

**TRIBUNALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

**Esecuzione Immobiliare**

**N. 201/2023 R.G.E.**

**Giudice**

**Dott.ssa Paola Salmaso**

**Creditore precedente**

**S.P.A.**

**Parte eseguita**



Esperto Stimatore

Arch. ANDREA REBECCHI – via Caprera, 6 - 37126 Verona

e-mail: [rebecchi.arch@gmail.com](mailto:rebecchi.arch@gmail.com) tel. +39 045 6391545 mob. +39 349 2941084

Custode Giudiziario

Avv. MATTEO RESIDORI - Via Del Pontiere, 19 – 37122 Verona

e-mail: [avv.matteoresidori@gmail.com](mailto:avv.matteoresidori@gmail.com) tel. +39 045 8001497 mob. +39 340 1655446

Andrea Rebecchi, architetto

Via Caprera, 6 - 37126 Verona

Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1559

c.f. RBCNDR70S30L781Q P.iva 03011540238

tel: +39 045 6391545 - mob: +39 349 2941084

e-mail: [rebecchi.arch@gmail.com](mailto:rebecchi.arch@gmail.com) Pec:andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona:

Giudice:

Esperto stimatore:

Custode:

E.I. n. 201/2023 R.E.

dott.ssa Paola Salmaso

arch. Andrea REBECCHI

avv. Matteo RESIDORI



---

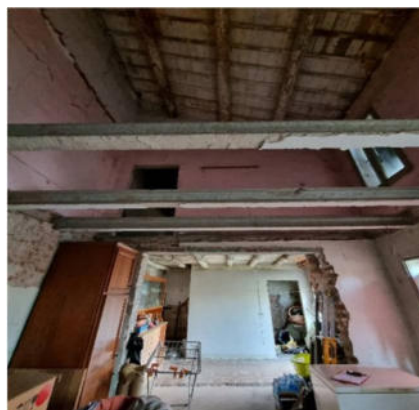
## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....
D.1.	LOTTO UNICO.....
D.1.1.	Proprietà .....
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....
D.1.3.	Descrizione dei beni.....
D.1.3.1.	Contesto .....
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....
D.1.13.	Valutazione del lotto.....
D.1.13.1.	Consistenza .....
D.1.13.2.	Criteri di stima .....
D.1.13.3.	Stima.....
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 201/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Casa tipo a schiera terra cielo, piano terra e primo, più porzione abitativa terra cielo in stato di rudere, due autorimesse fuori terra coperte e corte pertinenziale. Sup. commerciale mq 272, comprensiva di due abitazioni, due autorimesse e corte, di cui mq 76 in stato di rudere.
<b>Ubicazione</b>	Bovolone (VR), Via Cavazza n° 16/C
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Bovolone (VR), Foglio 35 part. n° 160 subb. 5-9-10(ora 12-13)-11
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 129.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato dall'esecutata
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti piccole difformità, sanabili. Costi di regolarizzazione già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni
<b>Irregolarità catastali</b>	Irregolarità nella forma, planimetriche, e nella sostanza. Nell'anno 2007 le due unità sono state fuse in un'unica unità, senza titolo edilizio. Il numero civico in visura non corrisponde alla reale toponomastica. Si provvede, in questa sede, a regolarizzare la posizione catastale già scomputata nel Valore di stima al netto delle decurtazioni
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.*

*L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.*

*La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 201/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Matteo RESIDORI



---

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Gli esecutati,

sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] Stato civile coniugata in regime  
di comunione dei beni con il sig. [REDACTED]

[REDACTED]  
risultano unici proprietari dei beni immobili in oggetto per quota di 1/2+1/2 di piena  
proprietà, in virtù ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED]  
Notaio Molinari Daniele di Mantova, trascritto presso l'Agenzia del Territorio –  
Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data [REDACTED]

[REDACTED]

Si rende noto che in data 06/09/2018 i coniugi si sono separati, come indicato  
dall'estratto di matrimonio allegato alla perizia.

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Essendo il compendio costituito da un'abitazione terra cielo e pertinenze, più una  
porzione abitativa in stato di rudere, con unico accesso da corte prospiciente la  
pubblica via, si rileva l'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di  
autonomo e libero godimento, in quanto il frazionamento avrebbe come  
conseguenza una riduzione del valore dell'abitazione, anche in virtù del fatto che  
i due immobili acquistati insieme sono più appetibili sul mercato corrente, nella  
prospettiva di ristrutturazione e di formare un'unica unità di maggiori dimensioni. Si  
conclude pertanto che il compendio non è comodamente divisibile, e si propone  
la vendita in Lotto unico.



---

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell'*Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al 08/06/2023, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. Agli esecutati [REDACTED]  
[REDACTED]

a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA  
del: [REDACTED]  
Notaio: MOLINARI DANIELE di Mantova  
Trascritto a Verona il: [REDACTED]

Da [REDACTED]  
[REDACTED]

Al momento dell'acquisto, gli esecutati risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

2. A T [REDACTED]  
[REDACTED]

a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA  
del: [REDACTED]  
Notaio: [REDACTED]  
Trascritto a Verona il: [REDACTED]

Da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per diritti pari a 20/40 di piena proprietà.

3. A

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per diritti pari a 3/120 di piena proprietà bene  
[REDACTED]  
[REDACTED]

personale,  
a seguito atto di:  
del:  
Notaio:  
Trascritto a Verona il:  
Da

DIVISIONE A STRALCIO

[REDACTED] Monica, [REDACTED]  
[REDACTED] tti pari a 2/30 di piena proprietà bene  
personale,  
[REDACTED] Mariangela, [REDACTED]  
[REDACTED] diritti pari a 2/30 di piena proprietà bene  
personale,  
[REDACTED] Federica, [REDACTED]  
[REDACTED] /30 di piena proprietà bene  
personale,  
[REDACTED] Simonetta, [REDACTED]  
[REDACTED] a 2/30 di piena proprietà bene  
personale,  
[REDACTED] Maria, [REDACTED]  
[REDACTED] 5/30 di piena proprietà.  
[REDACTED] Pier Paolo, [REDACTED]  
[REDACTED] a 2/30 di piena  
proprietà



## D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio



### Città di Bovolone

Provincia di Verona

*Servizi Demografici*

Piazza Scipioni, 1 – Cap 37051 – Bovolone (VR) - Tel. 045-6995111

www.comune.bovolone.vr.it

E-mail: amministrazione@comune.bovolone.vr.it

PEC: protocollo@pec.comune.bovolone.vr.it

#### COMUNICAZIONE DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,  
visti gli atti d' ufficio,

comunica che

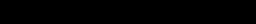


ha avuto i seguenti movimenti:



Prat. n. 1427/2000

Domicili nel Comune:



Prat. n. 142 / 2000



BOVOLONE ( VR ), 10-10-2023

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE  
Coltro Elena

Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.  
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93

Comune di Bovolone - prot. n. 0027914 del 10-10-2023 - partenza -





# Città di Bovolone

Provincia di Verona

*Servizi Demografici*

Piazza Scipioni, 1 – Cap 37051 – Bovolone (VR) - Tel. 045-6995111

www.comune.bovolone.vr.it

E-mail: amministrazione@comune.bovolone.vr.it

PEC: protocollo@pec.comune.bovolone.vr.it

## COMUNICAZIONE INTEGRALE DI STATO DI FAMIGLIA

L' Ufficiale d' Anagrafe,  
visti gli atti d' ufficio,  
comunica

che nell' anagrafe della popolazione residente era iscritta la famiglia n.9231



**cancellata il 15-01-2022**

Conforme a quanto disposto dalla circolare MIACEL N.11 del 23/07/1996 - applicazione legge sulla privacy

BOVOLONE ( VR ), 10-10-2023

**L'UFFICIALE DI ANAGRAFE**  
Coltro Elena

**Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.**

**Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93**

Comune di Bovolone - prot. n. 0027914 del 10-10-2023 - partenza -







# Città di Bovolone

Provincia di Verona

*Servizi Demografici*

Piazza Scipioni, 1 – Cap 37051 – Bovolone (VR) - Tel. 045-6995111

www.comune.bovolone.vr.it

E-mail: amministrazione@comune.bovolone.vr.it

PEC: protocollo@pec.comune.bovolone.vr.it

## COMUNICAZIONE DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,  
visti gli atti d' ufficio,

comunica che



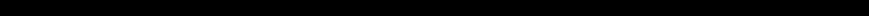
Atto N.121 p.l s.A - ISOLA DELLA SCALA (VR)

ha avuto i seguenti movimenti:

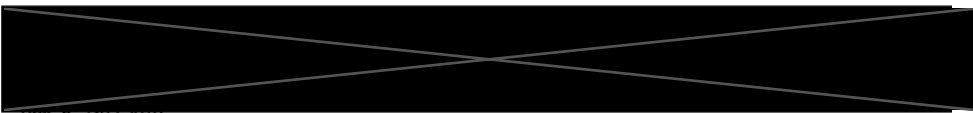


Prat. n. 142 / 2000

Domicili nel Comune:



Prat. n. 142 / 2000



Prat. n. 239 / 2019

BOVOLONE ( VR ), 10-10-2023

**L'UFFICIALE DI ANAGRAFE**  
Coltro Elena

Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.  
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93

Comune di Bovolone - prot. n. 0027914 del 10-10-2023 - partenza -

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 201/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Matteo RESIDORI





## COMUNE di CASALEONE

Provincia di Verona  
UFFICIO SERVIZI DEMOGRAFICI  
Via Vittorio Veneto 61  
P.IVA 00659900237  
www.comune.casaleone.vr.it

### Ufficio Stato Civile

#### ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,  
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune  
Anno 1993 Numero 11 Parte II Serie A

certifica che



si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA

#### ANNOTAZIONI

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Bovolone , in data 06-09-2018 , di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n.48 parte II serie C, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 57 parte II serie C Anno 2018, i coniugi, di cui al matrimonio controscritto si sono separati

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

CASALEONE ( VR ), 12-10-2023  
Ora 13:47



L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

Giardini Silvia

Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.

Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93



---

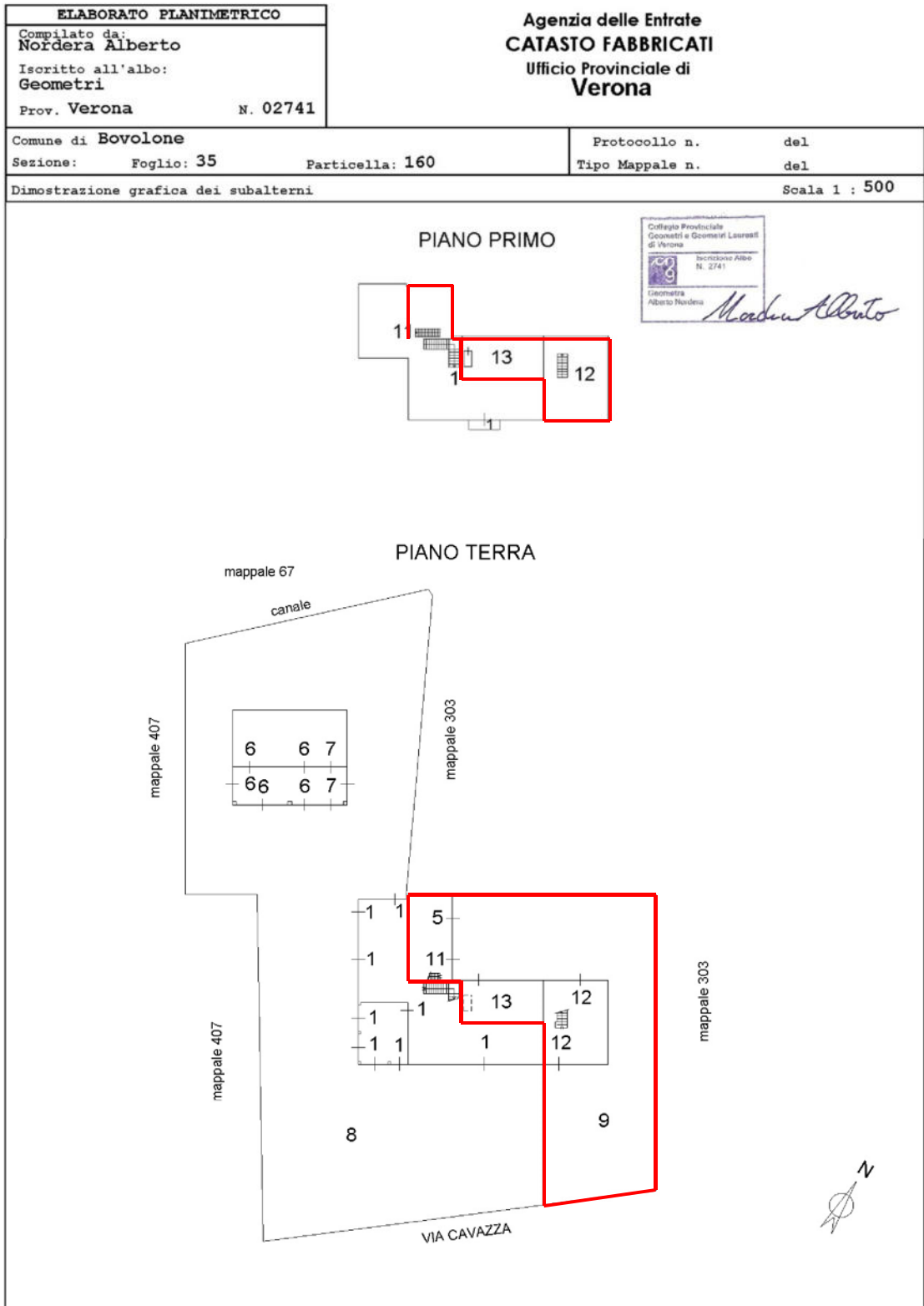
### D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Bovolone, in località "Crosare", ed è composto da un'unità abitativa e pertinenze in via Cavazza n.16/C, in contesto rurale edificato negli anni cinquanta del secolo scorso. Trattasi di unità abitativa terracielo di piano terra e primo, costituita da soggiorno, cucina, un bagno al piano terra, due camere al piano primo. Sul lato nord-ovest, immobile in stato di rudere, contiguo all'unità abitativa. A ovest due autorimesse coperte. Corte esclusiva completa il compendio. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di Bovolone il compendio è così identificato:

- Foglio 35 particella 160 sub5 Cat C/6 Classe 3, Consisteza 17 m<sup>2</sup> Superficie catastale Totale: 21 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 20,63- Via Cavazza n 83 Piano T
- Foglio 35 particella 160 sub 9 BCNC Via Cavazza n 83 Piano T
- Foglio 35 particella 160 sub 12 Cat A/3 Classe 5, Consisteza 5 vani, Superficie catastale Totale: 117 m<sup>2</sup> Escluse aree scoperte 117 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 129,11- Via Cavazza n 16/C Piano T-1 (il sub 10 è stato soppresso in sede di perizia)
- Foglio 35 particella 160 sub 13 Cat F/2 - Via Cavazza n 16/C Piano T-1 (il sub 10 è stato soppresso in sede di perizia)
- Foglio 35 particella 160 sub 11 Cat C/6 Classe 4, Consisteza 42 mq, Superficie catastale 39 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 65,33 - Via Cavazza n 83 Piano T-1





*Individuazione del compendio – Elaborato Planimetrico*

Tribunale di Verona:	E.I. n. 201/2023 R.E.
Giudice:	dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore:	arch. Andrea REBECCHI
Custode:	avv. Matteo RESIDORI

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a0e0



---

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 08/06/2023, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

**CATASTO FABBRICATI**  
**Comune di Bovolone (VR)**

**Foglio 35 particella 160 sub 12 unità abitativa**

a. con VARIAZIONE del 16/12/1986 in atti dal 17/11/1989 DIVISIONE CON FORMAZIONE DI NU (n. 26844/1986)

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 5 – Via Cavazza P T-1;

b. con CLASSAMENTO del 16/12/1986 in atti dal 26/10/1998 CLASS.

IN DATA 28-1-92 (n. 26844.1/1986)

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 5, *Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, Rendita € 0.23 £ 450* – Via Cavazza P T-1;

c. con VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 5, *Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, Rendita € 160.10 £ 310.000* – Via Cavazza P T-1;

d. con VARIAZIONE del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 5, *Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, Rendita € 80.05 £ 155.000* – Via Cavazza P T-1;

e. con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/11/2003 Pratica n. 362457 in atti dal 17/11/2003 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16617.1/2003

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 2, *Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, Rendita € 80.05* – Via Cavazza P T-1;

f. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/10/2007 Pratica n.VR0483986 in atti dal 25/10/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 47595.1/2007)

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 2

a. con VARIAZIONE del 16/12/1986 in atti dal 26/10/1986 RETTIFICA PROT. 26844/86 COMPRENDE PROT. 26846/86(n. 26845.1/1986)

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 6 – Via Cavazza P T-1;



- 
- b. con CLASSAMENTO del 16/12/1986 in atti dal 26/10/1998 CLASS.  
IN DATA 28-1-92 (n. 26844.1/1986)  
Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 6, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4.5 vani,  
Rendita € 0.17 £ 319 – Via Cavazza P T-1;
- c. con VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario  
Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 6, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4.5 vani,  
Rendita € 162.28 £ 315.000 – Via Cavazza P T-1;
- d. con VARIAZIONE del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario  
Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 6, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4.5 vani,  
Rendita € 81.34 £ 157.500 – Via Cavazza P T-1;
- k. con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/11/2003 Pratica n. 362466 in  
atti dal 17/11/2003 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16618.1/2003  
Foglio 35, Particella 160, sub 3, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4.5 vani, Rendita €  
81.34 – Via Cavazza P T-1;

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili  
Foglio 35 Particella 160 Subalterno 2; Foglio 35 Particella 160 Subalterno 4; Foglio 35  
Particella 160 Subalterno 10; Foglio 35 Particella 160 Subalterno 11;

- l. con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/10/2007 Pratica n.VR0483986 in atti dal  
25/10/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 47595.1/2007):  
Foglio 35, Particella 160, sub 10, Categoria A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani,  
Rendita 167,85 – Via Cavazza P T-1;
- m. con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2008 Pratica nVR0405669 in atti dal  
25/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44886.1/2008):  
Foglio 35, Particella 160, sub 10, Categoria A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani,  
Rendita 167,85 – Via Cavazza P T-1;

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili  
Foglio 35 Particella 160 Subalterno 2; Foglio 35 Particella 160 Subalterno 4; Foglio 35  
Particella 160 Subalterno 10; Foglio 35 Particella 160 Subalterno 11;

- n. con VARIAZIONE del 06/11/2015 Inserimento in visura dati superficie:  
Foglio 35, Particella 160, sub 10, Categoria A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani,  
Superficie catastale Totale 145 mq secluse aree esterne 145 mq, Rendita 167,85 –  
Via Cavazza P T-1;



---

o. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/03/2023 Pratica n. VR0050184 in atti dal 28/03/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50184.1/2023):

Foglio 35, Particella 160, sub 10, Categoria A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale Totale 145 mq secluse aree esterne 145 mq, Rendita 167,85 – Via Cavazza n. 83, P T-1;

p. DIVISIONE del 15/11/2023 Pratica n. VR0187400 in atti dal 16/11/2023 DIVISIONE (n. 187400.1/2023):

Foglio 35, Particella 160, sub 12, Categoria A/3, Classe 5, consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale 117 mq secluse aree esterne 117 mq, Rendita 129,11 Via Cavazza n. 16/C, P T-1;

**Foglio 35 particella 160 sub 13 unità inagibile - collabente**

b. con VARIAZIONE del 16/12/1986 in atti dal 17/11/1989 DIVISIONE CON FORMAZIONE DI NU (n. 26844/1986)

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 5 – Via Cavazza P T-1;

e. con CLASSAMENTO del 16/12/1986 in atti dal 26/10/1998 CLASS. IN DATA 28-1-92 (n. 26844.1/1986)

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 5, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, Rendita € 0.23 £ 450 – Via Cavazza P T-1;

f. con VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 5, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, Rendita € 160.10 £ 310.000 – Via Cavazza P T-1;

g. con VARIAZIONE del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 5, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, Rendita € 80.05 £ 155.000 – Via Cavazza P T-1;

f. con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/11/2003 Pratica n. 362457 in atti dal 17/11/2003 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16617.1/2003 Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 2, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, Rendita € 80.05 – Via Cavazza P T-1;

g. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/10/2007 Pratica n.VR0483986 in atti dal 25/10/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 47595.1/2007) Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 2

e. con VARIAZIONE del 16/12/1986 in atti dal 26/10/1986 RETTIFICA PROT. 26844/86 COMPRENDE PROT. 26846/86(n. 26845.1/1986)

---



---

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 6 – Via Cavazza P T-1;

f. con CLASSAMENTO del 16/12/1986 in atti dal 26/10/1998 CLASS.

IN DATA 28-1-92 (n. 26844.1/1986)

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 6, *Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4.5 vani, Rendita € 0.17 £ 319* – Via Cavazza P T-1;

g. con VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 6, *Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4.5 vani, Rendita € 162.28 £ 315.000* – Via Cavazza P T-1;

h. con VARIAZIONE del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 6, *Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4.5 vani, Rendita € 81.34 £ 157.500* – Via Cavazza P T-1;

l. con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/11/2003 Pratica n. 362466 in atti dal 17/11/2003 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16618.1/2003

Foglio 35, Particella 160, sub 3, *Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4.5 vani, Rendita € 81.34* – Via Cavazza P T-1;

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 35 Particella 160 Subalterno 2; Foglio 35 Particella 160 Subalterno 4; Foglio 35 Particella 160 Subalterno 10; Foglio 35 Particella 160 Subalterno 11;

q. con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/10/2007 Pratica n.VR0483986 in atti dal 25/10/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 47595.1/2007):

Foglio 35, Particella 160, sub 10, *Categoria A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani, Rendita 167,85* – Via Cavazza P T-1;

r. con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2008 Pratica nVR0405669 in atti dal 25/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44886.1/2008):

Foglio 35, Particella 160, sub 10, *Categoria A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani, Rendita 167,85* – Via Cavazza P T-1;

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 35 Particella 160 Subalterno 2; Foglio 35 Particella 160 Subalterno 4; Foglio 35 Particella 160 Subalterno 10; Foglio 35 Particella 160 Subalterno 11;

s. con VARIAZIONE del 06/11/2015 Inserimento in visura dati superficie:

Foglio 35, Particella 160, sub 10, *Categoria A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani,*





---

Superficie catastale Totale 145 mq secluse aree esterne 145 mq, Rendita 167,85 –  
Via Cavazza P T-1;

t. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/03/2023 Pratica n. VR0050184 in atti dal  
28/03/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50184.1/2023):

Foglio 35, Particella 160, sub 10, Categoria A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani,  
Superficie catastale Totale 145 mq secluse aree esterne 145 mq, Rendita 167,85 –  
Via Cavazza n. 83, P T-1;

u. DIVISIONE del 15/11/2023 Pratica n. VR0187400 in atti dal 16/11/2023 DIVISIONE (n.  
187400.1/2023):

Foglio 35, Particella 160, sub 13, Categoria F/2 Via Cavazza n. 16/C, P. T-1;

**Foglio 35 particella 160 sub 11 autorimessa**

a. con VARIAZIONE del 16/12/1986 in atti dal 26/10/1986 RETTIFICA PROT. 26844/86  
COMPRENDE PROT. 26846/86(n. 26845.1/1986)

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 6 – Via Cavazza P T-1;

b. con CLASSAMENTO del 16/12/1986 in atti dal 26/10/1998 CLASS.  
IN DATA 28-1-92 (n. 26844.1/1986)

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 6, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4.5 vani,  
Rendita € 0.17 £ 319 – Via Cavazza P T-1;

c. con VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario  
Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 6, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4.5 vani,  
Rendita € 162.28 £ 315.000 – Via Cavazza P T-1;

d. con VARIAZIONE del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario  
Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 6, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4.5 vani,  
Rendita € 81.34 £ 157.500 – Via Cavazza P T-1;

e. con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/11/2003 Pratica n. 362466 in  
atti dal 17/11/2003 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16618.1/2003  
Foglio 35, Particella 160, sub 3, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4.5 vani, Rendita €  
81.34 – Via Cavazza P T-1;

f. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/10/2007 Pratica n.VR0483986 in atti dal  
25/10/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 47595.1/2007)

Sez C, Foglio 9, Particella 160, sub 3



- 
- g. con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/10/2007 Pratica n.VR0483986 in atti dal 25/10/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 47595.1/2007):  
Foglio 35, Particella 160, sub 11, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 42 mq, Rendita 65,33 – Via Cavazza P T-1;
- h. con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2008 Pratica nVR0405669 in atti dal 25/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44886.1/2008):  
Foglio 35, Particella 160, sub 11, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 42 mq, Rendita 65,33 – Via Cavazza P T-1;
- i. con VARIAZIONE del 06/11/2015 Inserimento in visura dati superficie:  
Foglio 35, Particella 160, sub 11, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 42 mq, Superficie catastale Totale 39 mq, Rendita 65,33 – Via Cavazza P T-1;
- l. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/03/2023 Pratica n. VR0050186 in atti dal 28/03/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50186.1/2023):  
Foglio 35, Particella 160, sub 11, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 42 mq, Superficie catastale Totale 39 mq, Rendita 65,33 – Via Cavazza n. 83, P T-1;

**Foglio 35 particella 160 sub 5 autorimessa**

- a. con VARIAZIONE del 16/12/1986 in atti dal 30/12/1993 AMPLIM, PER COLLEGAMENTO A PARTITA SPENTA N.RO 236 (n.26842/1986)  
SEZ C, Foglio 9, Particella 160, sub 8, Via Cavazza;
- b. CLASSAMENTO del 16/12/1986 in atti dal 26/10/1998 CLASS.  
IN DATA 28-1-92 (n. 26842.1/1986)  
SEZ C, Foglio 9, Particella 160, sub 8, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 17 mq,–  
Via Cavazza;
- c. con VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario:  
SEZ C, Foglio 9, Particella 160, sub 8, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 17 mq,  
Rendita € 41.26 £ 79.900 – Via Cavazza;
- d. con VARIAZIONE del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario:  
SEZ C, Foglio 9, Particella 160, sub 8, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 17 mq,  
Rendita € 20.63 £ 39.950 – Via Cavazza;
- f. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/10/2004 Pratica n. VR0313280 in atti dal 19/10/2004 (n. 20631.1/2004)



---

Foglio 35, Particella 160, sub 5, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 17 mq, Rendita 20.63 – Via Cavazza, P T;

- g. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI del 09/11/2015 inserimento in visura dati di superficie  
Foglio 35, Particella 160, sub 5, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 17 mq,  
Superficie catastale totale 21 mq, Rendita 20.63 – Via Cavazza, P T;

**Foglio 35 particella 160 sub 9 corte**

- a. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 17/11/2003 Pratica n. 362447 in atti dal 17/11/2003 UNITA'AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.4654.1/2003)  
Foglio 35, Particella 160, sub 9, Via Cavazza PT;
- b. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/03/2023 Pratica n. VR0050178 in atti dal 28/03/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50178.1/2023)  
Foglio 35, Particella 160, sub 9, Via Cavazza 83 PT;

Confini per il compendio:

a sud ovest part. 160 sub 1-8 altra proprietà, a nord est part. 303 altra proprietà



### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

Il compendio, sito nel Comune di Bovolone nella frazione denominata "Crosare", si colloca a circa due chilometri ad ovest del centro del paese al confine con il Comune di Salizzole. Trattasi di territorio prevalentemente agricolo.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona - Estratto da ForMaps





**Individuazione del mappale 160 di cui fanno parte i subb. 5-9-12-13-11 che costituiscono il compendio - Estratto da ForMaps**

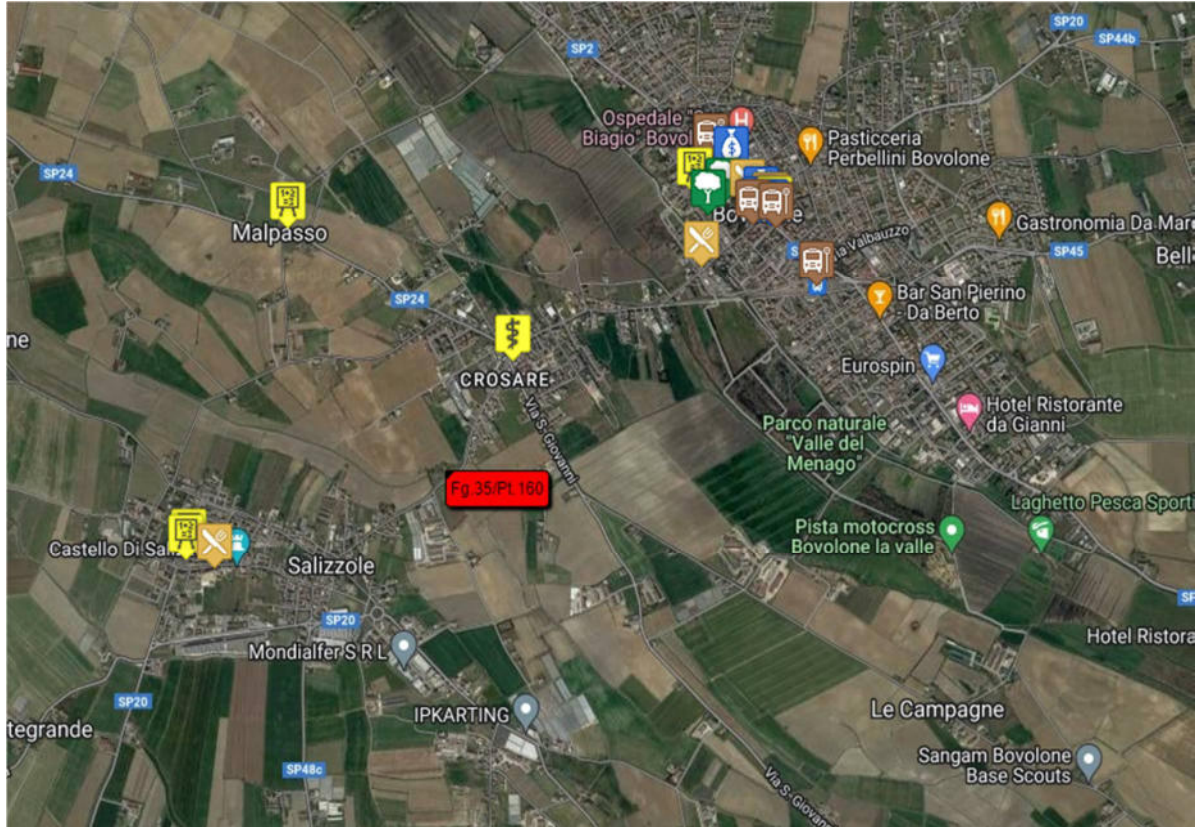
Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 201/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Matteo RESIDORI



## Individuazione dei servizi nel raggio di 2000 m

### Estratto da ForMaps



**Ricerca punti di interesse (POI)**

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

- Scuole
- Luoghi di ristoro
- Banche
- Salute
- Svago e cultura
- Centri commerciali
- Trasporti
- All'aperto

Cerca nel raggio di 2000 m dal centro della mappa

Cerca    Resetta la ricerca

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	4
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	5
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	4
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	2
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	0
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	4
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	2

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 201/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Matteo RESIDORI



---

Come si può notare dall'estratto della pagina precedente, a circa due chilometri dal compendio si trova il centro di Bovolone dove si collocano numerosi servizi e fermate delle linee di trasporto.

### **D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**

Trattasi di due unità abitative, di cui una in stato di rudere, terra cielo di tipo "a schiera" facenti parte di un fabbricato di origine rurale edificato negli anni cinquanta del secolo scorso, che si sviluppa su sei piani fuori terra; completano il compendio due autorimesse fuori terra, coperte, e corte pertinenziale. L'accesso avviene da via Cavazza al civico 16/c. Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da abitazione terra cielo: al piano terra soggiorno, cucina e un bagno. Al piano primo, accessibile da scala interna, la zona notte di due camere da letto.

Altra unità abitativa, in stato di rudere, con presenza di crolli sul solaio del piano primo e della scala interna, si sviluppa a nord ovest, contigua alla prima.

A causa dello stato in cui versa l'immobile non è stato possibile accedere al piano primo dello stesso.

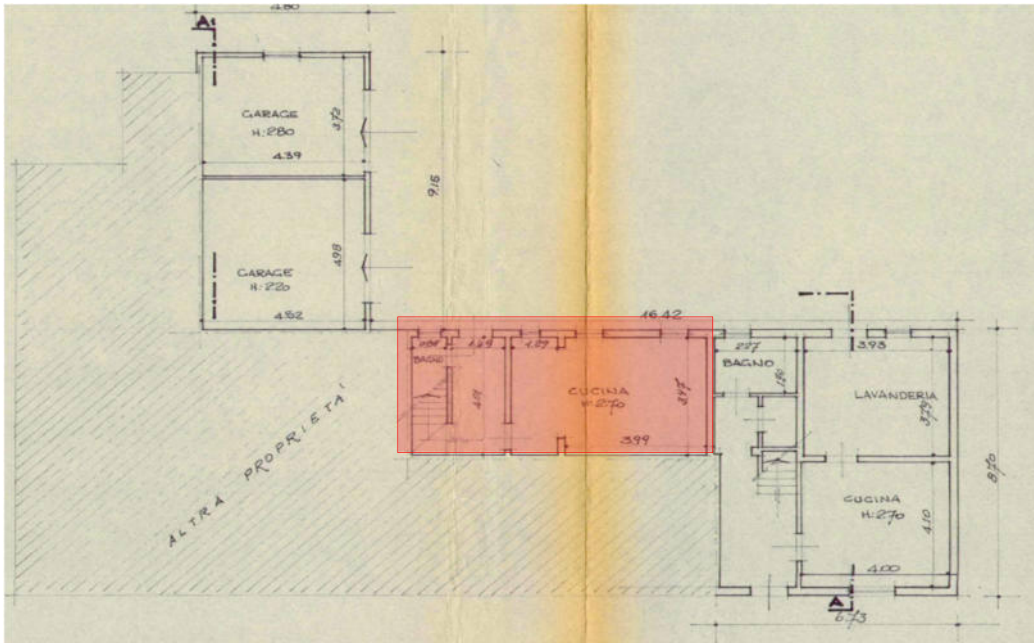
Completano il compendio due autorimesse coperte fuori terra e corte pertinenziale.

La tipologia costruttiva dell'intero complesso è in linea con i parametri del periodo di realizzazione.

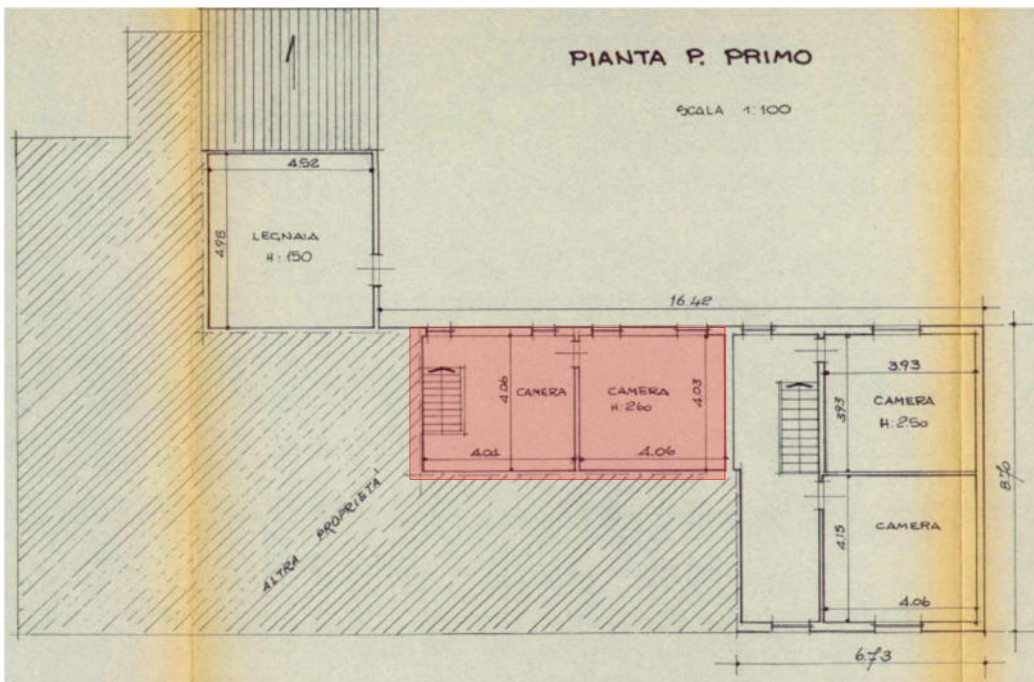
Lo stato di conservazione si può considerare mediocre-scadente per la parte abitata, con finiture dell'epoca di costruzione e con evidenti problemi di umidità nei muri e nei solai; l'unità abitativa in stato di rudere presenta il solaio del piano primo crollato e in generale tutta la struttura necessita interventi di ristrutturazione pesante con opere strutturali. Le due autorimesse hanno copertura in eternit, da bonificare e sostituire con copertura idonea.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.





Pianta piano terra – in colore rosso la porzione in stato di rudere



Pianta piano primo – in colore rosso la porzione in stato di rudere

**Estratto da Condono Edilizio n 3745 del 26/11/1990 corrispondente allo stato dei luoghi**







Unità abitata

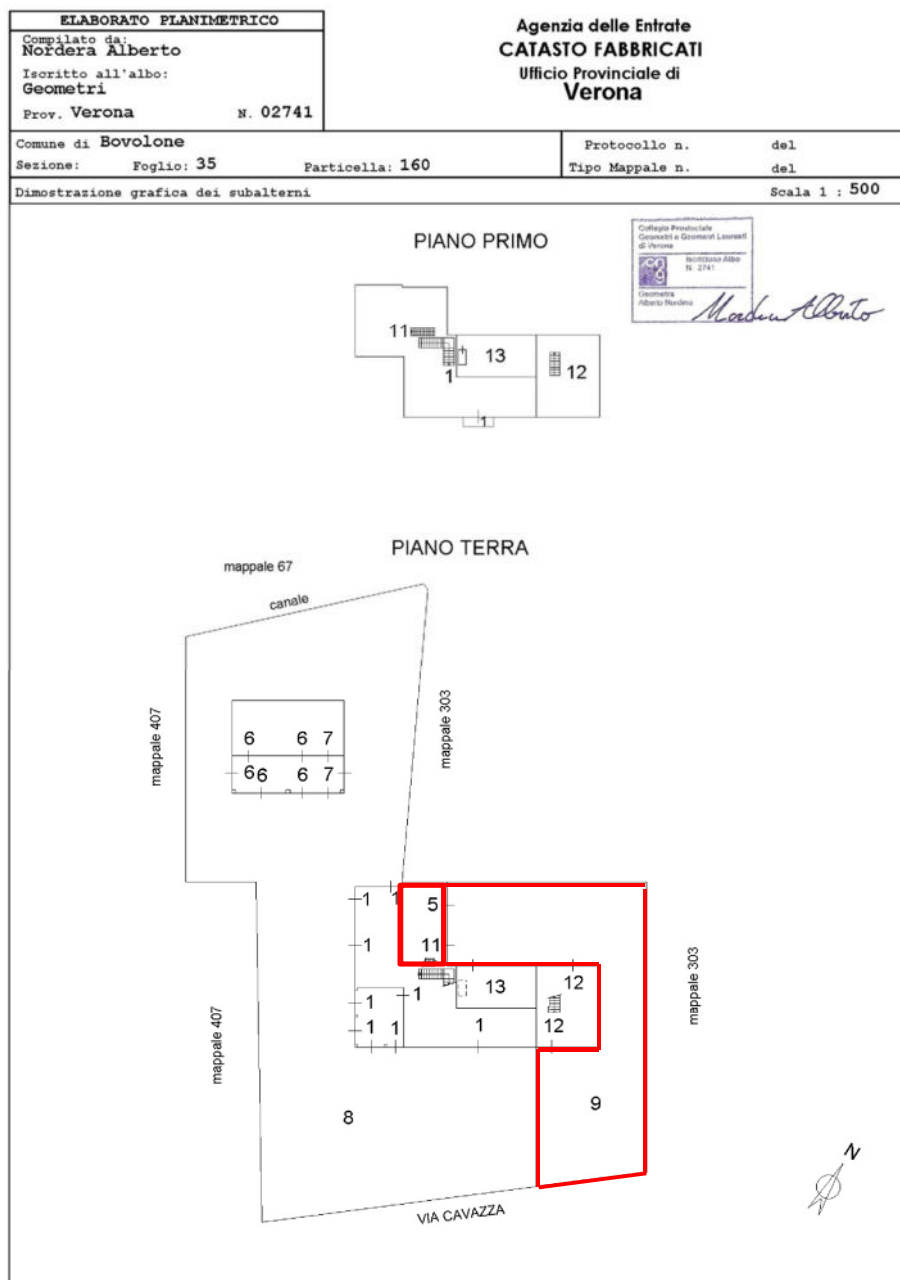


Unità in stato di rudere



### D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Le pertinenze dell'immobile sono costituite da due autorimesse fuori terra coperte, **sub 5 e 11**, e da corte pertinenziale identificata catastalmente al **sub 9**.



Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 201/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Matteo RESIDORI



#### D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale e carrabile al compendio avviene dalla pubblica via Cavazza al civico 16/c.

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

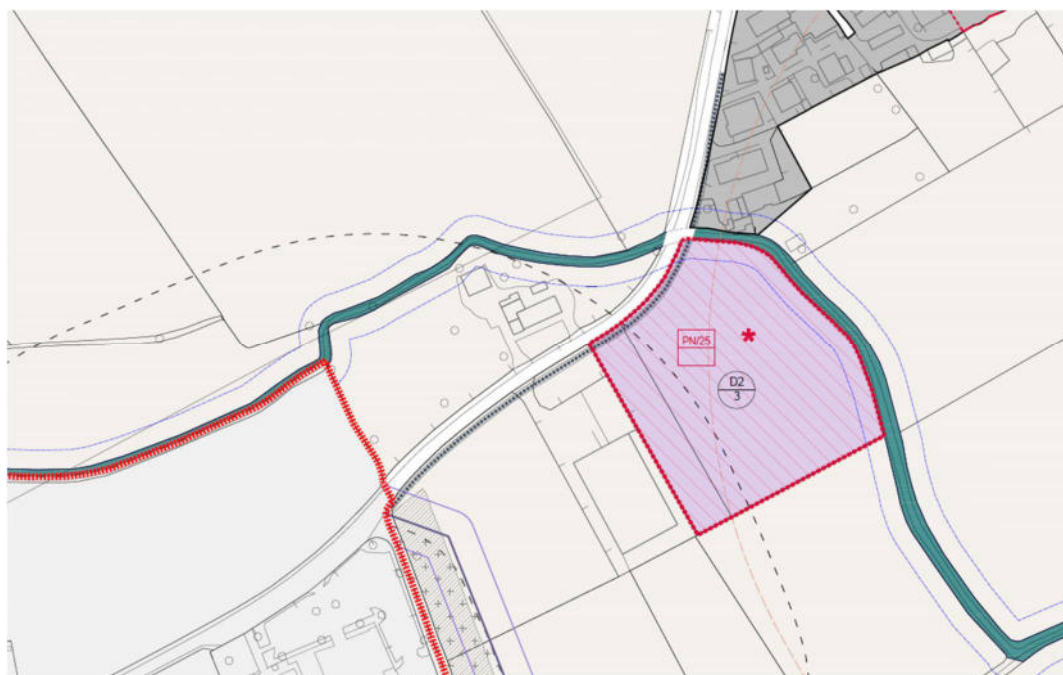
I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Bovolone approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.34 del 03/07/2020

In ZTO E Agricola

TAVOLA 2.2-6

ZONE SIGNIFICATIVE – CROSARE

artt. 48-49



ZTO E - Agricola

Artt. 48, 49



Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T) Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 124 del 08/09/2016 del Comune di Bovolone nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 1 – VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE  
Viabilità fasce di rispetto art. 6.14  
Servitù idraulica art. 6.15



Viabilità / Fasce di rispetto - D. Lgs. 285/1992

Art. 6.14



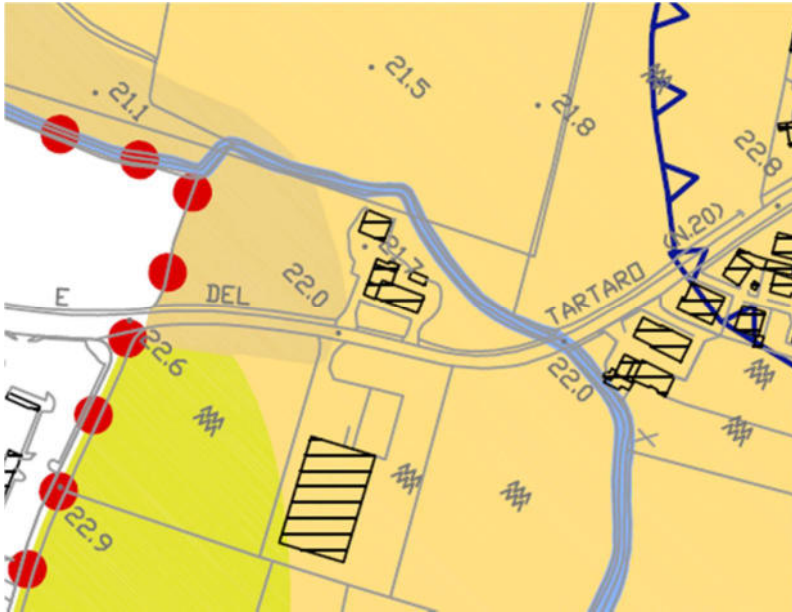
Idrografia / Servitù Idraulica

Art. 6.15



TAVOLA 3 – CARTA DELLE FRAGILITA'  
Compatibilità geologica

art. 8.1



**COMPATIBILITA' GEOLOGICA**



Aree idonee

Art. 8.1

Aree idonee a condizione:

Art. 8.1



a. Falda superficiale e livelli litologici con caratteristiche geotecniche pessime (torbe)



b. Falda superficiale e livelli litologici con caratteristiche geotecniche scadenti (limo - argillosi)



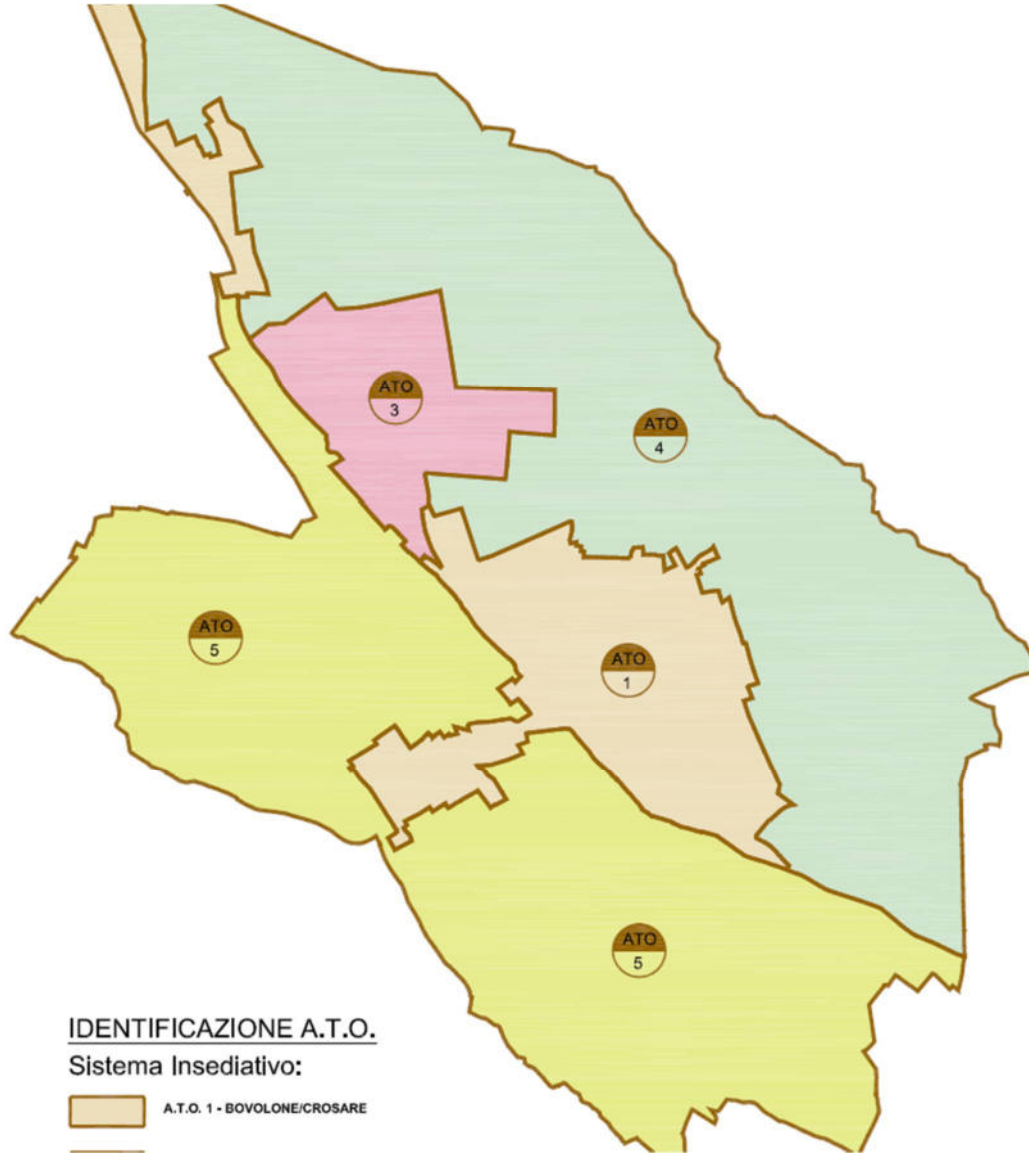
c. Falda superficiale e livelli litologici con caratteristiche geotecniche da medocri a buone (limi e sabbie - limose)

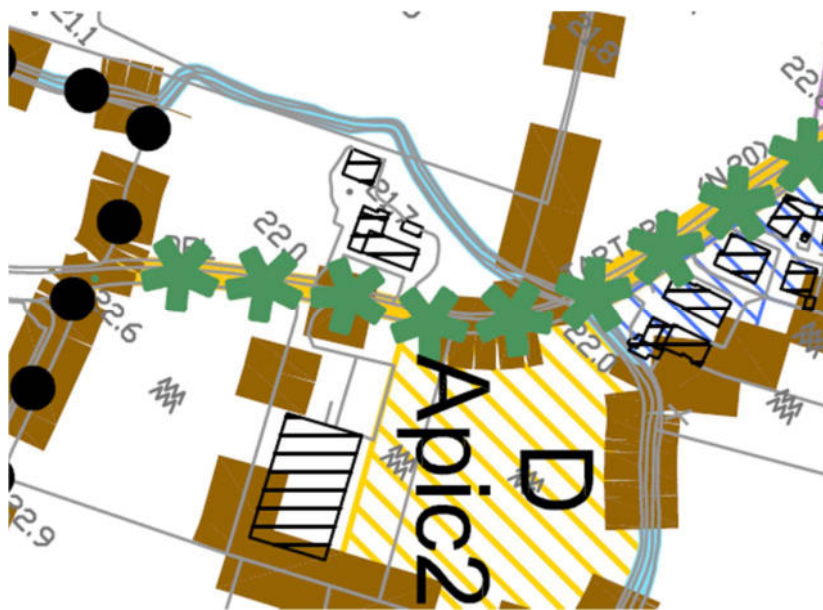


d. Falda che interferisce con le fondazioni e livelli litologici con caratteristiche geotecniche scadenti (limosi - argillosi)



TAVOLA 4 – CARTA degli AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI  
E DELLA TRASFORMABILITA'  
Compatibilità geologica art. 8.1





Percorsi Ciclo-pedonali

Art. 9.20



---

### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale:

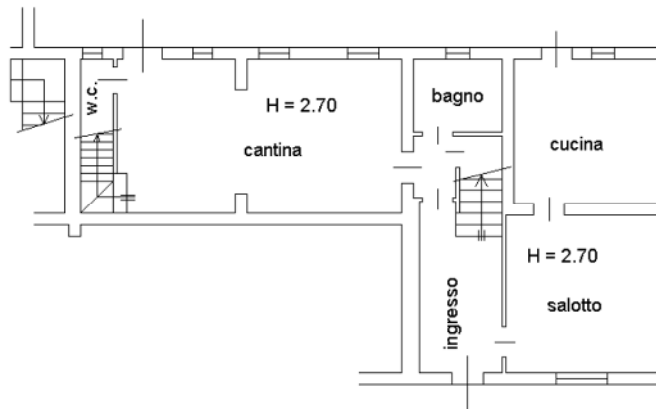
- la proprietà è di fatto composta da due unità abitative, come risultante anche dall'ultimo titolo edilizio autorizzato e dalle planimetrie catastali storiche. Inoltre, le due unità, sono indicate nell'atto di provenienza, dell'anno 2007, con subalterni distinti;
- nell'anno 2007 le due unità sono state fuse catastalmente, generando il sub 10, senza titolo edilizio;
- il numero civico 83, indicato in visura catastale non è coincidente con il civico reale 16/C.

Si provvede, in questa sede, a regolarizzare la posizione catastale del compendio riconducendola al reale stato dei luoghi, di due unità, e all'ultima pratica edilizia, assegnando all'unità in stato di rudere la Categoria catastale F/2 fabbricato collabente.

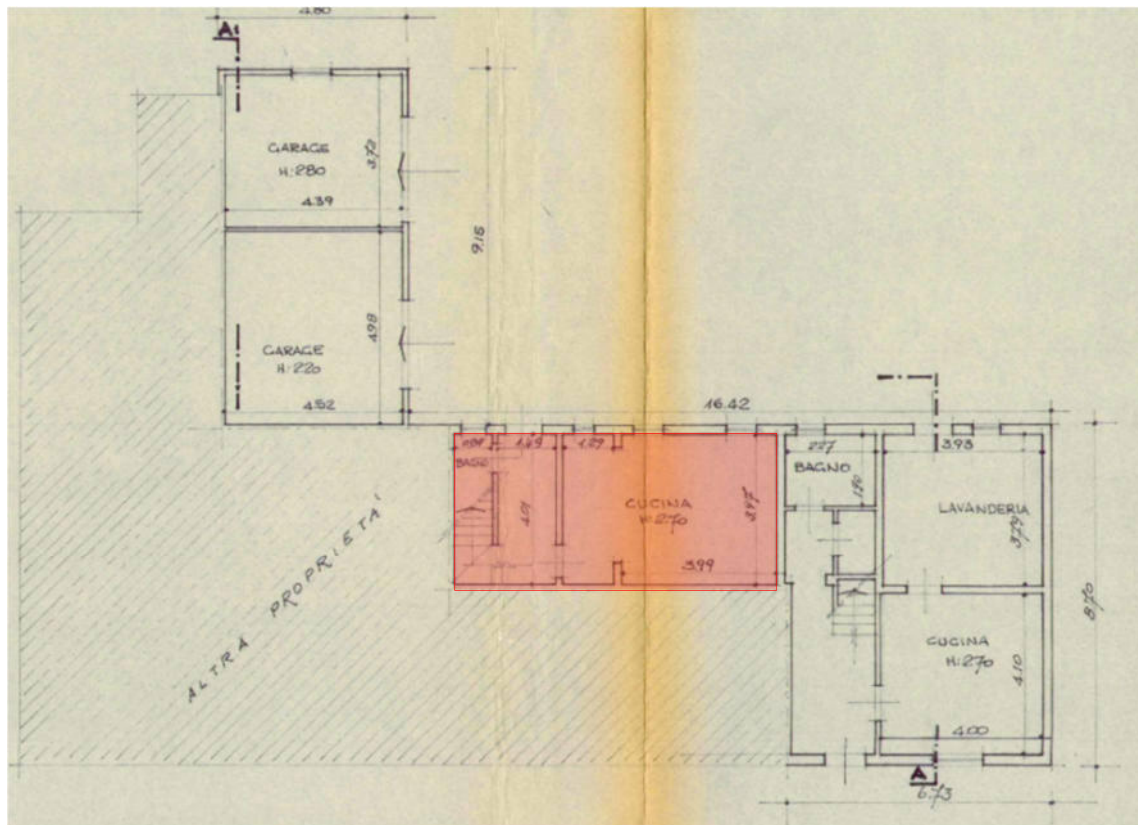
Per maggiore chiarezza si riporta alla pagina successiva, il confronto tra l'accatastamento del 2007 e lo stato dei luoghi corrispondente al Condono del 1990.







ACCATASTAMENTO DELL'ANNO 2007, SENZA TITOLO EDILIZIAO, SUB 10



CONDONO RAPPRESENTANTE LO STATO DEI LUOGHI CON DUE UNITA' ABITATIVE  
 IN ROSSO L'UNITA' IN STATO DI RUDERE



**DIVISIONE del 15/11/2023 Pratica n. VR0187400 in atti dal 16/11/2023  
DIVISIONE (n.187400.1/2023)**



Ufficio Provinciale di: **VERONA**  
Comune di: **BOVOLONE**

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA** mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652								
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	1
			speciale e particolare	n.	1	in variazione	n.	
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	2
Causali:	divisione							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 08/11/2023								
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	1	Mod. 2N parte I	n.	planimetric	n.	1
	Mod. 1N parte II	n.	1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	1
Preallineamento	Volture	n.		Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.		Unita' afferenti	n.			

Quadro U   Unita' Immobiliari																			
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti										
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.		
											Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio				
1		S		35	160	10													
2		C		35	160	12			U	A/B	5	5	117	129,11	SI	SI			
via cavazza 16/C																			
3		C		35	160	13					F/2								
via cavazza 16/C																			

**Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica**  
**variazione per divisione in due unita immobiliari di cui il sub 13 unita collabente priva di solaio  
interpiano e scala di accesso al piano primo e non abitabile senza lavori di ristrutturazione. anno  
fabbricato 1950 con successivo condono 1985. firma del dichiarante arch rebecchi andrea in qualita  
di c.t.u. esecuzione immobiliare n.201-2023 r.g es. imm.**

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.  
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:  
**REBECCHI ANDREA**  
quale soggetto obbligato, residente in **VERONA (VR) - VIA CAPRERA n. 00006 c.a.p. 37126**  
**Indirizzo PEC: andrea.rebecchi@archiworldpec.it**  
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.  
Il Tecnico: **Geom. NORDERA ALBERTO**  
**ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VERONA n. 02741**  
Codice Fiscale: **NRDLRT78C03L781Z**



*Matteo Alberto*

Riservato all'Ufficio	Data _____	
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
Incaricato	Incaricato	Incaricato




ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

<b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b> C.T. Sez. _____ foglio <b>35</b> ple. <b>160</b> C.E.U. Sez. _____ foglio <b>35</b> ple. <b>160</b>	<b>D   Destinazione degli Spazi ad Uso Comune</b> <b>I. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO</b> Guardiola <input type="checkbox"/> Alloggio custode <input type="checkbox"/> Sala riunioni (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Atrio (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Porticato - Piloty (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Lavatoio (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Piscina (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/> <b>II. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO</b> Terrazza (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Cortile e camminamenti (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Verde (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Parcheggio auto (posti n. _____) <input type="checkbox"/> Tennis (campi n. _____) <input type="checkbox"/> Piscina (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/>																																																							
<b>B   Riferimenti Temporal del Fabbricato</b> Anno: _____ Di costruzione <b>1950</b> Di ristrutturazione totale _____	<b>E   Posizione del Fabbricato</b> <b>TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE</b> <table border="1"><thead><tr><th></th><th colspan="4">FACCIATA</th></tr><tr><th></th><th>(*) n. 1</th><th>n. 2</th><th>n. 3</th><th>n. 4</th></tr></thead><tbody><tr><td>Su strada larga oltre 10 metri</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Su strada larga fino 10 metri</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Su piazza, largo o simile</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Su distacco con fabbricato per abitazioni</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Su distacco con fabbricato ad uso diverso</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Su verde pubblico</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Su verde privato: parco, giardino, attività agricola</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Altro _____</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Facciata in aderenza</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr></tbody></table> (* ) Dell' accesso principale		FACCIATA					(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4	Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	FACCIATA																																																							
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4																																																				
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																				
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
<b>C   Elementi Descrittivi del Fabbricato</b> <b>1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI</b> <input checked="" type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Contiguo <input type="checkbox"/> A schiera Fa parte di un complesso immobiliare <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI Se SI specificare: fabbricati n. _____ <b>2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO</b> <input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni n. <b>2</b> <input type="checkbox"/> Negozi n. _____ <input type="checkbox"/> Laboratori n. _____ <input checked="" type="checkbox"/> Magazzini n. <b>1</b> <input type="checkbox"/> Uffici n. _____ <input checked="" type="checkbox"/> Box, posto auto n. <b>3</b> <input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____ <input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____ <input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____ <b>3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO</b> <input type="checkbox"/> Unico Esterno <input checked="" type="checkbox"/> Plurimo Esterno <input type="checkbox"/> Dal cortile Interno <b>4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO</b> Piani fuori terra n. <b>2</b> Ovvero minimo _____ Massimo _____ Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____ <b>5. DENSITA' FONDIARIA</b> Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____ Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____ <b>6. CORPI ACCESSORI</b> n. 1 n. 2 n. 3 n. 4 Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ <b>7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO</b> <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI																																																								



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte I

<p><b>F   Caratteristiche Costruttive del Fabbricato</b></p> <p>1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI</p> <p>Muratura <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Cemento armato <input type="checkbox"/></p> <p>Ferro <input type="checkbox"/></p> <p>Prefabbricate <input type="checkbox"/></p> <p>Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/></p> <p>2. COPERTURA</p> <p>A terrazza praticabile <input type="checkbox"/></p> <p>A terrazza non praticabile <input type="checkbox"/></p> <p>A tetto <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>3. TAMPONATURE</p> <p>Muratura <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Muratura con intercapedine isolante <input type="checkbox"/></p> <p>Pannelli prefabbricati <input type="checkbox"/></p> <p>Facciate continue in vetro e metallo <input type="checkbox"/></p> <p>Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/></p>	<p><b>I   Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato</b></p> <p>1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA</p> <p>facc. princ. / altre</p> <p>Tinteggiatura <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Resino-plastica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Piastrelle di klinker, cotto o simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Marmo o pietra naturale <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Pannelli in metallo, materiali plastici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Solo intonaco <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO</p> <p>portone / altri accessi</p> <p>Legno <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Metallo <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO</p> <p>Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____</p>
<p><b>G   Dotazioni di Impianti nel Fabbricato</b></p> <p>IMPIANTO</p> <p>Idrico <input type="checkbox"/></p> <p>Elettrico <input type="checkbox"/></p> <p>Gas <input type="checkbox"/></p> <p>Telefonico <input type="checkbox"/></p> <p>Fognario <input type="checkbox"/></p> <p>Riscaldamento centralizzato <input type="checkbox"/></p> <p>Acqua Calda centralizzata <input type="checkbox"/></p> <p>Condizionamento centralizzato <input type="checkbox"/></p> <p>Citofonico <input type="checkbox"/></p> <p>Video - Citofono <input type="checkbox"/></p> <p>Antenna TV centralizzata <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Montacarichi <input type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/></p> <p>Fonti energetiche alternative _____ <input type="checkbox"/></p>	<p><b>L   Finiture delle Parti interne del Fabbricato</b></p> <p>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE</p> <p>atrio scale</p> <p>Marmo o pietra naturale <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Moquette e altri tessuti <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Materiali plastici e simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE</p> <p>Idropittura <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Resino - plastica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Smalto <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Laminati plastici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Marmo <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p><b>H   Recinzioni</b></p> <p>INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI</p> <p>Muratura <input type="checkbox"/></p> <p>Metalli lavorati <input type="checkbox"/></p> <p>Maglie metalliche <input type="checkbox"/></p> <p>Elementi prefabbricati <input type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/></p>	<p><b>M   Vincoli Artistici e Storici</b></p> <p>L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/></p> <p>Specificare il tipo di vincolo _____</p>
<p><b>IL TECNICO</b></p> <p> <i>Alb. Mader</i></p>	<p><b>IL DICHIARANTE</b></p> <p>data _____</p> <p>firma _____</p>
<p>Riservato all' Ufficio _____ Partita n. _____</p> <p>Prot. n. _____ Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p>	

000AG6277  
Docfa - ver. 4.00.5

NRDLRT78C03L781Z 08/11/23:12.38.58  
pag. 3 di 7



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte II

A   Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare				C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
Sezione	Foglio	Particella	Subaltemo		
	35	160	12		
<b>B   Riferimenti Temporal</b>					
Anno:					
Di costruzione 1950				Di ristrutturazione totale	
<b>C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare</b>					
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'					
<input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati <input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura					
1. VANI PRINCIPALI					
Camere, cucina, stanze, ecc. n. <u>4</u> sup. utile m <sup>2</sup> <u>60</u>					
2. ACCESSORI DIRETTI					
Bagni, W.C. n. <u>1</u> sup. utile m <sup>2</sup> <u>4</u>					
Corridoi, ripostigli, ecc. n. <u>2</u> sup. utile m <sup>2</sup> <u>25</u>					
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m <sup>2</sup> <u>117</u>					
3. ACCESSORI INDIRETTI					
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m <sup>2</sup> _____					
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE					
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m <sup>2</sup> _____					
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE					
Giardino, cortile sup. lorda m <sup>2</sup> _____					
Piscina, tennis, _____ sup. m <sup>2</sup> _____					
Parcheggio auto per posti numero _____					
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA					
Altezza media U.I.U. cm. <u>255</u>					
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m <sup>2</sup> _____					
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI					
Piani fuori terra n. _____ m <sup>3</sup> . _____					
Piani entro terra n. _____ m <sup>3</sup> . _____					
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)					
1. LOCALI PRINCIPALI:					
Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____					
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:					
Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____					
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:					
Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____					
Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____					
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE					
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m <sup>2</sup> _____					
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE					
Superficie lorda m <sup>2</sup> _____					
Parcheggio auto per posti numero _____					
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE					
Il locale ha accesso carrabile SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>					
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA					
Altezza media dei locali principali cm _____					
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m <sup>2</sup> _____					
<b>D   Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare</b>					
IMPIANTO AUTONOMO					
Riscaldamento <input type="checkbox"/>					
Acqua calda <input type="checkbox"/>					
Condizionamento <input type="checkbox"/>					
Citofonico <input type="checkbox"/>					
Video - citofonico <input type="checkbox"/>					
Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/>					
Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/>					
Ascensore di servizio <input type="checkbox"/>					
Montacarichi <input type="checkbox"/>					
Altro _____ <input type="checkbox"/>					


000AG6277  
Docfa - ver. 4.00.5

NRDLRT78C03L781Z 08/11/23:12.38.58  
pag. 4 di 7



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

E   Caratteristiche Costruttive di Finitura	F   Destinazione d'uso e Osservazioni																																															
<p>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</p> <table><thead><tr><th></th><th>Camere o stanze</th><th>Cucina o bagno</th><th>Altri accessori</th></tr></thead><tbody><tr><td>Marmo o pietra naturale</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Piastrelle in scaglie marmo</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Moquette o simili</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Gomme o sintetici</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Parquet</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Altro _____</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr></tbody></table> <p>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</p> <table><thead><tr><th></th><th>Porte d'ingresso</th><th>Porte interne</th></tr></thead><tbody><tr><td>Legno</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Legno tamburato</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Metallo</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Altro _____</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr></tbody></table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>1. DESTINAZIONE D'USO</p> <p><b>ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO</b></p> <p>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</p>
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																																													
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
	Porte d'ingresso	Porte interne																																														
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
<p>IL TECNICO</p>  <p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____ <i>Matteo Albrici</i></p>	<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L' incaricato _____</p>																																															



Ufficio Provinciale di: **VERONA**  
Comune di: **BOVOLONE**

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 2								
Sezione:	Foglio: 35	Particella: 160	Subalterno: 12					
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A	117							

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

000AG6277  
Docfa - ver. 4.00.5

NRDLRT78C03L781Z 08/11/23:12.39.00  
pag. 6 di 7

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 201/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Matteo RESIDORI



Ufficio Provinciale di: **VERONA**  
Comune di: **BOVOLONE**


**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:		
<b>BOVOLONE</b>		<b>35</b>	<b>160</b>				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	via cavazza		T-1				ABITAZIONE
2							SOPPRESSO
3							SOPPRESSO
4							SOPPRESSO
5	via cavazza						GARAGE
6	via cavazza		T				LOCALE DI DEPOSITO
7	via cavazza		T				GARAGE
8	via cavazza		T				CORTE, B.C.N.C. AI SUB. 1 - 6 - 7
9	via cavazza		T				CORTE, B.C.N.C. AI SUB. 5 - 10 - 11
10	via cavazza						SOPPRESSO
11	via cavazza		T-1				AUTORIMESSA
12	via cavazza	16/C	T-1				ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
13	via cavazza	16/C	T-1				F/2 - UNITA' COLLABENTE

Protocollo \_\_\_\_\_

IL TECNICO **Geom. NORDERA ALBERTO**  
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VERONA n. 02741  
Codice Fiscale: **NRDLRT78C03L781Z**



*Matteo Alberto*

  
000AG6277  
Docfa - ver. 4.00.5

NRDLRT78C03L781Z 08/11/23:12.39.03  
pag. 7 di 7

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 201/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Matteo RESIDORI

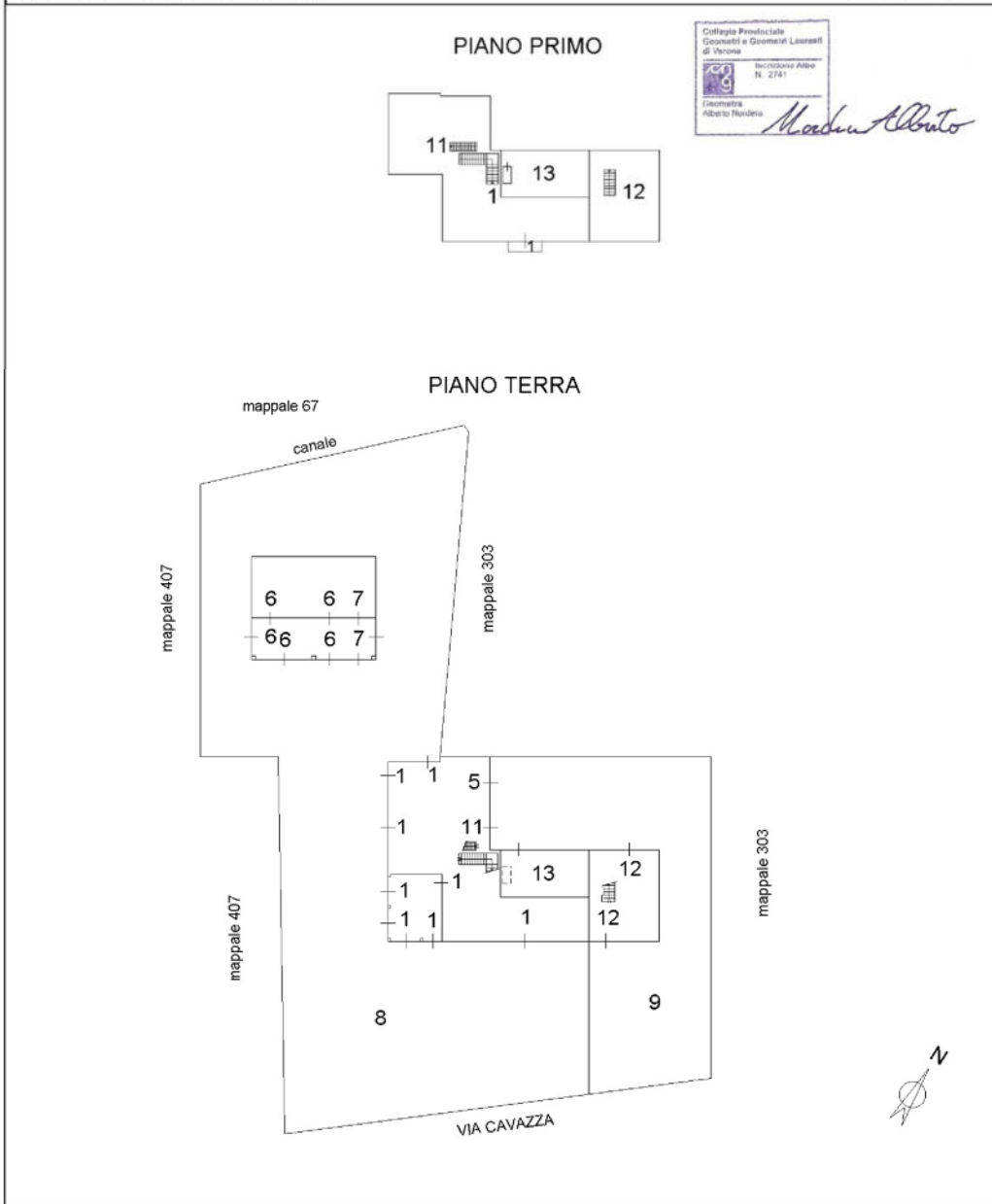




**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
**Nordera Alberto**  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Verona N. 02741

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Verona**

Comune di **Bovolone** Protocollo n. del  
 Sezione: Foglio: **35** Particella: **160** Tipo Mappale n. del  
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala **1 : 500**



Tribunale di Verona:  
 Giudice:  
 Esperto stimatore:  
 Custode:

E.I. n. 201/2023 R.E.  
 dott.ssa Paola Salmaso  
 arch. Andrea REBECCHI  
 avv. Matteo RESIDORI



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Verona**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di <b>Bovolone</b>	
Via <b>Cavazza</b> civ. <b>16/C</b>	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	<b>Nordera Alberto</b>
Foglio: <b>35</b>	Iscritto all'albo:
Particella: <b>160</b>	<b>Geometri</b>
Subalterno: <b>12</b>	Prov. <b>Verona</b> N. <b>02741</b>

Planimetria
Scheda n. <b>1</b> Scala <b>1:200</b>

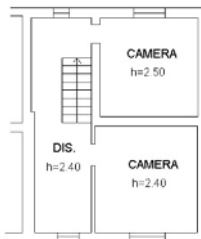


*Alberto Nordera*

### PIANO TERRA



### PIANO PRIMO



Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 201/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Matteo RESIDORI



---

### D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato anteriormente al 1967, condizione dimostrabile con la Licenza di Costruzione n, 70 del 7/12/1958.

Con Pratica n° 27011 del 03/10/2023 al Comune di Bovolone per accesso agli atti, il sottoscritto Esperto stimatore, ha richiesto gli stati autorizzati:

-Licenza di Costruzione n, 70 del 7/12/1958

-Condono Reg. 601\_Prot 3745 in data 26/11/1990 e relativo Certificato di Abitabilità

di cui si estraggono copie in allegato alla presente perizia.

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

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, non si rilevano difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato, ad eccezione della mancata rappresentazione, nel già citato Condono del 1990, della piccola scala metallica che collega l'autorimessa, sub 11, al piccolo locale di servizio posto nel sottotetto alla stessa. Il sub 11 presenta due finestre affacciate sul sub 5 non rappresentate nel titolo edilizio.

Le difformità grafiche e reali sono sanabili con pratica di C.I.L.A. in sanatoria, con il pagamento di sanzione di € 1000,00, oltre a spese tecniche.



---

## D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

### D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 11/10/2023, risultavano arredati e occupati dall'esecutata sig.ra [REDACTED] che vi abita stabilmente dal 5 febbraio 2001.

### D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non si rilevano condizioni di opponibilità. Non sussistono contratti di affitto per i beni pignorati, come risultante dalla risposta della A.E. alla richiesta del sottoscritto in data 11/10/2023



Andrea Rebecchi  
andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Oggetto: **Esecuzione immobiliare 201/2023**

In risposta alla sua richiesta del 11.10.2023 prot. 220897 si comunica che, relativamente gli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere.

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

Cordiali saluti.

**IL CAPO TEAM 1 (\*)**  
**Francesco Macheda**  
*(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale  
Daniele Mariani*

Rif.: Macheda Francesco  
✉ [francesco.macheda@agenziaentrate.it](mailto:francesco.macheda@agenziaentrate.it)  
☎ Tel. 0458496789

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verona - Ufficio Territoriale di Verona 2 - via delle Caste, 10 - 37138 Verona  
Tel. 0458496111 - e-mail: [dp.verona@verona2@agenziaentrate.it](mailto:dp.verona@verona2@agenziaentrate.it) pec: [dp.verona@pec.agenziaentrate.it](mailto:dp.verona@pec.agenziaentrate.it)

---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 201/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Matteo RESIDORI



---

## D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

### D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00  
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

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

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

- ISCRIZIONE del 6 agosto 2007 – ai nn. [REDACTED] nascente da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo concesso con atto del [REDACTED]

A favore:

BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. P.A. con sede in Vicenza, via Battaglione Framarin 18 Codice fiscale 00204010243

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Capitale euro [REDACTED]

Beni colpiti in Comune di Bovolone(VR), censiti:

Foglio 35 p.lla 160 sub 2 – 3 – 4 - 5 - 9 di cui alla procedura.

ANNOTAZIONI: Non sono presenti annotazioni



---

COMUNICAZIONI: Non sono presenti comunicazioni

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive.

[REDACTED] R.P.

nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario di Verona in data [REDACTED]

A favore:

[REDACTED] con sede in Napoli (NA) Codice fiscale [REDACTED]

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Beni colpiti in Comune di Bovolone (VR), censiti:

- Foglio 35 particella 160 sub5 Cat C/6 Classe 3, Consisteza 17 m<sup>2</sup> Superficie catastale Totale: 21 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 20,63- Via Cavazza n 83 Piano T
- Foglio 35 particella 160 sub 9 BCNC Via Cavazza n 83 Piano T
- Foglio 35 particella 160 sub 10 Cat A/3 Classe 5, Consisteza 6,5 vani, Superficie catastale Totale: 145 m<sup>2</sup> Escluse aree scoperte 145 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 167,85- Via Cavazza n 83 Piano T-1
- Foglio 35 particella 160 sub 11 Cat C/6 Classe 4, Consisteza 42 mq, Superficie catastale 39 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 65,33 - Via Cavazza n 83 Piano T-1
- 

COMUNICAZIONI: Non sono presenti comunicazioni

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive.



---

### D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Tuttavia, come evidenziato nell'elaborato sottostante, la stradella carrabile, di accesso, invade di fatto il subalterno 303, di altra proprietà. E' evidente che vi sia una reale servitù, mai trascritta, di passaggio tra fondo servente, part. 303, e fondo dominate part. 160 sub 9, facente parte, assieme ai subb 5-10-11, del compendio pignorato.



- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.



---

### D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

In data 11.10.2023 prot. 220897 il sottoscritto ha fatto richiesta all'A.E. per la verifica di sussistenza di contratti di locazione. L'A.E. comunica che, relativamente agli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere. Non si rilevano ulteriori oneri giuridici opponibili alla procedura.



Andrea Rebecchi  
andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Oggetto: **Esecuzione immobiliare 201/2023**

In risposta alla sua richiesta del 11.10.2023 prot. 220897 si comunica che, relativamente agli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere.

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

Cordiali saluti.

**IL CAPO TEAM 1 (\*)**  
**Francesco Macheda**  
*(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale  
Daniele Mariani*

Rif.: Macheda Francesco  
 francesco.macheda@agenziaentrate.it  
 Tel. 0458496789

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verona - Ufficio Territoriale di Verona 2 - via delle Castelle, 10 - 37138 Verona  
Tel. 0458496111 - e-mail: [dp.verona.u.verona2@agenziaentrate.it](mailto:dp.verona.u.verona2@agenziaentrate.it) - pec: [dp.verona@pc.agenziaentrate.it](mailto:dp.verona@pc.agenziaentrate.it)

---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 201/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Matteo RESIDORI





---

#### **D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non sono presenti diritti di prelazione per i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare.

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono parte di condominio.

#### **D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa



---

### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Per gli immobili oggetto della presente procedura, edificati anteriormente al 1967, sia dall'accesso agli atti presso il Comune di Bovolone che da quanto risultante dall'atto di compravendita, si rileva che trattasi di fabbricato edificato in assenza edilizia convenzionata.

### **D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

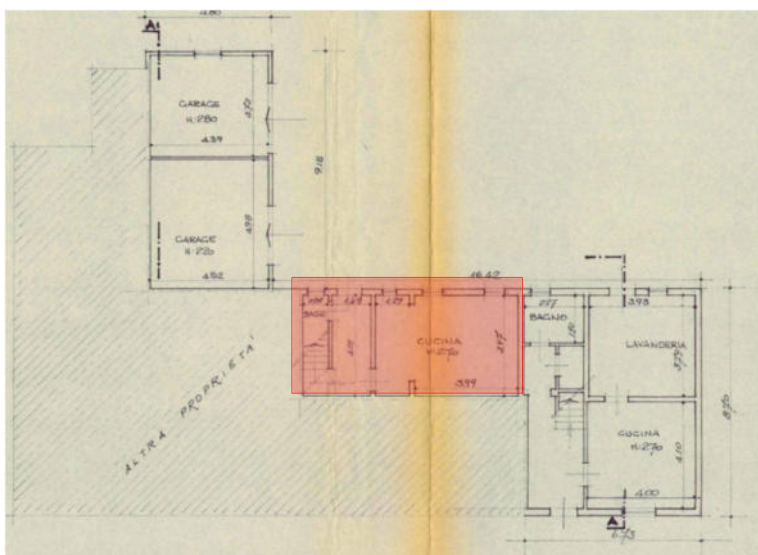
Non sono state pignorate quote indivise



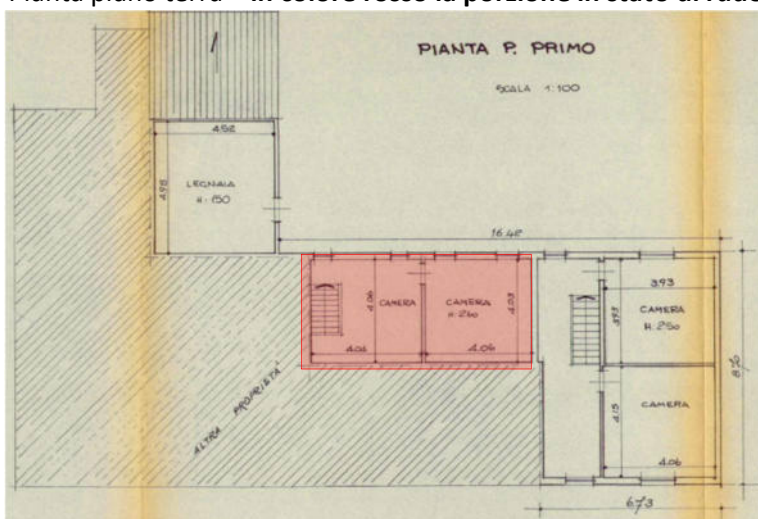
## D.1.13. Valutazione del lotto

### D.1.13.1. Consistenza

Trattasi di due unità abitative, di cui una in stato di rudere, terra cielo di tipo "a schiera" facenti parte di un fabbricato di origine rurale edificato negli anni cinquanta del secolo scorso, che si sviluppa su sei piani fuori terra; completano il compendio due autorimesse fuori terra, coperte, e corte pertinenziale. Superficie commerciale complessiva mq 272.



Pianta piano terra – in colore rosso la porzione in stato di rudere



Pianta piano primo – in colore rosso la porzione in stato di rudere

**Estratto da Condono Edilizio n 3745 del 26/11/1990 corrispondente allo stato dei luoghi**



## Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	misto	Setti murari	-	assente
solai	Latero-cemento-legno	Travetti e laterizio	-	assente

## Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura		scadenti	
infissi esterni	in legno-alluminio	A battente	Mediocri-scadenti	
oscuramenti	legno	Avvolgibili-ante ad oscuro	Mediocri-scadenti	
muri interni	laterizio	muratura portante/tramezze	scadenti	
pavimentazione interna	ceramica/marmette	piastrelle	Mediocri-scadente	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	Mediocri-scadente	
pavimenti camere	gres	piastrelle	Mediocri-scadenti	
terrazzi	-	-	-	

Gli impianti sono presenti sottotraccia; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentata da metano in bombolone esterno, e caldaia a pellet. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori. L'impianto fognario non è collegato alla rete fognaria comunale; presente fossa biologica in corte.



---

Gli impianti, essendo stati realizzati precedentemente all'anno 2008, non sono a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

### Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>citofonico</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>gas</i>	<i>presente</i>	<i>metano</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>elettrico</i>	<i>sottotraccia</i>	<i>elettrica</i>	<i>mediocre</i>	<i>n.d.</i>
<i>idrico sanitario</i>	<i>caldaia</i>	<i>gas</i>	<i>mediocre</i>	<i>n.d.</i>
<i>fognatura</i>	<i>Fossa biologica</i>		<i>n.r.</i>	-

#### D.1.13.2. Criteri di stima

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

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



---

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

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

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

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

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

### **D.1.13.3. Stima**

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



### Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>ABITAZIONE 1 SUB 12</b>				
<b>piano terra</b>				
ingresso-corridoio-vano scale	16,27	13,40	1,00	16,27
soggiorno	19,60	16,00	1,00	19,60
cucina	17,86	13,87	1,00	17,86
bagno	6,22	4,33	1,00	6,22
<b>piano primo</b>				
disimpegno	22,48	15,35	1,00	22,48
camera 1	19,60	16,00	1,00	19,60
camera 2	17,88	13,87	1,00	17,88
Superficie commerciale arrotondata	119,91	92,82		119,91
<b>GARAGE SUB 11</b>				
garage piano terra e primo	50,32	43,12	0,50	25,16
<b>GARAGE SUB 5</b>				
garage piano terra	19,80	16,37	0,50	9,90
<b>CORTE SUB 9</b>	409,00		0,10	40,90
<b>Superficie commerciale ABITAZIONE 1 + SUBB 11-5-9</b>				<b>195,87</b>
<b>ABITAZIONE 2 – COLLABENTE SUB 13</b>				
<b>piano terra</b>	38,81	32,93	1,00	38,81
<b>piano primo</b>	37,18	30,67	1,00	37,18
Superficie commerciale	75,99	63,60		<b>75,99</b>
<b>Totale superficie commerciale arrotondata</b>			<b>mq</b>	<b>272,00</b>



Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al primo semestre 2023:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: SOVOLONE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RURALE SITUATA AD OVEST DEL COMPRESORIO COMUNALE

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L			
Ville e Villini	NORMALE	910	1100	L			

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

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per la medesima tipologia, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 1° semestre 2023 è pari a € 1.005,00/mq.

Tuttavia, considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore espresso dall'Osservatorio Immobiliare al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, al quale applicare le dovute riduzioni.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 1.100,00/mq

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 201/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Matteo RESIDORI





---

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima, in normale stato di conservazione:

Valore del LOTTO: mq 272 x 1.100,00€/mq = € 299.200,00  
(euro duecentocinquantottomilaquattrocento/00)

#### **D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Essendo una porzione del compendio in stato di rudere, si provvede alla valutazione distinta per le due unità, come di seguito riportato nel dettaglio.

##### **1. Unità abitativa e pertinenze:**

Valutazione ponderata (mq 196,00 x € 1.100,00)	€ 215.600,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 21.560,00
b) Decurtazione per stato di conservazione, ubicazione e reale andamento del mercato immobiliare - 35%	€ 75.460,00
c) Sanatoria, comprensiva di sanzioni e spese tecniche	€ 5.000,00
d) Regolarizzazioni catastali, eseguite in sede di perizia	€ 1.050,00
e) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 112.137,00</b>

##### **2. Unità abitativa in stato di rudere:**

Valutazione ponderata (mq 76,00 x € 1.100,00)	€ 83.600,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 8.360,00
b) Decurtazione per stato di conservazione, ubicazione e reale andamento del mercato immobiliare - 70%	€ 58.520,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 16.720,00</b>

**TOTALE GENERALE 1+2 arrotondato** € **129.000,00**



---

### D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 129.000,00**  
(valutazione di stima ponderata pari a € 474,00/mq)

Per le seguenti quote:



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

Verona, 21/11/2023

Il perito estimatore  
arch. Andrea Rebecchi



---

**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte

