

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. **348/2021** unita **364/2021 R.E.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Attilio Burti**

Esecuzione promossa da	[REDACTED]
Esecuzione promossa da	[REDACTED]
Contro	[REDACTED]
Custode	Avv. Veronica Pasqualetto di Verona

Prossima udienza: 15 giugno 2022 ore 12,00

Elaborato Peritale

Dott. Arch. Patrizia Galante Con studio in Verona, via Calvi 5
C.F. GLN PRZ 67B68 L781V p. Iva 03143980237
Tel 045.58.30.96 Cell 339.11.086.11
e.mail arch.galante@alice.it Pec patrizia.galante@archiworldpec.it



CAP	SOMMARIO	Pag.
1	Identificazione dei beni Pignorati	3
1.2	Identificazione dei beni secondo il catasto	4
2	Proprietà dei beni e stato di possesso	4
3	Accertamento Vincoli ed Oneri Giuridici cancellati dalla procedura	5
4	Predisposizione dei lotti e descrizione sommaria dei beni	7
4.1	Ubicazione dei beni – Modalità di Accesso	9
5	Lotto 1 Identificazione - descrizione sommaria - Stato di possesso	10
	Contratto di locazione - opponibilità e congruità del canone	
	Descrizione dei beni e caratteristiche generali -	
	Dimensioni – Tipologia edilizia – Componenti edilizie e finiture	
	Situazione Urbanistica ed edilizia - Conformità e oneri di Regolarizzazione	
	Accertamento Vincoli ed Oneri Giuridici - Valutazione complessiva del lotto	
12	Lotto 2 Identificazione - descrizione sommaria - Stato di possesso	19
	Contratto di locazione - opponibilità e congruità del canone	
	Descrizione dei beni e caratteristiche generali -	
	Dimensioni – Tipologia edilizia – Componenti edilizie e finiture	
	Situazione Urbanistica ed edilizia - Conformità e oneri di Regolarizzazione	
	Accertamento Vincoli ed Oneri Giuridici - Valutazione complessiva del lotto	
19	Lotto 3 Identificazione - descrizione sommaria - Stato di possesso	27
	Contratto di locazione - opponibilità e congruità del canone	
	Descrizione dei beni e caratteristiche generali -	
	Dimensioni – Tipologia edilizia – Componenti edilizie e finiture	
	Situazione Urbanistica ed edilizia - Conformità e oneri di Regolarizzazione	
	Accertamento Vincoli ed Oneri Giuridici - Valutazione complessiva del lotto	
26	Lotto 4 Identificazione - descrizione sommaria - Stato di possesso	35
	Contratto di locazione - opponibilità e congruità del canone	
	Descrizione dei beni e caratteristiche generali -	
	Dimensioni – Tipologia edilizia – Componenti edilizie e finiture	
	Situazione Urbanistica ed edilizia - Conformità e oneri di Regolarizzazione	
	Accertamento Vincoli ed Oneri Giuridici - Valutazione complessiva del lotto	
33	Lotto 5 Identificazione - descrizione sommaria - Stato di possesso	43
	Descrizione dei beni e caratteristiche generali -	
	Dimensioni – Tipologia edilizia – Componenti edilizie e finiture	
	Situazione Urbanistica ed edilizia - Conformità e oneri di Regolarizzazione	
	Accertamento Vincoli ed Oneri Giuridici - Valutazione complessiva del lotto	
●	●	●
●	●	●
●	●	●



1.2 Identificazione dei beni secondo il catasto

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti all'Ufficio provinciale del Territorio, Servizi Catastali, come segue:

NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 17

Foglio 5; Part. 738; Sub. 1; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 5,5 Vani;
sup. cat. Tot. 138 mq; Tot esc. aree scop. 138 mq; Rend. €. 238,60

NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 15

Foglio 5; Part. 738; Sub. 2; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 10 Vani;
sup. cat. Tot. 270 mq; Tot esc. aree scop. 270 mq; Rend. €. 433,82

NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 19

Foglio 5; Part. 738; Sub. 3; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 5,5 Vani;
sup. cat. Tot. 139 mq; Tot esc. aree scop. 139 mq; Rend. €. 238,60

NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 21

Foglio 5; Part. 738; Sub. 4; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 10 Vani;
sup. cat. Tot. 274 mq; Tot esc. aree scop. 274 mq; Rend. €. 433,82

NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago snc

Foglio 5; Part 738; Sub 5; Cat. A/6; Cls. 2; Cons. 613 mq; Rend €. 1.128,56

NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago snc

Foglio 5; Part 738; Sub 6; Cat. C/2; Cls. 1; Cons. 896 mq; Rend €. 957,83

NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 29

Foglio 5; Part. 741; Sub. 1; Cat. A/8 ; Cons. 26 Vani;
sup. cat. Tot. 728 mq; Tot esc. aree scop. 726 mq; Rend. €. 3.021,27
Bene Graffato con Fg 5; Part 739; Sub 14

NCT Comune di Palù (Vr)

Foglio 5; Part. 83; Qual. Semin. Irr. Arb.; Cl 2; Cons 30 are 96 cent.
Deduzioni Bre, Dsir; Reddito Dom €. 30,86, Agr € 19,99.

NCT Comune di Palù (Vr)

Foglio 5; Part. 51; Qual. Semin. Irr. Arb.; Cl 1; Cons 1 ha 64 are 08 cent.
Deduzioni Bre, Dsir; Reddito Dom €. 205,71, Agr € 118,64.

NCT Comune di Palù (Vr)

Foglio 5; Part. 53; Qual. Frutteto Irr ; Cl 1; Cons 24 are 76 cent.
Deduzioni Bre, Dsir ; Reddito Dom €. 56,49 , Agr € 29,41.

Dati anagrafici riportati: [REDACTED]

2. Proprietà dei Beni e Stato di Possesso**2. Provenienza dei Beni – attuali e precedenti proprietari**

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà eseguita come segue:



2.1 Atto di Mutamento di Denominazione Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 02/09/2010 a rogito del Notaio Gianfranco Tomezzoli con sede Verona, n. Rep. 93342/32429 del Notaio Tomezzoli, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/09/2010, ai n 35972 RG e 21904 RP, per i beni, oltre ad altri, contraddistinti al: Comune di Palù (Vr) via Legnago

NCEU Fg **5**; Part **738**; Sub **1**; Cat **A/3**, cons **5,5** vani
 NCEU Fg **5**; Part **738**; Sub **2**; Cat **A/3**, cons **10** vani
 NCEU Fg **5**; Part **738**; Sub **3**; Cat **A/3**, cons **5,5** vani
 NCEU Fg **5**; Part **738**; Sub **4**; Cat **A/3**, cons **10** vani
 NCEU Fg **5**; Part **738**; Sub **5**; Cat **C/6**, cons **607** mq
 NCEU Fg **5**; Part **738**; Sub **6**; Cat **C/2**, cons **834** mq
 NCEU Fg **5**; Part **741**; Sub **1**; Cat **A/8** cons **26** vani
 bene graffato con Fg **5**; Part **739**; Sub **14**; Cat **A/8**,
 NCT Fg **5**; Part **83**; cons **30** are **96** cent.
 NCT Fg **5**; Part **51**; cons **1** ettari **64** are **8** cent.
 NCT Fg **5**; Part. **53**; Cons **24** are **76** cent.

A favore di: [REDACTED]

2.2 Per Atto di Trasformazione societaria Atto di Trasformazione di Società del 28/11/2002 a rogito del Notaio Androvetto Alberto di Verona (Vr), n. Rep 63633 del Notaio Androvetto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/09/2010, ai n 35968 RG e 21901 RP per i beni, oltre ad altri, contraddistinti al: Comune di Palù (Vr) via Legnago

NCEU Fg **5**; Part **738**; Sub **1**; Cat **A/3**, cons **5,5** vani
 NCEU Fg **5**; Part **738**; Sub **2**; Cat **A/3**, cons **10** vani
 NCEU Fg **5**; Part **738**; Sub **3**; Cat **A/3**, cons **5,5** vani
 NCEU Fg **5**; Part **738**; Sub **4**; Cat **A/3**, cons **10** vani
 NCEU Fg **5**; Part **738**; Sub **5**; Cat **C/6**, cons **607** mq
 NCEU Fg **5**; Part **738**; Sub **6**; Cat **C/2**, cons **834** mq
 NCEU Fg **5**; Part **741**; Sub **1**; Cat **A/8** cons **26** vani
 bene graffato con Fg **5**; Part **739**; Sub **14**; Cat **A/8**,
 NCT Fg **5**; Part **83**; cons **30** are **96** cent.
 NCT Fg **5**; Part **51**; cons **1** ettari **64** are **8** cent.
 NCT Fg **5**; Part. **53**; Cons **24** are **76** cent.

A favore di: [REDACTED]

3 Accertamento vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati a cura della procedura

54.1 Iscrizione di ipoteca volontaria del 02/09/2010, a firma del Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona (Vr), n 93341/32428 di rep. Notaio Tomezzoli, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/09/2010, ai n. 35971 R.G. e 7998 R.P.



A Favore: [REDACTED]
[REDACTED]

A Carico di: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: €. 750.000,00

Importo Capitale: €. 500.000,00

Durata anni 20

Per i Beni: Comune di Palù NCEU - Part 739, Sub 14 graffata con Part 741, Sub 1 del Fg 5 e NCT Part 53 del Fg 5

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

54.2 Iscrizione di ipoteca volontaria del 19/11/2014, nascente da ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Di Marco Gianfranco di Vicenza (Vr), n 58443/24965 di rep. Notaio Di Marco, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 04/12/2014, ai n. 39274 R.G. e 5805 R.P.

A Favore: [REDACTED]
[REDACTED]

A Carico di: [REDACTED]
Importo ipoteca: €. 495.000,00
Importo Capitale: €. 275.000,00
Durata anni 10

Per i Beni: Comune di Palù NCEU - Part 738, Subb. 1; 2; 3; 4; 5; 6; del Fg 5 e NCT Part 51 e 83 del Fg 5

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

54.3 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare derivante da Atto Giudiziario Esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona cf 80010720235, atto esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 10/07/2021, Ufficiale Giudiziario di Verona n. Rep. 3686/2021 registrato a Verona in data 14/09/2021, ai n. 40359 R.G. e 28991 R.P.

A Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Per i Beni: Comune di Palù NCEU - Part 739, Sub 14 graffata con Part 741, Sub 1 del Fg 5 e NCT Part 53 del Fg 5

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

54.4 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare derivante da Atto Giudiziario Esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona cf 80010720235, atto esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 27/07/2021, Ufficiale Giudiziario di Verona n. Rep. 4109/2021 registrato a Verona in data 30/09/2021, ai n. 42889 R.G. e 30849 R.P.



A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Per i Beni: Comune di Palù NCEU - Part 738, Subb. 1; 2; 3; 4; 5; 6; del Fg 5
e NCT Part 51 e 83 del Fg 5

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

4. Predisposizione dei Lotti e descrizione sommaria dei Beni

In virtù delle caratteristiche architettoniche e localizzative dei cespiti pignorati, in riferimento alle affinità esistente fra i subalterni e alla loro complementarità, procedo alla formazione dei lotti così di seguito composti:

Lotto n. 1 - Beni in Comune di Palù (Vr) via Legnago 17

NCEU Foglio 5; Part. 738; Sub. 1; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 5,5 Vani;
sup. cat. Tot. 138 mq; Tot esc. aree scop. 138 mq; Rend. €. 238,60

Lotto n. 1 - Descrizione Sommaria

Trattasi di Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare formato da un appartamento disposto al piano terra di circa mq. 127 commerciali, inserito in una antica corte agreste. L'appartamento si compone di corridoio d'ingresso, due ripostigli, quattro stanze ed un bagno in sottoscala. Fa parte della vendita anche la quota di terreno fg. 5 part. 738, sub 7, bene comune non censibile a tutte le unità.

Il tutto si presenta in discreto stato manutentivo

Lotto n. 2 - Beni in Comune di Palù (Vr) via Legnago 15

NCEU Foglio 5; Part. 738; Sub. 2; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 10 Vani;
sup. cat. Tot. 270 mq; Tot esc. aree scop. 270 mq; Rend. €. 433,82

Lotto n. 2 - Descrizione Sommaria

Trattasi di Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare formato da un appartamento duplex disposto al piano primo e secondo di circa 288 mq. commerciali, inserito in una corte agreste storica. L'appartamento si compone di corridoio d'ingresso, quattro stanze ed un bagno al piano primo, un scala interna porta al piano secondo dove prende posto una soffitta praticabile con altre quattro stanze, un bagno e corridoio, oltre ad un ripostiglio esterno. Fa parte della vendita anche la quota di terreno fg. 5 part. 738, sub 7, bene comune non censibile a tutte le unità. Il tutto si presenta in Buono stato manutentivo

Lotto n. 3 - Comune di Palù (Vr) via Legnago 19

NCEU Foglio 5; Part. 738; Sub. 3; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 5,5 Vani;
sup. cat. Tot. 139 mq; Tot esc. aree scop. 139 mq; Rend. €. 238,60

Lotto n. 3 - Descrizione Sommaria

Trattasi di Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare formato da un appartamento disposto al piano terra di circa mq. 129 commerciali,



inserito in una antica corte agreste. L'appartamento si compone di corridoio d'ingresso, due ripostigli, quattro stanze ed un bagno in sottoscala. Fa parte della vendita anche la quota di terreno fg. 5 part. 738, sub 7, bene comune non censibile a tutte le unità. Il tutto si presenta in discreto stato manutentivo

Lotto n. 4 - Beni in Comune di Palù (Vr) via Legnago 21

NCEU Foglio 5; Part. 738; Sub. 4; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 10 Vani;
sup. cat. Tot. 274 mq; Tot esc. aree scop. 274 mq; Rend. €. 433,82

Lotto n. 4 - Descrizione Sommaria

Trattasi di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento in tipologia duplex, disposto al piano primo e secondo di circa mq 291 commerciali, inserito in una storica corte agreste. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna che porta ad un balcone ad uso ballatoio di ingresso. Fanno parte della vendita anche un ripostiglio esterno, la scala esterna di risalita con balcone ad uso ballatoio d'ingresso e la quota condominiale del terreno fg. 5 part. 738, sub 7, bene comune non censibile a tutte le unità. Il tutto si presenta in scarso stato manutentivo

Lotto n. 5 - Comune di Palù (Vr) via Legnago snc

NCEU Foglio 5; Part. 738; Sub 5; Cat. C/6; Cls. 2; Cons. 613 mq; Rend €. 1.128,56
NCT Foglio 5; Part. 83; Qual. Semin. Irr. Arb.; Cl 2; Cons 30 are 96 cent.
Deduzioni Bre, Dsir; Reddito Dom €. 30,86, Agr € 19,99.

Lotto n. 5 - Descrizione Sommaria

Trattasi di Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare composto da fabbricato Rurale di antica origine risalente a fine '800, formato da stalla con sovrastante fienile, composta da antico ampio ambiente con volte di mattoni a crociera, sorrette da teoria di colonne in tufo lavorato, due portici, oltre a ripostigli, per complessivi 1080 mq e da Fondo Rustico agricolo, pianeggiante di qualità Seminativo Irriguo, di mq 3.096,00, attualmente terreno a riposo. Il tutto si presenta in scarso stato manutentivo

[REDACTED]



5. Lotto n. 1 - Beni in Comune di Palù (Vr) via Legnago 17

I beni che compongono il lotto sono così individuati:

NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 17
 Foglio 5; Part. 738; Sub. 1; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 5,5 Vani;
 sup. cat. Tot. 138 mq; Tot esc. aree scop. 138 mq; Rend. €. 238,60



5.1 Lotto n. 1 - Descrizione Sommaria

Trattasi di Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare formato da un appartamento disposto al piano terra di circa mq. 127 commerciali, inserito in una antica corte agreste. L'appartamento si compone di corridoio d'ingresso, due ripostigli, quattro stanze ed un bagno in sottoscala. Fa parte della vendita anche la quota di terreno fg. 5 part. 738, sub 7, bene comune non censibile a tutte le unità.

Il tutto si presenta in discreto stato manutentivo

5.2 Lotto n. 1 - Stato di Possesso

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di gennaio 2022, i beni oggetto della presente esecuzione, risultavano in uso al sig. [REDACTED] forte di un contratto di locazione ad uso abitativo registrato tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona 2, registrato in atti privati serie T3 al n. 6904, il giorno 31/07/2020.

5.3 Lotto n. 1 - Contratto di locazione

L'immobile in pignoramento risulta gravato dalla seguente formalità:

Contratto di locazione ad uso di abitazione registrato **serie T3** al n **6904** del giorno **31/07/2020**, fra la [REDACTED]

Trattasi di contratto di Locazione ad uso abitativo, stipulato per la durata di 3 anni, con data di inizio locazione 1/08/2020, con scadenza il 31/07/2024, con possibilità di



proroga di diritto di un ulteriore anno. Il contratto recita la dicitura "è consentito ad entrambi recedere dal contratto in ogni momento con preavviso scritto di almeno due mesi". Il contratto prevede la locazione dell'immobile per un canone convenuto di € 350,00 (trecentocinquanta euro), che il conduttore si obbliga a corrispondere il giorno 10 di ogni mese, inoltre prevede il versamento della somma di €. 30 mensili per spese condominiali.

La scrivente Ctu segnala che il contratto, pur riferendosi all'appartamento di piano terra individuato dal corretto civico, riporta il subalterno errato, identificandolo al sub 2, part 738 del Fg 5, in luogo del più corretto Sub 1, part 738 del Fg 5.

Altresì per segnalare una incoerenza nella durata del contratto in cui è riportato: "la locazione viene convenuta in anni tre a partire dal 1 agosto 2020 sino al 31 luglio 2024", mentre la data di scadenza prevede quattro anni di locazione.

5.4 Lotto n. 1 - Valutazione di Opponibilità

Il Contatto di locazione risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 1/08/2020, con scadenza il 31/07/2024

Verificato che il contratto è registrato in data precedente all'atto esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 27/07/2021, a rogito dell'Ufficiale Giudiziario di Verona n. Rep. 4109/2021, e precedente alla trascrizione di pignoramento immobiliare in data 30/09/2021, ai n. 42889 RG e 30849 RP, pertanto alla data odierna, tale contratto, **risulta opponibile alla procedura.**

5.5 Lotto n. 1 - Giudizio di Congruità del canone di locazione

Per i beni oggetto di pignoramento siti in Comune di Palù (Vr), valutate le caratteristiche dei beni in locazione, verificata la consistenza, l'ubicazione, il grado di finiture e l'impiantistica, considerato che i beni si trovano nello stato di utilizzato. Preso atto che il contratto locativo è di lunga durata, assunte le necessarie informazioni di mercato in merito ai probabili valori locativi di beni non arredati, verificato che il valore medio per beni similari, in contesti similari, si assesta fra un massimo di €. 400,00 €/mese ed un minimo di 340,00 €/mese, ne consegue che il canone di locazione contrattuale di €. 350,00 €/mese, corrisposto alla proprietà, risulta nella media del giusto prezzo di mercato. Pertanto, la scrivente C.T.U., ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923, comma 3 c.c., visti i valori medi di mercato di locazione praticati a Palù di Verona, dichiara che il canone di locazione pattuito contrattualmente, risulta essere congruo ai valori medi di mercato.

6 Lotto n. 1 - Descrizione dei Beni e caratteristiche generali

Il lotto n. 1 si compone: NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 17

Foglio 5; Part. 738; Sub. 1; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 5,5 Vani;

sup. cat. Tot. 138 mq; Tot esc. aree scop. 138 mq; Rend. €. 238,60

Trattasi di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento disposto al piano terra di circa 125 mq., inserito in una storica corte agreste.



Fa parte della vendita anche un ripostiglio esterno ad uso centrale termica e la quota condominiale del terreno fg. 5 part. 738, sub 7, bene comune non censibile a tutte le unità. L'appartamento si compone di quattro locali al piano terra oltre a corridoio di ingresso e bagno in sottoscala. La casa si presenta risistemata negli anni '70, da allora mai rinnovata, inoltre le murature interne si versano in pessimo stato manutentivo, con svariate chiazze di umidità di risalita che provocano degrado e sfarinamento delle malte. Dei sopra elencati danni la Ctù ne tiene conto in fase valutativa del bene.

L'abitazione è termoautonoma nell'impianto di riscaldamento con caldaia utile alla produzione di calore per riscaldamento e di acqua calda sanitaria, combustibile a gas metano, posizionata all'interno del ripostiglio separato. La Ctù ha accertato che caldaia appare di vecchia installazione e comunque, non funzionante. Le strumentazioni di caldaia e gli impianti di gas ed energia elettrica, si presentano nello stato di utilizzato, alcuni vecchi e tutti fuori norma. Una stanza è dotata di vecchio camino; la famiglia residente utilizza vari presidi di riscaldamento quali stufe a legna.

L'altezza interna dei locali misurano h. 2,90; L'appartamento versa in discreto stato di manutenzione

6.1 Lotto n. 1 - Dimensioni - L'immobile risulta così composto:

P	ambiente	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
T	Ingresso	m ² 14,37	H. 2,90	m ² 16,81	1,00	m ² 16,81
T	Cucina	m ² 20,00	H. 2,90	m ² 23,40	1,00	m ² 23,40
T	Stanza	m ² 22,21	H. 2,90	m ² 25,99	1,00	m ² 25,99
T	Stanza	m ² 20,13	H. 2,90	m ² 23,55	1,00	m ² 23,55
T	Stanza	m ² 21,59	H. 2,90	m ² 25,26	1,00	m ² 25,26
T	Ripostiglio	m ² 1,28	H. 2,90	m ² 1,50	1,00	m ² 1,50
T	Bagno	m ² 6,99	H. 2,40	m ² 8,18	1,00	m ² 8,18
T	Ripostiglio esterno	m ² 2,40	H. 2,00	m ² 2,81	0,25	m ² 0,70
	Risultanti	m ² 108,97		m ² 127,49		m ² 125,39

6.2 Lotto n. 1 - Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Fondazioni	Fondazioni continue edificate in elementi lapidei di pietrame misto laterizio e con utilizzo di malte leganti; murature portanti con funzione di spina, edificate in laterizio intonacato, legato con cementi. condizioni sufficienti.
Strutture verticali	Edificato con murature perimetrali in mattoni di laterizio; la parte centrale della casa è edificata con due murature portanti in laterizio dette di spina, sp. 40 cm. Le tramezze fra due stanze, sono edificate in laterizio sp. 14 cm. Condizioni sufficiente
Solai	Edificio realizzato con solaio costruito mediante travi portanti in legno e travetti longitudinali, con sovrastante cappa e pavimentazione a finire. Stato sufficiente
Copertura	Tetto in tipologia doppia falda, edificato con struttura portante composta da orditura di travi principali in legno con funzione di sostegno, orditura secondaria composta da travetti in legno e assito in tavolato di legno con funzione di sostegno per il manto di copertura in coppi di cotto. Questa parte di immobile ha subito un rimaneggiamento della copertura pertanto, alla data di sopralluogo, non si sono evidenziate perdite



	d'acqua. Condizioni sufficienti
Murature esterne	Murature perimetrali edificate in mattoni di laterizio, con finitura in malta di rasante di calce non tinteggiata. Le parti esterne dell'edificio Le murature esterne si presentano con evidenti distacchi delle superfici rasate a malta, rigonfiamenti, mancanze per deterioramento dovuti alla vetustà dell'edificio. Cond. Insufficienti

6.3 Lotto n. 1 - Componenti edilizie e finiture

Porta d'ingresso	Portoncino in legno vecchio, a doppia anta, con serratura a più mandate e catenaccio. Condizioni sufficienti
Impianto termico	Appartamento Termoautonomo, composto da Boiler elettrico e Bruciatore a gas metano posizionati nel ripostiglio esterno. Marca Immerga, modello Mini Eolo. I macchinari appaiono installati negli anni 2000, con tubature di collegamento fuori traccia. Dalla visione dei luoghi si evince che i presidi esistenti non vengono utilizzati. I residenti per riscaldare gli ambienti, utilizzano una stufa a legna dislocata in cucina. la CtU, in fase valutativa, considera l'impianto non funzionante e mancante di certificazione.
Impianti sanitari	Bagno con finestra posizionato in sottoscala, composto da lavandino con sottocolonna, water, bidet in ceramica bianca, modello a terra anni '70, con vasca da bagno, di dimensioni standard, danneggiata e in pessimo stato. Il bagno è pavimentato con piastrelle rettangolari azzurre e rivestito con piastrelle medesimo modello, colore bianco con decoro grigio. Molte piastrelle si presentano rabberciate in diversa tipologia a causa delle riparazioni eseguite, altre si presentano forate o scheggiate. Condizioni scarse
Pavimenti e rivestimenti	La casa è pavimentata con piastrelle rettangolari di colore crema con disegni geometrici risalenti agli anni '70. La cucina non è rivestita di piastrelle. Stato buono
tinteggiature	La casa presenta le pareti con finitura a malta civile e tinteggiatura in bianco logora e vetusta, rovinata da copiose chiazze di umidità di risalita con efflorescenze e distacchi delle malte. Condizioni pessime
Porte e Serramenti	L'intero appartamento è dotato di serramenti esterni composti da finestre in legno color crema a due ante a battente con vetri singoli, risalenti presumibilmente agli anni '70, alcune con legni marci, tutte risultano in scarso stato manutentivo. Porte interne: L'appartamento è dotato di porte interne a battente anni '70, in legno color bianco. Stato sufficiente
Oscuranti	Scuri esterni in legno di pino non più tinteggiati, del tipo ad anta intera, con pannello dogato fissato su telaio, montati su cardini in ferro fissati a muro. <u>Molti scuri sono mancanti per supporti rotti.</u> Condizioni scarse
Impianto Gas	Tipologia in fuori traccia con alimentazione da rete comunale, per alimentazione del bruciatore e piano cottura Stato: funzionate, Conformità: non a norma.
impianto elettrico	Tensione 220 W, in tipologia in sottotraccia e fuori traccia, composto da poche prese e punti luce. La CTU segnala che l'impianto elettrico, risalente agli anni '70, si presenta rimaneggiato in più punti, con canaline e prese corrente esterne. Conformità: non a norma.
Impianto idrico	Tipologia in sottotraccia con alimentazione da rete idrica Comunale. Condizioni: funzionante, privo di certificazione.
Citofono	Citofono assente. Presente il solo campanello semplice di cui non è



stato possibile accertare il funzionamento.

7 Lotto 1 - Situazione Urbanistica ed Edilizia

Stato Progettuale dell'immobile: A seguito di approfondite ricerche eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Palù (Vr), indagini svolte a nome della ditta esecutata e a nome delle ditte precedenti proprietari, è emerso che disposto agli atti del Comune non esiste alcuna concessione edilizia, autorizzazione, licenza edilizia, progetto o sanatoria riguardante l'edificazione del presente Lotto. Altresì all'immobile non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità. Tuttavia il caseggiato risulta censito e presente nella mappa d'impianto catastale risalente ai primi del '900.

Unico riferimento progettuale rinvenuto per l'immobile del presente lotto, è determinato dalle schede di rilievo degli "Insediamenti di Antica Origine" eseguito a cura del Comune di Palù nel 1989.

Fra le varie cartelle che compongono il rilievo di censimento dei fabbricati, sono da annoverare le schede n 3 riguardante l'edificio residenziale e la scheda n. 1 relativa al rustico ad uso ripostiglio; in particolare:

Provincia di Verona – Comune di Palù – Insediamenti di Antica Origine



Palazzo Maffei, Scheda n. 3

L'edificio viene descritto come fabbricato con particolari valori ambientali e storici, in tipologia a corte, a destinazione residenziale

Grado di protezione 2

E' ammesso il Risanamento

Conservativo delle facciate, dei volumi delle sporgenze e dei tetti nonché cornicioni, marcapiani e lesene.

Conservazione e ripristino di tutte le aperture originari, degli elementi architettonici, intonaci ed infissi.

Epoca di impianto originario

Prima del 1800

Interventi successivi: dopo il 1950



Provincia di Verona – Comune di Palù – Insediamenti di Antica Origine





Palazzo Maffei, Scheda n. 1

L'edificio viene descritto come Manufatto con elementi storici ed ambientali in tipologia a corte, a destinazione rustico
 Grado di protezione 2
 E' ammesso il Restauro Conservativo
 Epoca di impianto originario
 Prima del 1800
 Interventi successivi: nessuno

8 Lotto 1 - Conformità e oneri di regolarizzazione

8.1 Lotto 1 - Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà note ventennali

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà alla società esecutata, acquisiti a mezzo di atto di mutamento di denominazione societaria a firma del Notaio Tomezzoli e atto di Trasformazione societaria a firma del Notaio Androvetto. La scrivente CTU dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza delle quote nei collegamenti al ventennio. Gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

8.2 Lotto 1 - Giudizio di conformità edilizia

A seguito di indagini eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Palù (Vr), ricerche svolte a nome della ditta esecutata e a nome delle ditte, precedenti proprietari, è emerso che disposto agli atti del Comune non esiste alcuna concessione edilizia, autorizzazione, licenza edilizia, progetto o sanatoria riguardante l'edificazione del bene. Altresì all'immobile non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità, tuttavia la casa risulta censita e presente in mappa catastale d'impianto risalente ai primi anni del '900. Non essendo reperiti presso il Comune atti progettuali, documenti o agibilità che ne comprovi lo stato di progetto iniziale, la sottoscritta dichiara la corrispondenza fra stato dei luoghi e sola Planimetria Catastale depositata agli atti presso l'Ufficio del Territorio.

8.3 Lotto 1 - Giudizio di conformità catastale

Gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati di categoria, la consistenza e di anagrafica. Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con la planimetria catastale, la scrivente CTU conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale dell'appartamento, che riporta la giusta consistenza e distribuzione interna dei locali.

8.4 Lotto 1 - Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile



Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile del presente lotto, consistenti in impianto elettrico, impianto termico di riscaldamento e impianto di distribuzione gas, si presentavano ristrutturati negli anni '70, nel tempo mantenuti, ma nello stato di vecchio. Alcuni impianti, come l'impianto di riscaldamento, risulta dismesso e non funzionante. Ciò nonostante non si è potuto visionare né le certificazioni di conformità impianto, né la documentazione relativa alla manutenzione dei sistemi presenti.

Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica, della mancanza di certificazioni d'impianto, la scrivente C.T.U. ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa del bene.

8.5 Lotto 1 - Valutazione in merito alla certificazione energetica APE

Il certificato di prestazione Energetica dell'immobile, se pur richiesto dalla scrivente, non è stato fornito dalla ditta esecutata. Della mancanza di Certificazione Energetica, la CTU ne tiene conto in fase di valutazione estimativa del bene, considerando il costo necessario per l'emissione di dovuta certificazione, per una spesa di €. 350,00.

9. Lotto 2 - Accertamento vincoli ed oneri giuridici

9.1 Lotto 1 Vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati a cura della procedura

La CTU rimanda alla visione del cap. 3 del presente elaborato peritale, che riporta l'elenco di tutte le Iscrizioni e Trascrizioni pendenti a carico della Società Esecutata e che verranno cancellate a cura della procedura.

9.2 Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni: l'immobile è gravato da Contratto di locazione ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, con data di inizio locazione 1/08/2020 e scadenza il 31/07/2024.

9.3 Lotto 1 - Informazioni utili all'acquirente - Spese Condominiali

Spese di gestione condominiale dell'immobile, anno in corso e annualità precedenti:

Assunte le necessarie informazioni, è emerso che ogni abitazione gode di ingresso indipendente, i residenti condividono le sole aree verdi esterne ed il cancello carraio.

Le spese di condominialità non sono note, ma si quantificano in €. 30,00 mensili per pulizia degli spazi esterni comuni, taglio siepi e energia elettrica del cancello carraio.

Non è noto se vi siano spese insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente il pignoramento.

10. Lotto 1 - Indicazioni delle quote in caso di comproprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà alla società esecutata per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.



11. Lotto 1 - Valutazione complessiva del Lotto**11.1 Lotto 1 - Criterio di Stima e fonti di informazione**

Premesso che la sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente Lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, alla data di costruzione dei beni, al grado di finiture, all'utilizzo e all'ubicazione. Considerando che il mercato immobiliare di beni simili, alla data odierna, risulta sufficientemente dinamico da permettere di adottare un criterio di stima sintetica per comparazione di immobili affini compravenduti nel secondo semestre del 2021. Seguendo fonti derivanti dall'osservatorio del mercato immobiliare e le pubblicazioni dei valori di mercato di beni simili riferiti alla tipologia edilizia e alla zona mercantile, si adotta il criterio di stima per comparazione, assumendo come parametro mercantile i valori di compravendita a metro quadro lordo, per immobili residenziali compravenduti in Comune di Palù o in zone limitrofe.

11.2 Lotto 1 - valore di mercato dei beni

Il lotto n. 1 si compone: NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 17

Foglio 5; Part. 738; Sub. 1; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 5,5 Vani;

sup. cat. Tot. 138 mq; Tot esc. aree scop. 138 mq; Rend. €. 238,60

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento disposto al piano terra di circa 125 mq., inserito in una storica corte agreste.

11.3 Lotto 1 - Valore di mercato dei beni

Bene	Mq. Commerciali		valore equivalente		Valutazione a mq. commerciale		valore complessivo
Appartamento Piano Terra	Mq	127,49	Mq	125,39	€/mq	€ 670,00	€ 84.011,30
Valore Totale							€. 84.011,30

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione dell'immobile, la consistenza, il grado di manutenzione e vetustà dello stesso; tenuto conto dello stato in cui si trova, la sottoscritta C.T.U. stima un valore complessivo dei beni pignorati pari a:

€. 84.011,30 (ottantaquattromilaundici euro/30)

11.4 Lotto 1 - Adeguamento e correzioni di stima

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile si ammette un costo di €. 350,00 comprensivo di ogni onere.

Costi per eventuali spese condominiali insolute, la ctu ammette €. 500,00

La CTU applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 4 % dovuti al particolare stato di degrado delle murature dei locali



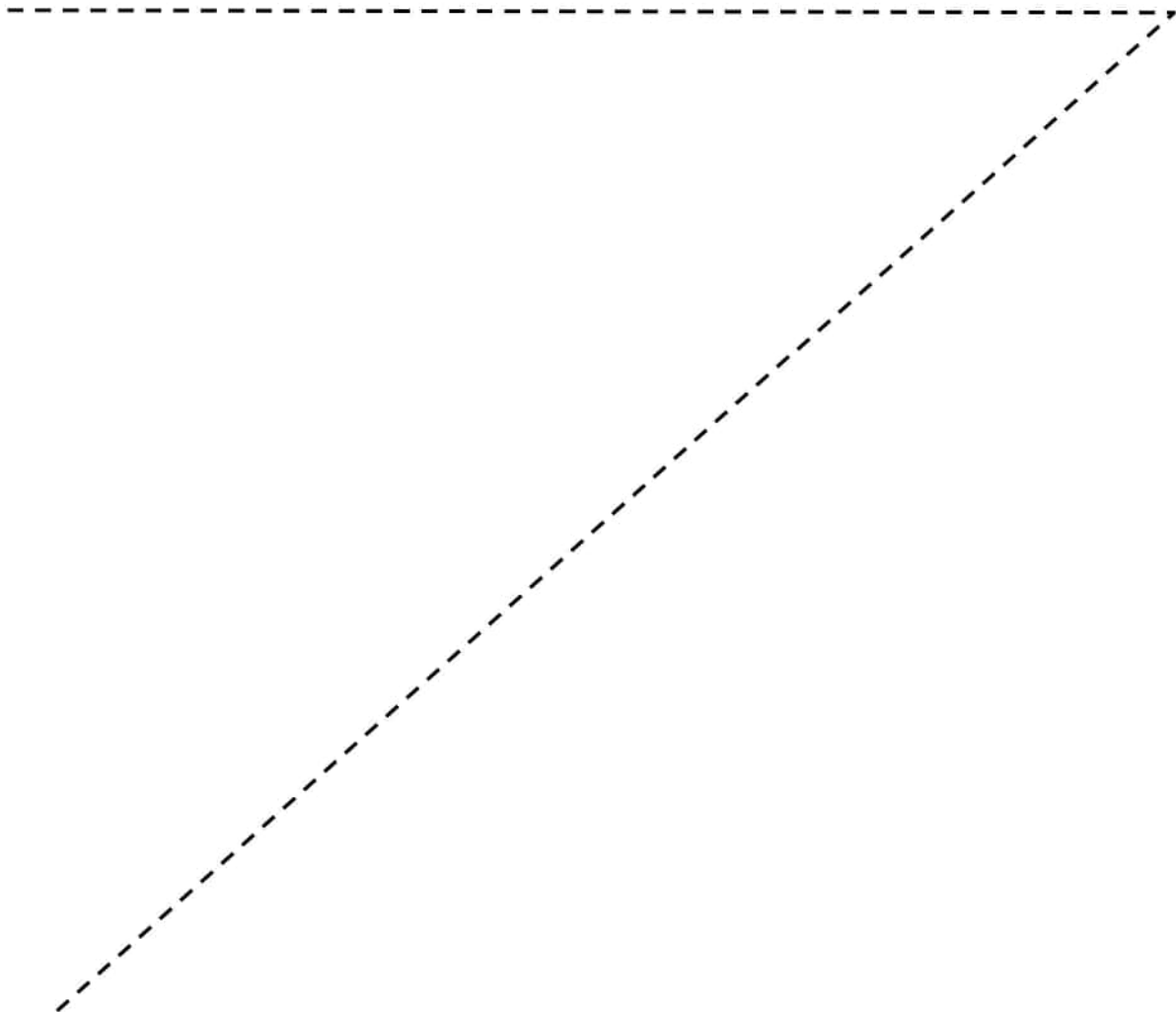
Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 8% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

11.5 Lotto 1 - Prezzo Base d'asta

Prezzo base d'asta, **dell'intera piena proprietà** pari a **1000/1000** per i beni in capo alla ditta eseguita, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

C. 73.500,00 (settantatremilacinquecentoeuro)

La presente perizia di stima viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare del bene, ai sensi dell'art. 568 C.C. Sarà onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.



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

Dichiarazione protocollata n. VR0250674 del 23/07/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palu'

Via Legnago

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 738

Subalterno: 1

Compilata da:

Fainelli Massimo

Iscritto all'albo:

Geometri

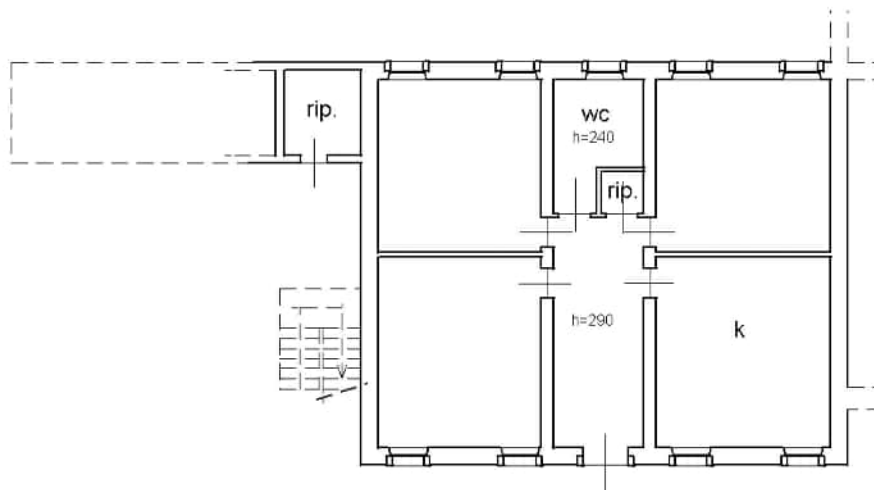
Prov. Verona

N. 2290

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



nord



Ultima planimetria in atti



12. Lotto n. 2 - Beni in Comune di Palù (Vr) via Legnago 15

I beni che compongono il lotto sono così individuati:

NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 15
Foglio 5; Part. 738; Sub. 2; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 10 Vani;
sup. cat. Tot. 270 mq; Tot esc. aree scop. 270 mq; Rend. €. 433,82



12.1 Lotto n. 2 - Descrizione Sommaria

Trattasi di Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare formato da un appartamento duplex disposto al piano primo e secondo di circa 288 mq. commerciali, inserito in una corte agreste storica. L'appartamento si compone di corridoio d'ingresso, quattro stanze ed un bagno al piano primo, un scala interna porta al piano secondo dove prende posto una soffitta praticabile con altre quattro stanze, un bagno e corridoio, oltre ad un ripostiglio esterno. Fa parte della vendita anche la quota di terreno fg. 5 part. 738, sub 7, bene comune non censibile a tutte le unità. Il tutto si presenta in Buono stato manutentivo

12.2 Lotto n. 2 - Stato di Possesso

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di gennaio 2022, i beni oggetto della presente esecuzione, risultavano abitati ad una famiglia, con contratto verbale di comodato d'uso gratuito non registrato.

12.3 Lotto n. 2 Contratto di locazione - Valutazione di Opponibilità

Il contratto di comodato d'uso gratuito dell'immobile non costituisce titolo, pertanto è da ritenersi **non opponibile alla procedura.**

13 Lotto n. 2 - Descrizione dei Beni e caratteristiche generali

Il lotto n. 2 si compone: NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 15
Foglio 5; Part. 738; Sub. 2; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 10 Vani;



sup. cat. Tot. 270 mq; Tot esc. aree scop. 270 mq; Rend. €. 433,82

Trattasi di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento in tipologia duplex, disposto al piano primo e secondo di circa mq. 288 commerciali, inserito in una storica corte agreste. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna che porta ad un balcone ad uso ballatoio di ingresso. Fanno parte della vendita anche la scala esterna di risalita con balcone ad uso ballatoio, un ripostiglio esterno ad uso centrale termica e la quota condominiale del terreno fg. 5 part. 738, sub 7, bene comune non censibile a tutte le unità.

L'appartamento duplex si compone di quattro locali al piano primo oltre a corridoio di ingresso e bagno in sottoscala; una scala interna porta al piano secondo di sottotetto dove sono dislocate altre quattro stanze con corridoio e bagno. Fanno parte del subalterno anche un ripostiglio esterno e la scala esterna di risalita.

L'appartamento è termoautonomo nell'impianto di riscaldamento con caldaia utile alla produzione di calore per riscaldamento e di acqua calda sanitaria, combustibile a gas metano con potenza 25 Kw, posizionata all'interno del ripostiglio separato. La CtU ha accertato che caldaia appare di vecchia installazione e, comunque, non funzionante. Le strumentazioni di caldaia e gli impianti di gas ed energia elettrica, si presentano nello stato di utilizzato, alcuni vecchi e tutti fuori norma.

La scrivente CTU segnala che i locali situati al piano secondo, in base alla norma nazionale, non possiedono l'altezza minima utile per poter essere considerate stanze abitabili. Per questa ragione, i locali posti in sottotetto vengono considerate ai fini valutativi, come stanze di soffitta praticabile ma non abitabile e applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,75 rispetto l'unità di valutazione.

L'altezza interna dei locali: piano primo h. 2,86; piano secondo in sottotetto h. 2,54 in colmo, e h. 2,14 in gronda. L'appartamento versa in buono stato di manutenzione

13.1 Lotto n. 2 - Dimensioni - L'immobile risulta così composto:

P	ambiente	Mq.		altezza	Mq.		coeff.	valore equivalente	
		Calpestio			Commerciali				
	Scala e ballatoio	m ²	18,70		m ²	18,70	0,25	m ²	4,68
I	Ingresso	m ²	15,40	H. 2,86	m ²	18,02	1,00	m ²	18,02
I	Cucina	m ²	22,26	H. 2,86	m ²	26,04	1,00	m ²	26,04
I	Stanza	m ²	23,63	H. 2,86	m ²	27,65	1,00	m ²	27,65
I	Bagno	m ²	5,54	H. 2,01	m ²	6,48	1,00	m ²	6,48
I	Stanza	m ²	22,18	H. 2,86	m ²	25,95	1,00	m ²	25,95
I	Stanza	m ²	23,53	H. 2,86	m ²	27,53	1,00	m ²	27,53
I	Scale	m ²	8,50		m ²	9,95	1,00	m ²	9,95
II	Disimpegno	m ²	7,86	Hm. 2,30	m ²	9,20	0,75	m ²	6,90
II	Soffitta	m ²	23,78	Hm. 2,30	m ²	27,82	0,75	m ²	20,87
II	Soffitta	m ²	22,38	Hm. 2,30	m ²	26,18	0,75	m ²	19,64
II	Bagno	m ²	7,54	Hm. 2,20	m ²	8,82	0,75	m ²	6,62
II	Soffitta	m ²	23,65	Hm. 2,30	m ²	27,67	0,75	m ²	20,75
II	Soffitta	m ²	22,32	Hm. 2,30	m ²	26,11	0,75	m ²	19,59
T	Ripostiglio esterno	m ²	2,40	H. 2,00	m ²	2,81	0,25	m ²	0,70
Risultanti		m ²	249,67		m ²	288,93		m ²	241,35



13.2 Lotto n. 2 - Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Fondazioni	Fondazioni continue edificate in elementi lapidei di pietrame misto laterizio e con utilizzo di malte leganti; murature portanti con funzione di spina, edificate in laterizio intonacato, legato con cementi. condizioni sufficienti.
Strutture verticali	Edificato con murature perimetrali in mattoni di laterizio; la parte centrale della casa è edificata con due murature portanti in laterizio dette di spina, sp. 40 cm. Le tramezze fra due stanze, sono edificate in laterizio sp. 14 cm. Condizioni sufficiente
Solai	Edificio realizzato con solaio costruito mediante travi portanti in legno e travetti longitudinali, con sovrastante cappa e pavimentazione a finire. Stato sufficiente
Copertura	Tetto in tipologia doppia falda, edificato con struttura portante composta da orditura di travi principali in legno con funzione di sostegno, orditura secondaria composta da travetti in legno e assito in tavolato di legno con funzione di sostegno per il manto di copertura in coppi di cotto. Questa parte di immobile ha subito un rimaneggiamento della copertura pertanto, alla data di sopralluogo, non si sono evidenziate perdite d'acqua. Condizioni sufficienti
Murature esterne	Murature perimetrali edificate in mattoni di laterizio, con finitura in malta di rasante di calce non tinteggiata. Le parti esterne dell'edificio Le murature esterne si presentano con evidenti distacchi delle superfici rasate a malta, rigonfiamenti, mancanze per deterioramento dovuti alla vetustà dell'edificio. Cond. Insufficienti

13.3 Lotto n. 2 - Componenti edilizie e finiture

Porta d'ingresso	Portoncino in legno vecchio, a doppia anta, con serratura a più mandate e catenaccio. Condizioni sufficienti
Impianto termico	Appartamento Termoautonomo, composto da Bruciatore a gas metano posizionata a terra, internamente al ripostiglio esterno. Marca non più in produzione. La caldaia appare installata a fine anni 80 e presenta le tubature fuori traccia. Condizioni: non funzionante, impianto non certificato Dalla visione dei luoghi si evince che la famiglia per riscaldare gli ambienti, utilizza alcune stufe a pallett dislocate nell'ingresso e cucina; inoltre utilizza un Boiler elettrico posizionato nel servizio igienico. Impianto vetusto, non certificato, Stato non funzionante
Impianti sanitari	L'appartamento dispone di due servizi igienici: Piano primo: bagno in sottoscala, con la pavimentazione ribassata rispetto la casa, pertanto per accedervi è necessario scendere cinque gradini. Bagno con finestra, composto da lavandino, water, bidet in ceramica bianca, modello a terra anni '70, con vasca da bagno danneggiata, dimensioni standard. Il bagno è pavimentato con piastrelle rettangolari verdi e rivestito con piastrelle medesimo modello, colore chiaro con decoro floreale. Alcune si presentano forate e scheggiate altre rabberciate in di diversa tipologia a causa delle riparazioni eseguite. Condizioni sufficienti Bagno piano secondo: Bagno in sottotetto, con finestra, composto da lavandino con sottocolonna, water e bidet in ceramica bianca, modello a terra anni '70, con vasca da bagno bianca, dimensioni standard. Il bagno è pavimentato con piastrelle rettangolari verdi e rivestito con piastrelle quadrate color rosa con decori, risalenti agli anni '70. Alcune si presentano forate, altre scheggiate. Il servizio è dotato di vecchio boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e di attacchi per lavatrice e asciugatrice. Il bagno è nello stato di vetusto, con Boiler privo di certificato.



Pavimenti e rivestimenti	<p>I due piani si presentano rifiniti in maniera diversa.</p> <p>Piano primo: tutto il piano primo è pavimentato con piastrelle di piccole dimensioni, rettangolari, risalenti agli anni '70, di colore marrone chiaro, arricchite da disegni geometrici. Stato buono.</p> <p>Il piano secondo: tutto il piano è pavimentato con piastrelle rettangolari, di colore marrone, risalenti agli anni '90; l'ingresso è pavimentato con piastrelle quadrate, similari in qualità e colore al resto della casa. Stato buono.</p> <p>La cucina presenta il rivestimento circoscritto in pochi metri quadri, in piastrelle quadrate bianche. Stato buono</p>
tinteggiature	<p>Piano primo: Pareti con finitura a malta civile tinteggiate di bianco, alcune stanze presentano pareti o soffitto con altra cromia in tonalità pastello. Condizioni: sufficienti</p> <p>Piano secondo di soffitta: Pareti e soffitto con finitura a malta civile, con tinteggiature recenti e ricercate, stese su singole pareti in diverse cromie in tonalità chiara e/o tonalità forti. Condizioni ottime</p>
Porte e Serramenti	<p>L'intero appartamento è dotato di serramenti esterni composti da finestre in legno color bianco, a due ante a battente con vetri singoli, risalenti presumibilmente agli anni '70, alcune con legni marci, tutte risultano in scarso stato manutentivo.</p> <p>Porte interne: L'intero appartamento è dotato di porte interne a battente anni '70, in legno color bianco. Stato sufficiente</p>
Oscuranti	<p>Scuri esterni in legno di pino non più tinteggiati, del tipo ad anta intera, con pannello dogato fissato su telaio, montati su cardini in ferro fissati a muro. Alcuni scuri sono mancanti per supporti rotti. Condizioni scarse</p>
Impianto Gas	<p>Tipologia in sottotraccia e fuori traccia con alimentazione da rete comunale, per alimentazione del bruciatore e piano cottura Stato: funzionate, Conformità: non a norma.</p>
impianto elettrico	<p>Tensione 220 W, in tipologia in sottotraccia e fuori traccia, composto da poche prese e punti luce. La CTu segnala che l'impianto elettrico, risalente agli anni '70, si presenta rimaneggiato in più punti, con canaline e prese corrente esterne. Conformità: non a norma.</p>
Impianto idrico	<p>Tipologia in sottotraccia con alimentazione da rete idrica Comunale. Condizioni: funzionante, privo di certificazione.</p>
Citofono	<p>Citofono assente. Presente il solo campanello semplice di cui non è stato possibile accertare il funzionamento.</p>

14 Lotto 2 - Situazione Urbanistica ed Edilizia

Stato Progettuale dell'immobile: A seguito di approfondite ricerche eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Palù (Vr), indagini svolte a nome della ditta esecutata e a nome delle ditte precedenti proprietari, è emerso che disposto agli atti del Comune non esiste alcuna concessione edilizia, autorizzazione, licenza edilizia, progetto o sanatoria riguardante l'edificazione del presente Lotto. Altresì all'immobile non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità. Tuttavia il caseggiato risulta censito e presente nella mappa d'impianto catastale risalente ai primi del '900.

Unico riferimento progettuale rinvenuto per l'immobile del presente lotto, è determinato dalle schede di rilievo degli "Insediamenti di Antica Origine" eseguito a cura del Comune di Palù nel 1989. Fra le varie cartelle che compongono il rilievo di censimento dei fabbricati, sono da annoverare le schede n 3 riguardante l'edificio residenziale e la scheda n. 1 relativa al rustico ad uso ripostiglio; in particolare:



Provincia di Verona – Comune di Palù – Insedimenti di Antica Origine



Palazzo Maffei, Scheda n. 3

L'edificio viene descritto come fabbricato con particolari valori ambientali e storici, in tipologia a corte, a destinazione residenziale

Grado di protezione 2

E' ammesso il Risanamento Conservativo delle facciate, dei volumi delle sporgenze e dei tetti nonché cornicioni, marcapiani e lesene. Conservazione e ripristino di tutte le aperture originari, degli elementi architettonici, intonaci ed infissi.

Epoca di impianto originario
Prima del 1800

Interventi successivi: dopo il 1950

Provincia di Verona – Comune di Palù – Insedimenti di Antica Origine



Palazzo Maffei, Scheda n. 1

L'edificio viene descritto come Manufatto con elementi storici ed ambientali in tipologia a corte, a destinazione rustico

Grado di protezione 2

E' ammesso il
Restauro Conservativo

Epoca di impianto originario
Prima del 1800

Interventi successivi: nessuno

15 Lotto 2 - Conformità e oneri di regolarizzazione

15.1 Lotto 2 - Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà note ventennali

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà alla società esecutata, acquisiti a mezzo di atto di mutamento di denominazione societaria a firma del Notaio Tomezzoli e atto di Trasformazione societaria a firma del Notaio Androvetto. La scrivente CTU dichiara la corrispondenza



delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza delle quote nei collegamenti al ventennio. Gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

15.2 Lotto 2 - Giudizio di conformità edilizia

A seguito di approfondita ricerca eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Palù (Vr), ricerche svolte a nome della ditta esecutata e a nome delle ditte, precedenti proprietari, è emerso che disposto agli atti del Comune non esiste alcuna concessione edilizia, autorizzazione, licenza edilizia, progetto o sanatoria riguardante l'edificazione del bene. Altresì all'immobile non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità, tuttavia la casa risulta censita e presente in mappa catastale d'impianto risalente ai primi anni del '900.

Non essendo reperiti presso il Comune atti progettuali, documenti o agibilità che ne comprovino lo stato di progetto iniziale, la sottoscritta dichiara la corrispondenza fra stato dei luoghi e sola Planimetria Catastale depositata agli atti presso l'Ufficio del Territorio.

15.3 Lotto 2 - Giudizio di conformità catastale

Gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati di categoria, la consistenza e di anagrafica. Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con la planimetria catastale, la scrivente CTU conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale dell'appartamento, che riporta la giusta consistenza e distribuzione interna dei locali.

15.4 Lotto 2 - Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile del presente lotto, consistenti in impianto elettrico, impianto termico di riscaldamento e impianto di distribuzione gas, si presentavano ristrutturati negli anni '70, nel tempo mantenuti, ma nello stato di vecchio. Alcuni impianti, come l'impianto di riscaldamento, risulta dismesso e non funzionante. Ciò nonostante non si è potuto visionare né le certificazioni di conformità impianto, né la documentazione relativa alla manutenzione dei sistemi presenti.

Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica, della mancanza di certificazioni d'impianto, la scrivente C.T.U. ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa del bene.

15.5 Lotto 2 - Valutazione in merito alla certificazione energetica APE

Il certificato di prestazione Energetica dell'immobile, se pur richiesto dalla scrivente, non è stato fornito dalla ditta esecutata. Della mancanza di Certificazione Energetica, la CTU ne tiene conto in fase di valutazione estimativa del bene, considerando il costo necessario per l'emissione di dovuta certificazione, per una spesa di €. 350,00.

16. Lotto 2 - Accertamento vincoli ed oneri giuridici

16.1 Lotto 2 Vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati a cura della procedura



La CTU rimanda alla visione del cap. 3 del presente elaborato peritale, che riporta l'elenco di tutte le Iscrizioni e Trascrizioni pendenti a carico della Società Esecutata e che verranno cancellate a cura dalla procedura.

16.2 Lotto 2 - Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni: l'appartamento è abitato da una famiglia con contratto verbale di comodato d'uso gratuito, il quale non costituisce titolo, pertanto l'immobile sarà liberato a cura della procedura.

16.3 Lotto 2 - Informazioni utili all'acquirente - Spese Condominiali

Spese di gestione condominiale dell'immobile, anno in corso e annualità precedenti:

Assunte le necessarie informazioni, è emerso che ogni abitazione gode di ingresso indipendente, i residenti condividono le sole aree verdi esterne ed il cancello carraio.

Le spese di condominialità non sono note, ma si quantificano in €. 30,00 mensili per pulizia degli spazi esterni comuni, taglio siepi e energia elettrica del cancello carraio.

Non è noto se vi siano spese insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente il pignoramento.

17. Lotto 2 - Indicazioni delle quote in caso di comproprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà alla società esecutata per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

18. Lotto 2 - Valutazione complessiva del Lotto

18.1 Lotto 2 - Criterio di Stima e fonti di informazione

Premesso che la sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente Lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, alla data di costruzione dei beni, al grado di finiture, all'utilizzo e all'ubicazione. Considerando che il mercato immobiliare di beni similari, alla data odierna, risulta sufficientemente dinamico da permettere di adottare un criterio di stima sintetica per comparazione di immobili affini compravenduti nel secondo semestre del 2021. Seguendo fonti derivanti dall'osservatorio del mercato immobiliare e le pubblicazioni dei valori di mercato di beni similari riferiti alla tipologia edilizia e alla zona mercantile, si adotta il criterio di stima per comparazione, assumendo come parametro mercantile i valori di compravendita a metro quadro lordo, per immobili residenziali compravenduti in Comune di Palù o in zone limitrofe.

18.2 Lotto 2 - valore di mercato dei beni

Il lotto n. 2 si compone: NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 15

Foglio 5; Part. 738; Sub. 2; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 10 Vani;



sup. cat. Tot. 270 mq; Tot esc. aree scop. 270 mq; Rend. €. 433,82
Intera piena proprietà della quota di 1000/1000, di appartamento duplex disposto al piano primo e secondo, inserito in un contesto storico agreste.

18.3 Lotto 2 - Valore di mercato dei beni

Bene	Mq. Commerciali		valore equivalente		Valutazione a mq. commerciale		valore complessivo
Appartamento con soffitta praticabile	Mq	288,93	Mq	241,35	€/mq	€ 620,00	€ 149.637,00
Valore Totale							€. 149.637,00

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione dell'immobile, la consistenza, il grado di manutenzione e vetustà dello stesso; tenuto conto dello stato in cui si trova, la sottoscritta C.T.U. stima un valore complessivo dei beni pignorati pari a:

€. 149.637,00 (centoquarantanovemilaseicentotrentasetteuro)

18.4 Lotto 2 - Adeguamento e correzioni di stima

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile si ammette un costo di €. 350,00 comprensivo di ogni onere.

Costi per eventuali spese condominiali insolute, la ctu ammette €. 500,00

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 8% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

18.5 Lotto 2 - Prezzo Base d'asta

Prezzo base d'asta, **dell'intera piena proprietà** pari a **1000/1000** per i beni in capo alla ditta esecutata, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€. 137.000,00 (centotrentasettemilaeuro)

La presente perizia di stima viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare del bene, ai sensi dell'art. 568 C.C. Sarà onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

.....



19. Lotto n. 3 - Beni in Comune di Palù (Vr) via Legnago 19

I beni che compongono il lotto sono così individuati:

NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 19
Foglio 5; Part. 738; Sub. 3; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 5,5 Vani;
sup. cat. Tot. 139 mq; Tot esc. aree scop. 139 mq; Rend. €. 238,60

**19.1 Lotto n. 3 - Descrizione Sommaria**

Trattasi di Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare formato da un appartamento disposto al piano terra di circa mq. 129 commerciali, inserito in una antica corte agreste. L'appartamento si compone di corridoio d'ingresso, due ripostigli, quattro stanze ed un bagno in sottoscala. Fa parte della vendita anche la quota di terreno fg. 5 part. 738, sub 7, bene comune non censibile a tutte le unità.

Il tutto si presenta in discreto stato manutentivo

19.2 Lotto n. 3 - Stato di Possesso

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di gennaio 2022, i beni oggetto della presente esecuzione, risultavano in uso alla [REDACTED] forti di un contratto di locazione ad uso abitativo registrato tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona 1, registrato in atti privati serie T3 al n. 12173, il giorno 02/12/2020.

19.3 Lotto n. 3 Contratto di locazione

L'immobile in pignoramento risulta gravato dalla seguente formalità:

Contratto di locazione ad uso di abitazione registrato **serie T3** al n **12173** del giorno **02/12/2020**, fra la società [REDACTED]

Trattasi di contratto di Locazione ad uso abitativo, stipulato per la durata di 1 anno, con data di inizio locazione 02/11/2020, con scadenza il 31/10/2021, con tacito rinnovo di



un ulteriore anno, con la facoltà di recedere dal contratto in ogni momento con preavviso scritto di almeno tre mesi". Il contratto prevede la locazione dell'immobile per un canone convenuto di € 400,00 (quattrocentoeuro), che il conduttore si obbliga a corrispondere il giorno 5 di ogni mese, inoltre prevede il versamento della somma di €. 30 mensili per spese condominiali.

19.4 Lotto n. 3 - Valutazione di Opponibilità

Il Contatto di locazione risulta stipulato il 23/10/2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 02/12/2020, rinnovato tacitamente di un anno, scadente il 31/10/2022. Verificato che il contratto è registrato in data precedente all'atto esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 27/07/2021, a rogito dell'Ufficiale Giudiziario di Verona n. Rep. 4109/2021, e precedente alla trascrizione di pignoramento immobiliare in data 30/09/2021, ai n. 42889 RG e 30849 RP, pertanto alla data odierna, tale contratto, **risulta opponibile alla procedura.**

19.5 Lotto n. 3 - Giudizio di Congruità del canone di locazione

Per i beni oggetto di pignoramento siti in Comune di Palù (Vr), valutate le caratteristiche dei beni in locazione, verificata la consistenza, l'ubicazione, il grado di finiture e l'impiantistica, considerato che i beni si trovano nello stato di utilizzato. Preso atto che il contratto locativo è di media durata, assunte le necessarie informazioni di mercato in merito ai probabili valori locativi di beni non arredati, verificato che il valore medio per beni similari, in contesti similari, si assesta fra un massimo di €. 400,00 €/mese ed un minimo di 340,00 €/mese, ne consegue che il canone di locazione contrattuale di €. 400,00 €/mese, corrisposto alla proprietà, risulta nella media del giusto prezzo di mercato. Pertanto, la scrivente C.T.U., ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923, comma 3 c.c., visti i valori medi di mercato di locazione praticati a Palù di Verona, dichiara che il canone di locazione pattuito contrattualmente, risulta essere congruo ai valori medi di mercato.

20 Lotto n. 3 - Descrizione dei Beni e caratteristiche generali

Il lotto n. 3 si compone: NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 19

Foglio 5; Part. 738; Sub. 3; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 5,5 Vani;

sup. cat. Tot. 139 mq; Tot esc. aree scop. 139 mq; Rend. €. 238,60

Trattasi di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento disposto al piano terra di circa 129 mq., inserito in una storica corte agreste.

Fa parte della vendita anche un ripostiglio esterno ad uso centrale termica e la quota condominiale del terreno fg. 5 part. 738, sub 7, bene comune non censibile a tutte le unità, su cui insiste l'immobile.

L'appartamento si compone di quattro ampi locali al piano terra oltre a corridoio di ingresso e bagno in sottoscala. La casa si presenta risistemata negli anni '70 e mai rinnovata, inoltre le murature interne versano in scarso stato manutentivo, con alcune chiazze di umidità di risalita che provocano degrado e sfarinamento delle malte. Dei sopra elencati danni la Ctu ne tiene conto in fase valutativa del bene.



L'abitazione è termoautonoma nell'impianto di riscaldamento con caldaia utile alla produzione di calore per riscaldamento e di acqua calda sanitaria, combustibile a gas metano, posizionata all'interno del ripostiglio separato.

La Ctu ha accertato che caldaia appare installazione presumibilmente negli anni 2000; le strumentazioni di caldaia e gli impianti di gas ed energia elettrica, si presentano nello stato di utilizzato, alcuni vecchi, non certificati e tutti fuori norma.

L'altezza interna dei locali misurano h. 2,90; L'appartamento versa in discreto stato di manutenzione

20.1 Lotto n. 3 - Dimensioni - L'immobile risulta così composto:

P	ambiente	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
T	Ingresso	m ² 14,89	H. 2,90	m ² 17,42	1,00	m ² 17,42
T	Cucina	m ² 20,40	H. 2,90	m ² 23,87	1,00	m ² 23,87
T	Stanza	m ² 21,71	H. 2,90	m ² 25,40	1,00	m ² 25,40
T	Stanza	m ² 20,82	H. 2,90	m ² 24,36	1,00	m ² 24,36
T	Stanza	m ² 22,08	H. 2,90	m ² 25,83	1,00	m ² 25,83
T	Ripostiglio	m ² 1,22	H. 2,90	m ² 1,43	1,00	m ² 1,43
T	Bagno	m ² 6,96	H. 2,40	m ² 8,14	1,00	m ² 8,14
T	Ripostiglio esterno	m ² 2,40	H. 2,00	m ² 2,81	0,25	m ² 0,70
	Risultanti	m ² 110,48		m ² 129,26		m ² 127,16

20.2 Lotto n. 3 - Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Fondazioni	Fondazioni continue edificate in elementi lapidei di pietrame misto laterizio e con malte leganti; murature portanti con funzione di spina, edificate in laterizio intonacato, legato con cementi. condizioni sufficienti.
Strutture verticali	Edificato con murature perimetrali in mattoni di laterizio; la parte centrale della casa è edificata con due murature portanti in laterizio dette di spina, sp. 40 cm. Le tramezze fra due stanze, sono edificate in laterizio sp. 14 cm. Condizioni sufficiente
Solai	Edificio realizzato con solaio costruito mediante travi portanti in legno e travetti longitudinali, con sovrastante cappa e pavimentazione a finire. Stato sufficiente
Copertura	Tetto in tipologia doppia falda, edificato con struttura portante composta da orditura di travi principali in legno con funzione di sostegno, orditura secondaria composta da travetti in legno e assito in tavolato di legno con funzione di sostegno per il manto di copertura in coppi di cotto. <u>La CTU segnala che questa parte di tetto si presenta in pessimo stato di manutenzione, con percolamenti di acque meteoriche che colpiscono la totalità della copertura. I percolamenti di acque provocano il degrado delle murature e il danneggiamento della soffitta. Dei sopra elencati danni la Ctu ne tiene conto in fase valutativa del bene.</u>
Murature esterne	Murature perimetrali edificate in mattoni di laterizio, con finitura in malta di rasante di calce non tinteggiata. Le murature esterne si presentano con evidenti distacchi delle superfici rasate a malta, rigonfiamenti, mancanze deterioramento dovuti alla vetustà dell'edificio. Condizioni Insufficienti



20.3 Lotto n 3 - Componenti edilizie e finiture

Porta d'ingresso	Portoncino in legno vecchio, a doppia anta, con serratura a più mandate e catenaccio. Condizioni sufficienti
Impianto termico	Appartamento Termoautonomo, composto da Bruciatore a gas metano posizionati nel ripostiglio esterno. Marca Immerga, modello Nike Maior. I macchinari appaiono installati negli anni 2000, con tubature di collegamento fuori traccia. Se pur i presidi esistenti siano in uso, la ctu in fase valutativa, considera l'impianto non funzionante e mancante di certificazione.
Impianti sanitari	Bagno con finestra posizionato in sottoscala, per accedervi è necessario scendere un gradino, composto da lavandino con sottocolonna, water, bidet in ceramica bianca, modello a terra anni '70, con vecchia vasca da bagno di dimensioni standard. Il bagno è pavimentato con piastrelle rettangolari verde e rivestito con medesimo prodotto colore verde chiaro. Molte piastrelle si presentano rabberciate in diversa tipologia a causa delle riparazioni eseguite, altre si presentano forate o scheggiate. Condizioni scarse
Pavimenti e rivestimenti	La casa è pavimentata con piastrelle diverse a seconda degli ambienti: ingresso ed una stanza rettangolari di colore crema con richiamo geometrico a rombo; due stanze e ripostiglio con piastrelle quadrate blu; una stanza piastrelle quadrate color crema con disegni geometrici, tutte risalenti agli anni '70. La cucina è rivestita con piastrelle rettangolari color crema. Stato buono
tinteggiature	La casa presenta le pareti con finitura a malta civile e tinteggiatura in bianco a tratti logora, alcune pareti perimetrali ed il soffitto del bagno risultano rovinati da copiose chiazze di umidità di risalita con efflorescenze e distacchi delle malte. Condizioni pessime
Porte e Serramenti	L'intero appartamento è dotato di serramenti esterni composti da finestre in legno color crema a due ante a battente con vetri singoli, risalenti presumibilmente agli anni '70, alcune con legni marci, tutte risultano in scarso stato manutentivo. Porte interne: L'appartamento è dotato di porte interne a battente anni '70, in legno color bianco. Stato sufficiente
Oscuranti	Scuri esterni in legno di pino non più tinteggiati, del tipo ad anta intera, con pannello dogato fissato su telaio, montati su cardini in ferro fissati a muro. Alcuni scuri sono mancanti per supporti rotti. Condizioni scarse
Impianto Gas	Tipologia in fuori traccia con alimentazione da rete comunale, per alimentazione del bruciatore e piano cottura Stato: funzionate, Conformità: non a norma.
impianto elettrico	Tensione 220 W, in tipologia in sottotraccia e fuori traccia composto da poche prese e punti luce. La CTu segnala che l'impianto elettrico, risalente agli anni '70, si presenta rimaneggiato in più punti, con canaline e prese corrente esterne. Conformità: non a norma.
Impianto idrico	Tipologia in sottotraccia con alimentazione da rete idrica Comunale. Condizioni: funzionante, privo di certificazione.
Citofono	Citofono assente. Presente il solo campanello semplice di cui non è stato possibile accertare il funzionamento.

21 Lotto 3 - Situazione Urbanistica ed Edilizia

Stato Progettuale dell'immobile: Eseguite le ricerche presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Palù (Vr), indagini svolte a nome della ditta esecutata e a nome delle ditte precedenti proprietari, è emerso che disposto agli atti del Comune non esiste alcuna concessione edilizia, autorizzazione, licenza edilizia, progetto o sanatoria riguardante l'edificazione del presente Lotto. Altresì all'immobile non è mai stato rilasciato il



certificato di abitabilità. Tuttavia il caseggiato risulta censito e presente nella mappa d'impianto catastale risalente ai primi del '900.

Unico riferimento progettuale rinvenuto per l'immobile del presente lotto, è determinato dalle schede di rilievo degli "Insediamenti di Antica Origine" eseguito a cura del Comune di Palù nel 1989. Fra le varie cartelle che compongono il rilievo di censimento dei fabbricati, sono da annoverare le schede n 7 riguardante l'edificio residenziale e la scheda n. 8 relativa al rustico ad uso ripostiglio; in particolare:

Provincia di Verona – Comune di Palù – Insediamenti di Antica Origine



Palazzo Maffei, Scheda n. 7

L'edificio viene descritto come fabbricato con particolari valori ambientali e storici, in tipologia a corte, a destinazione residenziale

Grado di protezione 2

E' ammesso il Risanamento

Conservativo delle facciate, dei volumi delle sporgenze e dei tetti nonché cornicioni, marcapiani e lesene.

Conservazione e ripristino di tutte le aperture originari, degli elementi architettonici, intonaci ed infissi.

Epoca di impianto originario

Prima del 1800

Interventi successivi: dopo il 1950



Provincia di Verona – Comune di Palù – Insediamenti di Antica Origine



Palazzo Maffei, Scheda n. 8

L'edificio viene descritto come Manufatto con elementi storici ed ambientali in tipologia a corte, a destinazione rustico

Grado di protezione 2

E' ammesso il Restauro Conservativo

Epoca di impianto originario

Prima del 1800

Interventi successivi: nessuno



22 Lotto 3 - Conformità e oneri di regolarizzazione**22.1 Lotto 3 - Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà note ventennali**

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà alla società esecutata, acquisiti a mezzo di atto di mutamento di denominazione societaria a firma del Notaio Tomezzoli e atto di Trasformazione societaria a firma del Notaio Androvetto. La scrivente CTU dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza delle quote nei collegamenti al ventennio. Gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

22.2 Lotto 3 - Giudizio di conformità edilizia

A seguito di indagini eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Palù (Vr), ricerche svolte a nome della ditta esecutata e a nome delle ditte, precedenti proprietari, è emerso che disposto agli atti del Comune non esiste alcuna concessione edilizia, autorizzazione, licenza edilizia, progetto o sanatoria riguardante l'edificazione del bene. Altresì all'immobile non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità, tuttavia la casa risulta censita e presente in mappa catastale d'impianto risalente ai primi anni del '900. Non essendo reperiti presso il Comune atti progettuali, documenti o agibilità che ne comprovi lo stato di progetto iniziale, la sottoscritta dichiara la corrispondenza fra stato dei luoghi e sola Planimetria Catastale depositata agli atti presso l'Ufficio del Territorio.

22.3 Lotto 3 - Giudizio di conformità catastale

Gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati di categoria, la consistenza e di anagrafica. Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con la planimetria catastale, la scrivente CTU conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale dell'appartamento, che riporta la giusta consistenza e distribuzione interna dei locali.

22.4 Lotto 3 - Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile del presente lotto, consistenti in impianto elettrico, impianto termico di riscaldamento e impianto di distribuzione gas, si presentavano ristrutturati negli anni '70, nel tempo manutenzionati, ma nello stato di vecchio. Alcuni impianti, come l'impianto di riscaldamento, risulta. Ciò nonostante non si è potuto visionare né le certificazioni di conformità impianto, né la documentazione relativa alla manutenzione dei sistemi presenti. Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica, della mancanza di certificazioni d'impianto, la scrivente C.T.U. ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa del bene.

22.5 Lotto 3 - Valutazione in merito alla certificazione energetica APE

Il certificato di prestazione Energetica dell'immobile, se pur richiesto dalla scrivente, non è stato fornito dalla ditta esecutata. Della mancanza di Certificazione Energetica, la CTU ne tiene conto in fase di valutazione estimativa del bene, considerando il costo necessario per l'emissione di dovuta certificazione, per una spesa di €. 350,00.



23. Lotto 3 - Accertamento vincoli ed oneri giuridici

23.1 Lotto 3 Vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati a cura della procedura

La CTU rimanda alla visione del cap. 3 del presente elaborato peritale, che riporta l'elenco di tutte le Iscrizioni e Trascrizioni pendenti a carico della Società Esecutata e che verranno cancellate a cura dalla procedura.

23.2 Lotto 3 - Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni: l'immobile è gravato da Contratto di locazione ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 02/12/2020, rinnovato tacitamente di un anno, scadente il 31/10/2022.

23.3 Lotto 3 - Informazioni utili all'acquirente – Spese Condominiali

Spese di gestione condominiale dell'immobile, anno in corso e annualità precedenti:

Assunte le necessarie informazioni, è emerso che ogni abitazione gode di ingresso indipendente, i residenti condividono le sole aree verdi esterne ed il cancello carraio.

Le spese di condominialità non sono note, ma si quantificano in €. 30,00 mensili per pulizia degli spazi esterni comuni, taglio siepi e energia elettrica del cancello carraio.

Non è noto se vi siano spese insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente il pignoramento.

24. Lotto 3 - Indicazioni delle quote in caso di comproprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà alla società esecutata per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

25. Lotto 5 - Valutazione complessiva del Lotto

25.1 Lotto 3 - Criterio di Stima e fonti di informazione

Premesso che la sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente Lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, alla data di costruzione dei beni, al grado di finiture, all'utilizzo e all'ubicazione. Considerando che il mercato immobiliare di beni similari, alla data odierna, risulta sufficientemente dinamico da permettere di adottare un criterio di stima sintetica per comparazione di immobili affini compravenduti nel secondo semestre del 2021. Seguendo fonti derivanti dall'osservatorio del mercato immobiliare e le pubblicazioni dei valori di mercato di beni similari riferiti alla tipologia edilizia e alla zona mercantile, si adotta il criterio di stima per comparazione, assumendo come parametro mercantile i valori di compravendita a metro quadro lordo, per immobili residenziali compravenduti in Comune di Palù o in zone limitrofe.



25.2 Lotto 3 - valore di mercato dei beni

Il lotto n. 3 si compone: NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 19

Foglio 5; Part. 738; Sub. 3; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 5,5 Vani;

sup. cat. Tot. 139 mq; Tot esc. aree scop. 139 mq; Rend. €. 238,60

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento disposto al piano terra di circa 127 mq., inserito in una storica corte agreste.

25.3 Lotto 3 - Valore di mercato dei beni per l'intero

Bene	Mq. Commerciali		valore equivalente		Valutazione a mq. commerciale		valore complessivo
Appartamento	Mq	129,26	Mq	127,16	€/mq	€ 670,00	€ 85.197,20
Valore Totale							€. 85.197,20

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione dell'immobile, la consistenza, il grado di manutenzione e vetustà dello stesso; tenuto conto dello stato in cui si trova, la sottoscritta C.T.U. stima un valore complessivo dei beni pignorati pari a:

€. 85.197,20 (ottantacinquemilacentonovantasetteeuro/20)

25.4 Lotto 3 - Adeguamento e correzioni di stima

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile si ammette un costo di €. 350,00 comprensivo di ogni onere.

Costi per eventuali spese condominiali insolute, la ctu ammette €. 500,00

La CTU applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 4 % dovuti al particolare stato di degrado del tetto e delle murature dei locali

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 8% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

25.5 Lotto 3 - Prezzo Base d'asta

Prezzo base d'asta, **dell'intera piena proprietà** pari a **1000/1000** per i beni in capo alla ditta esecutata, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€. 74.500,00 (settantaquattromilacinquecentoeuro)

La presente perizia di stima viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare del bene, ai sensi dell'art. 568 C.C. Sarà onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.



26. Lotto n. 4 - Beni in Comune di Palù (Vr) via Legnago 21

I beni che compongono il lotto sono così individuati:

NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 21
Foglio 5; Part. 738; Sub. 4; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 10 Vani;
sup. cat. Tot. 274 mq; Tot esc. aree scop. 274 mq; Rend. €. 433,82

**26.1 Lotto n 4 - Descrizione Sommaria**

Trattasi di Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare formato da un appartamento duplex disposto al piano primo e secondo di circa 290 mq. commerciali, inserito in una corte agreste storica. L'appartamento si compone di corridoio d'ingresso, quattro stanze ed un bagno al piano primo, un scala interna porta al piano secondo dove prende posto una soffitta praticabile con altre quattro stanze, un bagno e corridoio che versano in pessimo stato manutentivo, oltre a ripostiglio esterno. Fa parte della vendita anche la quota di terreno fg. 5 part. 738, sub 7, bene comune non censibile a tutte le unità. Il tutto si presenta in scarso stato manutentivo

26.2 Lotto n 4 - Stato di Possesso

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di gennaio 2022, i beni oggetto della presente esecuzione, risultavano in uso [REDACTED] forte di un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato il 03/03/2015, prorogato con scadenza il 30/06/2022

26.3 Lotto n 4 - Contratto di locazione

L'immobile in pignoramento risulta gravato dalla seguente formalità:

Contratto di locazione ad uso di abitazione, registrato serie **3T** al n. **1352** del giorno 15/07/2014, presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 2 fra la [REDACTED]

Trattasi di contratto di Locazione ad uso abitativo, stipulato per la durata di 4 anni, con data di inizio locazione 15/07/2014, con scadenza il 30/06/2018, con possibilità di proroga di diritto di un ulteriore anno. L'Agenzia delle Entrate, in data 16/07/2021 registra la proroga del contratto con termine il 30/06/2022.

Il contratto recita la dicitura "è consentito ad entrambi recedere dal contratto in ogni momento con preavviso scritto di almeno tre mesi". Il contratto prevede la locazione



dell'immobile per un canone convenuto di € 350,00 (trecentocinquantaeuro), che il conduttore si obbliga a corrispondere il giorno 5 di ogni mese. Inoltre prevede il versamento della somma di €. 30 mensili per spese condominiali.

26.4 Lotto n. 4 - Valutazione di Opponibilità

Il Contatto di locazione risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 03/03/2015 e prorogato in data 16/07/2021, con scadenza il 30/06/2022.

Verificato che il contratto risulta registrato e prorogato in data precedente all'atto esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 27/07/2021, a rogito dell'Ufficiale Giudiziario di Verona n Rep 4109/2021, inoltre risulta precedente alla trascrizione di pignoramento immobiliare in data 30/09/2021, ai n. 42889 RG e 30849 RP, pertanto alla data odierna, tale contratto, **risulta opponibile alla procedura.**

26.5 Lotto n. 4 - Giudizio di Congruità del canone di locazione

Per i beni oggetto di pignoramento siti in Comune di Palù (Vr), valutate le caratteristiche dei beni in locazione, verificata la consistenza, l'ubicazione, il grado di finiture e l'impiantistica, considerato che i beni si trovano nello stato di utilizzato. Preso atto che il contratto locativo è di lunga durata, assunte le necessarie informazioni di mercato in merito ai probabili valori locativi di beni non arredati, verificato che il valore medio per beni similari, in contesti similari, si assesta fra un massimo di €. 450,00 €/mese ed un minimo di 350,00 €/mese, ne consegue che il canone di locazione contrattuale di €. 350,00 €/mese, corrisposto alla proprietà, risulta nella media del giusto prezzo di mercato. Pertanto, la scrivente C.T.U., ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923, comma 3 c.c., visti i valori medi di mercato di locazione praticati a Palù di Verona, dichiara che il canone locativo pattuito contrattualmente, risulta essere congruo ai valori medi di mercato.

27 Lotto n. 4 - Descrizione dei Beni e caratteristiche generali

Il lotto n. 4 si compone: NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 21

Foglio 5; Part. 738; Sub. 4; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 10 Vani;

sup. cat. Tot. 274 mq; Tot esc. aree scop. 274 mq; Rend. €. 433,82

Trattasi di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento in tipologia duplex, disposto al piano primo e secondo di circa mq 291 commerciali, inserito in una storica corte agreste. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna che porta ad un balcone ad uso ballatoio di ingresso. Fanno parte della vendita anche un ripostiglio esterno, la scala esterna di risalita con balcone ad uso ballatoio d'ingresso e la quota condominiale del terreno fg. 5 part. 738, sub 7, bene comune non censibile a tutte le unità.

L'appartamento duplex si compone di quattro locali al piano primo oltre a corridoio di ingresso e bagno in sottoscala; una scala interna porta al piano secondo di sottotetto dove sono dislocate altre quattro stanze con corridoio e bagno. La soffitta si presenta in decadente stato manutentivo.

L'appartamento è termoautonomo nell'impianto di riscaldamento con caldaia utile alla produzione di calore per riscaldamento e di acqua calda sanitaria, a combustibile di gas



metano con potenza 25 Kw, posizionata all'interno del ripostiglio esterno. La Ctu ha accertato che caldaia appare di vecchia installazione e comunque, non funzionante. Le strumentazioni di caldaia e gli impianti di gas ed energia elettrica, si presentano nello stato di utilizzato, alcuni vecchi e tutti fuori norma. La famiglia residente utilizza svariati presidi di riscaldamento quali stufe a legna; una stanza del piano primo, è dotata di vecchio camino.

La scrivente CTU segnala che le stanze situate al piano secondo, in base alla norma nazionale vigente, non possiedono l'altezza minima utile per poter essere considerate stanze abitabili. Per questa ragione, le stanze poste in sottotetto vengono considerate ai fini valutativi, come stanze di soffitta praticabile e applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,75 rispetto l'unità di valutazione.

La CTU avvisa che il tetto si presenta in pessimo stato di manutenzione, con percolamenti di acque meteoriche che colpiscono la totalità della copertura. I percolamenti di acque provocano il degrado delle murature della soffitta e il degrado con sollevamento della pavimentazione in parquet. Dei sopra elencati danni la Ctu ne tiene conto in fase valutativa del bene.

L'altezza interna dei locali: piano primo h. 2,86; piano secondo in sottotetto h. 2,54 in colmo, e h. 2,14 in gronda. L'appartamento versa in scarso stato di manutenzione

27.1 Lotto n 4 - Dimensioni - L'immobile risulta così composto:

P	ambiente	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
	Scala e ballatoio	m ² 18,70		m ² 18,70	0,25	m ² 4,68
I	Ingresso	m ² 15,56	H. 2,86	m ² 18,21	1,00	m ² 18,21
I	Cucina	m ² 22,48	H. 2,86	m ² 26,30	1,00	m ² 26,30
I	Stanza	m ² 23,87	H. 2,86	m ² 27,93	1,00	m ² 27,93
I	Bagno	m ² 5,60	H. 2,01	m ² 6,55	1,00	m ² 6,55
I	Stanza	m ² 22,40	H. 2,86	m ² 26,21	1,00	m ² 26,21
I	Stanza	m ² 23,77	H. 2,86	m ² 27,81	1,00	m ² 27,81
I	Scale	m ² 8,59		m ² 10,05	1,00	m ² 10,05
II	Disimpegno	m ² 7,94	Hm. 2,30	m ² 9,29	0,75	m ² 6,97
II	Soffitta	m ² 24,02	Hm. 2,30	m ² 28,10	0,75	m ² 21,08
II	Soffitta	m ² 22,61	Hm. 2,30	m ² 26,45	0,75	m ² 19,84
II	Bagno	m ² 7,62	Hm. 2,20	m ² 8,92	0,75	m ² 6,69
II	Soffitta	m ² 23,89	Hm. 2,30	m ² 27,95	0,75	m ² 20,96
II	Soffitta	m ² 22,55	Hm. 2,30	m ² 26,38	0,75	m ² 19,79
T	Ripostiglio esterno	m ² 2,40	H. 2,00	m ² 2,81	0,25	m ² 0,70
	Risultanti	m ² 252,00		m ² 291,66		m ² 243,76

27.2 Lotto n 4 - Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Fondazioni	Fondazioni continue edificate in elementi lapidei di pietrame misto laterizio, con utilizzo di malte leganti; murature portanti con funzione di spina, edificate in laterizio intonacato, legato con cementi. condizioni sufficienti.
Strutture verticali	Edificato con murature perimetrali in mattoni di laterizio; la parte centrale della casa è edificata con due murature portanti in laterizio dette di spina, sp. 40 cm. Le tramezze fra due stanze, sono edificate in laterizio sp. 14 cm. Condizioni sufficiente



Solai	Edificio realizzato con solaio costruito mediante travi portanti in legno e travetti longitudinali, con sovrastante cappa e pavimentazione a finire. Stato sufficiente
Copertura	Tetto in tipologia doppia falda, edificato con struttura portante composta da orditura di travi principali in legno con funzione di sostegno, orditura secondaria composta da travetti in legno e assito in tavolato di legno con funzione di sostegno per il manto di copertura in coppi di cotto. <u>La CTU segnala che questa parte di tetto si presenta in pessimo stato di manutenzione</u> , con percolamenti di acque meteoriche che colpiscono la totalità della copertura. I percolamenti di acque provocano il degrado delle murature della soffitta e il degrado con sollevamento della pavimentazione in legno di parquette. Dei sopra elencati danni la Ctu ne tiene conto in fase valutativa del bene.
Murature esterne	Murature perimetrali edificate in mattoni di laterizio, con finitura in malta di rasante di calce non tinteggiata. Le parti esterne dell'edificio Le murature esterne si presentano con evidenti distacchi delle superfici rasate a malta, rigonfiamenti, mancanze deterioramento dovuti alla vetustà dell'edificio. Cond. Insufficienti

27.3 Lotto n 4 - Componenti edilizie e finiture

Porta d'ingresso	Portoncino in legno vecchio, a doppia anta, con serratura a più mandate e catenaccio. Condizioni sufficienti
Impianto termico	Appartamento Termoautonomo; Caldaia a gas metano posizionata internamente al ripostiglio esterno. Marca Immergas con potenza 25 Kw, modello da interno, utile alla produzione di acqua calda sanitaria e calore per riscaldamento. La caldaia appare installata a fine anni 90 e presenta le tubature fuori traccia. Condizioni: non funzionante, impianto non certificato Dalla visione dei luoghi si evince che la famiglia utilizza svariate stufe a pallet dislocate nelle stanze ai fini di riscaldamento.
Impianti sanitari	L'appartamento dispone di due servizi igienici: Piano primo: bagno in sottoscala, con la pavimentazione ribassata rispetto la casa, pertanto per accedervi è necessario scendere cinque gradini. Bagno con finestra, composto da lavandino, water, bidet in ceramica bianca, modello a terra anni '70, con vasca da bagno bianca, dimensioni standard. Il bagno è pavimentato con piastrelle rettangolari verdi e rivestito con piastrelle medesimo modello, color ocra risalenti agli anni '70. Alcune si presentano forate e scheggiate altre rabberciate in diversa tipologia a causa delle riparazioni eseguite. Condizioni sufficienti Bagno piano secondo: Bagno con finestra, non utilizzato e non funzionante, composto da water, bidet in ceramica bianca, modello a terra anni '70, con vasca da bagno bianca, dimensioni standard. (lavandino rotto). Il bagno è pavimentato con piastrelle rettangolari verdi e rivestito con piastrelle quadrate bianche decorate con motivi geometrici, risalenti agli anni '70. Alcune si presentano forate e scheggiate. L'impianto elettrico risulta non funzionante, con fili e collegamenti staccati. Condizioni scarse
Pavimenti e rivestimenti	Piano primo: L'appartamento è pavimentato con piastrelle quadrate di piccole dimensioni di colore marrone. Stato buono. La cucina è rivestita con piastrelle in ceramica rettangolare chiara con alcuni rappezzi di altra tipologia, alcune piastrelle sono forate.



	Il piano soffitta presenta le stanze pavimentate con parquette di listelli in legno chiaro, in alcune stanze posato a lisca di pesce, altre con posa diritta. Tutte gli ambienti presentano il parquette di legno estremamente rovinato dall'acqua e in più punti sollevato. Stato pessimo, Condizioni insufficienti.
tinteggiature	Piano primo: Pareti con finitura a malta civile e tinteggiatura vetusta in bianco, alcune stanze presentano pareti con diverse cromie. Condizioni: sufficienti Piano soffitta: Pareti e soffitto con finitura a malta civile e tinteggiatura logora e vetusta, rovinate da copiose chiazze di acqua meteorica, muffe nere e colate di colore marrone, con distacchi delle finiture e delle malte. Condizioni: pessime
Porte e Serramenti	Serramenti esterni composti da finestre in legno color bianco, a due o ante a battente con vetri singoli, risalenti a fine anni '50, alcune con legni marci, tutte risultano in scarso stato manutentivo. Porte interne: al piano primo porte a battente anni '70, in legno color bianco; al piano secondo di soffitta le porte sono in legno color ocre, alcune a due ante. Stato sufficiente
Oscuranti	Scuri esterni in legno di pino non più tinteggiati, del tipo ad anta intera, con pannello dogato fissato su telaio, montati su cardini in ferro fissati a muro. Alcuni scuri sono mancanti per supporti rotti. Condizioni scarse
Impianto Gas	Tipologia in sottotraccia e fuori traccia con alimentazione da rete comunale, per alimentazione del bruciatore e piano cottura Stato: funzionate, Conformità: non a norma.
impianto elettrico	Tensione 220 W, in tipologia in sottotraccia e fuori traccia, composto da prese e punti luce. La Ctu segnala che l'impianto elettrico si presenta rabberciato in più punti. Nel piano soffitta l'impianto è staccato e non funzionante e si trova nello stato di pericolosità con cavi elettrici scoperti. Conformità: non a norma.
Impianto idrico	Tipologia in sottotraccia con alimentazione da rete idrica Comunale. Condizioni: funzionante, privo di certificazione.
Citofono	Citofono assente. Presente il solo campanello semplice di cui non è stato possibile accertare il funzionamento.

28 Lotto 4 - Situazione Urbanistica ed Edilizia

Stato Progettuale dell'immobile: A seguito di approfondite ricerche eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Palù (Vr), indagini svolte a nome della ditta esecutata e a nome delle ditte precedenti proprietari, è emerso che disposto agli atti del Comune non esiste alcuna concessione edilizia, autorizzazione, licenza edilizia, progetto o sanatoria riguardante l'edificazione del presente Lotto. Altresì all'immobile non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità. Tuttavia l'immobile risulta censito e presente nella mappa d'impianto catastale risalente ai primi del '900.

Unico riferimento progettuale rinvenuto per l'immobile del presente lotto, è determinato dalle schede di rilievo degli "Insediamenti di Antica Origine" eseguito a cura del Comune di Palù nel 1989.

Fra le varie cartelle che compongono il rilievo di censimento dei fabbricati, sono da annoverare le schede n 7 riguardante l'edificio residenziale e la scheda n. 8 relativa al rustico ad uso ripostiglio; in particolare:



Provincia di Verona – Comune di Palù – Insedimenti di Antica Origine



Palazzo Maffei, Scheda n. 7

L'edificio viene descritto come fabbricato con particolari valori ambientali e storici, in tipologia a corte, a destinazione residenziale

Grado di protezione 2

E' ammesso il Risanamento

Conservativo delle facciate, dei volumi delle sporgenze e dei tetti nonché cornicioni, marcapiani e lesene. Conservazione e ripristino di tutte le aperture originari, degli elementi architettonici, intonaci ed infissi.

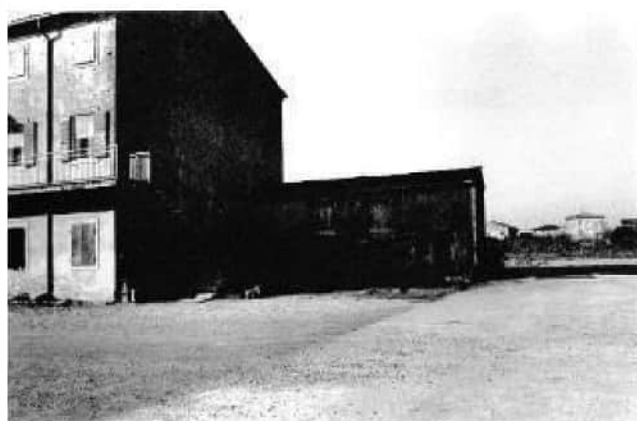
Epoca di impianto originario

Prima del 1800

Interventi successivi: dopo il 1950



Provincia di Verona – Comune di Palù – Insedimenti di Antica Origine



Palazzo Maffei, Scheda n. 8

L'edificio viene descritto come Manufatto con elementi storici ed ambientali in tipologia a corte, a destinazione rustico

Grado di protezione 2

E' ammesso il Restauro Conservativo

Epoca di impianto originario

Prima del 1800

Interventi successivi: nessuno

29 Lotto 4 - Conformità e oneri di regolarizzazione

29.1 Lotto 4 - Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà note ventennali

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà alla società esecutata, acquisiti a mezzo di atto di mutamento di denominazione societaria a firma del Notaio Tomezzoli e atto di Trasformazione societaria a firma del Notaio Androvetto. La scrivente CTU dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando



l'esattezza delle quote nei collegamenti al ventennio. Gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

29.2 Lotto 4 - Giudizio di conformità edilizia

In virtù di indagini eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Palù (Vr), ricerche svolte a nome della ditta esecutata e a nome delle ditte precedenti proprietari, è emerso che disposto agli atti del Comune non esiste alcuna concessione edilizia, autorizzazione, licenza edilizia, progetto o sanatoria riguardante l'edificazione del bene. Altresì all'immobile non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità. Tuttavia l'immobile risulta censito e presente in mappa catastale d'impianto risalente ai primi anni del '900.

Non essendo reperiti presso il Comune atti progettuali, documenti o agibilità che ne comprovi lo stato di progetto iniziale, la sottoscritta dichiara la sola corrispondenza fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale depositata agli atti presso l'Ufficio del Territorio.

29.3 Lotto 4 - Giudizio di conformità catastale

Gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati di categoria, la consistenza e di anagrafica. Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con la planimetria catastale, la scrivente CTU conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale dell'appartamento, che riporta la giusta consistenza e distribuzione interna dei locali.

29.4 Lotto 4 - Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile del presente lotto, consistenti in impianto elettrico e impianto di distribuzione gas, si presentavano ristrutturati negli anni '70, nel tempo mantenuti, ma nello stato di vecchio. Alcuni impianti, come l'impianto di riscaldamento, risulta dismesso e non funzionante. Degli impianti non si è potuto visionare né le certificazioni di conformità impianto, né la documentazione relativa alla manutenzione dei sistemi presenti. Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica, della mancanza di certificazioni d'impianto, la scrivente C.T.U. ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa del bene.

29.5 Lotto 4 - Valutazione in merito alla certificazione energetica APE

Il certificato di prestazione Energetica dell'immobile, se pur richiesto dalla scrivente, non è stato fornito dalla ditta esecutata. Della mancanza di Certificazione Energetica dello stabile, la CTU ne tiene conto in fase di valutazione estimativa del bene, considerando il costo necessario per l'emissione di dovuta certificazione, per una spesa di €. 350,00.

30. Lotto 4 - Accertamento vincoli ed oneri giuridici

30.1 Lotto 4 Vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati a cura della procedura

La CTU rimanda alla visione del cap. 3 del presente elaborato peritale, che riporta l'elenco di tutte le Iscrizioni e Trascrizioni pendenti a carico della Società esecutata e che verranno cancellate a cura e carico dalla procedura.



30.2 Lotto 4 - Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni: l'immobile è gravato da Contratto di locazione ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate e scadente il 30/06/2022. La ctu invita alla visione del capitolo 26 "Stato di possesso" che si richiama integralmente

30.3 Lotto 4 - Informazioni utili all'acquirente - Spese Condominiali

Spese di gestione condominiale dell'immobile, anno in corso e annualità precedenti:

Assunte le necessarie informazioni, è emerso che ogni abitazione gode di ingresso indipendente, i residenti condividono le sole aree verdi esterne ed il cancello carraio.

Le spese di condominialità non sono note, ma si quantificano in €. 30,00 mensili per pulizia degli spazi esterni comuni, taglio siepi e energia elettrica del cancello carraio.

Non è noto se vi siano spese insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente il pignoramento.

31. Lotto 4 - Indicazioni delle quote in caso di comproprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà alla società esecutata per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

32. Lotto 4 - Valutazione complessiva del Lotto

32.1 Lotto 4 - Criterio di Stima e fonti di informazione

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

Considerando che il mercato immobiliare di beni simili, alla data odierna, risulta sufficientemente dinamico da permettere di adottare un criterio di stima sintetica per comparazione di immobili affini compravenduti nel secondo semestre del 2021.

Seguendo fonti derivanti dall'osservatorio del mercato immobiliare e le pubblicazioni dei valori di mercato di beni simili riferiti alla tipologia edilizia e alla zona mercantile, si adotta il criterio di stima per comparazione, assumendo come parametro mercantile i valori di compravendita a metro quadro lordo, per immobili residenziali compravenduti in Comune di Palù o in zone limitrofe.

32.2 Lotto 4 - valore di mercato dei beni

Il lotto n. 4 si compone: NCEU Comune di Palù (Vr) via Legnago 21

Foglio 5; Part. 738; Sub. 4; Cat. A/3 ; Cls. 2; Cons. 10 Vani;

sup. cat. Tot. 274 mq; Tot esc. aree scop. 274 mq; Rend. €. 433,82

Intera piena proprietà della quota di 1000/1000, di compendio immobiliare composta da appartamento duplex disposto al piano primo e secondo, inserito in un contesto storico di corte agreste



32.3 Lotto 4 - Valore di mercato dei beni per l'intero

Bene	Mq. Commerciali		valore equivalente		Valutazione a mq. commerciale		valore complessivo
Appartamento con soffitta praticabile	Mq	291,66	Mq	243,76	€/mq	€ 590,00	€. 143.818,40
Valore Totale							€. 143.818,40

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione dell'immobile, la consistenza, il grado di manutenzione e vetustà dello stesso; tenuto conto dello stato in cui si trova, la sottoscritta C.T.U. stima un valore complessivo dei beni pignorati pari a:

€. 143.818,40 (centoquarantatremilaottocentodiciottoeuro)

32.4 Lotto 4 - Adeguamento e correzioni di stima

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile si ammette un costo di €. 350,00 comprensivo di ogni onere.

Costi per eventuali spese condominiali insolute, la ctu ammette €. 500,00

La CTU applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 8% dovuti al particolare stato di degrado del tetto dell'immobile e della pavimentazione di soffitta.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 8% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

32.5 Lotto 4 - Prezzo Base d'asta

Prezzo base d'asta, **dell'intera piena proprietà** pari a **1000/1000** per i beni in capo alla ditta esecutata, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€. 121.000,00 (centoventunmilaeuro)

La presente perizia di stima viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare del bene, ai sensi dell'art. 568 C.C. Sarà onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.



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

Dichiarazione protocollata n. VR0250674 del 23/07/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palu'

Via Legnago

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 738
Subalterno: 4

Compilata da:

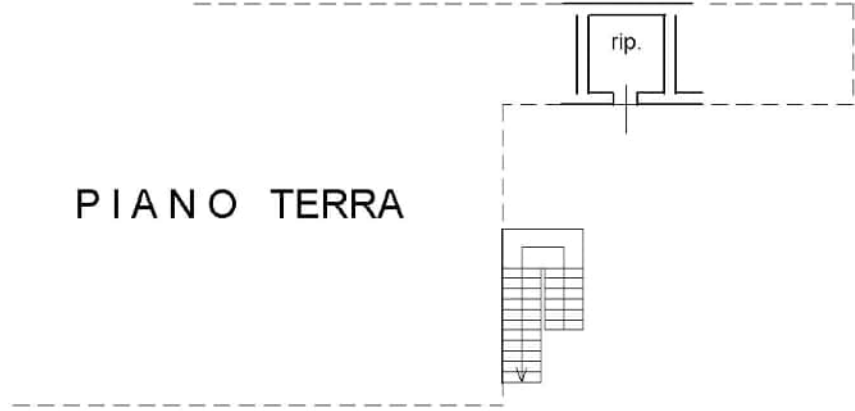
Fainelli Massimo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

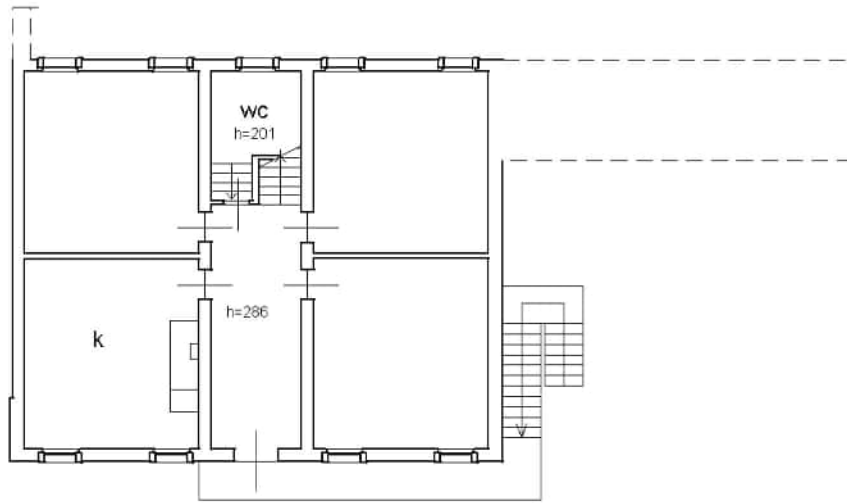
N. 2290

Scheda n. 1 Scala 1:200

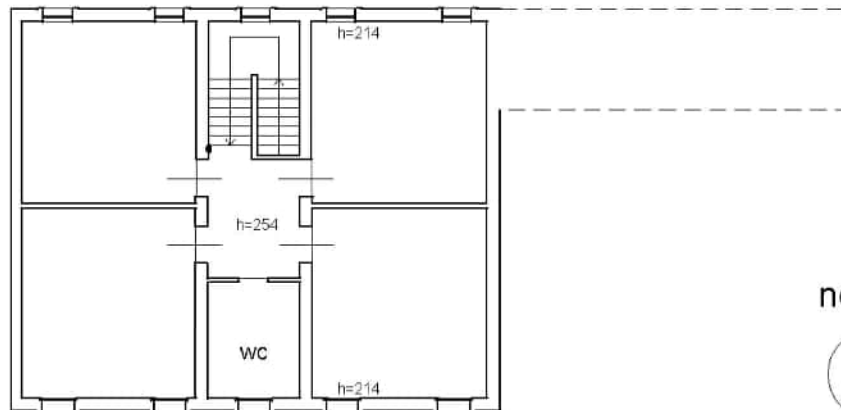
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



nord



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/12/2021 - Comune di PALU' (G297) - < Foglio: 5 - Particella: 738 - Subalterno: 4 >
Firmato DA: **PAOLO** ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a0733faed9af7552c15a03c1e814ef5



33. Lotto n. 5 - Beni in Comune di Palù (Vr) via Legnago snc

I beni che compongono il lotto sono così individuati:

NCEU Foglio 5; Part 738; Sub 5; Cat. C/6; Cls. 2; Cons. 613 mq; Rend €. 1.128,56

NCT Foglio 5; Part. 83; Qual. Seminat. Irr. Arb.; Cl 2; Cons 30 are 96 cent.

Deduzioni Bre, Dsir; Reddito Dom €. 30,86; Agr € 19,99.

**33.1 Lotto n. 5 - Descrizione Sommaria**

Trattasi di Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare costituito da fabbricato Rurale di antica origine, ex stalla composta da ampio ambiente con volte di mattoni a crociera, sorrette da teoria di colonne in tufo lavorato, sovrastane fienile, due porticati e ripostigli, per mq. 1080 circa. E da Fondo Rustico agricolo pianeggiante di 3.096,00 mq pari a circa "un campo veronese", catastalmente di qualità "seminativo irriguo arboreo", attualmente terreno ad uso giardino o prato.

Considerata l'epoca del bene, il tutto si presenta in discreto stato manutentivo

33.2 Lotto n 5 - Stato di Possesso

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di gennaio 2022, i beni oggetto della presente esecuzione, risultavano in uso alla società esecutata che utilizzava il rustico per deposito attrezzatura agricola, mentre il terreno era coltivato a prato. Interpellata



L'Agenzia delle Entrate, non sono emersi contratti di conduzione fondo rustico registrati e attualmente attivi.

34 Lotto n. 5 - Descrizione dei Beni e caratteristiche generali

Il lotto n. 5 si compone dei Beni in Comune di Palù (Vr)

NCEU Foglio 5; Part 738; Sub 5; Cat. C/6; Cls. 2; Cons. 613 mq; Rend €. 1.128,56

NCT Foglio 5; Part. 83; Qual. Seminativ. Irr. Arb.; Cl 2; Cons 30 are 96 cent.

Deduzioni Bre, Dsir; Reddito Dom €. 30,86; Agr € 19,99.

Trattasi di Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare composto da fabbricato Rurale di antica origine risalente a fine '800, formato da stalla con sovrastante fienile, due portici, oltre a ripostigli, per complessivi 1080 mq e da Fondo Rustico agricolo pianeggiante di 3.096,00 mq, ad uso giardino o prato.

Descrizione del Terreno: Appezamento di terreno agricolo a forma rettangolare, pianeggiante ed irriguo, di superficie complessiva di Cons 30 are 96 cent, per totali 3.096,00 metri quadri, corrispondenti a circa "un campo veronese" catastalmente di qualità "seminativo irriguo arboreo", attualmente terreno ad uso giardino o prato. Il terreno è situato all'interno delle mura che circondano la tenuta di villa Maffei Rizzardi, l'accesso avviene dalla strada comunale, mediante un pregevole cancello storico in ferro. L'irrigazione del terreno è assicurato dagli scoli adiacenti in particolare da Fosso Grande, Fossa Orlandina e Fossa Seriola Palù. Il terreno è compreso nel bacino Idrografico del comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetto al pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere e per il funzionamento dell'ente.

Fabbricato rurale: Trattasi di struttura edilizia al servizio dell'originario esercizio dell'attività agricola, situata fra le due case coloniche, attualmente accessorio residenziale. Composta al piano terra da ex stalla per ricovero animali, antico ampio ambiente di mq 250 circa con volte di mattoni a crociera sorrette da doppia teoria di colonne in tufo lavorato e sovrastane magazzino-fienile. Completano la struttura due porticati per mq. 425 circa. Lateralmente insistono alcuni piccoli ambienti ad uso ripostiglio con "antico macchinario di pesa". La struttura complessivamente misura mq 1.080 circa.

L'edificio è aperto, privo di infissi, non è dotato di riscaldamento, inoltre è privo di impianto elettrico e fornitura acqua.

La struttura è edificata con uso di mattoni in laterizio non intonacati e parte con mattoni forati in conglomerato cementizio. La copertura, tetto a doppia falda, è composto da strutture portanti di travature di legno e assiti secondari con sovrastanti coppi in cotto. L'altezza interna della stalla con volte a crociera di h. 3,21; il piano superiore - fienile con tetto a doppia falda, misura in colmo h. 4,47; i due porticati si presentano a tutta altezza, con altezza in gronda h. 5,50 circa e altezza in colmo h. 8,10 circa.

Fa parte della vendita anche la quota di terreno fg. 5 part. 738, sub 7, bene comune non censibile a tutte le unità.



34.1 Dimensioni – il fabbricato Rurale risulta così composto

ambiente	Mq.	Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
Porticato Fronale	Mq	212,20	Hm. 7,00	Mq	244,03	1 Mq 244,03
Accessorio Residenziale	Mq	252,68	H. 3,21	Mq	290,58	1 Mq 290,58
Porticato Retro	Mq	212,23	Hm. 6,81	Mq	244,06	1 Mq 244,06
Magazzino PI°	Mq	252,88	H. 4,47	Mq	290,81	1 Mq 290,81
Ripostigli	Mq	40,00	H. 1,80	Mq	46,00	0,25 Mq 11,50
Risultanti casa	Mq	969,99		Mq	1115,49	Mq 1080,99

34.2 Tipologia edilizia – il fabbricato Rurale risulta così edificato

Tipo / genere	composizione	Stato – condizione
Fondazioni	Non presenti - Composte da mattoni pieni in laterizio, sasso e pietrame	Mancanti
Strutture verticali	muri di spina e pilastri in mattoni pieni in laterizio	Condizioni sufficienti
Solaio	Edificato con volte a crociera in mattoni di laterizio intonacato, con riempimento e cappa superiore. Stato sufficiente	Sufficiente
Copertura	Tipologia a doppia falda costruita con travi portanti in legno, assito superiore trasversale e coppi in cotto a finire	Condizioni insufficiente
Murature esterne	Intonacato a calce grezza, ammalorate da copiose chiazze di umidità di risalita	Condizioni scarse
Scala	Non esistente	Non esistente
Portoni d'ingresso	In legno condizioni vecchie - storico	Condizioni sufficienti
Impianti	Impianto termico, gas, elettrico, idrico - assenti	Non esistente
Pavimenti e rivestimenti	Stalla storica: mattoni in cotto posati di spina, coperti da cappa in calcestruzzo. Magazzino piano primo, getto di calcestruzzo.	Condizioni Buone
Murature interne	Finite a malta vetusta e logora, con visibili crepe, scatolamenti dovuti a umidità di risalita	pessime
Altri Impianti	L'immobile è privo di servizio igienico, privo di energia elettrica, gas e acqua.	Non esistente

35 Lotto 5 - Situazione Urbanistica ed Edilizia**35.1 Per i Terreni -** Indicazioni secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica

I terreni di cui al presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui art. 30 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 art. 30, (ex Legge 28/02/1985 n. 47 – art 18), rilasciato dal Comune di Palù (Vr), come segue:

Secondo il P.I. Piano degli Interventi approvato i terreni sono classificati in "**Zona "E" Agricola"**", in cui è ammesso l'insediamento per l'esercizio dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali.

La destinazione d'uso prevalente è quella agricola e sono ammesse tutte le attività compatibili con il territorio e all'attività agricola tradizionale con particolare riferimento alle colture di pregio quali vigneti e frutteti. E' ammessa la manutenzione della struttura agraria tradizionale, le sistemazioni idrauliche e la piantumazione di alberature.



Secondo il Piano di Assetto del Territorio PAT, adottato dal Comune di Palù nel marzo 2017, il terreno ricade in: Centro Storico, come individuato nell'Atlante Regionale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 80/1980, ove è previsto la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione degli Ambiti dei centri storici. Gli interventi consentiti sono orientati a conservare e valorizzare gli elementi, promuove negli ambiti dei centri storici con azioni di tutela, riqualificazione e valorizzazione. Le aree a verde pubblico e verde privato dovranno essere considerate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la valenza dell'insediamento in cui ricadono. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio.

Il terreno è soggetto a **Vincolo Paesaggistico corsi d'acqua** D. Lgs 42/2004 art 6.1, per la presenza di Ambiti Fluviali dei corsi d'acqua principali e corsi d'acqua minori che costituiscono invariante. La presenza del corso d'acqua nella sua continuità e delle relative arginature con i caratteri che ne garantiscono la funzionalità dal punto di vista idraulico e ambientale. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponda, briglie e traverse. E' inoltre consentita la piantumazione di piante adatte al consolidamento delle sponde, facendo riferimento alle specie autoctone.

Il Terreno è attiguo a Ville Venete, Vincolo Monumentale in ambito di elementi architettonici di cui D. Lgs 42/2004

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto sono consentiti gli interventi di miglioramento fondiario, purché non alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

Inoltre il terreno è soggetto a vincolo in quanto ricade n zona sismica zona 3.

Per un maggiore ed esaustivo approfondimento, si rimanda alla visione dell'estratto di Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

35.2 Per i Fabbricati - Situazione Urbanistica ed Edilizia

A seguito di approfondite ricerche eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Palù (Vr), indagini svolte a nome della ditta esecutata e a nome delle ditte precedenti proprietari, è emerso che disposto agli atti del Comune non esiste alcuna concessione edilizia, autorizzazione, licenza edilizia, progetto o sanatoria riguardante l'edificazione del presente Lotto. Altresì al Fabbricato Rurale non è mai stato rilasciato il certificato di agibilità. Tuttavia l'immobile risulta censito e presente nella mappa d'impianto catastale risalente ai primi del '900.

Unico riferimento progettuale rinvenuto per il fabbricato rurale, è determinato dalle schede di rilievo degli "Insediamenti di Antica Origine" eseguito a cura del Comune di Palù nel 1989.

Fra le varie cartelle che compongono il rilievo di censimento dei fabbricati, sono da annoverare le schede n 4 e 5 riguardante il prospetto anteriore del fabbricato Rurale, la scheda n. 6, descrittivo del prospetto posteriore del fabbricato ad uso portico, nonché la scheda n. 8 relativa ai rustici ad uso ripostiglio e pesa; in particolare:



Provincia di Verona – Comune di Palù – Insedimenti di Antica Origine



Palazzo Maffei, Scheda n. 4 e 5

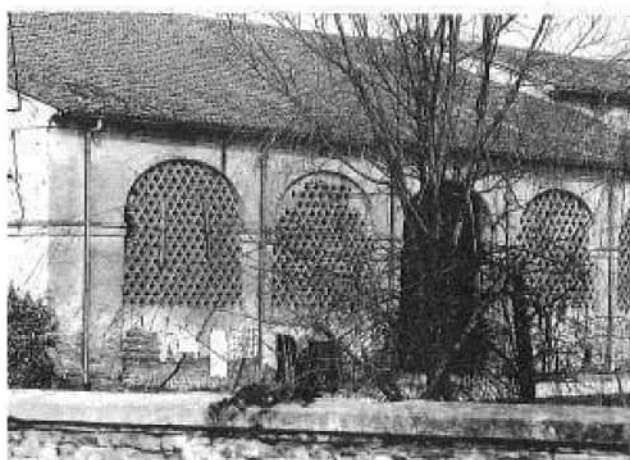
L'edificio viene descritto come fabbricato con particolari valori ambientali e storici.

Grado di protezione 2

E' ammesso il Risanamento Conservativo delle facciate, dei volumi delle sporgenze e dei tetti nonché cornicioni, marcapiani e lesene. Conservazione e ripristino di tutte le aperture originari, degli elementi architettonici, intonaci ed infissi.

Epoca di impianto originario
Prima del 1800

Destinazione d'uso: stalla e porticato



Provincia di Verona – Comune di Palù – Insedimenti di Antica Origine



Palazzo Maffei, Scheda n. 6

L'edificio viene descritto come fabbricato con particolari valori ambientali e storici.

Grado di protezione 4

E' ammesso la Ristrutturazione Parziale del Tipo "A" – conservazione delle facciate, delle sporgenze, dei tetti, cornicioni, marcapiani e lesene. Conservazione e ripristino di tutte le aperture originari, degli elementi architettonici, intonaci ed infissi.

Epoca di impianto originario 1900
Interventi successivi: nessuno





Palazzo Maffei, Scheda n. 8

Il Rustico è descritto come Manufatto con elementi storici ed ambientali in tipologia a corte.

Grado di protezione 2

E' ammesso il Restauro Conservativo

Epoca di impianto originario

Prima del 1800

Interventi successivi: nessuno

36 Lotto 5 - Conformità e oneri di regolarizzazione

36.1 Lotto 5 - Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà note ventennali

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà alla società esecutata, acquisiti a mezzo di atto di mutamento di denominazione societaria a firma del Notaio Tomezzoli e atto di Trasformazione societaria a firma del Notaio Androvetto. La scrivente CTU dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza delle quote nei collegamenti al ventennio. Gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

36.2 Lotto 5 - Giudizio di conformità edilizia

A seguito di indagini eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Palù (Vr), ricerche svolte a nome della ditta esecutata e a nome delle ditte, precedenti proprietari, è emerso che disposto agli atti del Comune non esiste alcuna concessione edilizia, autorizzazione, licenza edilizia, progetto o sanatoria riguardante l'edificazione del bene. Altresì all'immobile non è mai stato rilasciato il certificato di agibilità, tuttavia il fabbricato rurale o accessorio residenziale, risulta censito e presente in mappa catastale d'impianto risalente ai primi anni del '900.

Non essendo reperiti presso il Comune atti progettuali, documenti o agibilità che ne comprovi lo stato di progetto iniziale, la sottoscritta dichiara la corrispondenza fra stato dei luoghi e sola Planimetria Catastale depositata agli atti presso l'Ufficio del Territorio.

36.3 Lotto 5 - Giudizio di conformità catastale

Per il fabbricato Rurale: Gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono di individuare i beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati di categoria, la consistenza e di anagrafica. Visionati lo stato dei luoghi interni al rustico, confrontati con la planimetria catastale, la scrivente CTU conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale del fabbricato rurale, che riporta la giusta consistenza e disposizione degli spazi.

Per il terreno: Visionate le mappe catastali dei terreni in pignoramento e studiate le Visure Storiche al Catasto Terreni, la scrivente CTU dichiara che gli identificativi



catastali sono esatti e consentono la corretta individuazione dei beni censiti al catasto terreni. Dichiaro inoltre la corrispondenza nelle Visure Storiche per immobile che riportano sia la corretta intestazione della proprietà, sia gli esatti dati censuari ai terreni, trovando corrispondenza nelle mappe ai terreni e che risultano quindi conformi.

36.4 Lotto 5 - Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile

Fabbricato Rurale agricolo ad uso ex stalla, privo di ogni impianto tecnologico.

36.5 Lotto 5 - Valutazione in merito alla certificazione energetica APE

Fabbricato Rurale ad uso agricolo, privo di riscaldamento – APE non necessaria

37. Lotto 5 - Accertamento vincoli ed oneri giuridici

37.1 Lotto 5 Vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati a cura della procedura

La CTU rimanda alla visione del cap. 3 del presente elaborato peritale, che riporta l'elenco di tutte le Iscrizioni e Trascrizioni pendenti a carico della Società Esecutata e che verranno cancellate a cura dalla procedura.

37.2 Lotto 5 - Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: I terreni sono compresi nel bacino Idrografico del comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti al pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione.

Altre limitazioni: nessuna

37.3 Lotto 5 - Informazioni utili all'acquirente – Spese Condominiali

Spese di gestione condominiale dell'immobile, anno in corso e annualità precedenti:

Attualmente l'immobile non è soggetto al versamento della quota per pulizia degli spazi esterni comuni, taglio siepi e energia elettrica del cancello carraio.

Non è noto se vi siano spese insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente il pignoramento.

38. Lotto 5 - Indicazioni delle quote in caso di comproprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà alla società esecutata per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

39. Lotto 5 - Valutazione complessiva del Lotto

39.1 Lotto 5 - Criterio di Stima e fonti di informazione

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 del presente lotto, dei quali è stato riferito in merito all'ubicazione, alla consistenza, dimensioni e finiture del



fabbricato Rurale. Alla dislocazione, consistenza, qualità e tipo di coltura praticata per i terreni. Considerato che il mercato immobiliare di beni analoghi e di compravendita di terreni agricoli similari, risulta allo stato attuale sufficientemente dinamico, adottato un criterio di stima per comparazione con beni affini compravenduti nel secondo semestre del 2021. Seguendo fonti derivanti dall'osservatorio del mercato immobiliare e del mercato agrario, riferiti ai valori agricoli medi della provincia di Verona, zona mercantile di Regione Agraria n. 6 della Pianura Veronese, si adotta il criterio di stima per comparazione, assumendo come parametro mercantile i valori di compravendita a ettaro per terreni agricoli, a metro quadro lordo per i beni immobiliari agresti compravenduti nel Comune di Palù (Vr), nella zona riferita o in prossimità di essa.

39.2 Lotto 5 - Valore di mercato dei beni

Valutazione Fabbricato Rurale: Comune di Palù (Vr) via Legnago snc

NCEU Foglio 5; Part 738; Sub 5; Cat. C/6;

Cls. 2; Cons. 613 mq; Rend €. 1.128,56

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato Rurale formato da stalla con sovrastante fienile e due portici per complessivi 1080 mq:

Bene	Mq. Commerciali	valore equivalente	Valutazione a mq. commerciale	valore complessivo
Fabbricato Rurale	Mq 1.115,49	Mq 1.080,99	€/mq € 190,00	€. 205.388,10
Valore Totale				€. 205.388,10

Pertanto valutate la destinazione d'uso del bene, la dislocazione e conformazione del fabbricato rurale, la consistenza, il grado di manutenzione e vetustà dello stesso; tenuto conto dello stato in cui si trova, la sottoscritta C.T.U. stima un valore complessivo del fabbricato rurale pari a:

€. 205.388,10 (duecentocinquemilatrecentoottantottoeuro/10)

Valutazione Terreno Agricolo: Comune di Palù (Vr) via Legnago

NCT Foglio 5; Part. 83; Qual. Semin. Irr. Arb.; Cl 2; Cons 30 are 96 cent.

Deduzioni Bre, Dsir; Reddito Dom €. 30,86; Agr € 19,99.

Per i Terreni Agricoli, di qualità catastale "seminativo irriguo arboreo", attualmente terreno ad uso giardino o prato irriguo di cui sono state considerate le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione del terreno, la consistenza ed il tipo di coltura, la sottoscritta C.T.U. stima un valore complessivo del terreno pari a:

€. 65.000,00 a ettaro

Pertanto essendo il terreno di consistenza ha 00 are 30 cent 96, pari a 3.096 mq, il valore del terreno ammonta a:

€. 65.000,00 x mq 3.096,00 = **€. 20.124,00**



39.3 Lotto 5 - Valutazione complessiva dei beni

Bene	Mq. Commerciali	Mq. Equivalente	Valutazione Complessiva
Fabbricato Rurale	Mq 1.115,49	Mq 1.080,99	€. 205.388,10
Terreno	Mq 3.096,00	Mq 3.096,00	€. 20.124,00
Valore Totale			€. 225.512,10

39.4 Lotto 5 - Adeguamento e correzioni di stima

Costi per eventuali spese condominiali insolute, la ctu ammette €. 500,00

La CTU applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 6% dovuti al particolare stato di manutenzione del Fabbricato Rurale.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 8% dovuto ad oneri di regolarizzazione, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

39.5 Lotto 5 - Prezzo Base d'asta

Prezzo base d'asta, derivante dalla somma dei valori di libero mercato dei fabbricati rurali e del terreno, cespiti costituenti il Lotto 5, nello stato manutentivo e di fatto in cui si trovano, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€. 195.000,00 (centonovantacinquemilaeuro)

La presente valutazione di stima viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare dei beni, ai sensi dell'art. 568 C.C. Sarà onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il Lotto sotto ogni profilo.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0250674 del 23/07/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palù
Via Legnago

civ. SNC

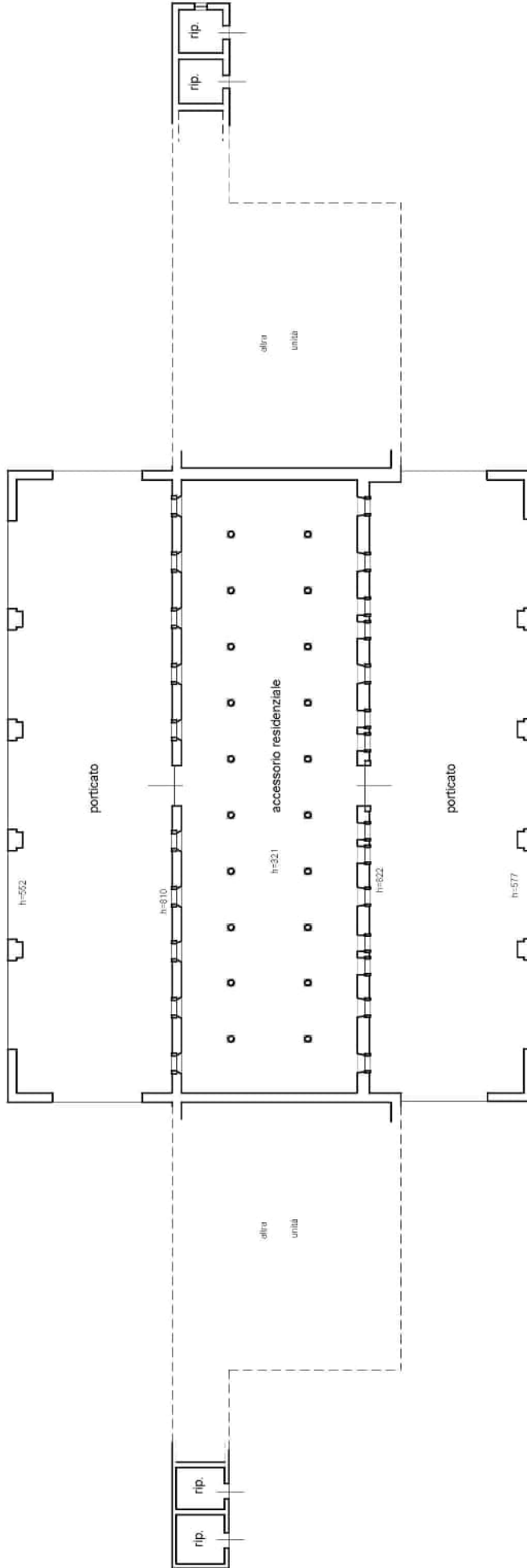
Compilata da:
Painelli Massimo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona

Identificativi Catastali:
Seriene:
Foglio: 5
Particella: 738
Subalterno: 5

Scala 1: 200

N. 2290

PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. VR0250674 del 23/07/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palù
Via Legnago

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Seriene:
Foglio: 5
Particella: 738
Subalterno: 5

Compilata da:
Painelli Massimo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona

N. 2290

PIANTA PIANO PRIMO

