq 112 E.U. Part. 1475 mq 79 E.U. Part. 1476 mq 133 sem
Part. 349 mq 294B	Part. 561 mq 17.381	Part. 1053 mq 24 Part. 387 mq 5303	Part. 1053 mq 24 Part. 387 mq 5303	Part. 1053 mq 24 Part. 387 mq 5303	Part. 1381 mq 6.232 Part. 1382 mq 1.540 F.R. Part. 1384 mq 400 Part. 1385 mq 300 Part. 1386 mq 85	Part. 1381 mq 6.232 Part. 1382 mq 1.540 F.R. Part. 1384 mq 400 Part. 1385 mq 300 Part. 1386 mq 85	Part. 1381 mq 6.232 Part. 1382 mq 1.540 F.R. Part. 1384 mq 400 Part. 1385 mq 300 Part. 1386 mq 85	Part. 1381 mq 6.232 Part. 1382 mq 1.540 F.R. Part. 1384 mq 400 Part. 1385 mq 300 Part. 1386 mq 85
Part. 387 mq 2379	Part. 387 mq 5327	Part. 387 mq 5327	Part. 387 mq 5303	Part. 387 mq 5303	Part. 387 mq 5303	Part. 387 mq 5303	Part. 387 mq 5303	Part. 387 mq 5303

Firmato Da: FATTORI CLAUDIA EMERSONE Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: 9b8da3175e327748c9db195e43d3



2.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 23.12.2022, i beni risultavano nel possesso del Sig. [REDACTED] e della moglie, residenti nell'abitazione al piano terra censita catastalmente come Part. 405 sub 9. Si precisa che l'abitazione ai piani 1° e sottotetto (Part. 405 sub 10) si presentava inutilizzata, priva di arredi e con utenze non attive.

OCCUPAZIONE DEI BENI

ABITAZIONE PART. 405/9 RESIDENZA DELLA DITTA ESECUTATA

CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI

NESSUNO

A seguito di richiesta inoltrata dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate, veniva comunicata l'assenza di contratti di locazione/comodati tuttora in essere registrati presso l'ufficio in qualità di dante causa dalle ditte esegutate e relativi ai beni in oggetto (All. 5).

3. UBICAZIONE E CONTESTO

I beni pignorati sono ubicati nel centro storico di S Stefano di Zimella, Comune di circa 4.900 abitanti della bassa veronese, distante circa 7 Km da S. Bonifacio e 36 c.a. da Verona.

L'ubicazione all'interno del centro abitato garantisce la prossimità ai principali servizi.



S. STEFANO DI
ZIMELLA
VIA ROMA 172
UBICAZIONE DEI
BENI



4. DESCRIZIONE DEI BENI

CENNI STORICI

I beni pignorati Part. 405 sub 9, 10 e 7 costituiscono parte della barchessa/casa del gastaldo appartenente al complesso di Villa Donà delle Rose, così descritta nel Catalogo Provinciale "Ville venete: la Provincia di Verona", IRVV - Marsilio, Venezia 2003 a cura di S. Ferrari.

Si riporta un estratto della schedatura della villa con evidenziati i cenni storici riferiti alla Barchessa ed alla casa del gastaldo.

Situata in prossimità del centro del paese, si affaccia sulla via principale.
La proprietà Donà delle Rose è dichiarata da due stemmi marmorei presenti sulle facciate del palazzo e della barchessa, entrambi allineati sulla strada.
Il corpo padronale è infatti parte di un complesso che comprende la cappella, la barchessa e il fondo agrario, un tempo molto vasto.
Il corpo padronale, antecedente la barchessa e la cappella, è di origine settecentesca, con due facciate identiche, tripartite. Le aperture sono architravate e disposte a interassi regolari mentre, nella parte cen-

trale, resa monumentale da un sopralzo coronato da timpano sormontato da acroteri e nel quale è inserito lo stemma della famiglia, si trovano due finestre a profilo architravato collocate simmetricamente rispetto a una monofora ad arco con balconcino leggermente aggettante.
L'accesso al parco e alla villa, oggi non più praticabile per l'avanzato stato di degrado, è costituito da due pilastri sormontati da anfore marmoree che inquadrano il cancello in ferro battuto recante l'insegna dei Donà delle Rose.
La cappella, anch'essa in stato di completo abban-

Veduta dalla
strada
Barchessa/ casa
del gastaldo



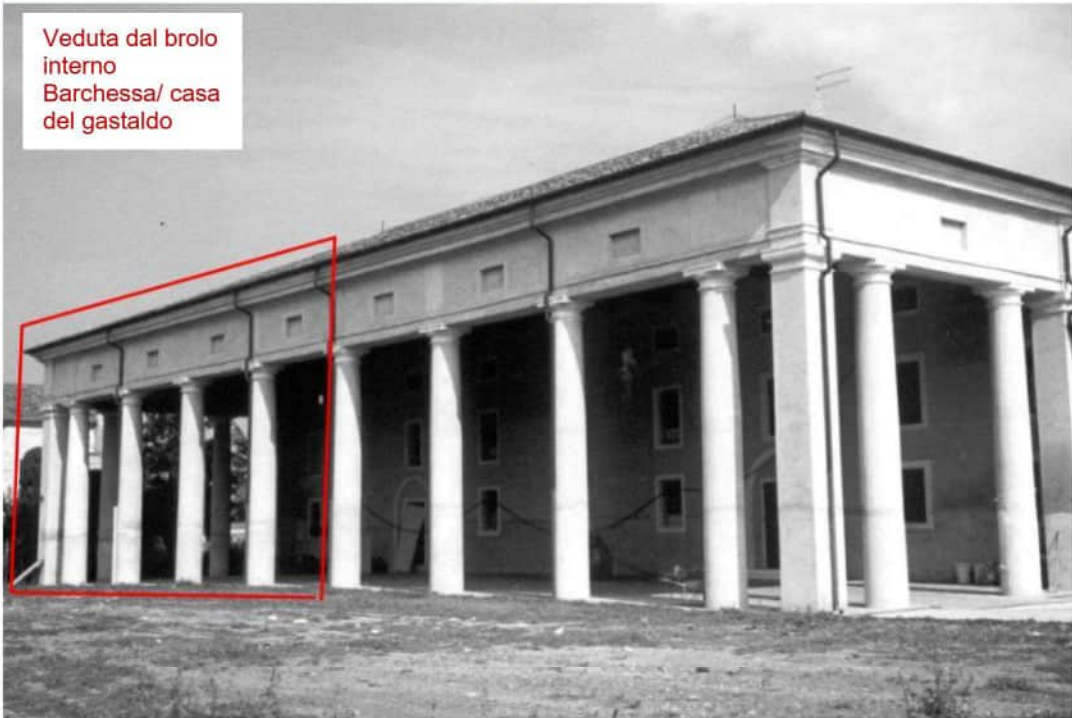
dono, venne eretta nel 1823 da Paolo Donà e dedicata a Maria vergine. Presenta sul fronte il portale sormontato da timpano e un ordine gigante di paraste a rilievo a sorreggere trabeazione, architrave e il frontone triangolare.

La barchessa infine sembra essere uno dei più significativi edifici di questo genere della provincia di Verona, realizzata da Paolo Donà nel 1793 come attestato da una lapide sotto lo stemma. L'affaccio sulla strada costituiva l'abitazione del gastaldo, caratterizzata da apertura ad arco al secondo piano e balconcino aggettante, mentre la parte di edificio retro-

stante serviva per immagazzinare grano. Trattasi di un porticato sorretto da monumentali colonne rastremate con pilastri agli angoli.

La barchessa si affaccia su quanto rimane del brolo, oggi quasi interamente occupato dal campo di calcio del paese.

Veduta dal brolo
interno
Barchessa/ casa
del gastaldo



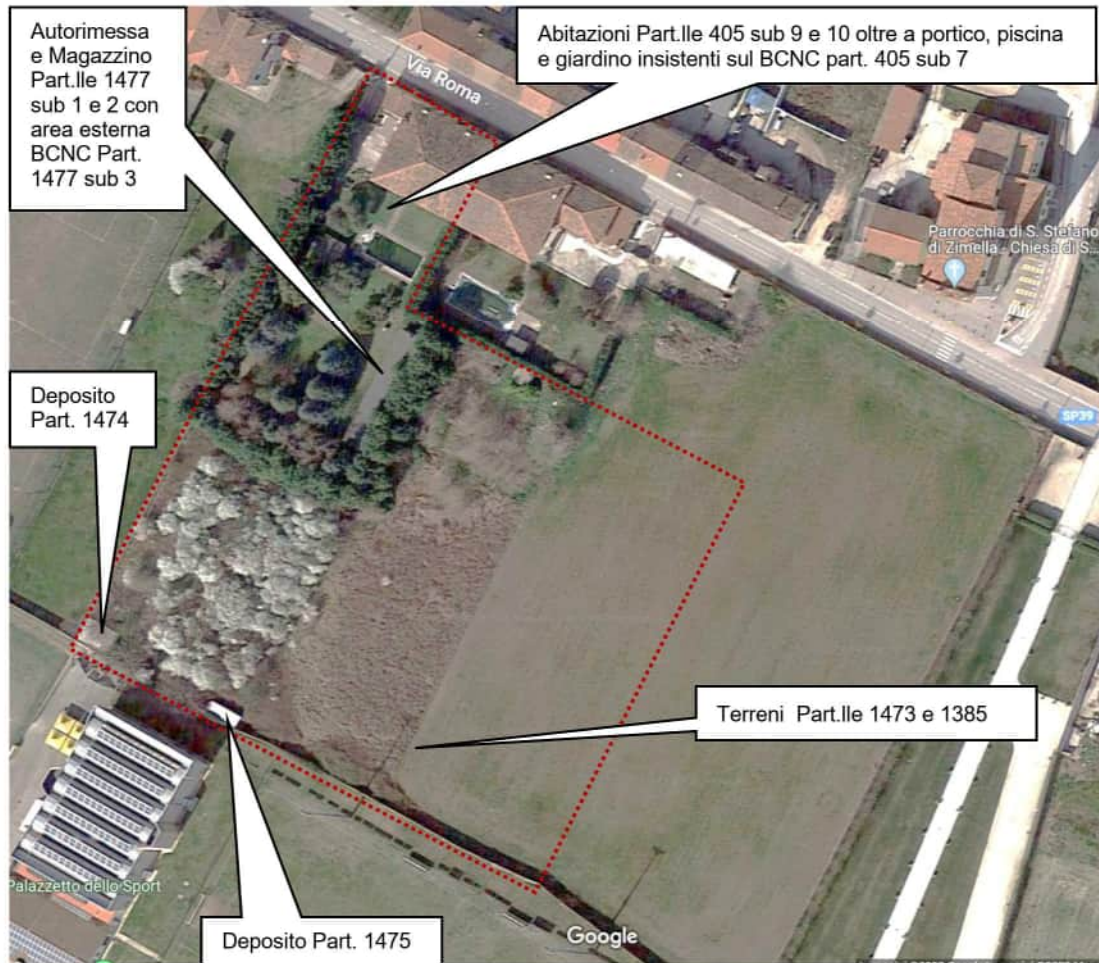
Vista della barchessa (Archivio IRVV)



Particolare del partito centrale del fronte della casa del gastaldo (Archivio IRVV)



4.1 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE



LOCALIZZAZIONE DEI BENI PIGNORATI SU IMMAGINE SATELLITARE



Il compendio pignorato è ubicato nel centro storico di Santo Stefano di Zimella con accesso dalla via Roma 172. Trattasi di porzione di villa veneta con sviluppo ai piani terra, primo e sottotetto oltre a portico e giardino di pertinenza esclusiva delle due unità con piscina, manufatti accessori ad uso depositi/autorimesse e terreni. L'intero compendio, di cui i beni sono parte, è stata integralmente ristrutturato tra la fine degli anni '90 e inizio anni 2000.

Nella porzione corrispondente al corpo principale della villa trovano collocazione le due unità abitative (Part. 405 sub 9 e 10), la porzione di portico antistante (Part. 405 sub 7) e l'area esterna comune con piscina (BCNC Part. 405 sub 7), di cui si riportano descrizione e caratteristiche.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE DEL FABBRICATO PART. 405 E DEL BCNC PART. 405/7		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	Fabbricato di due piani fuori terra oltre a sottotetto	buone
Fondazioni	-	non visionabili
Strutture verticali	Struttura in elevazione presumibilmente in laterizio/ pietrame	discrete
Solai	Presumibilmente in laterocemento	al mero esame visivo
Coperture	Lignea con manto in coppi	non visionato
Prospetti esterni ed interni	Intonacati e tinteggiati	scarse
Cancello	In ferro a doppia anta a battente con apertura elettrificata	discrete
Portico BCNC Part. 405/7	Ubicato in corrispondenza del fronte posteriore del fabbricato abitativo, presenta copertura con struttura lignea e tavelle in cotto, delimitata da imponente colonnato.	buone
Area esterna e Piscina BCNC Part. 405/7	Area in parte lastricata e in parte con tappeto erboso; in prossimità dei confini piantumazioni ad alto fusto/arbustive. Piscina di forma rettangolare con accesso laterale a gradoni, profondità variabile, rivestimento interno con telo in pvc, bordatura perimetrale in pietra e camminamento lastricato.	discrete, pavimentazione parzialmente assente; non verificato il funzionamento piscina che si presenta in scarse condizioni manutentive



ABITAZIONE PART.405 SUB. 9 AL PIANO TERRA : CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE		
Con accesso dal portico presenta sviluppo al piano terra e parzialmente all'interrato. Si compone di salone di ingresso, pranzo, cucina corridoio, due camere, due bagni, lavanderia e ripostiglio. Una scala interna conduce al piano interrato ove è stata ricavata una cantina.		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate.	Buone Medioci per lavanderia ripostiglio
Infissi esterni	Telaio ligneo con vetrocamera; protezioni: ante oscuranti lignee ed in parte inferriate	buone
Infissi interni	Porte lignee a specchiatura piena	buone
Pavimenti	Seminato veneziano, parquet di legno nelle camere, ceramica nei bagni c nci vani ripostiglio c lavanderia	buone
Bagni	Pavimento e rivestimento ceramico, completi di arredo sanitario	buone
Impianto idrico	Sottotraccia, con allacciamento alla rete comunale	- Funzionanti, conformità rilasciate nel 2004 c.a.
Impianto elettrico	Autonomo Sottotraccia, presenza di video citofono	
Impianto di riscaldamento.	Autonomo, a pavimento alimentato da caldaia anche per produzione acqua calda, nei bagni termoarredo	
Gas	Autonomo sottotraccia	
Climatizzazione	Impianto autonomo a spit	Non verificato il funzionamento
Cantina	pareti in getto e pavimento in battuto di cemento.	medioci

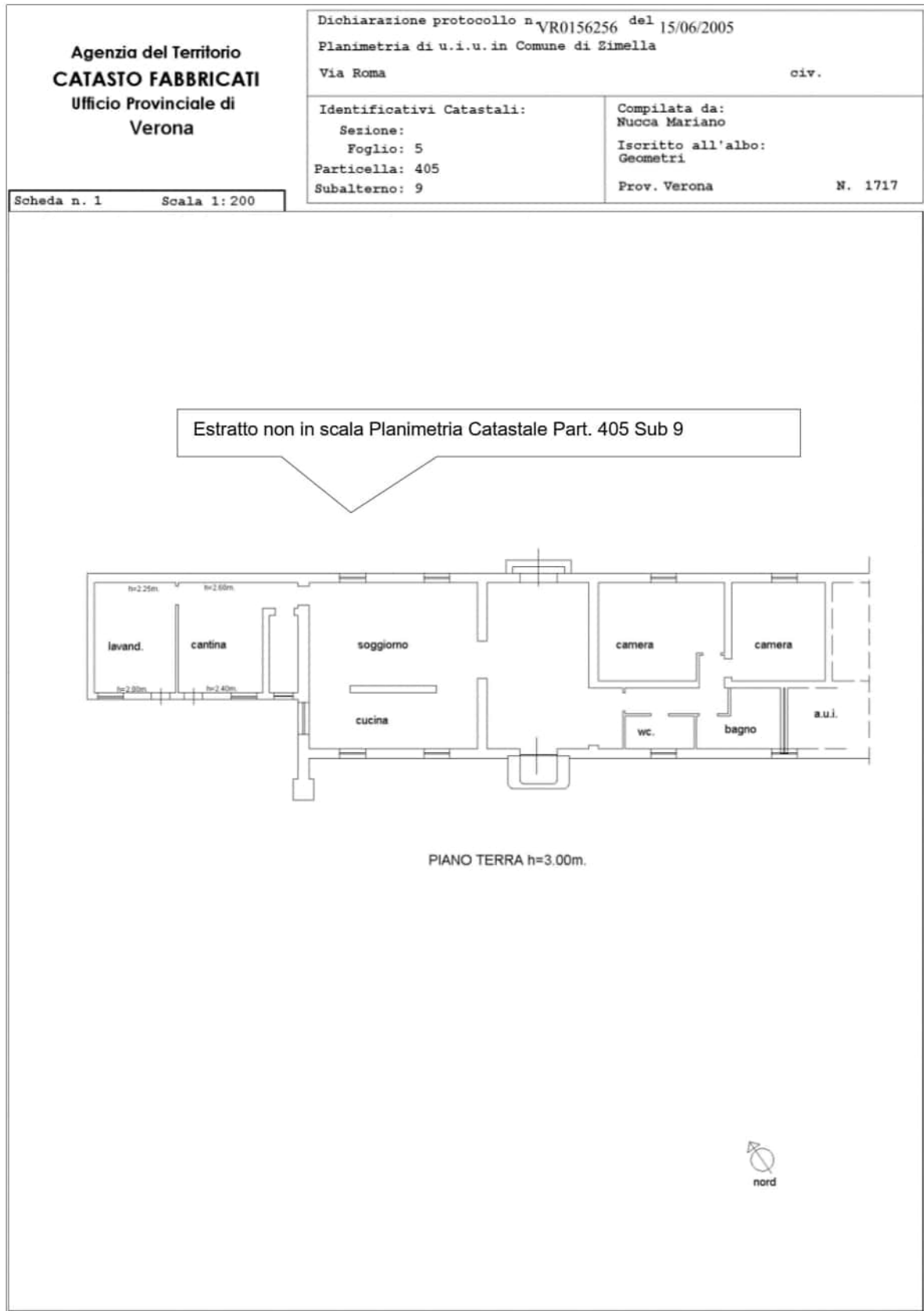


Piano terra



Piano terra





ABITAZIONE PART.405 SUB. 10 AL PIANO 1° E SOTTOTETTO : CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE		
Con accesso da scala esterna ubicata nel portico, presenta sviluppo al piano 2° e sottotetto. Si compone di ingresso, sala, cucina, salotto, camera e bagno, una scala interna conduce al piano sottotetto di superficie approssimativamente analoga alla precedente composto da vani accessori e bagno		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate.	discrete
Infissi esterni	Telaio ligneo con vetrocamera; protezioni: ante oscuranti lignee. Al piano sottotetto inferriate in assenza di oscuri	discrete
Infissi interni	Porte lignee a specchiatura piena (in alcuni casi smontate o assenti)	discrete
Pavimenti	Seminato veneziano, parquet di legno nelle camere e al piano sottotetto, ceramica nei bagni	buone
Bagni	Pavimento e rivestimento ceramico, arredo sanitario parzialmente assente	discrete da completare
Impianto idrico	Sottotraccia, con allacciamento alla rete comunale	utenze non attive, funzionamento non verificato; conformità rilasciate nel 2004 c.a.
Impianto elettrico	Autonomo Sottotraccia, presenza di video citofono	
Impianto di riscaldamento.	Autonomo, a pavimento alimentato da caldaia anche per produzione acqua calda	
Gas	Autonomo sottotraccia	non verificato il funzionamento
Climatizzazione	Impianto autonomo a spit	
Scala tra p.1° e sottotetto	Ferro e legno	buone






piano terra



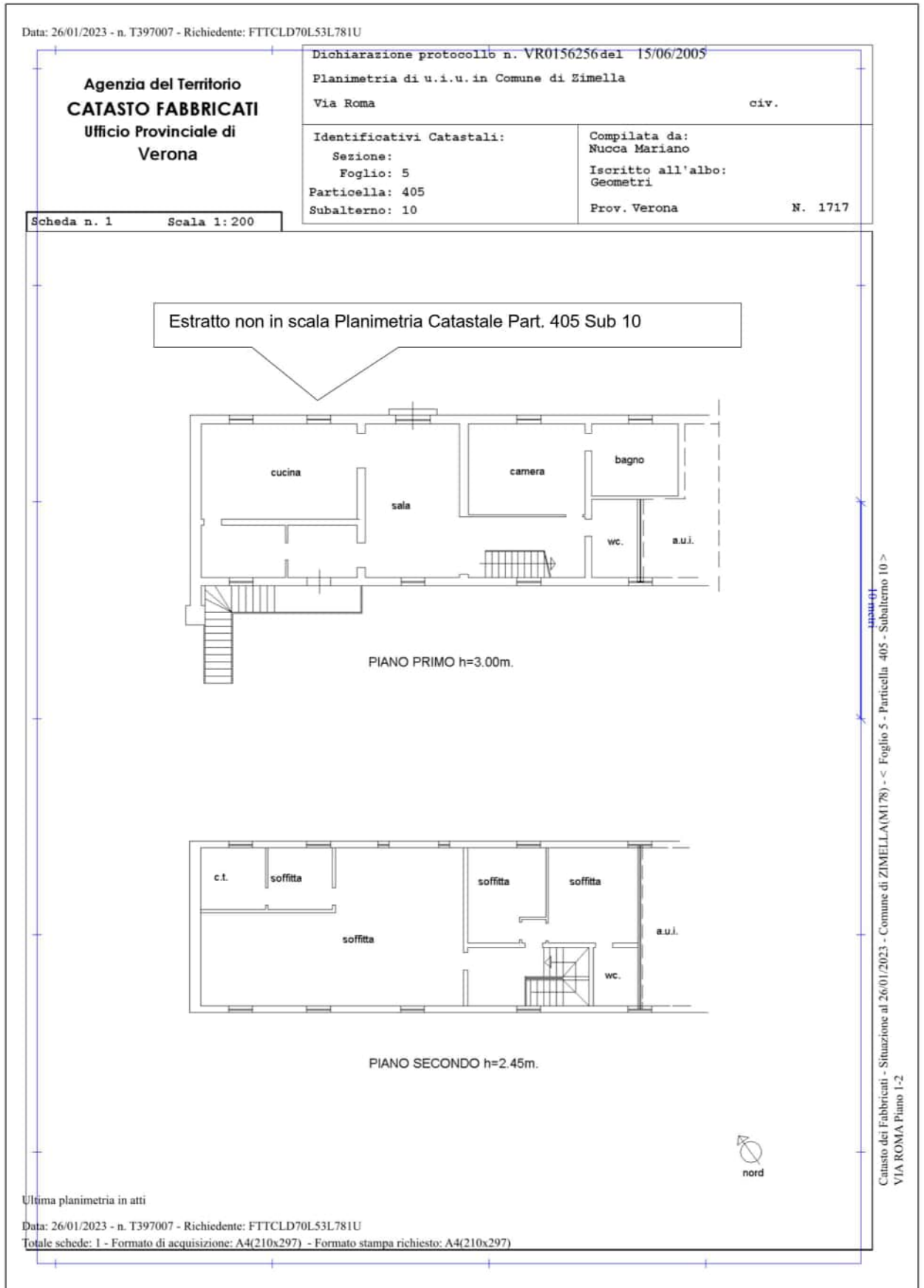


scala interna di accesso al piano sottotetto e vani al piano sottotetto







Antistante al corpo principale della villa trova collocazione il fabbricato adibito in parte a autorimessa (Part. 1477 sub 1), in parte a magazzino (Part. 1477 sub 2) oltre all'area esterna comune (BCNC Part. 1477 sub 3), di cui si riportano descrizione e caratteristiche.

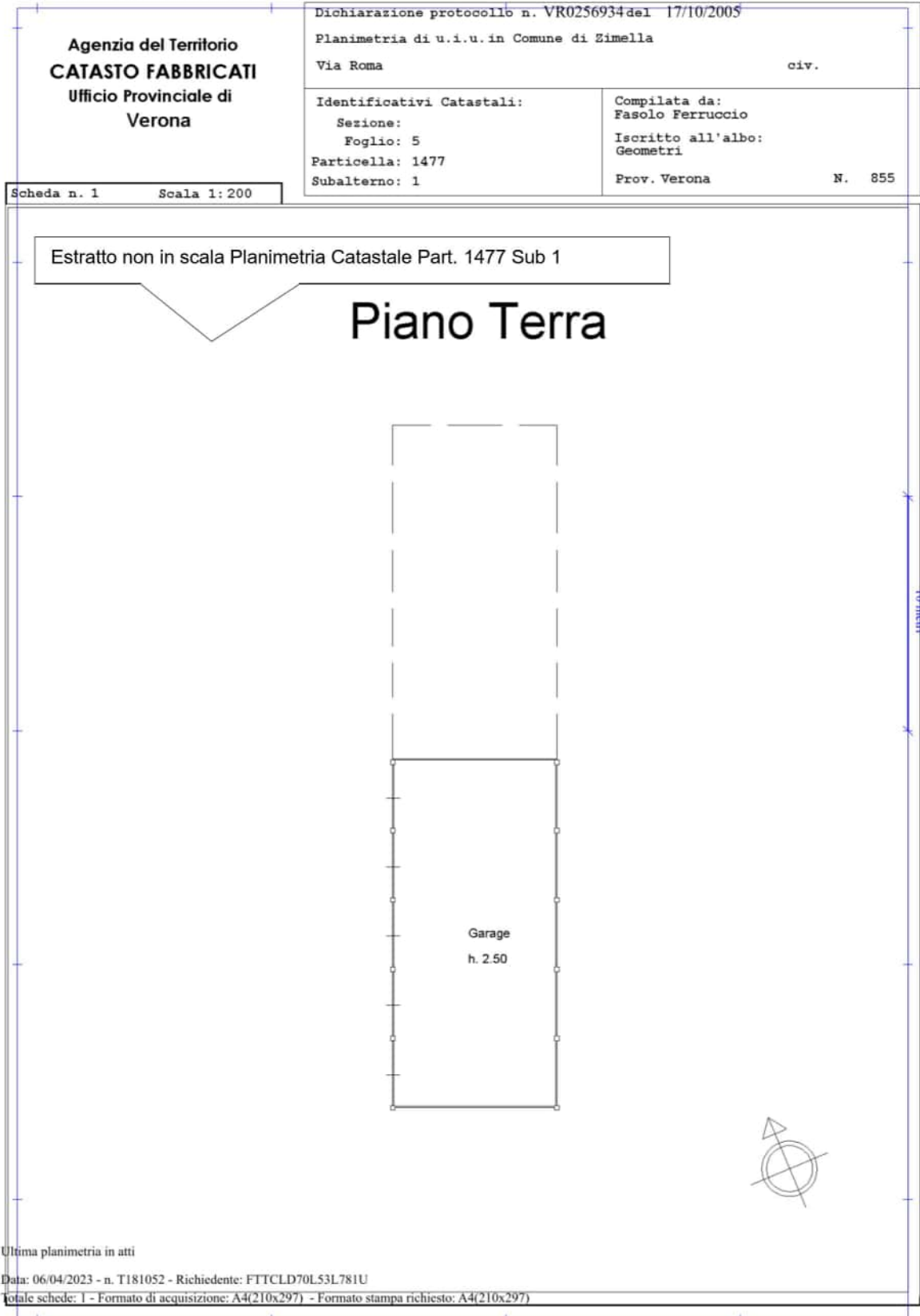
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE DEL FABBRICATO PART. 1477 E DEL BCNC PART. 1477/3		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	Fabbricato a pianta rettangolare regolare presenta sviluppo di un solo piano fuori terra con pareti di tamponamento lignee e copertura lignea con sovrastante guaina ardesiata	mediocri
Area esterna BCNC Part. 1477/3	In parte a prato erboso con piantumazioni ad alto fusto, in parte incolto	sufficienti
		

AUTORIMESSA PART. 1477 SUB. 1 AL PIANO TERRA: CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE		CONDIZIONI
L'unità è dotata di n. 5 basculanti di accesso per il parcheggio delle autovetture, pareti e copertura lignea, pavimento in ceramica. Impianto elettrico a canalina esterna.		mediocri
		

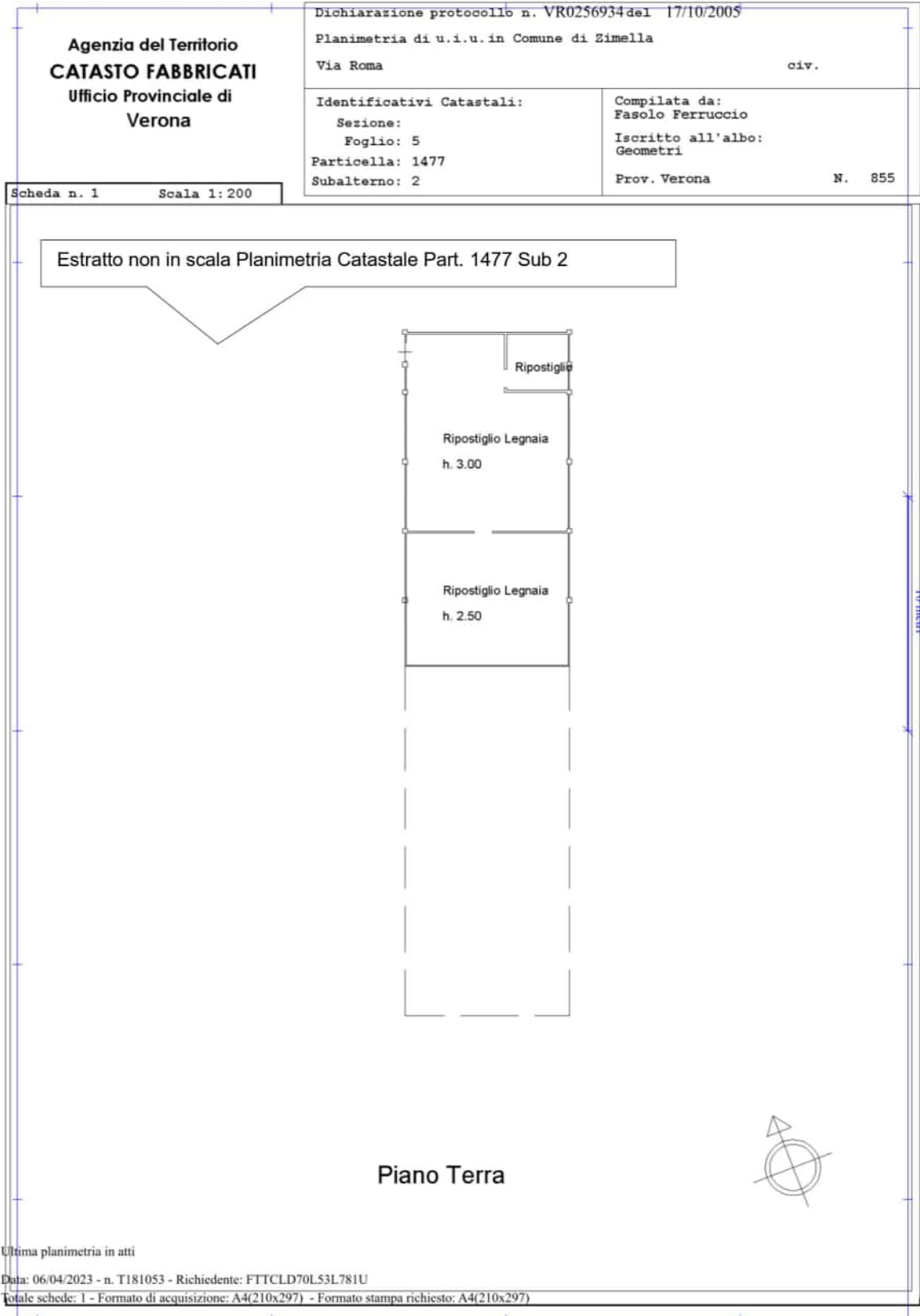
MAGAZZINO PART. 1477 SUB. 2 AL PIANO TERRA: CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE		CONDIZIONI
L'unità si compone di un unico vano oltre a vano igienico sanitario. Serramenti esterni in acciaio anodizzato, presenti due portoni basculanti, pareti e copertura lignea, pavimento in ceramica. Impianto elettrico a canalina esterna, attacchi e scarichi H2O		mediocri
		



Data: 06/04/2023 - n. T181052 - Richiedente: FTCLD70L53L781U



Data: 06/04/2023 - n. T181053 - Richiedente: FTCLD70L53L781U



Tra il corpo della villa e gli accessori ad essa limitrofi è ubicato il terreno Part. 1473 e, al limite del compendio dal lato sud, due i manufatti adibiti a deposito/ricovero attrezzi (Part.1474 e 1475) oltre al terreno Part. 1385 di modesta consistenza.

DEPOSITO PART. 1474 E DEPOSITO1475

Manufatti con sviluppo al solo piano terra, realizzati con pareti in blocchi di cls e copertura in lamierino,

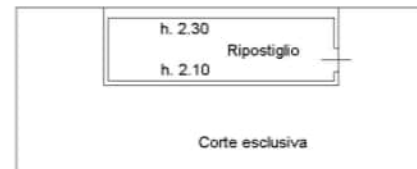
Estratto non in scala Planimetria Catastale Part. 1474

Piano Terra



Estratto non in scala Planimetria Catastale Part. 1475

Piano terra



TERRENO PART. 1473

Terreno, con qualità colturale a seminativo, all'oggi parzialmente adibito a parco della villa, parzialmente interessato da piantumazioni ad alto fusto (incolte) e per la restante parte non coltivato

TERRENO PART. 1385

Terreno di modesta consistenza, con giacitura stretta e lunga, ubicato lungo il confine sud con qualità colturale a seminativo. **Si evidenzia che in base alla sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale il terreno Part. 1385 ricade all'esterno del muro di cinta di in mattoni con contrafforti anticamente edificato dal lato sud della barchessa.**



4.4 CALCOLO DELLE SUPERFICI

	p.	altezza c.a.		sup. lorda c.a.	coeff.	sup.comm. c.a.	esposizione
Abitazione Part. 405/9							
abitazione	T	2,97	mq	170,0	1,00	170,0	n/s
lavand., disbrigo e scala	T	2,50	mq	49,0	0,50	24,5	s
cantina	S1	1,96	mq	37,0	0,30	11,1	-
				256,0		205,6	
Abitazione Part. 405/10							
abitazione	1	2,99	mq	170,0	1,00	170,0	n/s
scala esterna e ballatoio	T-1	-	mq	12,6	0,30	3,8	n/s
soffitta	2	da 2,20 a 5,96	mq	155,0	0,50	77,5	n/s
				337,6		251,3	
BCNC Portico e area esterna con piscina Part. 405/7							
portico	T	> 9,00	mq	242,9	1,00	242,9	s/e/o
area esterna con piscina	-	-	mq	1020,0	1,00	1020,0	
Autorimessa Part. 1477/1							
	T	2,50	mq	100,0	1,00	100,0	ovest
Magazzino Part. 1477/2							
	T	2,50-3,00	mq	100,0	1,00	100,0	e/o
6. Area esterna BCNC Part. 1477/3							
	T	-	mq	1473,0	1,00	1473,0	
Deposito e terreno Part. 1474							
Deposito	T	2,2	mq	40,0	1,00	40,0	
Terreno agricolo	-	-	mq	72,0	1,00	72,0	
Deposito e terreno Part. 1475							
Deposito	T	2,2	mq	18,4	1,00	18,4	
Terreno agricolo	T	-	mq	51,6	1,00	51,6	
Terreno agricolo Part. 1385							
			mq	330,0	1,00	330,0	
Terreno agricolo Part. 1473							
			mq	9851,0	1,00	9851,0	

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi logge, taverne, superfici scoperte, vano scale calcolato una sola volta, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile;

² Nella determinazione delle superfici commerciali i coefficienti riduttivi (indici mercantili) sono stati applicati per balconi e similari 0,30, per cantine/soffitte quale pertinenza accessoria direttamente comunicante rispettivamente 0,30 (cantina) e 0,50 (soffitta e lavanderia disbrigo con h<2,70).

4.5 CONSIDERAZIONI SULLO STATO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO E DEI BENI

Le generali condizioni manutentive risultano discrete.

4.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Al mero esame visivo nessuno e nessuna segnalazione è pervenuta alla scrivente dalla ditta esecutata.

4.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Assente.



5. SITUAZIONE URBANISTICA

Il CdU rilasciato in data 01.03.2023 certifica la seguente destinazione urbanistica: (All. 2.12)

SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	ZONA
(*) A	(*)5	405 1473 1474 1475 1477 1385	Zona A - "Centro Storico" (*). Inoltre l'edificio distinto con il mapp. n. 405 è interessato dalla simbologia: "Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete"

Che nell'adottato 2° P.I. per gli immobili sopraindicati la destinazione urbanistica rimane invariata;

Secondo i disposti dell'art. 29, c.1, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.: "Dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori".

Per il 2° P.I. e per il Regolamento Edilizio Comunale, si applicano le usuali misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. n. 11 del 23.04.2004 e s.m.i..

Informa che, ai sensi dell'art. 18, comma 6 della Legge Regionale n. 11/2004, il 2° P.I. approvato, e il collegato Regolamento Edilizio Comunale, diventerà efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune, ovvero a partire dal 03.03.2023.

Da comunicazione resa alla scrivente dalla Soprintendenza di Verona l'immobile **non risulta sottoposto a tutela** con provvedimento espresso ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. (All. 2.13)

Il grado di protezione, attribuito dagli strumenti di pianificazione del Comune di Zimella agli immobili ubicati nel centro storico, prevede per il corpo principale della villa: "Grado di protezione 1 Restauro filologico".

6. CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI**6.1 CONFORMITA' CATASTALE****Abitazione Part. 405 Sub 9**parzialmente difforme

Per la presenza di un vano interrato sottostante ai vani lavanderia e ripostiglio con accesso tramite scala interna realizzata all'interno del vano denominato rip..

Si ravvisa altresì la mancata rappresentazione di un foro finestra nel vano letto.

Abitazione Part. 405 Sub 10parzialmente difforme

Mancata/erronea rappresentazione di alcuni fori finestra al piano 1° e al piano sottotetto, oltre ad un lucernario. Realizzazione/predisposizione di un bagno nel vano assentito come loc. caldaia e realizzazione di quest'ultimo nell'adiacente vano catastalmente destinato ad uso "soffitta".

Autorimessa Part. 1477 sub 1sostanzialmente conforme**Magazzino Part. 1477 sub 2**parzialmente difforme

Per assenza di divisorio interno, realizzazione di bagno al posto dell'indicato ripostiglio, per mancata rappresentazione dei fori finestra e dei portoni basculanti.

I due depositi Part. 1474 e 1475sostanzialmente conformi

6.2 TITOLI EDILIZI

L'edificio storico (ora Part. 405) è presente nelle mappe d'impianto degli inizi del '900 e, sulla base delle notizie storiche reperite, edificato agli inizi del 1800.

Il Comune di Zimella ha reperito i seguenti titoli abilitativi:

Per le unità abitative Part. 405 sub 9 e 10 e per il portico Part. 405 sub 7 BCNC:

1. Concessione Edilizia n. C9500075 rilasciata in data 30.03.1996 "per opere di restauro"; (All. 2.1: Titolo)
2. Concessione Edilizia n. C0100003 rilasciata in data 05.02.2002 in sanatoria "come variante alla Concessione di cui sopra"; (All. 2.2: Titolo)
3. Concessione Edilizia n. C0200018 rilasciata in data 13.11.2002 "come completamento opere e variante alla C.E. 3/2001"; (All. 2.3: Titolo)
4. Permesso di costruire in sanatoria n. C040031 rilasciato in data 30.05.2005 a [REDACTED] "per gli interventi eseguiti in difformità alle CE n. 18/2002 e 03/2001"; (All. 2.4: Titolo - Elaborati - Relazione - Fine Lavori)
5. Certificato di agibilità parziale rilasciato a [REDACTED] in data 29.08.2005 prot. 4726 per le unità Fg. 5 Part. Ile 405 sub 9 e 10; (All. 2.5)

Per la piscina insistente sull'area esterna sub 7 BCNC:

6. Permesso di Costruire in Sanatoria n. C0400029 rilasciato in data 15.11.2004 a [REDACTED] "per la realizzazione di due piscine"; (All. 2.6: Titolo - Elaborati)
7. Certificato di agibilità per le piscine rilasciato a [REDACTED] in data 22.12.2005 prot. 7121; (All. 2.7)

Per l'autorimessa e magazzino Part.Ile 1477 sub 1 e 2:

8. Permesso di costruire in Sanatoria n. 27 (L. 326/2003) rilasciato in data 04.02.2008 a [REDACTED] "per la realizzazione di un manufatto accessorio ad uso garage"; (All. 2.8: Titolo - Elaborati)
9. Permesso di costruire in Sanatoria n. 26 (L. 326/2003) rilasciato in data 04.02.2008 a [REDACTED] "per la realizzazione di un manufatto accessorio ad uso ripostiglio"; (All. 2.9: Titolo - Elaborati)

Per i depositi Part.Ile 1474 e 1475:

10. Permesso di costruire in Sanatoria n. 24 (L. 326/2003) rilasciato in data 04.02.2008 a [REDACTED] "per la realizzazione di un manufatto accessorio ad uso ripostiglio"; (All. 2.10: Titolo - Elaborati)
11. Permesso di costruire in Sanatoria n. 25 (L. 326/2003) rilasciato in data 04.02.2008 a [REDACTED] "per la realizzazione di un manufatto accessorio ad uso ripostiglio"; (All. 2.11: Titolo - Elaborati)

6.3 ABITABILITA' E AGIBILITA'

- Per le due unità abitative Part. Ile 405 sub 9 e 10: Certificato di agibilità parziale rilasciato in data 29.08.2005 prot. 4726; (All. 2.5)
- Per la piscina: Certificato di agibilità per rilasciato in data 22.12.2005 prot. 7121; (All. 2.7)
- Nessuna agibilità risulta rilasciata per gli accessori condonati ai sensi della L. 326/03, ovvero Part.Ile 1477 sub 1 e 2, Part. 1474 e Part. 1475;

6.4 CONFORMITA' EDILIZIA

Con riferimento ai titoli abilitativi successivamente rilasciati, si evidenziano le seguenti difformità:

Abitazione Part. 405 Sub 9

- Realizzazione di un vano interrato sottostante ai vani lavanderia e ripostiglio con accesso tramite scala interna di collegamento ubicata nel vano denominato rip.;
- Parziale tamponamento interno con modifica da portone a finestra (ingresso via Roma);
- Mancata rappresentazione di un foro finestra nel vano catastalmente denominato "camera" ed erronea rappresentazione di quello esistente (presumibili refusi grafici);



- Si ravvisa altresì la destinazione d'uso catastale e reale a "camera" per un vano assentito come ripostiglio;

Abitazione Part. 405 Sub 10

Al piano 1°:

- Mancata rappresentazione di un foro finestra nel vano denominato "camera" ed erronea rappresentazione di quello esistente (presumibili refusi grafici);
- Minore dimensione in larghezza del vano wc;
- Omessa rappresentazione in pianta del balcone su via Roma (presumibile refuso grafico);

Al piano sottotetto

- Omessa/erronea rappresentazione di alcuni fori finestra (presumibili refusi grafici);
- Realizzazione di lucernario;
- Realizzazione del locale caldaia nell'adiacente vano ad uso "ripostiglio" e parziale realizzazione/prerdisposizione di vano igienico sanitario nel locale originariamente destinato a centrale termica;

Autorimessa Part. 1477 sub 1

sostanzialmente conforme

Magazzino Part. 1477 sub 2

Mancata realizzazione di divisorio interno, realizzazione di vano igienico sanitario non indicato., realizzazione dei fori finestra e porta in posizione diversa e realizzazione di portone scorrevole e di due portoni basculanti.

I due depositi Part. 1474 e 1475

sostanzialmente conformi

6.5 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

Oneri di regolarizzazione edilizia

- Tenuto conto del grado di protezione "restauro filologico" previsto per il corpo principale della villa, si ritiene in via prudenziale di prevedere la riduzione in pristino allo stato assentito delle seguenti difformità:
 - realizzazione di ampliamento interrato (cantina) e di tamponamento interno del portone di accesso su via Roma, rilevate nell'abitazione sub 9;
 - realizzazione di un lucernario, rilevata al piano sottotetto dell'abitazione sub 10;
 - ripristino delle destinazioni d'uso dei vani come indicate in progetto;

Si ipotizza una quantificazione estimativa di massima degli oneri di riduzione in pristino approssimativamente pari a **€ 16.000,00 c.a.**

di cui circa € 12.500,00 per la tombatura del vano cantina interrato comprese le opere di distacco/ripristino impiantistico e la realizzazione di piano di calpestio in corrispondenza del vano scala (€/mq 350,00 c.a x mq 36 c.a. di superficie netta), circa € 2.000,00 per il ripristino, serramento incluso, dell'accesso su via Roma e circa € 1.500,00 per la rimozione del lucernario e ripristino del manto di copertura del tetto, compresi allestimento di cantiere e oneri per la sicurezza.

- Le restanti lievi difformità afferenti ai divisori interni rinvenute nell'abitazione Part. 405 sub 10 e nel magazzino Part 1477 sub 2 (per quest'ultimo unitamente a quelle prospettiche) si ritengono in linea di massima sanabili.

Per la pratica edilizia di regolarizzazione, comprese eventuali prestazioni professionali attinenti l'ottenimento dell'agibilità del magazzino Part. 1477 sub 2, dell'autorimessa Part. 1477 sub 1 e dei due depositi Part.1474 e 1475, la quantificazione estimativa operata dalla scrivente ammonta approssimativamente a **€ 8.000,00 c.a.**

Di cui circa € 1.000,00 per sanzione (ipotizzando l'applicazione di unica sanzione) e € 7.000,00 per oneri



professionali.

Oneri di regolarizzazione catastale

Per la pratica di aggiornamento planimetrico delle unità Part. 405 sub 9 e 10 e Part. 1477 sub 2, la quantificazione estimativa operata dalla scrivente per il compenso professionale, compresi relativi diritti, ammonta approssimativamente a **€ 1.300,00 c.a.**

Si precisa infine che le quantificazioni economiche sopra riportate sono da intendersi indicative in quanto l'effettiva sanabilità e ottenimento dell'agibilità nonché la definitiva quantificazione economica di oneri professionali, sanzioni e degli interventi di riduzione in pristino potranno essere precisamente definiti solo a seguito della presentazione delle pratiche presso la p.a., del conferimento d'incarico con il tecnico designato ed alla puntuale individuazione delle opere necessarie per le opere di riduzione in pristino.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

7.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sulla base della documentazione prodotta in atti e di quella reperita dalla scrivente (All. 6), si evidenzia quanto segue, fatti salvi eventuali diversi provvedimenti del Giudice:

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1 **Trascrizione NN 7881/12894 RP/RG del 21/03/2006**, nascente da preliminare di compravendita stipulato in data 20.03.2006 n. 5578 rep. notaio Tordiglione atto giudiziario del 8.7.2009 rep. 68/2009 – sequestro conservativo immobili su sentenza ctp: *(All. 6.1.1 nota di trascrizione e atto)*

a favore di [redacted] per l'intera proprietà
contro [redacted] **per l'intero diritto d'usufrutto**
per l'intero diritto di nuda proprietà;

Comune di Zimella Fg. 5:

Catasto Fabbricati: Part. 405 sub 9, 10 e 7 bcnc, Part. 1477 sub 1, 2 e 3 bcnc, Part. Ile 1474 e 1475;

Catasto Terreni: Part. Ile 1385 e 1473;

Alla Sez. D ulteriori informazioni:

" I sig.ri [redacted] e [redacted] la prima per la nuda proprietà, il secondo per l'usufrutto attuale e la terza per l'usufrutto successivo, hanno permesso di vendere al Sig. [redacted] li immobili di cui al quadro B"

2 **Trascrizione NN 6628/10782 RP/RG del 19/03/2009**, nascente da domanda giudiziale, Pubblico Ufficiale Verona rep. n. 4 del 17.03.2009: *(All. 6.1.9 Nota di trascrizione e atto di citazione)*

a favore di [redacted] per l'intera proprietà
contro [redacted] **per l'intero diritto d'usufrutto**
per l'intero diritto di nuda proprietà;

Comune di Zimella Fg. 5:

Catasto Fabbricati: Part. 405 sub 9, 10 e 7 bcnc, Part. 1477 sub 1, 2 e 3 bcnc, Part. Ile 1474 e 1475;

Catasto Terreni: Part. Ile 1385 e 1473;

Alla Sez. D ulteriori informazioni:

" Con atto di citazione notificato in data 17.3.2009 il [redacted] conveniva in giudizio i Sig.ri [redacted] e [redacted] al fine di ottenere l'adempimento ex art. 2932 c.c. del contratto preliminare sottoscritto in data 20.03.2006 e trascritto il 21.03.2006 presso l'Agenzia del Territorio, consistente nel trasferimento rispettivamente della nuda proprietà, dell'usufrutto e



dell'usufrutto successivo. Si chiede ai sensi dell'art. 2674 bis cc la trascrizione con riserva"

Documenti successivi correlati

Annotazione n. 2719 del 17.04.2009 (proposizione ricorso al tribunale)

Annotazione 265 del 15.01.2010 del 15.01.2010 (Decreto esecutivo Tribunale)

NOTA Con riferimento all'efficacia e cancellabilità delle trascrizioni pregiudizievoli indicate ai precedenti punti 1. e 2., si rimanda ai contenuti della relazione di aggiornamento redatta dal custode in data 28.03.2023 e depositata in atti, di seguito riportata.

"Lo scrivente, dopo un confronto con l'esperto e l'esame della documentazione inerente il lotto n. 2, osserva quanto segue:

- *il lotto n. 2 è stato oggetto di un contratto preliminare stipulato con atto pubblico notarile e trascritto in data 21.03.2006;*
- *in data 19.03.2009 i promissari acquirenti ([REDACTED] e [REDACTED]) hanno citato in giudizio i promittenti venditori [REDACTED] e [REDACTED] ex art. 2932 c.c. e la relativa domanda è stata trascritta in pari data;*
- *l'ipoteca iscritta dalla banca procedente è stata iscritta l'11.09.2006 e, quindi, successivamente alla trascrizione del preliminare e della domanda giudiziale; il Tribunale di Verona accoglieva la domanda ex art. 2932 c.c. disponendo il trasferimento della piena proprietà del lotto n. 2 in favore dei promissari acquirenti;*
- *i promittenti venditori impugnavano la predetta sentenza e la causa veniva iscritta al n. 1480/2013 R.G. della Corte d'Appello di Venezia;*
- *con sentenza n. 57 del 10.01.2022 la Corte d'Appello di Venezia dichiarava la nullità "della sentenza n. 1143/2012 del Tribunale di Verona per omessa notifica della citazione a [REDACTED] fissando termine di 3 mesi per la riassunzione (all. 1);*
- *nessuna delle parti – come confermato dall'avv. Federico Pasetto che nel giudizio di impugnazione assisteva i Signori [REDACTED] (all. 2) – riassumeva nei termini il procedimento, determinandone di fatto l'estinzione. Dalla mancata riassunzione del procedimento derivano importanti conseguenze circa la validità ed efficacia delle trascrizioni del contratto preliminare del 21.03.2006 e della relativa domanda ex art. 2932 c.c. del 19.03.2009.*

Va prima di tutto chiarito che la sentenza d'appello resa il 10.01.2022 nulla ha disposto in relazione alla trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c., non fosse altro in ragione del termine assegnato alle parti per la riassunzione della causa. Riassunzione per cui, come sopra detto, nessuna delle parti ha dato positivo impulso.

A mente dell'art. 2645bis c.c. decorso un anno dalla data fissata dalle parti per la conclusione del definitivo e comunque dopo tre anni dalla trascrizione gli effetti della stessa vengono a cessare. In conseguenza della mancata riassunzione del procedimento avente ad oggetto il contratto preliminare del 21.03.2006 possono dirsi definitivamente cessati gli effetti prenotativi del trasferimento e, quindi, certamente esauriti gli effetti della trascrizione della domanda, al pari della trascrizione del contratto preliminare.

Allo stato, tuttavia, manca una pronuncia che ordini la cancellazione di dette trascrizioni per cui si attendono dal G.E. indicazioni sulle eventuali iniziative da assumere, tenuto conto dell'integrazione di perizia attualmente in corso e che verrà esaminata dalle parti in occasione dell'udienza fissata per il prossimo 24.05.2023.

Andrà, pertanto, valutata l'opportunità di introdurre apposito giudizio – eventualmente nelle forme semplificate di cui all'art. 281decies c.p.c. – allo scopo di ottenere un titolo che disponga la cancellazione delle suddette trascrizioni allo scopo di poter speditamente procedere alla vendita del bene staggito costituente lotto n. 2. In alternativa, dovrà procedersi con l'assunzione dei provvedimenti ex art. 569 c.p.c., disponendo che nell'avviso di vendita si dia atto, a beneficio della piena conoscenza dei terzi interessati, che esistono trascrizioni inefficaci per cui la parte aggiudicataria dovrà attivarsi per procedere alla formale cancellazione.

Sul punto si attendono le determinazioni del G.E.."



3 **Trascrizione NN 867/1403 RP/RG del 15/01/2005**, nascente da atto notarile pubblico stipulato in data 23.12.2004 n. 118812 rep. notaio Marranghelo – costituzione di diritti reali a titolo gratuito: (All. 3.1.3 nota di trascrizione e All. 3.1 Atto di Divisione e donazione)

a favore di [redacted] per l'intero diritto di usufrutto
 contro [redacted] **per l'intero diritto di usufrutto**

Comune di Zimella Fg. 5:

Catasto Fabbricati: Part. 405 sub 2, 3 e 7 bcnc.;

Catasto Terreni: Part.Ile Part. 1377, 1383, 1385;

Alla Sez. D ulteriori informazioni:

"A - Costituzione di diritto di usufrutto sottoposta alla condizione sospensiva della premorienza del costituente."

NOTA Con riferimento alla trascrizione indicata al precedente punto 3, si rimanda ai contenuti della relazione di aggiornamento redatta dal custode in data 28.03.2023 e di seguito riportata.

... Nel processo espropriativo risulta pignorata la piena intera proprietà del lotto n. 2 e, precisamente, il diritto reale di usufrutto del Sig. [redacted] e la nuda proprietà di cui è titolare la Sig.ra [redacted]

L'atto con cui gli esecutati hanno acquistato i predetti diritti reali è costituito da un contratto di divisione di "divisione e donazioni" concluso a Ministero del Notaio Antonio Marranghelo di San Bonifacio (VR) in data 23.12.2004 (Rep. 118.812 – Racc. 16.536 Racc.).

Con tale atto veniva così disposto: "Il signor [redacted] riserva per sé l'usufrutto vitalizio degli immobili in oggetto e dopo di sé a favore della propria moglie signora [redacted] che accetta"...

Tale atto, in buona sostanza, formalmente opponibile alla procedura espropriativa, determina l'automatico trasferimento del diritto reale di usufrutto in caso di premorienza in favore della Sig.ra [redacted] non eseguita. Lo scrivente ritiene opportuno segnalare anche tale elemento affinché l'Ill.mo G.E. abbia tutti gli elementi per decidere in ordine ai provvedimenti da assumere in relazione al lotto n. 2."

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE Nessuna

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO Nessuno

VINCOLI STORICI ED ARTISTICI

- Il corpo di fabbrica Part. 405 rientra nelle "ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete" Da comunicazione resa alla scrivente dalla Soprintendenza di Verona l'immobile non risulta sottoposto a tutela con provvedimento espresso ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. (All. 2.13)

SERVITÙ E GRAVAMI CITATI NELL'ATTO DI PROVENIENZA Nessuno

7.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sulla base della documentazione prodotta in atti e di quella reperita dalla scrivente e fatti salvi, ai fini della cancellabilità dei gravami, eventuali diversi provvedimenti del Giudice, si evidenzia quanto segue:

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione NN 11388/45046 RP/RG del 11/09/2006**, nascente da ipoteca giudiziale in forza di Decreto ingiuntivo del 5.9.2006 n. 3045 di rep del Tribunale di Verona: (All. 6.1.2) importo capitale euro 600.000,00, importo totale euro 600.000,00; a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA - PADOVA contro [redacted] **per l'intero diritto d'usufrutto**
per l'intero diritto di nuda proprietà;



Comune di Zimella Fg. 5:

Catasto Fabbricati: Part. 405 sub 9, 10 e 7 bcnc, Part. 1477 sub 1, 2 e 3 bcnc, Part.Ile 1474 e 1475;

Catasto Terreni: Part.Ile 1385 e 1473;

- **Iscrizione NN 11902/47600 RP/RG del 27/09/2006**, nascente da ipoteca giudiziale in forza di Decreto ingiuntivo del 21.9.2006 n. 5816 di rep del Tribunale di Verona: (All. 6.1.3)
importo capitale euro 42.000,00, importo ipoteca euro 50.000,00;
a favore di CREDITO EMILIANO SPA – REGGIO NELL'EMILIA
contro [REDACTED] **per l'intero diritto d'usufrutto**
Comune di Zimella Fg. 5:
Catasto Fabbricati: Part. 405 sub 9 e 10 e Part. 1477 sub 1, 2, Part.Ile 1474 e 1475;
Catasto Terreni: Part.Ile 1385 e 1473;
- **Iscrizione NN 7334/30774 RP/RG del 22/06/2007**, nascente da ipoteca giudiziale in forza di Decreto ingiuntivo del 25.5.2007 n. 4602 di rep del Tribunale di Verona: (All. 6.1.5)
importo capitale euro 267.391,65, , importo ipoteca euro 277.000,00;
a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA SPA VERONA
contro [REDACTED] **per l'intero diritto d'usufrutto**
per l'intero diritto di nuda proprietà;
Comune di Zimella Fg. 5:
Catasto Fabbricati: Part. 405 sub 9, 10 e 7 bcnc, Part. 1477 sub 1, 2 e 3 bcnc, Part.Ile 1474 e 1475;
Catasto Terreni: Part.Ile 1385 e 1473;
- **Iscrizione NN 15407/61303 RP/RG del 28/12/2007**, nascente da ipoteca giudiziale in forza di Decreto ingiuntivo del 31.10.2007 n. 4194 di rep del Tribunale di Verona: (All. 6.1.6)
importo capitale euro 139.255,40, , importo ipoteca euro 142.000,00;
a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA SPA VERONA
contro [REDACTED] **per l'intero diritto d'usufrutto**
Comune di Zimella Fg. 5:
Catasto Fabbricati: Part. 405 sub 9, 10 e 7 bcnc, Part. 1477 sub 1, 2 e 3 bcnc, Part.Ile 1474 e 1475;
Catasto Terreni: Part.Ile 1385 e 1473;

PIGNORAMENTI:

- **Trascrizione NN 16855/28867RG/RP del 13/06/2007**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO di VERONA in data 14.05.2007 rep. n. 3397/2007: (All. 6.1.4)
a favore di [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà
contro [REDACTED] **per la quota di ½ del diritto di proprietà**
Comune di Zimella Fg. 5, Catasto Fabbricati: Part. 405 sub 9 e 10;

NOTA: Si evidenzia che la quota pignorata pare non corrispondere al diritto in capo all'esecutato tenuto conto dell'atto di divisione e donazione del 23/12/2004 del notaio Marranghello rep. 118.812 da cui risulta il trasferimento dell'usufrutto per la quota di 1/1.

- **Trascrizione NN 11064/17344 RG/RP del 24/04/2008**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO di VERONA in data 17.03.2008 rep. n. 1993/2008: (All. 6.1.7)
a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA SPA VERONA per la piena proprietà
contro [REDACTED] **per l'intero diritto d'usufrutto**
per l'intero diritto di nuda proprietà;
Comune di Zimella Fg. 5:
Catasto Fabbricati: Part. 405 sub 9, 10 e 7 bcnc, Part. 1477 sub 1, 2 e 3 bcnc, Part.Ile 1474 e 1475;



Catasto Terreni: Part.Ile 1385 e 1473;

Si allegano ispezioni ipotecarie del 10.03.2023 e note correlate (All. 6.1 6.2 e 6.3), effettuate all'Agenzia del Territorio Uff. Provinciale di Verona Servizio pubblicità immobiliare, con i nominativi dei soggetti esegutati e della precedente proprietaria, da cui emergono le seguenti ulteriori formalità riferite ai beni pignorati evidenziate con sfondo giallo:

- **Trascrizione NN 19169/31808 RP/RG del 07/08/2009**, nascente da atto giudiziario del 8.7.2009 rep. 68/2009 – **sequestro conservativo** immobili su sentenza ctp: (All. 6.2.1)) a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI LEGNAGO contro [REDACTED] **per l'intero diritto di nuda proprietà;** Comune di Zimella Fg. 5: Catasto Fabbricati: Part. 405 sub 9, 10, Part. 1477 sub 1, 2, Part.Ile 1474 e 1475; Catasto Terreni: Part.Ile 1385 e 1473; Alla Sez. D ulteriori informazioni: "Sequestro Conservativo ex art. 22 D.Lgs. 472/97 ottenuto con Sentenza della Ctp di Verona N. 68/2/09 del 03/07/09 depositata 08/07/09"
- **Iscrizione NN 6664/42609 RP/RG del 28/09/2021**, nascente da ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione in forza di Atto del 27.09.2021 n. 3316/12221 di rep Agenzia delle Entrate: importo capitale euro 1.074.398,80, , importo ipoteca euro 2.148.797,60; (All. 6.2.2) a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE - contro [REDACTED] **per l'intero diritto di nuda proprietà;** Comune di Zimella Fg. 5: Catasto Fabbricati: Part. 405 sub 9, 10, Part. 1477 sub 1, 2, Part.Ile 1474 e 1475; Catasto Terreni: Part.Ile 1385 e 1473;

8. SPESE DI GESTIONE

8.1 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Nessuna, il bene non è parte di un condominio.

9. DIVISIBILITA' IN LOTTI

Si ritiene che la vendita dei beni pignorati in un lotto unico, nella fattispecie Lotto 2, assicuri la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi.

L'attrattiva del compendio risiede infatti nelle caratteristiche storico architettoniche di pregio della villa, nella dotazione esclusiva di ampi spazi coperti (portico) e scoperti (piscina e giardino) oltre che degli accessi.

L'attuale suddivisione in due alloggi appare operata per rispondere ad esigenze di natura familiare e pertanto contraddistinta, per singola unità, da una dotazione di numero di vani decisamente modesta per la tipologia di immobile in esame. Una separata ed autonoma collocazione sul mercato delle due abitazioni comprometterebbe inoltre l'esclusività delle pregevoli porzioni all'oggi solo "formalmente" di uso comune quali, portico, piscina, aree scoperte, accessi pedonali e carrai e terreni parzialmente adibiti a parco ed in parte incolti.



10. VALUTAZIONE DEI BENI E STIMA**10.1 METODO DI VALUTAZIONE — MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato)*, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Ai fini della valutazione del bene, si è pertanto proceduto come segue:

- a) *Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;*
- b) *Raccolta dei dati immobiliari;*
- c) *Individuazione e scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, con esclusione di quelle irrilevanti per la determinazione del valore del bene;*
- d) *Analisi degli indici mercantili;*
- e) *Compilazione della tabella dei dati;*
- f) *Analisi e stima dei singoli prezzi marginali;*
- g) *Redazione della tabella di valutazione;*
- h) *Verifica attendibilità del valore di stima;*
- i) *Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta;*
- j) *Valutazione finale;*
- k) *Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene;*
- l) *Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata;*

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Date le peculiari caratteristiche e le dimensioni del compendio pignorato, l'area di indagine è stata estesa anche ai comuni limitrofi in un raggio di circa 15 Km.

Il segmento da analizzare afferisce ad immobili a destinazione residenziale, di grandi dimensioni, contraddistinti da elementi di pregio in termini architettonici, usati con vetustà ultraventennale.

A titolo di mera rilevazione statistica, i dati OMI per il Comune di Zimella riportano valori medi indicativi per ville e villini compresi tra un minimo di €/mq 740,00 ed un max di €/mq 1.100,00.

Dalla consultazione delle offerte di vendita pubblicizzate sui portali specializzati, (vedasi annunci sottoriportati riferiti ad immobili similari) emergono valori di offerta (e non prezzi di vendita) da un minimo di €/mq 630,00 c.a. ad un max di €/mq 850,00, con una media pari a circa €/mq 727,00.

Il sondaggio congiunturale sul mercato immobiliare italiano pubblicato a fine 2022 dalla Banca d'Italia attesta pari all'8,4%, lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore, da cui emergerebbe un probabile prezzo di effettivo realizzo, rispetto al dato di cui sopra, pari a €/mq 580,00/€/mq 778,00.



1 ASKING PRICE			
https://www.immobiliare.it/annunci/95769390/		data annuncio 31/10/2022	
Terratetto unifamiliare via Trento 70, Centro, Minerbe			
<i>Abitazione: ampia zona living, cucina abitabile con il caminetto e ampia lavanderia, camera matrimoniale ed il grande bagno con vasca e doccia; al piano 1° zona notte con quattro confortevoli camere matrimoniali. Nel lato est della villa il porticato in legno con soprastante soffitta, due vani cantina e la taverna con camino. Adiacente all'immobile una costruzione di circa 650 mq adibita ad deposito e terreno di 60.000 mq coltivato in parte a frutteto.</i>			
Superficie dichiarata fabbricati	mq		948
Locali	n		>15
Superficie terreno in parte frutteto	mq		60.000
Prezzo di offerta		€	800.000,00
Prezzo di offerta a mq (su superf. dichiarata)	mq 948	€/mq	€ 654,00
NOTA si ipotizza un'incidenza del terreno pari a circa € 180.000,00 (€/mq 3,00 ca.)			

2 ASKING PRICE			
https://www.immobiliare.it/annunci/101381485/		data annuncio 24/02/2023	
Rustico, ottimo stato, 600 m², Centro, Cologna Veneta			
<i>Casale d'epoca con terreno di oltre 8000 mq e magnifica barchessa annessa. La casa si sviluppa su due piani per un totale di circa 600 mq, ristrutturata nelle sue parti una quindicina di anni fa con particolare attenzione nella conservazione dei materiali e di elementi caratteristici come ad esempio il pavimento in legno e le pareti in pietra a vista.</i>			
Superficie dichiarata fabbricati	mq		600
Locali	n		>20
Superficie parco	mq		8.000
Prezzo di offerta a mq (su superf. dichiarata)		€	420.000,00
Prezzo di offerta a mq	mq 600	€/mq	€ 633,00
NOTA si ipotizza un'incidenza del terreno pari a circa € 40.000,00 (€/mq 5,00 ca.)			

3 ASKING PRICE			
https://www.immobiliare.it/annunci/94202406/		data annuncio 21/06/2021	
Villa unifamiliare via Caneviera, Albaredo d'Adige			
<i>Splendida villa del XVI secolo ristrutturata nel 2008 nel rispetto dei materiali tradizionali ma con il comfort di una moderna abitazione. La proprietà è composta dalla villa padronale strutturata su tre livelli e contornata da splendido giardino, chiesetta privata accuratamente ristrutturata, una rimessa ad uso locale tecnico ed un porticato.</i>			
Superficie dichiarata fabbricati	mq		1.000
Superficie parco	mq		-
Locali	n		>15
Prezzo di offerta		€	850.000,00
Prezzo di offerta a mq		€/mq	€ 850,00

4 ASKING PRICE			
https://www.immobiliare.it/annunci/101664029/		data annuncio 23/03/2023	
Villa Veneta a Montecchio Maggiore (VI)			
<i>Villa veneta affiancata in ottimo stato, circondata da circa 33.000 mq. fra prato e bosco. Al piano terra troviamo un'ampia entrata, doppio salone con caminetto, cucina abitabile con dispensa ed ulteriore grande caminetto, servizio, ripostiglio, cantina, ampio portico e garage di mq. oltre mq. 40 mentre al piano primo troviamo 5 camere, due servizi ed un'ampia terrazza panoramica di mq. 100. Internamente i pavimenti sono in cotto e legno con balconi alla vicentina e serramenti laccato bianco con vetrocamera, le scale interne sono in pietra di Vicenza ed i servizi sono in ottimo stato.</i>			
Superficie dichiarata fabbricati	mq		425
Superficie parco	mq		33.000
Locali	n		>15
Prezzo di offerta		€	470.000,00
Prezzo di offerta a mq		€/mq	€ 795,00
NOTA si ipotizza un'incidenza del terreno pari a circa € 130.000,00 (€/mq 4,00 ca.)			

10.2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CONFRONTO (COMPARABILI)

Le ricerche di mercato operate hanno individuato i sotto-riportati immobili oggetto di recenti compravendite. I comparabili reperiti, seppur immobili di residenziali di pregio risultano diversi per ubicazione e caratteristiche storico/architettonico. Di tale differenti caratteristiche si è tenuto conto nel procedimento valutativo.

DESCRIZIONE IMMOBILI DI CONFRONTO				
	COMPARABILE A San Bonifacio (VR) Via Tramosino 19		COMPARABILE B San Bonifacio (VR) Via Nogarole 18 bis	
Tipo di dato	Compravendita		Compravendita	
Anno costruz.	Fine anni '70		Fine anni '70	
Destinazione	Residenziale		Residenziale	
Tipologia	Villa isolata		Porzione di bifamiliare	
Dimensione	Grande		Medio-grande	
Fonte dato di Provenienza	Notaio S. Macchi Compravendita Rep. 163398 del 20/04/21		Notaio B. Itri Compravendita Rep. n. 152.003 del 16.01.23	
Data Atto	20.04.2021		16.01.23	
Dati Catastali	S. Bonifacio, Fg. 18, Part. 28: sub 1 cat. A/7, tot. mq 455; sub 2 cat. C/3, cl. 2, mq 70; sub 3 cat. C/6 mq 28; Part. 207 e 264 Enti Urb. Mq 6000		S. Bonifacio, Fg. 18, Part. 600: sub 8 , cat. A/2, Tot. mq 218; sub 10 , cat. C/6, mq 75 sub 7 , corte mq 1340 Part. 741 F/1 mq 60	
Superfici Catastali	Abitazioni	525 mq c.a.	Abitazione	218 mq c.a.
	Accessori	28 mq c.a.	Accessori	75 mq c.a.
	Giardino	5600 mq c.a.	Giardino	1400 mq c.a.-
	Terreno agricolo	-	Terreno agricolo	-
	Depositi agricolo	-	Depositi agricolo	-
Superfici Commerciali*	Tot. commerciali	673 mq c.a.	Tot. commerciali	275 mq c.a.
Prezzo	480.000,00 €		250.000,00 €	
Parametro €/mq c.a.	714,00 €/mq		920,00 €/mq	

*NOTA: per la determinazione della superficie commerciale si rimanda a quanto esposto al successivo paragrafo.

Si precisa che la valutazione estimativa non tiene conto della superficie della cantina interrata non assentita per la quale si è prevista la riduzione in pristino.

10.3 TABELLA DEI DATI DEL SUBJECT E DEGLI IMMOBILI DI CONFRONTO

Nel MCA i dati immobiliari sono indicati nella "tabella dei dati" che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A, B ,C) e l'immobile da valutare (Subject) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari, ovvero: la data del contratto, le caratteristiche superficiali (sup. principale e superfici secondarie quali balconi, cantine ed autorimesse, giardini ..), le altre caratteristiche tipologiche (stato manutentivo, n. servizi igienici ..), posizionali (livello di piano ..) e qualitative (affacci, inquinamento, esposizione, panorama ..).

Relativamente alla superficie commerciale si precisa che trattasi di quantificazione "fittizia", ovvero convenzionalmente inclusiva della superficie principale e di quelle secondarie in ragione dei relativi rapporti mercantili.



TABELLA DEI DATI E DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI								
CARATTER. IMMOBIL.	INDICE	ACR.	COMP. A		COMP. B		SUBJECT	
			SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.
PREZZO TOTALE		PRZ	€ 480.000,00		€ 250.000,00		?	
Data		DAT	24		3		0	
Sup. Principale Catastale	100%	SUP	525,0	525,0	218,0	218,0	447,0	447,0
Sup. Manufatti Accessori	25%	ACC	28,0	7,0	75,0	18,8	205,0	51,3
Sup. Giardino	2,5%	GIAR	5600,0	140,0	1400,0	35,0	2735,0	68,4
Sup. terreno agricolo	0,8%	AGR	0,0	0,0	0,0	0,0	10304,0	82,4
Sup. depositi agricoli	20%	DEP	0,0	0,0	0,0	0,0	58,4	11,7
Dimensione		DIM	1		1		0	
Ubicazione		UBI	1		1		0	
Pregio arch./Stato Manutent.		MAN	1		1		3	
Sup. reale (mq)			6153,0		1693,0		13749,4	
Sup. commerciale (mq)		SC	672,0		271,8		660,7	

Prezzo medio A	€ 714,29
Prezzo medio B	€ 919,96

Si precisa che le consistenze considerate nel confronto sono quelle catastali.

Il Prezzo Marginale della Sup. Principale è posto pari al min. dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione < 1; il prezzo medio è calcolato dividendo il prezzo totale per la sup. commerciale.

Il Prezzo Marginale delle Superfici Secondarie è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per i relativi rapporti mercantili.

Il Prezzo Marginale della Data consente di aggiornare alla data della stima i prezzi degli immobili di confronto. Riferimento: media dei saggi di variazione delle quotazioni OMI di San Bonifacio (0,04) e di Zimella (0,00) nel periodo 2 semestre 2021 e 2022.

Il Prezzo Marginale della Dimensione tiene conto della contenuta pezzatura del Comp. B, per la quale si è stimata un'incidenza del 15% sul prezzo di compravendita.

Il Prezzo Marginale dell'Ubicazione tiene conto della differenza di quotazione media riscontrata tra la zona ove insistono gli immobili di confronto e quella del subject (inferiore del 25%30% c.a.).

Il Prezzo marginale dello Stato Manutentivo tiene conto delle peggiori condizioni manutentive dei comparabili rispetto al subject viceversa ristrutturato all'inizio degli anni 2000; il prezzo marginale è posto pari al probabile costo d'intervento per passare da un livello all'altro, stimato in €/mq 150,00 moltiplicato la superficie principale del Subject.

PREZZI MARGINALI				
Prezzi marginali			COMP. A	COMP. B
Data	0,020	€/mese	-€ 800,00	-€ 416,67
Sup. Principale	100%	€/mq	€ 714,29	€ 714,29
Sup. Manufatti Accessori	25%	€/mq	€ 178,57	€ 178,57
Sup. Giardino	2,5%	€/mq	€ 17,86	€ 17,86
Sup. terreno agricolo	0,8%	€/mq	€ 5,71	€ 5,71
Sup. depositi agricoli	20%	€/mq	€ 142,86	€ 142,86
Dimensione	15%	€/n	€ 0,00	€ 37.500,00
Ubicazione	25%	€/n	€ 117.988,75	€ 117.988,75
Pregio arch./Stato Manutent.		€/n	€ 67.050,00	€ 67.050,00

10.4 TABELLA DI VALUTAZIONE

Anche la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne ed il prezzo e le caratteristiche di mercato nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche viene indicato il prodotto tra la differenza degli

ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e del singolo immobile di confronto ed il prezzo marginale della caratteristica (presi con il proprio segno).

Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato; per ogni colonna si effettua quindi la somma algebrica del prezzo rilevato e degli aggiustamenti, ottenendo il prezzo "corretto".

Concettualmente il prezzo corretto di un immobile di confronto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato oggi l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE	u.m.	acron.	subject	COMPARABILE A			COMPARABILE B			
				A	prezzo marg. A	COMP. A	subject	B	prezzo marg. B	COMP. B
Prezzi totali (€)		PRZ				€ 480.000,00				€ 250.000,00
Data (€)	€/mes	DAT	0	24	-€ 800,00	€ 19.200,00	0	3	-€ 416,67	€ 1.250,00
Sup. Principale	€/mq	SUP	447,0	525,0	€ 714,29	-€ 55.714,29	447,0	218,0	€ 714,29	€ 163.571,43
Sup. Manufatti Accessori	€/mq	ACC	205,0	28,0	€ 178,57	€ 31.607,14	205,0	75,0	€ 178,57	€ 23.214,29
Sup. Giardino	€/mq	GIAR	2735,0	5600,0	€ 17,86	-€ 51.160,71	2735,0	1400,0	€ 17,86	€ 23.839,29
Sup. terreno agricolo	€/mq	AGR	10304,0	0,0	€ 5,71	€ 58.880,00	10304,0	0,0	€ 5,71	€ 58.880,00
Sup. depositi agricoli	€/mq	DEP	58,4	0,0	€ 142,86	€ 8.342,86	58,4	0,0	€ 142,86	€ 8.342,86
Dimensione	€/n	DIM	0	1	€ 0,00	€ 0,00	0	1	€ 37.500,00	-€ 37.500,00
Ubicazione	€/n	UBI	0	1	€ 117.988,75	-€ 117.988,75	0	1	€ 117.988,75	-€ 117.988,75
Pregio arch./Stato Manuteni	€/n	MAN	3	1	€ 67.050,00	€ 134.100,00	3	1	€ 67.050,00	€ 134.100,00
PREZZI CORRETTI						€ 507.266,25				€ 507.709,11

10.5 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEI VALORI DI STIMA

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia nella realtà essi possono divergere per effetto della casualità nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali.

La presenza di differenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta $d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min}$, che si considera superato per valori risultanti inferiori al 3% - 5%.

DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA	$d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} < 3\% - 5\%$
$d\% = \frac{€ 507.709,11 - € 507.266,25}{€ 507.266,25}$	0,09% < 3% + 5%

10.6 SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO

Il campo di variazione dei prezzi corretti, se inferiore al 5%, rappresenta di per sé la stima ad intervallo dell'immobile da valutare, con pari probabilità di figurare nella sintesi conclusiva.

In tale ottica equiprobabilistica si propone, quale valore atteso di stima, il valore medio dei prezzi corretti ottenuti.

SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO						
Descrizione			COMP. A	COMP. B	COMP. C	SUBJECT
PREZZO CORRETTO			€ 507.266,25	€ 507.709,11		
VALORE ATTESO SUBJECT			valore medio			€ 507.487,68
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO						€ 507.000,00
			Valore unitario €/mq			€ 767,32



10.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI DIRITTI PIGNORATI AI SOGGETTI ESECUTATI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni in esame, ripartito tuttavia in ragione dei distinti diritti in capo ai due soggetti esegutati ovvero:

- Diritto di **Usufrutto per l'intero**, in capo a [REDACTED];
- Diritto di **Nuda Proprieta'** per l'intero, in capo a [REDACTED]

Si riporta Tabella in vigore dal 01/01/2023 con le percentuali di calcolo, ai fini fiscali, del diritto di usufrutto e nuda proprietà:

ETA USUFRUTTUARIO (DA 73 A 75) VALORE USUFRUTTO 35% VALORE NUDA PROPRIETÀ 65%

Il valore di stima è da intendersi così ripartito, in termini unitari e complessivi, in ragione dell'identificativo catastale dei beni e dei diritti pignorati.

Beni	P.	superficie commerc.		Valore €/mq	Valore della quota pignorata piena proprietà	Valore dell' usufrutto	Valore della nuda
						quota di 1/1 coeff. 0,35	proprietà quota 1/1 coeff. 0,65
Abitazione Part. 405/9	T	mq	194,5	€ 920,31	€ 179.000,00	€ 62.650,00	€ 116.350,00
Abitazione Part. 405/10	T-1-2	mq	251,3	€ 883,51	€ 222.000,00	€ 77.700,00	€ 144.300,00
Autorimessa Part. 1477/1	T	mq	100,0	€ 190,00	€ 19.000,00	€ 6.650,00	€ 12.350,00
Magazzino Part. 1477/2	T	mq	100,0	€ 190,00	€ 19.000,00	€ 6.650,00	€ 12.350,00
Deposito Part. 1474	T	mq	40,0	€ 137,50	€ 5.500,00	€ 1.925,00	€ 3.575,00
Deposito Part. 1475	T	mq	18,4	€ 141,30	€ 2.600,00	€ 910,00	€ 1.690,00
Terreno Part. 1385	T	mq	330,0	€ 5,76	€ 1.900,00	€ 665,00	€ 1.235,00
Terreno Part. 1437	T	mq	9851,0	€ 5,89	€ 58.000,00	€ 20.300,00	€ 37.700,00
Valore Lotto unico					€ 507.000,00	€ 177.450,00	€ 329.550,00

Si precisa che la valutazione estimativa delle unità:

- Part. 405 sub 9 non ricomprende la superficie interrata ad uso cantina per la quale è stata prevista la riduzione in pristino;
- Part.ile 405 sub 9 e 10 è da intendersi comprensiva (pro quota – stimata dalla scrivente pari a ½) anche del B.C.N.C. Part. 405/7 corrispondente al portico e all'area scoperta con piscina;
- Part.ile 1477 sub 1 e 2 ricomprende anche la contigua area scoperta Part. 1477 sub 3 sempre valutata pro quota per unità pari a ½;
- Part.ile 1474 e 1475 è da intendersi comprensiva della circostante area esterna;



10.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA – LOTTO N. 2

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			LOTTO N. 2
Beni in Zimella - Via Roma n. 172	Abitazione Fg. 5 Part. 405 Sub. 9		Piena proprietà
	Abitazione Fg. 5 Part. 405 Sub. 10		
	Autorimessa Fg. 5 Part. 1477 sub 1		
	Magazzino Fg. 5 Part. 1477 sub 2		
	Deposito Fg. 5 Part. 1474		
	Deposito Fg. 5 Part. 1475		
	Terreno Fg. 5 Part. 1385		
Terreno Fg. 5 Part. 1437			
Probabile valore di mercato			€ 507.000,00
Assenza di garanzia sull'immobile	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti	10%	-€ 50.700,00
Oneri di regolarizzazione edilizia			-€ 24.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale			-€ 1.300,00
Spese di gestione condominiale			€ -
Oneri per lo stato di possesso			€ -
Altro			€ -
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni			€ 431.000,00

NOTA Si segnala che la valutazione operata non considera deprezzamenti derivanti dall'efficacia di gravami che resteranno a carico dell'aggiudicatario, non determinabili al momento dalla scrivente in quanto ancora non risulta sostanzialmente definita l'esatta natura giuridica di eventuali future limitazioni al godimento della piena proprietà del bene oggetto di pignoramento, qualora sussistenti.

La scrivente si rimette pertanto alle opportune valutazioni del Giudice nel merito, demandando eventuali aggiornamenti dell'elaborato di stima all'esito delle stesse .

La stima è da ritenersi comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, oltre che dell'area su cui i beni insistono.

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

Verona, 19/04/2023

Il perito estimatore



11. ALLEGATI

LOTTO N. 2

- ALL. 11.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE COMUNE DI ZIMELLA**
- 1.1 Estratto di mappa;
 - 1.2 Fg. 5, Part. 405 Sub 9, 10 e bcnc sub 7:Visura storica Terreni, Elaborato planimetrico ed elenco sub, Visura storica Fabbricati e planimetrie catastali;
 - 1.3 Fg. 5, Part. 1477 Sub 1, 2 e bcnc sub 3:Visura storica Terreni, Elaborato planimetrico ed elenco sub, Visura storica Fabbricati e planimetrie catastali;
 - 1.4 Fg. 5, Part. 1474:Visura storica Terreni, Visura storica Fabbricati e planimetria catastale;
 - 1.5 Fg. 5, Part. 1475:Visura storica Terreni, Visura storica Fabbricati e planimetria catastale;
 - 1.6 Fg. 5, Part. 1385:Visura storica Terreni;
 - 1.7 Fg. 5, Part. 1473:Visura storica Terreni;
- ALL. 11.2 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**
- 2.1 Concessione Edilizia n. C9500075 rilasciata in data 30.03.1996; (titolo)
 - 2.2 Concessione Edilizia n. C0100003 rilasciata in data 05.02.2002; (titolo)
 - 2.3 Concessione Edilizia n. C0200018 rilasciata in data 13.11.2002; (titolo)
 - 2.4 Permesso di costruire in sanatoria n. C040031 rilasciato in data 30.05.2005; (titolo e elaborati)
 - 2.5 Certificato di agibilità parziale rilasciato a [REDACTED] in data 29.08.2005;
 - 2.6 Permesso di Costruire in Sanatoria n. C0400029 rilasciato in data 15.11.2004; (titolo e elab.)
 - 2.7 Certificato di agibilità per le piscine rilasciato data 22.12.2005;
 - 2.8 Permesso di costruire in Sanatoria n. 27 rilasciato in data 04.02.2008; (Titolo - elaborati)
 - 2.9 Permesso di costruire in Sanatoria n. 26 rilasciato in data 04.02.2008; (Titolo - elaborati)
 - 2.10 Permesso di costruire in Sanatoria n. 24 rilasciato in data 04.02.2008; (Titolo - elaborati)
 - 2.11 Permesso di costruire in Sanatoria n. 25 rilasciato in data 04.02.2008; (Titolo - elaborati)
 - 2.12 CdU;
 - 2.13 Comunicazione Soprintendenza;
- ALL. 11.3 ATTI DI PROVENIENZA**
- 3.1 Atto di divisione e donazione del 23/12/2004 notaio Marranghello;
 - 3.1.1 Nota di trascrizione 863/05;
 - 3.1.2 Nota di trascrizione 864/05;
 - 3.1.3 Nota di trascrizione 867/05;
 - 3.2 Atto di compravendita del 1992 notaio Marranghello;
 - 3.2.1 Nota di trascrizione;
 - 3.3 Denuncia di Successione del 1983 in morte di [REDACTED];
 - 3.3.1 Nota di trascrizione;
 - 3.3.2 Nota di trascrizione accettazione eredità [REDACTED]
 - 3.4 Denuncia di Successione del [REDACTED] in morte di [REDACTED];
 - 3.4.1 Nota di Trascrizione;
- ALL. 11.4 DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA:** Residenza, Stato di famiglia, ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della ditta eseguita;
- ALL. 11.5 COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE CIRCA L'ASSENZA DI CONTRATTI LOCATIVI**
- ALL. 11.6 ISPEZIONI IPOTECARIE**
- 6.1 Ispezione [REDACTED] e:
 - 6.1.1 Nota 7881 del 21.3.2006;
 - 6.1.2 Nota 11388 del 11.9.2006;
 - 6.1.3 Nota 11902 del 27.9.2006;
 - 6.1.4 Nota 16885 del 13.6.2007;
 - 6.1.5 Nota 7334 del 22.6.2007;
 - 6.1.6 Nota 15407 del 28.12.2007
 - 6.1.7 Nota 11064 del 24.4.2008;
 - 6.1.8 Nota 5564 del 29.12.2022
 - 6.1.9 Nota 6628 del 19.2.2009
 - 6.1.10 Nota 2719 del 17.4.2009
 - 6.1.11 Nota 265 del 15.10.2010
 - 6.1.12 Nota 22279 del 14.9.2012
 - 6.2 Ispezione [REDACTED];
 - 6.2.1 Nota 19169 del 7.8.2009;
 - 6.2.2 Nota 6664 del 28.9.2021;
 - 6.3 Ispezione [REDACTED]

