

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Procedure riunite n. 240/2020 - n. 52/2021 R.E.

Elaborato peritale di stima

Giudice dell'esecuzione:
Dott. Angelo Franco

Udienza:
15/12/2021

Creditore procedente R.E. 240/20
Avv Maria Stella Manfredi
Via L. Miranda 8, Foggia (FG)
Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Creditore procedente R.E. 52/21
PENELOPE SPV SRL
Via Alfieri1, Conegliano Veneto (TV)
Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 1: Unità abitativa su 3 livelli, accessori e parti comuni

Beni immobili in Povegliano V.se (VR), via Verona n. 9

LOTTO 2: Unità abitativa su 2 livelli, accessori e parti comuni

Beni immobili in Povegliano V.se (VR), via Verona n. 9

CTU : Arch. Giacinto Patuzzi

via Caprera, 6 – 37126 Verona – I
Iscritto all'Albo degli Architetti n.1730
C.F. PTZGNT70M26L781W
Partita Iva 03139500232
e-mail: arch.patuzzi@gmail.com
giacinto.patuzzi@archiworldpec.it
Tel. Fax (+39) 0457111582



INDICE

1. DATI DELLE PROCEDURE RIUNITE
 - 1.1 Dati della procedura 240/2020
 - 1.2 Dati della procedura 52/2021
 - 1.3 Beni immobili comuni alle procedure riunite
 - 1.4 Descrizione sommaria – divisione in lotti
- 2 STORICO CATASTALE
- 3 STORICO IPOTECARIO-PROVENIENZE
- 4 STATO DI POSSESSO
 - 4.1 *Regime patrimoniale*
 - 4.2 *Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni*
- 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
 - 5.1 *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*
 - 5.2 *Vincoli e formalità pregiudizievoli*
 - 5.3 *Informazioni su costi di gestione e spese riguardo ai beni*
- 6 UBICAZIONE E CONTESTO
 - 6.1 *Descrizione e modalità di accesso*
 - 6.2 *Caratteristiche e servizi del contesto*
- 7 GIUDIZIO SULLA DIVISIBILTA' IN LOTTI
 - 7.1 Comproprietà e quote,
 - 7.2 Schema divisionale
- 8 LOTTO 1 - DESCRIZIONE DEI BENI
 - 8.1 *Caratteristiche edilizie*
 - 8.2 *Caratteristiche impiantistiche*
 - 8.3 *situazione urbanistica ed edilizia*
 - 8.4 *Situazione urbanistica attuale*
 - 8.5 *Conformità urbanistico edilizia*
 - 8.6 *Conformità catastale*
 - 8.7 *Determinazione della stima*
 - 8.8 *Criteri di Stima*
 - 8.9 *Stima analitica e valore dei beni*
- 9 LOTTO 1 - DESCRIZIONE DEI BENI
 - 9.1 *Caratteristiche edilizie*
 - 9.2 *Caratteristiche impiantistiche*
 - 9.3 *situazione urbanistica ed edilizia*
 - 9.4 *Situazione urbanistica attuale*
 - 9.5 *Conformità urbanistico edilizia*
 - 9.6 *Conformità catastale*
 - 9.7 *Determinazione della stima*
 - 9.8 *Criteri di Stima*
 - 9.9 *Stima analitica e valore dei beni*
- 10 RIEPILOGO DATI ESSENZIALI
- 11 Elaborati grafici catastali

ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Titolo di provenienza dei beni pignorati
- Estratti anagrafici e stato civile
- Sussistenza contratto di affitto
- Documentazione edilizia e urbanistica
- Titoli edilizi



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

il sottoscritto arch. Giacinto, libero professionista con studio in Verona, Via Caprera n. 6, iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona al n° 1730, nominato esperto estimatore nelle procedure riunite in epigrafe con provvedimento in data 04/06/2021 si pregia di redarre la presente perizia comprensiva delle due procedure in epigrafe, in risposta alla nomina per l'incarico ricevuto, riepilogando le consistenze immobiliari in oggetto e predisponendo i lotti meglio configurabili per la vendita.

V.S. concedeva termine al 20 ottobre 2021, prima dell'udienza del 15/12/2021, per il deposito dell'elaborato peritale e per l'invio in copia alle parti.

1. DATI DELLE PROCEDURE RIUNITE

Con Istanza della parte procedente di cui alla posizione 52/21 PENELOPE SPV SRL, si chiedeva la riunione alla procedura 240/20 precedente ad essa; **in data 04/06/21 il G.E. disponeva la riunione delle procedure in unico processo.**

A seguito istanza di rettifica depositata dal procedente per la posizione 240/20 Avv. Maria Stella Manfredi, in data 19/07/21 il G.E. disponeva che il fascicolo del pignoramento n. 52/21 intervenuto in seguito fosse inserito nel primo pignoramento n. 240/20 e che l'esecuzione si svolgesse in un unico processo.

1.1. DATI DELLA PROCEDURA N. 240/2018 – procedente Avv. Maria Stella Manfredi

contro: [REDACTED]

Atto di pignoramento immobiliare, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 03/08/2020 repertorio n. 3412, trascritto a Verona in data 15/09/20 ai nn. 30586 RG e 21524 RP, a favore di AVV. MARIA STELLA MANFREDI, Via L. Miranda 8, (FG) C.F. MNFMST59E60I936L;

a carico di:

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

Beni immobili colpiti dalla procedura 240/20 - Identificazione catastale – procedente Avv. Maria Stella Manfredi

a) a carico della controparte esecutata [REDACTED]

per quota intera di proprietà 1/1, immobili siti nel Comune Povegliano V.se (VR),
via Verona 9:

- Appartamento su 2 livelli - foglio 1 part. 113 **sub 22**, CAT. A/2, cl. 3;
- Locali di servizio – foglio 1 part. 113, **sub 21** CAT.A/10, cl. 1



b) a carico della controparte eseguita [REDACTED]:

in comproprietà quota 1/2 ciascuno, immobili siti nel Comune Povegliano V.se (VR), via Verona 9:

- Unità abitativa su più livelli - foglio 1 part. 113 **sub 8**, CAT. A/, cl. 2;
- Autorimessa - foglio 1 part. 113 **sub 10**, CAT. C/6, cl. 2;
- Area di manovra - foglio 1 part. 113 **sub 19**, CAT. C/6, cl. 2;
- Ufficio - foglio 1 part. 113 **sub 20**, CAT. A/10, cl. 1;

1.2. DATI DELLA PROCEDURA RIUNITA N. 52/2021 – procedente Penelope SPV SRL

contro: [REDACTED]

Atto di pignoramento immobiliare, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 22/01/22 repertorio n. 120, Trascritto a Verona in data 05/03/21 ai nn. 8802RG e 6313 RP, a favore di PENELOPE SPV SRL, Via Alfieri 1, Conegliano (TV) C.F. 04934510266;

a carico di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Beni immobili colpiti dalla procedura 52/21 - Identificazione catastale – procedente

c) a carico della controparte eseguita [REDACTED]:

in comproprietà 1/2 ciascuno, immobili siti nel Comune Povegliano V.se (VR), via Verona 9:

- Unità abitativa su più livelli - foglio 1 part. 113 **sub 8**, CAT. A/, cl. 2;
- Ufficio ed accessori interrati- foglio 1 part. 113 **sub 20**, CAT. A/10, cl. 1;
- Autorimessa - foglio 1 part. 113 **sub 10**, CAT. C/6, cl. 2;
- Autorimessa - foglio 1 part. 113 **sub 19**, CAT. C/6, cl. 2;
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 7**, aree scoperte, bene comune non censibile ai sub. 2,8,10,11,19,20 (CORTE, PORTICATO, PERGOLATO E SCIVOLO);
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 12** (porticato, bene comune non censibile ai sub. 2,8,10);
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 17** (piscina, bene comune non censibile ai sub. 20,11),
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 18** (strada carrabile interna, bene comune non censibile ai sub.8,10,11,19,20) -
- Ente Urbano (intero mappale) - foglio 1 **part. 113**
- NCT – foglio 1 **part. 99** – terreno, sup. are 16.68, RD.€ 19,21



1.3. Beni immobili comuni alle procedure riunite - Identificazione catastale:

Nel compendio di beni colpiti dalla distinte procedure riunite, **si verifica una sovrapposizione per i medesimi beni immobili colpiti da entrambi i pignoramenti, costituenti un gruppo di cespiti identificato come segue:**

- Unità abitativa su 3 piani - foglio 1 part. 113 **sub 8**, CAT. A/, cl. 2; proprietà [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno;
- Autorimessa - foglio 1 part. 113 **sub 10**, CAT. C/6, cl. 2; [REDACTED], proprietà quota 1/2 ciascuno;
- Area di manovra - foglio 1 part. 113 **sub 19**, CAT. C/6, cl. 2; [REDACTED] proprietà quota 1/2 ciascuno;
- Ufficio ed accessori interrati- foglio 1 part. 113 **sub 20**, CAT. A/10, cl. 1; [REDACTED] (quota 1/2 ciascuno).

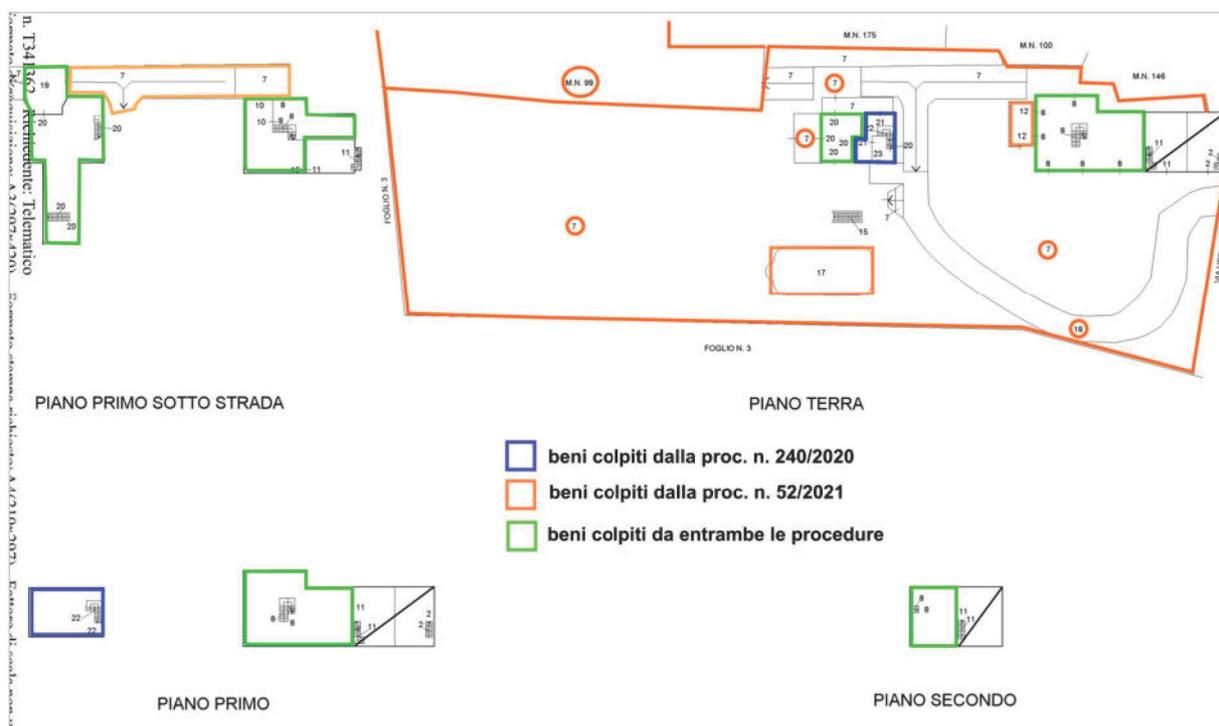


Fig. 1 - Schema grafico dei beni colpiti dalle distinte procedure

Negli atti delle procedure riunite, sono presenti le distinti certificazioni notarili ai sensi dell' ex art. 567 C.P.C. a cura del Notaio dott. Donato Cascavilla, Cerignola BARI, (proc. 240/20) e Notaio dott. Laura Rolando, Venezia Mestre, (proc. 52/21).

Si rende noto che è stata integrata la seguente documentazione:

- documentazione catastale;
- copia dell'Atto di provenienza dei beni;



- documenti di archivio estratti presso il Comune di Povegliano V.se (VR), per la dovuta verifica dello stato dei luoghi alla conformità urbanistico-edilizia;
- contratti di locazione gravanti sui beni.

Si dichiara la corrispondenza tra le quote di proprietà dei beni e le quote indicate in riferimento ai nominativi, negli atti di pignoramento e relative trascrizioni.

1.4. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di compendio immobiliare composto da lotto terreno con presenza di fabbricati residenziali originati da una pregevole ristrutturazione di un agglomerato semirurale in un'ampia area verde comune, con livelli interrati per autorimesse e cantine, piscina scoperta, tettoie per parcheggio esterne, il tutto sito in Povegliano Veronese (VR) con accesso da via Verona civ. 9.

2. STORICO CATASTALE – Comune ai beni delle procedure riunite

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

Catasto Fabbricati – Comune di Povegliano V.se (VR)

Relativamente agli immobili:

- **foglio 1 part. 113 ENTE URBANO superficie tot. 48.3 CA (4.800 mq.)**

Individua l'intera area coperta e scoperta del compendio, con esclusione del terreno mapp. 99 sempre nel foglio 113. Dati derivanti da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/05/2014 protocollo n. VR0116927 in atti dal 05/05/2014 VARIAZIONE GRAFICA (n.2152.1/2014);
- Tipo mappale del 14/09/2011 protocollo n. VR0341328 in atti dal 14/09/2011 presentato il 14/09/2011 (n. 341328.1/2011);
- Tabella di variazione del 07/06/2007 protocollo n. VR0282993 in atti dal (n. 282993.1/21117);
- riunione delle particelle 113, 102, 103, 105, 322, e 465 (ex 98/C) in part. 113;
- Tabella di variazione del 14/05/2005 protocollo n. VR0124604 in atti dai 14/05/2005 (n.124604.1/2005);
- Tabella di variazione del 29/01/2003 protocollo n. 18961 in atti dal 29/01/2003 (n. 717.1/2003);



- g. VARIAZIONE GEOMETRICA del 09/12/1999 in atti dal 09/12/1999 (n.7689.1/1999);
- h. riunione delle particelle 113, 103, 105 e 322 VARIAZIONE GEOMETRICA del 09/12/1999 in atti dal 09/12/1999 (n. 7688.1/1999);
- i. Impianto meccanografico del 06/01/1987.

● **foglio 1 part. 113 sub. 7 – aree scoperte e pertinenze**

Natura CO – Corte o resede, via Verona 9, trattasi di aree scoperte e pertinenze, beni comuni non censibili afferenti ai subalterni 2,8,10,11,19,20 (corte, porticato, pergolato e scivolo):

- a. VARIAZIONE del 24/11/2014 protocollo n. VR0430780 in atti dal 24/11/2014 RIDEFINIZIONE AREA DI CORTE (n. 295387.1/2014);
- b. VARIAZIONE del 18/10/2011 protocollo n. VR0406583 in atti dal 18/10/2011 STRALCIO DI BCNC (n. 134992.1/2011);
- c. VARIAZIONE del 20/09/2011 protocollo n. VR0374911 in atti dal 20/09/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 130460.1/2011);
- d. VARIAZIONE del 20/06/2007 protocollo n. VR0305958 in atti dal 20/06/2007 VARIAZIONE B. C. N. C. (n. 30026.1/2007);
- e. VARIAZIONE del 19/05/2005 protocollo n. VR0130791 in atti dal 19/05/2005 DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.17085,1/2005);
- f. VARIAZIONE del 04/02/2003 protocollo n. 30681 in atti dal 04/02/2003 COSTITUZIONE B. C N. C. (n. 1820.1/2003);
- g. VARIAZIONE del 14/07/2000 protocollo n.165800 in atti dal 14/07/2000 DEM. PARZ. E ULTIM. DI FABBRIC. URB. (n. 8586.1/2000);
- h. VARIAZIONE del 27/04/1998 in atti dal 27/04/1998 EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A (n.D02124.1/1998);
- i. ex sezione A foglio 1 particella 113 subalterno 1.

● **foglio 1 part. 113 sub. 8 – Abitazione di tipo civile su 3 livelli**

natura A2, classe 2, rendita euro 1.003,22, vani 18,50, superficie netta 442 mq, superficie lorda 442 mq, indirizzo Via Verona 9, piano SI-T-1-2.

- a. VARIAZIONE del 25/10/1999 in atti dal 25/10/1999 DIV. FUS. RST. AMPL. (n.H022946.1/1999);
- b. ex sezione A foglio 1 particella 113 subalterno 1

● **Foglio 1 Particella 113 sub. 10, - autorimessa**

natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, rendita euro 124,57, superficie 67 mq, superficie lorda 67 mq, indirizzo Via Verona 9,

- a. VARIAZIONE del 25/10/1999 in atti dal 25/10/1999 EDIFICAZIONE SOTTO SEDIME EDIFICIO AFFERENTI A (n. H02947.1/1999);



● **Foglio 1 Particella 113 sub. 12, - porticato**

trattasi di bene comune ai subalterni 8 e 10, dati derivanti da:

- a. VARIAZIONE del 20/06/2007 protocollo n. VR0305958 in atti dal 20/06/2007 VARIAZIONE B. C. N. C. (n.30026.1/2007);
- b. VARIAZIONE del 04/02/2003 protocollo n. 30681 in atti dal 04/02/2003 COSTITUZIONE B. C. N. C. (n. 1820.1/2003);
- c. ex particella 113 subalterno 7 VARIAZIONE del 14/07/2000 protocollo n. 165800 in atti dal 14/07/2000 DIV. PARZ. E ULTIM. DI FABBRIC. URB. (n. 8586.1/2000);
- d. VARIAZIONE del 27/04/1998 in atti dal 27/04/1998 UNITR EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A (n. D02124.1/1998); ex sezione A foglio 1 particella 113 subalterno 1.

● **Foglio 1 particella 113 sub. 17 - piscina scoperta**

natura E- Dati derivanti da: trattasi di bene non censibile comune ai subalterni 20 e 11 (piscina);

- a. VARIAZIONE del 20/09/2011 protocollo n. VR0374911 in atti dal 20/09/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 130460.1/2011);
- b. Ex particella 113 subalterno 13 e porzione del subalterno 7 ex particella 13 e porzione della particella 7 VARIAZIONE del 20/09/2011 protocollo n. VR0374911 in atti dal 20/09/2011 DIVISIONE- AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 130460.1/2011);
- c. VARIAZIONE del 19/05/2005 protocollo n. VR0130791 in atti dal 19/05/2005 DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 17085.1/2005);
- d. Ex particelle 6 e 7 VARIAZIONE del 27/04/1998 in atti dal 27/04/1998 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A (n. D022124.1/1998)
- e. Ex Sez. A del foglio 1 particella 113 sub. 1

● **Foglio 1 Particella 113 sub. 19, area di manovra autorimessa**

natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, rendita euro 83,67, superficie 45 mq, superficie lorda 49 mq, indirizzo Via Verona 9

- f. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2015 protocollo n. VR0249542 in atti dal 24/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123524.1/2015);
- g. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/11/2014 protocollo n. VR0430774 in atti dal 24/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2768.1/2014), porzione della particella 113 subalterno 7.

● **Foglio 1 Particella 113 sub. 20, - ufficio, studio privato**

natura A10 - Uffici e studi privati, classe 1, rendita euro 929,62, vani 4, superficie lorda 88 mq, indirizzo Via Verona 9, piano SI-T.

- a. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2015 protocollo n. VR0249542 in atti dal 24/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123524.1/2015);



- b. VARIAZIONE del 24/11/2014 protocollo n. VR0430778 in atti dal 24/11/2014 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 295379.1/2014);
- c. ex particelle 15 e 16 VARIAZIONE del 20/09/2011 protocollo n. VR0374911 in atti dal 20/09/2011 DIVISIONE- AMPLIAMENTOULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 130460.1/2011);
- d. ex particella 13 e porzione della particella 7 VARIAZIONE del 20/09/2011 protocollo n. VR0374911 in atti dal 20/09/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 130460.1/2011);
- e. VARIAZIONE del 19/05/2005 protocollo n. VR0130791 in atti dal 19/05/2005 DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 17085.1/2005)
- f. Ex particelle 6, 7 VARIAZIONE del 27/04/1998 in atti dal 27/04/1998 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A (n. D022124.1/1998);
- g. Ex sezione A Foglio 1 part. 113 sub. 1

- **Foglio 1 Particella 113 subalterni 21 e 22 (abitazione di tipo civile su n. 2 piani):**

unitamente al sub. 23 (bcnc ai sub. 21 e22 – scala interna) derivano da:

- a. FRAZIONAMENTO dell'originario sub. 14 (denuncia n. 295381.1/2014 del 24/11/2014)
- b. FUSIONE sub. 14 dagli originari sub. 6-7, B.C.N.C. (denuncia n. 17085.1/2005);
- c. Accatastamento dei sub. 6-7 dal 1998 da IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Catasto Terreni– Comune di Povegliano V.se (VR)

- **Foglio 1 Particella 99, - giardino**

natura TERRENO SEMINATIVO-IRRIGUO, classe 1, sup. 16.68 CA, R.D. € 19,11, R.A. € 10,34. Dati derivanti da:

- a. Impianto meccanografico del 06/01/1987, in ditta a ciascuno per proprietà quota 1/2.

3. STORICO IPOTECARIO-PROVENIENZE – Comune ai beni delle procedure riunite

A partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in relazione al compendio in oggetto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare, la titolarità dei beni colpiti **tutti riconducibili alla particella 113, ente urbano al Catasto Fabbricati, che individua l'intera area scoperta e coperta di cui fanno parte tutte le unità immobiliari sub. 8,10,19,20 ed i relativi enti comuni sub. 7,12,17,19.**



Il compendio FOGLIO 1 part. 113:

Pervenire agli esecutati [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Separazione dei beni in virtù di atti tra vivi per compravendita e donazione ai rogiti del notaio Colasanto Michele da Arzignano (VI) , in data 19/09/1997 rep. n. 84958 e precisamente:

- a. Con **atto di compravendita trascritto il 09/10/1997 ai n.ri 30154/21577**, acquistavano porzione delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, precedentemente identificate al Catasto Fabbricati sezione A foglio 1 particella 113 subalterno 1, e al Catasto Terreni foglio 1 particella 322, ente urban, e particella 981C (poi 465) terreno.
- b. Con **atto di donazione accettata trascritto il 09/10/1997 ai n.ri 30155/21578**, acquistavano porzione delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, precedentemente identificate al catasto terreni foglio 1 particella 99 terreno, particella 102 terreno, particella 103 fabbricato rurale, particella 105 terreno e particella 113 subalterno 1 Fabbricato rurale.

Tutte e due gli atti da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] proprietari ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Relativamente ai beni Foglio 1, particella 113 sub. 21-22 – UNITA' ABITATIVA:

I Beni di cui alla Unità Negoziale 1 lettera A) del pignoramento n. 240/2020 R.E., sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED], con quota di proprietà 1/1, a seguito di liberalità ricevuta dai genitori [REDACTED] con **atto di donazione** a rogito notaio Giuffré Luigi del 13 settembre 2005 repertorio 94708, **trascritto a Verona in data 15 settembre 2005 ai numeri 38978/24377;**

4. STATO DI POSSESSO

Il compendio pignorato, alla data del sopralluogo del 19/07/2020, risultava in riferimento alla **unità abitativa identificata con il sub. 8**, dai coniugi esecutati in entrambe le procedure [REDACTED]; quanto **all'unità abitativa di cui al sub. 22** (piano primo) di proprietà 1/1 [REDACTED], essa risultava arredata e con evidenze di occupazione; veniva riferito dai coniugi [REDACTED] che è nella disponibilità della famiglia ma non stabilmente abitata; riguardo all'**unità sub. 20**, catastalmente



identificata come **studio/ufficio**, essa risultava ingombra di mobilio di tipo residenziale, senza attrezzature tipiche all'utilizzo dichiarato "ufficio" della destinazione catastale, piuttosto all'apparenza utilizzata come uno dei locali abitativi dell'intero fabbricato sub. 20-21-22.

4.1 Regime patrimoniale

Per la quota intera di proprietà 1/1 i seguenti beni sono intestati a sig.ra [REDACTED]
[REDACTED];

- Appartamento su 2 livelli - foglio 1 part. 113 **sub 22**, CAT. A/2, cl. 3;
- Locali di servizio – foglio 1 part. 113, **sub 21** CAT.A/10, cl. 1

Per la quota di proprietà 1/2 ciascuno, i seguenti beni sono intestati agli esecutati, sig. [REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED],

coniugati in regime di separazione dei beni.

- Unità abitativa su 3 piani - foglio 1 part. 113 **sub 8**, CAT. A/, cl. 2;
- Autorimessa - foglio 1 part. 113 **sub 10**, CAT. C/6, cl. 2;
- Area di manovra - foglio 1 part. 113 **sub 19**, CAT. C/6, cl. 2;
- Ufficio - foglio 1 part. 113 sub 20, CAT. A/10, cl. 1;
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 7**, aree scoperte, bene comune non censibile ai sub. 2,8,10,11,19,20 (CORTE, PORTICATO, PERGOLATO E SCIVOLO);
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 12** (porticato, bene comune non censibile ai sub. 2,8,10);
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 17** (piscina, bene comune non censibile ai sub. 20,11),
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 18** (strada carrabile interna, bene comune non censibile ai sub.8,10,11,19,20) -
- Ente Urbano (intero mappale) - foglio 1 **part. 113**
- NCT – foglio 1 **part. 99** – terreno, sup. are 16.68, RD.€ 19,21

4.2 Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona risultano sussistenti alcuni contratti di locazione in essere per gli immobili abitativi in oggetto:

a) **UNITA' ABITATIVA mapp. 113 sub 8**, con gli accessori sub. 7-12-18, locata con Contratto ad uso abitazione ai sensi art. 2, c. 1 Legge 431/98 dell' 01/07/2020 ; locatari [REDACTED], conduttore [REDACTED].

Condizioni: durata anni 4 con inizio 01/07/2020 e termine 30/06/2024

Canone: € 2.400/annui, rate anticipate di € 200,00 mensili



In merito alla congruità del canone, **trattasi evidenza di canone vile** rapportato alla qualità e consistenza bene locato, una fabbricato abitativo unifamiliare con finiture di pregio su 3 livelli di oltre 400 mq.; il conduttore inoltre è figlia dei locatari, i quali di fatto occupano la stessa unità imm.re.

Il contratto pertanto non è opponibile alle procedure esecutive in oggetto.

b) LOCALI USO UFFICIO mapp. 113 sub 21, locata con *Contratto di comodato d'uso gratuito*, registrato al n. 6315 presso l'Ag. Delle Entrate in data 18/12/2014; locatario è la proprietaria [REDACTED], conduttore la [REDACTED]

Condizioni: durata anni 6 con inizio 01/12/2014 e clausole di tacito rinnovo

Canone: € 9.600/annui, rate anticipate di € 800,00 mensili

In merito al canone, **il contratto risulta non opponibile alle procedure,** poiché in regime di comodato gratuito.

c) LOCALE USO UFFICIO CON ACCESSORI P.INTERRATO mapp. 113 sub 20, locato con *Contratto di locazione*, registrato al cod. T6J14T010572000VD mod. RLT12 presso l'Ag. Delle Entrate in data 18/12/2014; locatari [REDACTED], conduttore la [REDACTED]

Condizioni: durata anni 6 con inizio 01/12/2014, termine 30/11/2020, con clausola di attivata del tacito rinnovo.

Canone: € 9.600/annui, rate anticipate di € 800,00 mensili

In merito al canone, esso risulta congruo **ed opponibile alle procedure.**

Si precisa tuttavia che il contratto (cfr. allegati) specifica l'obbligatorietà dell' uso ad ufficio, smentita all'apparenza dallo stato in sede di sopralluogo, con evidenza locale parte dell'unità abitativa uso residenziale.

Si rimanda alle azioni del Custode per la verifica dell' effettivo pagamento dei canoni ed il loro recupero.



5. VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI

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

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

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

5.2 Vincoli ed oneri e formalità pregiudizievoli

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

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

Trascrizioni: Pignoramenti: I costi per la cancellazione saranno determinati dalla Cancelleria Es. Imm.ri

Iscrizione NN 48114/10339 del 29/10/2004, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Notaio Giuffre Luigi con sede in Verona (VR) in data 25/10/2004 rep.n. 92564/10353 a favore di CASSA DL RISPARMIO DL MIRANDOLA S.P.A. sede MIRANDOLA (MO) C.F. 02073290369, contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED].
importo capitale euro 350.000,00, importo totale euro 700.000,00 e durata 20 anni.

- Gravante su tutti i cespiti dei pignoramenti ad eccezione dei sub.21-22

Iscrizione NN 38979/9055 del 15/09/2005, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Giuffre' Luigi con sede in Verona (VR) in data 13/09/2005 rep.n. 94709/10865 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI MIRANDOLA S.P.A. sede MIRANDOLA (MO) C.F. 02073290369 contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Importo capitale euro 175.000,00, importo totale euro 700.000,00 e durata 20 anni.

- Gravante su tutti i cespiti dei pignoramenti ad eccezione dei sub.21-22



Iscrizione NN 44095/11051 del 14/09/2007 nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Scaduto Vincenzo con sede in Verona (VR) in data 12/09/2007 rep.n. 2640/2064 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A sede FIRENZE (FI) C.F. 04385190485 contro

importo capitale euro 100.000,00, importo totale euro 200.000,00 e durata 19 anni.

- Gravante su: **Foglio 1 Particella 113 subalterni 7, 8, 10 e 12.**

Iscrizione NN 16463/1962 del 10/05/2013, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo emesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Verona (VR) in data 06/05/2013 rep.n. 2292/2013 a favore di UNICREDIT S.P.A. sede ROMA (RM) C.F. 00348170101 contro

importo capitale euro 212.872,26, importo totale euro 254.000,00.

- Gravante su tutti i cespiti dei pignoramenti ad eccezione dei sub.21-22

Iscrizione NN 31130/4072 del 17/09/2013, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo emesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Verona (VR) in data 12/09/2013 rep.n. 4376/2013 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. sede PADOVA (PD) C.F. 02089931204 contro

importo capitale euro 175.492,32, importo totale euro 200.00,00.

- Gravante su tutti i cespiti dei pignoramenti ad eccezione dei sub.21-22

Iscrizione NN 34856/4640 del 18/10/2013, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 03/10/2013 rep.n. 5614 a favore di BANCA CARIGE ITALIA S.p.A. sede GENOVA (GE) C.F. 02123210995 contro



importo capitale euro 78.831,79, importo totale euro 150.000,00.

- Gravante sui beni **sub. 21-22-8-10-19-20**

Trascrizione NN 30586/21524 del 15/09/2020, nascente da atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato con atto ai rogiti di Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 03/08/2020 rep.n. 3412 a favore di MANFREDI MARIA STELLA nata il 20/05/1959 a STORNARELLA (FG) C.F. MNFMST59E601962L contro

- Gravante sui beni **sub. 21-22-8-10-19-20**

Trascrizione NN 8802/6313 del 05/03/2021, nascente da atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato con atti ai rogiti di U.n.e.p. del Tribunale di Verona con sede in Verona (VR) in data 22/01/2021 rep.n. 120 a favore di PENELOPE spv S.R.L. sede a CONEGLIANO (TV) C.F. 04934510266 contro

- Gravante sui beni **mapp. 113 sub. 7-8-10-12-17-18-20, mapp. 113, mapp. 99.**

5.3 Informazioni generali riguardo ai beni

Non vi sono spese condominiali in comune compartecipazione con altri proprietari soggetti estranei ai pignoramenti riuniti.

Lo schema divisionale richiederà una variazione della assegnazione delle parti comuni relative ai sub.7-17 (aree scoperte e piscina) al momento con quote indefinite.



6. UBICAZIONE E CONTESTO

6.1 Descrizione e modalità di accesso

Il giorno 19 del mese di Luglio 2019, previo appuntamento fissato con l’esecutata, sig.ra Biasi Lorena, il sottoscritto si recava presso il compendio, per accertarne e rilevarne lo stato le caratteristiche fisiche e altre informazioni utili per la redazione della presente perizia.

6.2 Caratteristiche e servizi del contesto

Il compendio si colloca nel Comune di Povegliano (VR), che conta circa 7.300 abitanti a circa 13 chilometri a sud/ovest della città di Verona, precisamente nella frazione “Casotti”, che dista circa 2 km a nord del centro abitato principale, su via Verona.

Il contesto è di tipo semirurale, con piccoli agglomerati di fabbricati abitativi sorti dalla riqualificazione/ristrutturazione di più datati nuclei oltre ad alcune piccole lottizzazioni con edificazione uni-bifamiliare. Il tutto perlopiù circondato da contesto agricolo.

A pochi km sud nel centro abitato di Povegliano V.se si trovano tutti i servizi essenziali e commerciali anche di grande distribuzione. Inoltre, la vicinanza con il maggiore centro abitato di Villafranca di Verona, 5 km ad ovest e dello snodo di grande viabilità interprovinciale sud-veronese di Dossobuono, offre ottimi collegamenti con le arterie autostradali e ferroviarie.



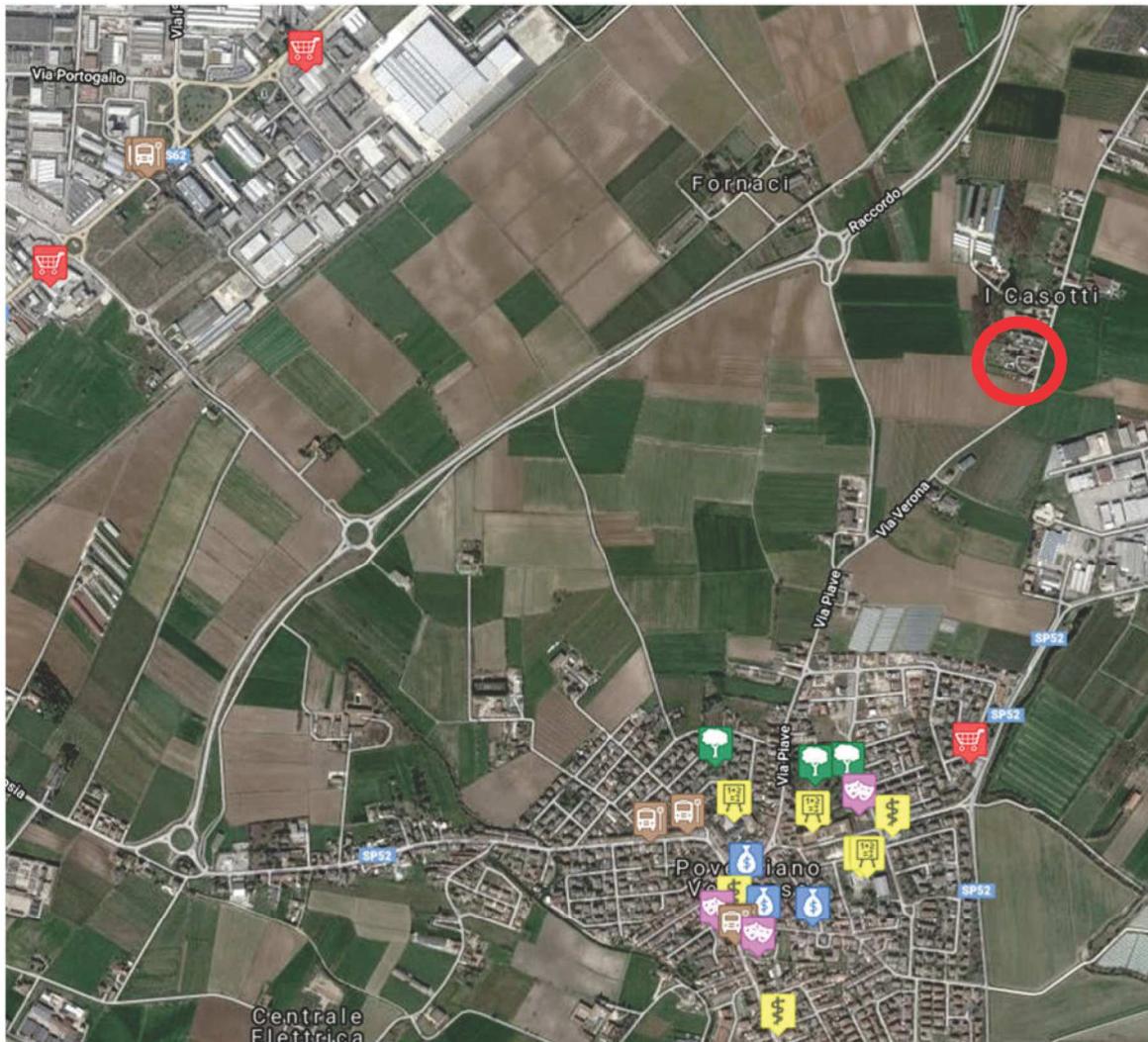


Immagine con localizzazione punti di interesse (Povegliano Vs.e)

<input checked="" type="checkbox"/>	 Scuole	4
<input type="checkbox"/>	 Luoghi di ristoro	8
<input checked="" type="checkbox"/>	 Banche	3
<input checked="" type="checkbox"/>	 Salute	3
<input checked="" type="checkbox"/>	 Svago e cultura	3
<input checked="" type="checkbox"/>	 Centri commerciali	3
<input checked="" type="checkbox"/>	 Trasporti	6
<input checked="" type="checkbox"/>	 All'aperto	7



7. GIUDIZIO SULLA OPPOTUNA DIVISIBILTA' IN LOTTI

Le procedure riunite, esaminate nel presente elaborato peritale, colpiscono nel loro insieme un ampio compendio di beni immobili, con alcune sovrapposizioni riguardo al alcuni subalterni che compongono l'area coperta e scoperta identificata dal mappale 113 e dal mappale 99 (terreno).

Indipendentemente dai singoli subalterni, colpiti rispettivamente dalle procedure, si ritiene comunque opportuno formulare uno **schema divisionale basato su omogenei raggruppamenti di beni, per formare lotti con caratteristiche di omogeneità ed appetibilità sul mercato immobiliare**, rimandando ad un futuro eventuale **progetto distributivo preciso** in caso di aggiudicazione, per la soddisfazione dei creditori che tenga conto dei beni effettivamente colpiti dalle distinte procedure.

7.1 Comproprietà e quote

a) Beni colpiti per quota intera di proprietà 1/1 a carico di [REDACTED]

[REDACTED]:

immobili siti nel Comune Povegliano V.se (VR), via Verona 9:

- Appartamento su 2 livelli - foglio 1 part. 113 **sub 22**, CAT. A/2, cl. 3;
- Locali di servizio – foglio 1 part. 113, **sub 21** CAT.A/10, cl. 1

b) Beni colpiti per quota di proprietà 1/2 a carico di [REDACTED]

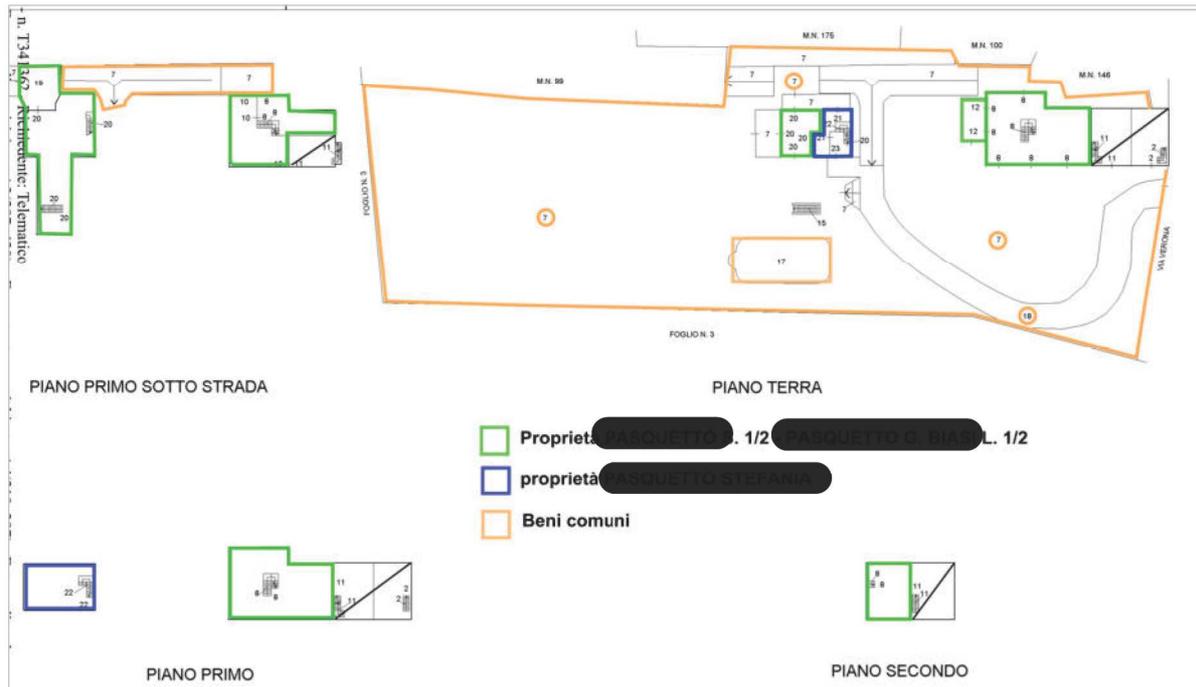
[REDACTED]:

immobili siti nel Comune Povegliano V.se (VR), via Verona 9:

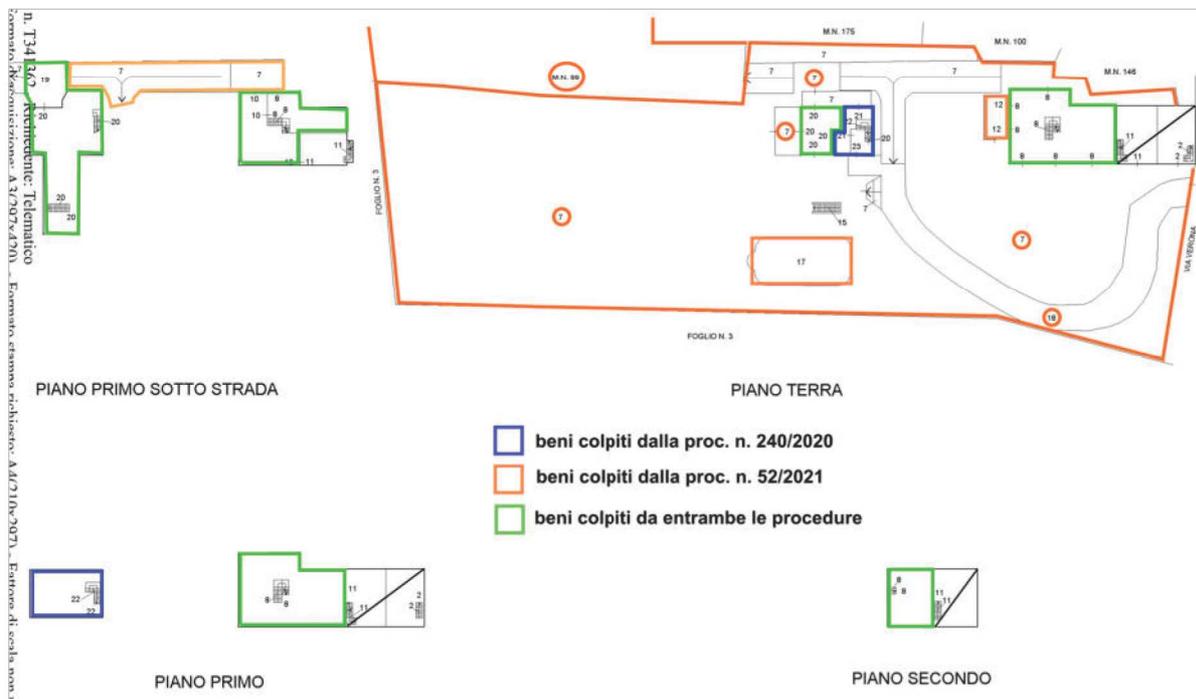
- Unità abitativa su più livelli - foglio 1 part. 113 **sub 8**, CAT. A/, cl. 2;
- Ufficio - foglio 1 part. 113 **sub 20**, CAT. A/10, cl. 1;
- Autorimessa - foglio 1 part. 113 **sub 10**, CAT. C/6, cl. 2;
- Area di manovra - foglio 1 part. 113 **sub 19**, CAT. C/6, cl. 2;
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 7**, aree scoperte, bene comune non censibile ai sub. 2,8,10,11,19,20 (CORTE, PORTICATO, PERGOLATO E SCIVOLO);
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 12** (porticato, bene comune non censibile ai sub. 2,8,10);
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 17** (piscina, bene comune non censibile ai sub. 20,11),
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 18** (strada carrabile interna, bene comune non censibile ai sub.8,10,11,19,20) -
- Ente Urbano (intero mappale) - foglio 1 **part. 113**
- NCT – foglio 1 **part. 99** – terreno, sup. are 16.68, RD.€ 19,21



Lo schema seguente riassume graficamente le distinte proprietà e quelle comuni



Lo schema seguente riassume graficamente i beni colpiti dalle distinte procedure (blu e verde) e le sovrapposizioni con beni imm. colpiti da entrambe (arancio)



7.2 Schema divisionale – formazione dei lotti

LOTTO 1: Fabbricato residenziale su 3 livelli, con accessori e pertinenze:

Foglio 1 part. 113, sub.8-10-12, quota % dei b. comuni sub.7-17, terreno m. 99

Trattasi di unità abitativa unifamiliare su 3 livelli più il piano interrato con autorimessa e cantina. Distribuita al piano terra con ampia zona giorno e prospiciente porticato, due bagni, studio e dispensa; una scala interna collega i livelli del piano primo dove si trovano 3 camere da letto, 2 servizi, studio e ripostiglio; al piano secondo mansardato due camere con bagno abitabili.

Il piano interrato, nella medesima sagoma del fabbricato, accatastato con autorimessa e cantine è direttamente collegato con scala interna e da rampa esterna carrabile, utilizzato come deposito /taverna. All'esterno oltre al porticato sul lato ovest, un'ampia zona verde è delimitata da una siepe di fatto pertinenziale anche se formalmente parte dell' area comune scoperta, non frazionata in porzioni pertinenziali alle diverse unita. Si aggiunge al compendio la proprietà esclusiva della porzione di giardino, al catasto Terreni **foglio 1, mapp. 99**, di superficie 1.668 mq. intercluso.

LOTTO 2: Fabbricato residenziale su più livelli, con accessori e pertinenze:

Foglio 1 part. 113 - sub.19-20-21-22-23 e quota % dei beni comuni sub.7-17

Trattasi di unità abitativa unifamiliare disposta su 2 livelli oltre a piano interrato con autorimessa e cantine. Dall'ingresso una scala interna collega i piani; il piano terra è composto da una zona di servizio con bagno e ripostiglio ed un ampio locale soggiorno (sub.20); esternamente un ampio porticato sul lato ovest ed a aree a terrazza sul fronte e sul retro completano gli spazi esterni direttamente pertinenziali. Al piano primo si accede direttamente ad una zona giorno con cucina abitabile, una camera, bagno e ripostiglio, potenzialmente utilizzabile come unità immobiliare indipendente dal piano terra.

Il piano interrato (accessorio al sub. 20) direttamente collegato da scala interna, e raggiungibile dall'esterno con rampa scivolo ed area di manovra (sub.19) o scala esterna nei pressi della piscina (sub. 15); di ampie dimensioni, con funzioni di autorimessa/ cantine /deposito, ospita inoltre il vano tecnico interrato funzionale alla piscina e collegato con una scala all' esterno, al livello superiore nell'area scoperta di pertinenza.



Aree scoperte comuni

Si precisa che catastalmente e da accertamento dello stato delle proprietà immobiliari- elenco subalterni assegnati, **riguardo alle aree scoperte**, risulta quanto segue:

- **SUB. 7** – aree verdi scoperte, porticato, pergolato e scivolo: bene comune ai sub. 2, 8, 10, 11, 19, 20 (NB: sub. 2 ed 11 esclusi dalla presente perizia)
- **SUB. 17** – piscina scoperta: bene comune ai sub. 20 e 11 (NB: sub. 11 escluso dalla presente perizia);
- **SUB. 18** – passaggio carrabile e pedonale: bene comune ai sub. 8,10,11,19,20 (sub. 11 escluso dalla presente perizia);

Tabella degli spazi comuni espressa in % sui mq. di proprietà

Unità imm. mq	mq	%	mq. %
Lotto 1	423	49%	1.894
Lotto 2	173	20%	775
Sub. 2-11 (esclusi da perizia)	275	32%	1.231
Sup. totale	871		
Sup. comune scoperta sub 7-17	3.900	100%	

Comune	Sezione	Foglio 1	Particella 113	Tipo mappale	del:
Sub	POVEGLIANO VERONESE	n°civ	Piani	Scala	Int.
	UBICAZIONE via/piazza		S1-T1-2		
1	via verona	9			
2	via verona	9	T-1		
3	via verona				
4	via verona				
5	via verona				
6	via verona				
7	via verona	9	S1-T		
8	via verona		S1-T	1-2	
9	via verona				
10	via verona	9	S1		
11	via verona	9	S1-T1-2		
12	via verona	9	T		
13					
14					
15					
16					
17	via verona	9	T		
18	via verona	9	T		
19	via verona	9	S1		
21	via verona	9	T		
22	via verona	9	T-1		
23	via verona	9	T		

DESCRIZIONE

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
 SOPPRESSO
 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
 SOPPRESSO
 SOPPRESSO
 SOPPRESSO
 SOPPRESSO
 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2,8,10,11,19 E 20 (CORTE, PORTICATO, PERGOLATO E SCIVOLO)
 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
 SOPPRESSO
 AUTORIMESSA
 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 8 E 10 (PORTICATO)
 SOPPRESSO
 SOPPRESSO
 SOPPRESSO
 SOPPRESSO
 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 20 E 11 (PISCINA)
 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 8, 10, 11,19 E 20 (PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE)
 AUTORIMESSA
 UFFICIO
 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 21 E 22 (INGRESSO)

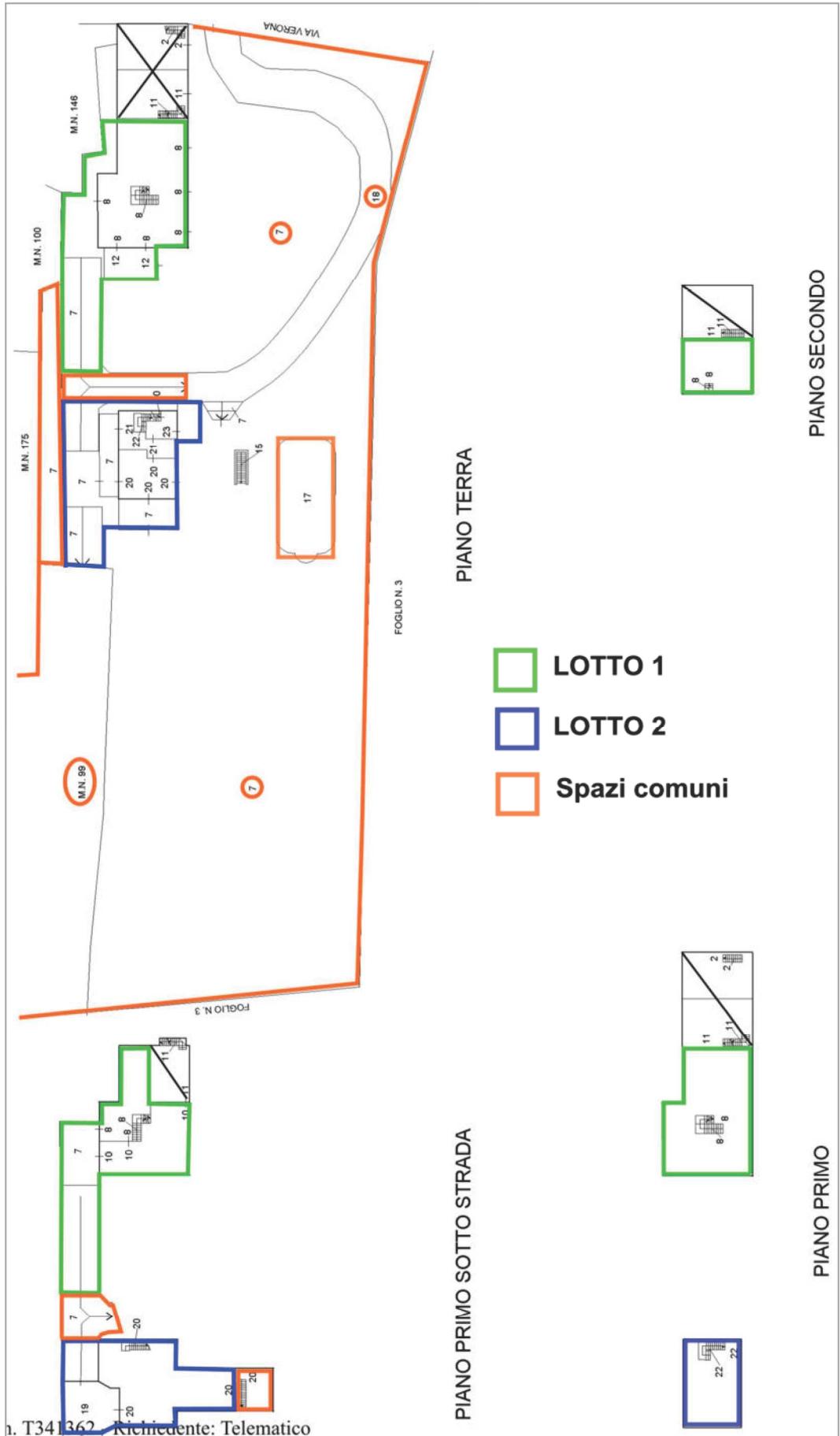
Unità immobiliari n. 23 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Beni comuni
 Beni LOTTO 1
 Beni LOTTO 2

Tabella con i raggruppamenti dei beni immobili in lotti





Schema illustrativo dello schema divisionale



8. LOTTO 1 - DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche edilizie

Trattasi di unità abitativa unifamiliare disposta su 3 livelli fuori terra, **metratura lorda 735 mq.** comprensiva della quota percentuale spettante per le superfici scoperte a giardino e piscina.

L'immobile (f.1, part.1313 sub. 8-10-12), è stato ristrutturato in anni 2004/2006 con stato di conservazione generale e livello di finiture molto buone; l'accesso avviene dalla strada carrabile e pedonale interna comune; la distribuzione dei locali viene a seguito riassunta:

Piano terra (sup. utile lorda SUL 182.0 mq, pertinenze mq. 120)

Oltre un porticato di 28 mq., con arcate contornate in mattoni affacciato sulla zona pranzo/soggiorno di oltre 60 mq., il piano giorno è dotato di una cucina abitabile 16.5 mq ,doppi servizi, ripostiglio, locale dispensa 16 mq. ed un locale studio di 20 mq.

Piano primo (SUL mq. 172)

Dall' ampio disimpegno a doppia altezza al piano la prosecuzione della scala interne, con sagoma al L, giunge alla porzione di fabbricato con maggiore altezza che ospita l'ultimo livello con tetto in legno mansardato.

Piano secondo mansardato (SUL mq. 69)

Una scala interna a doppia rampa collega i livelli dell'abitazione. Il piano primo, interamente dedicato alla zona notte ed è composto da disimpegno, bagno, camera con altezze abitabili, e locale studio.

Piano interrato accessorio di servizio (SUL mq. 146.0)

Direttamente collegato da scala interna, ha un accesso carrabile da rampa scivolo esterna, locale autorimessa per 2/3 posti auto, centrale termica, bagno, ripostiglio e cantina.

Pertinenze esterne scoperte (mq. 1.894)

Non dotata di giardino di esclusiva proprietà, lo spazio esterno a verde prossimo all'unità è comunque confinato con barriera verde arbustiva. Si aggiunge alla superficie, la quota percentuale dell'intero spazio scoperto, interamente a giardino.

Il lotto inoltre comprende il terreno, piantumato a erba e giardino, di cui al mappale 99 mq. 1.668, di proprietà esclusiva degli esecutati Paschetto Gianni e Biasi Lorena per quota 1/2 ciascuno.



(Si rimanda alla allegata documentazione fotografica.)

• **Tabella delle componenti edilizie e costruttive**

	materiale	tipologia	condizioni
strutture verticali	misto laterizio pietrame	scatolare	m.buone
coperture	legno	coppi	m.buone
solai	legno	travi	m.buone

	materiale	tipologia	condizioni
superfici esterne	intonaco	intonaco civile e tinteggiatura per esterni	m.buone
infissi esterni	legno	battente con vetrocamera	m.buone
infissi interni	legno	A battente porte tamburate	m.buone
porte ingresso	legno	non blindate	m.buone
muri interni	laterizio	tramezze e muri portanti	m.buone
pavimentazione interna	Marmo-Legno-cotto	Lastre-parquet	m.buone
rivestimenti bagni	Marmo-ceramiche	piastrelle	m.buone
rivestimenti cucina	ceramiche	piastrelle	m.buone
pavimenti camere	legno	piastrelle	m.buone
pavimenti balconi/terrazze	cotto	piastrelle	m.buone
giardino	erba	-	m.buone



8.2 Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti sottotraccia e funzionanti; sono state reperite le certificazioni relative secondo la normativa unite all'agibilità. L'impianto di riscaldamento è autonomo con pavimenti radianti; l'impianto elettrico sottotraccia, completo e a norma. Impianto di raffrescamento non presente.

• Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisivo	autonoma	elettrica	buone	si
citofonico	Citofono classico	elettrica	buone	si
condizionamento	-	-	-	assente
gas	da rete	metano	buone	si
elettrico	sottotraccia	elettrica	buone	si
idrico sanitario e termico	sottotraccia	Autonomo pavim. radianti	buone.	si
telefonico	classica	rete	buone	si
fognatura	condotte	rete fognaria comunale	buone	si

8.3 SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

8.4 Situazione urbanistica attuale

Destinazione urbanistica :

I beni oggetto della presente relazione, sono identificato nel Piano degli Interventi Comunale - ZTO "e" – on a ad edificazione diffusa art. 45

8.5 Conformità urbanistico-edilizia

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

L'immobile è parte di un' originario agglomerato semirurale ante 1976, con aree cortilizie e terreno agricolo, ristrutturato in tempi recenti (2004/2005), ereditato dagli esecutati per successione diretta.



Dalle verifiche effettuate, presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Povegliano V.se risultano presenti agli atti:

- Concessione edilizia n. 16 del 12.06.1997 per ristrutturazione fabbricati;
- DIA in variante del 23.04.1999 e del 30.07.1999;
- Attestazione di agibilità prot. 9581/99 del 26.10.1999;
- DIA n. 225 del 2001 per realizzazione di portico esterno in aderenza;
- DIA prot. 227 del 10.01.2003 per opere di modifiche interne

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi e agli elaborati catastali, si può constatare che il fabbricato non presenta difformità rilevanti rispetto all'ultimo titolo autorizzato.

Si attesta la conformità edilizia dei beni in oggetto.

8.6 Conformità catastale

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

8.7 DETERMINAZIONE DELLA STIMA

8.8 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 Povegliano Vs.se. 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 opportuni 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.

8.9 Stima analitica e valore dei beni

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

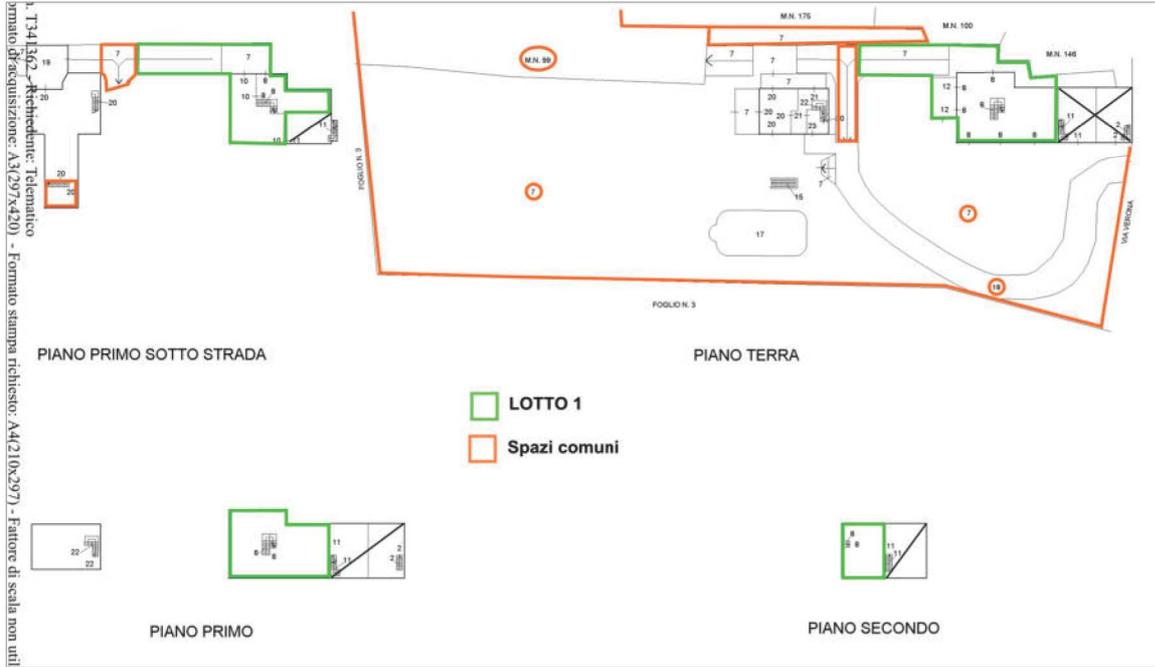


Grafico con individuazione del LOTTO 1 nel compendio generale.



LOTTO 1 - Tabella di calcolo della superficie commerciale (DPR 23/03/1998, n.138)

Immobili - sub. 7-8-10-12	Sup.mq.	quota %	coefficiente di ragguglio/quota condominiale	superficie commerciale
Piano terra				
Vani principali e acc.diretti	182,0		100%	182,0
Pertinenze esclusive di ornamento < 25 mq	25,0		30%	7,5
Pertinenze esclusive di ornamento > 25 mq	95,0		10%	9,5
*Area scoperta complessiva comune	3900,0			0,0
Quota % area scoperta complessiva	1894,0	49%		0,0
Aree scoperte fino 5*SL	1894,0		10%	189,4
Aree scoperte oltre 5*SL			2%	0,0
Terreno/giardino sub 99	1668,0		2%	35,4
Piano primo				
Vani principali e acc. diretti	172,0		100%	172,0
Piano secondo				
Vani principali e acc. diretti	69		100%	69,0
Piano interrato				
Pertinenze escl. accessorie a servizio	145,0		50%	72,5
Tot. vani principali e acc.ri diretti = SL	423,0		Totale mq.	737,3

superficie commerciale

mq. 737,3

Si riporta, a titolo informativo, la tabella delle quotazioni in banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al I° semestre 2021:

Provincia: VERONA

Comune: POVEGLIANO VERONESE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	810	1150
Ville e Villini	NORMALE	1150	1500



Ai fini della determinazione del valore dell'immobile per la presente perizia di stima, si terrà inoltre conto di aspetti specifici del compendio, del raffronto con immobili di medesima tipologia e condizione sul mercato nella zona di riferimento. Il compendio si colloca in località “Casotti”, a 2 km a nord dal centro di Povegliano V.se, con prevalente edificazione residenziale diffusa in zona semirurale-agricola.

E' necessario nella stima tenere conto inoltre del contesto e stato di conservazione e manutenzione più che buono degli immobili, con finiture di discreto pregio.

A seguito per l'acquisizione di un maggior numero di dati a conferma del più idoneo valore di mercato per il lotto in oggetto, si propone un metodo “comparativo”, di beni in vendita effettiva sul mercato attivo omogenei per tipologia e condizioni.

Confronto M.C.A. (Market Comparison Approach)

tipologia	stato	prezzo richiesto	Mq. c.	€ mq.
Villa a schiera	buono	€ 335.000,00	300	€ 1.117
Villa unifamiliare	discreto	€ 199.000,00	200	€ 995
Villa bifamiliare	nuovo	€ 365.000,00	196	€ 1.862
Terratetto unif.	ottimo	€ 399.000,00	365	€ 1.093
Villa bifamiliare	discreto	€ 175.000,00	190	€ 921
Terratetto unif.	ottimo	€ 335.000,00	304	€ 1.102
Villa unifamiliare	molto buono	€ 520.000,00	315	€ 1.651
Terratetto unif.	ottimo/ristrutt.	€ 198.000,00	110	€ 1.800
Terratetto unif.	buono	€ 210.000,00	130	€ 1.615
			Media	€ 1.351

Valore medio O.M.I. € 980/mq
 Valore ponderato (val. max O.M.I.) € 1.150/mq
 Valore MEDIO confronto M.C.A.-10% € 1.215/mq

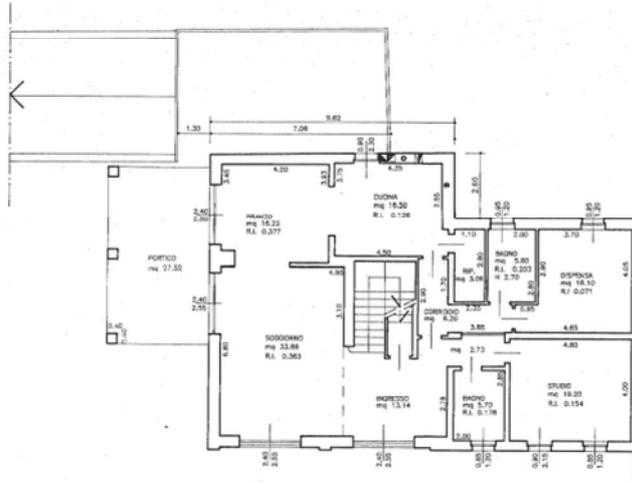
LOTTO 1 – valore di stima medio ponderato € 1.115/mq.

-Valutazione ponderata (mq 737 x € 1175)	€ 822.000,00
-Decurtazione per vendita forzata -10%	€ 82.000,00
-Decurtazione reale andamento del mercato immobiliare – 5%	€ 41.100,00
-Spese di cancellazione pignoramento	€ 400,00

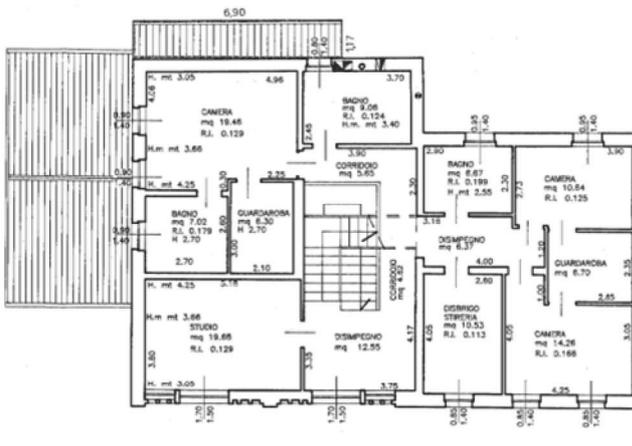
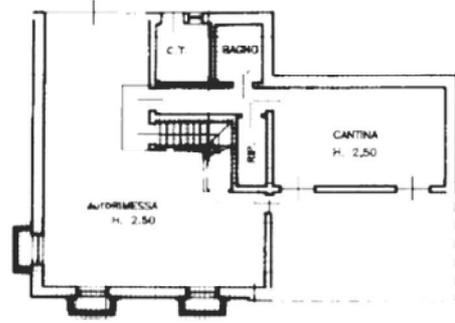
LOTTO 1 - VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 690.000,00



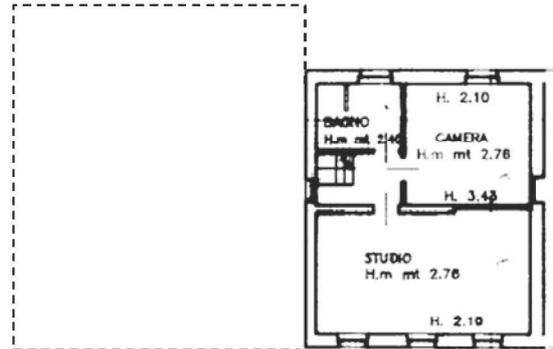
Elaborati grafici Lotto 1 - stato attuale conforme



Piano Terra ed Interrato



Piano Primo e secondo



Prospetti sud ed ovest



9. LOTTO 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

9.1 Caratteristiche edilizie

Trattasi di unità abitativa unifamiliare disposta su 2 livelli fuori terra e piano interrato con autorimessa ed accessori, **metratura lorda complessiva 376 mq.** comprensiva della quota percentuale spettante per le superfici scoperte a giardino e piscina.

Il compendio (part.113 sub. 19-20-21-22), è stato realizzato con concessione n. 27/ 2004 con successiva Sanatoria per difformità n. 38/2014. Lo stato di conservazione generale e livello di finiture è molto buono; l'accesso avviene dalla strada carrabile e pedonale interna comune, dopo pochi gradini, ad un livello leggermente superiore al piano di campagna.

La distribuzione dei locali viene a seguito riassunta:

□ **Piano terra (sup. utile lorda SUL 88.0 MQ, pertinenze dirette mq. 170)**

Il piano terra è composto da scala interna di collegamento ai livelli primo ed interrato, un bagno, ripostiglio ed un ampio locale (accatastato come ufficio cat. A/10) di 35 mq.

In esterno le pertinenze dirette di ornamento constano per 172 mq. in zone a terrazzo su entrambi i lati ed un portico sul lato ovest di 30 mq.

□ **Piano primo (SUL mq. 85,0)**

Dalla scala interna si raggiunge il piano primo mansardato di generosa altezza con un soggiorno di 25 mq. con caminetto, cucina abitabile di 12 mq., bagno, ripostiglio e camera da letto di 15.5 mq. Tetto in legno con travi a vista. Il piano è eventualmente utilizzabile come unità indipendente.

□ **Piano interrato accessorio di servizio (SUL mq. 190.0)**

Direttamente collegato da scala interna, si accede a locali accessori per 140 mq.; l'accesso carrabile da rampa scivolo esterna con 2 ingressi opposti, giunge ad autorimessa (sub. 19, 45 mq); 2 posti auto. La porzione terminale del piano interrato costituisce il locale tecnico della piscina al livello superiore, funzionale quindi ad uso comune, con scala esterna per il collegamento dal giardino.

□ **Pertinenze esterne scoperte (mq. 775)**

L'unità, come nel caso del Lotto 1, non è dotata di giardino di esclusiva proprietà; lo spazio esterno prossimo al fabbricato terra-cielo, risulta ad una quota leggermente superiore, sulla quale si colloca la piscina in un ampio giardino, sempre parte del sub. 7, comune a tutte le unità, del quale l'abitazione del lotto 2 ha una percentuale del 20% circa (mq. 775).

(Si rimanda alla allegata documentazione fotografica.)



● **Tabella delle componenti edilizie e costruttive**

	materiale	tipologia	condizioni
strutture verticali	laterizio alveolare	scatolare	m.buone
coperture	laterizio	coppi	m.buone
solai	legno	travi	m.buone

	materiale	tipologia	condizioni
superfici esterne	intonaco	intonaco civile e tinteggiatura per esterni	m.buone
infissi esterni	legno	battente con vetrocamera	m.buone
infissi interni	legno	A battente porte tamburate	m.buone
porte ingresso	legno	non blindate	m.buone
muri interni	laterizio	tramezze e muri portanti	m.buone
pavimentazione interna	Legno-cotto	piastrelle-parquet	m.buone
rivestimenti bagni	ceramiche	piastrelle	m.buone
rivestimenti cucina	ceramiche	piastrelle	m.buone
pavimenti camere	legno	piastrelle	m.buone
pavimenti balconi/terrazze	gres	piastrelle	m.buone
giardino	erba	-	m.buone

9.2 Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono recenti, presenti sottotraccia e funzionanti; sono state reperite le certificazioni relative secondo la normativa unite all'agibilità, a seguito della Sanatoria del 2014.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con pavimenti radianti; l'impianto elettrico sottotraccia, completo e a norma. Impianto di raffrescamento non presente.



● **Tabella delle caratteristiche impiantistiche**

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisivo	autonoma	elettrica	buone	si
citofonico	Citofono classico	elettrica	buone	si
condizionamento	-	-	-	assente
gas	da rete	metano	buone	si
elettrico	sottotraccia	elettrica	buone	si
idrico sanitario e termico	sottotraccia	Autonomo pavim. radianti	buone.	si
telefonico	classica	rete	buone	si
fognatura	condotte	rete fognaria comunale	buone	si

9.3 SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

9.4 Situazione urbanistica attuale

Destinazione urbanistica :

I beni oggetto della presente relazione, sono identificato nel Piano degli Interventi Comunale - ZTO "e" – ona ad edificazione diffusa art. 45

9.5 Conformità urbanistico-edilizia

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

L'immobile è parte di un' originario agglomerato semirurale ante 1976, con aree cortilizie e terreno agricolo, realizzato come nuovo in tempi recenti (2004/2005).

Dalle verifiche effettuate, presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Povegliano V.se risultano presenti agli atti:

- Permesso di Costruire n. 27/2004 – nuova costruzione;
- Permesso di Costr. in Sanatoria n.38/2014 del 24/10/2014 prot. 6663;
- Attestazione di agibilità Pratica n° [REDACTED] W-19012018-0958 01/02/18;

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi e agli elaborati catastali, si può constatare che il fabbricato non presenta difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzato.



Si attesta la conformità edilizia dei beni in oggetto.

9.6 Conformità catastale

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

9.7 DETERMINAZIONE DELLA STIMA

9.8 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 Povegliano Vs.se.

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 opportuni 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.

9.9 Stima analitica e valore dei beni

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

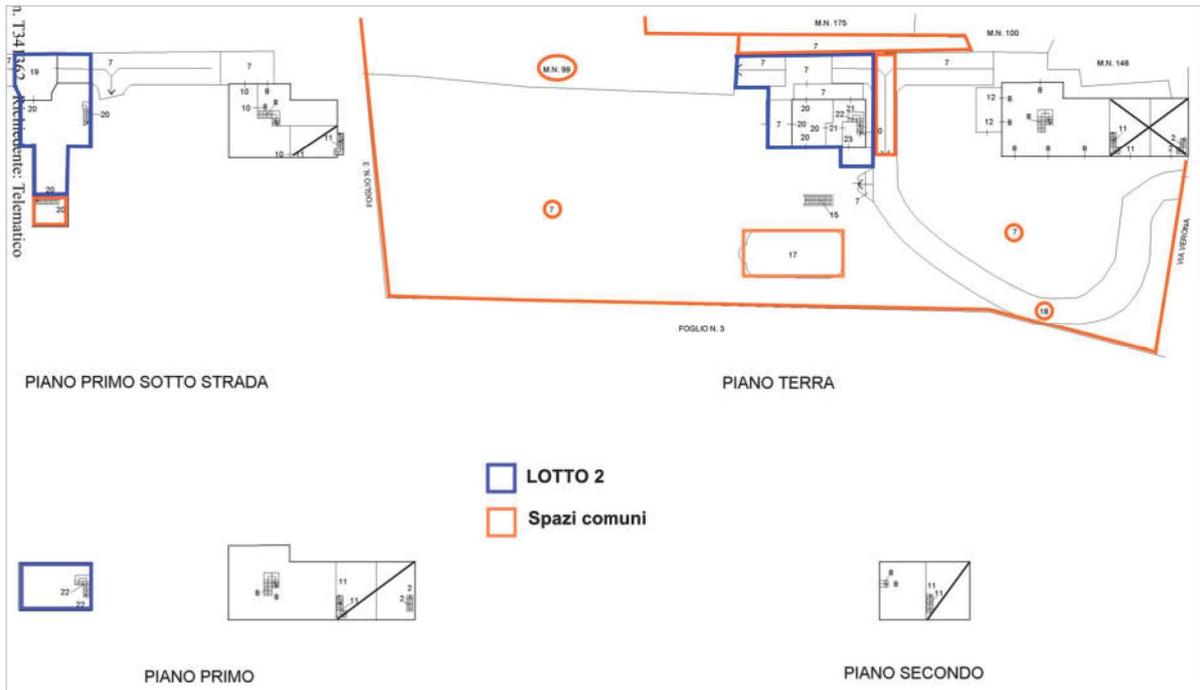


Grafico con individuazione del LOTTO 2 nel compendio generale.



LOTTO 2 - Tabella di calcolo della superficie commerciale (DPR 23/03/1998, n.138)

Immobili - sub. 7-19-20-21-22	Sup.mq.	quota %	coefficiente di ragguglio/quota condominiale	superficie commerciale
Piano terra				
Vani principali e acc.diretti	88,0		100%	88,0
Pertinenze esclusive di ornamento < 25 mq	25,0		30%	7,5
Pertinenze esclusive di ornamento > 25 mq	146,0		10%	14,6
Area scoperta complessiva comune	5668,0			0,0
Quota % area scoperta complessiva	774,6	20%		0,0
Aree scoperte fino 5*SL	774,6		10%	77,5
Aree scoperte oltre 5*SL			2%	0,0
Piano primo			100%	
Vani principali e acc. diretti	85,0		100%	85,0
Piano interrato				
Pertinenze escl. accessorie a servizio	190,0		50%	95,0
Tot. vani principali e acc.ri diretti	173,0		Totale mq.	367,6

superficie commerciale

mq. 376,6

Si riporta, a titolo informativo, la tabella delle quotazioni in banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al I° semestre 2021:

Provincia: VERONA

Comune: POVEGLIANO VERONESE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	810	1150
Ville e Villini	NORMALE	1150	1500

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile per la presente perizia di stima, si terrà inoltre conto di aspetti specifici del compendio, del raffronto con immobili di medesima tipologia e condizione sul mercato nella zona di riferimento. Il compendio si



colloca in località “Casotti”, a 2 km a nord dal centro di Povegliano V.se, con prevalente edificazione residenziale diffusa in zona semirurale-agricola.

E' necessario nella stima tenere conto inoltre del contesto e stato di conservazione e manutenzione più che buono degli immobili, con finiture di buon pregio.

A seguito per l'acquisizione di un maggior numero di dati a conferma del più idoneo valore di mercato per il lotto in oggetto, si propone un metodo “comparativo”, di beni in vendita effettiva sul mercato attivo omogenei per tipologia e condizioni.

Confronto M.C.A. (Market Comparison Approach)

tipologia	stato	prezzo richiesto	Mq. c.	€ mq.
Villa a schiera	buono	€ 335.000,00	300	€ 1.117
Villa unifamiliare	discreto	€ 199.000,00	200	€ 995
Villa bifamiliare	nuovo	€ 365.000,00	196	€ 1.862
Terratetto unif.	ottimo	€ 399.000,00	365	€ 1.093
Villa bifamiliare	discreto	€ 175.000,00	190	€ 921
Terratetto unif.	ottimo	€ 335.000,00	304	€ 1.102
Villa unifamiliare	molto buono	€ 520.000,00	315	€ 1.651
Terratetto unif.	ottimo/ristrutt.	€ 198.000,00	110	€ 1.800
Terratetto unif.	buono	€ 210.000,00	130	€ 1.615
Media				€ 1.350

Valore medio O.M.I. € 980/mq
 Valore ponderato (val. max O.M.I.) € 1.150/mq
 Valore MEDIO confronto M.C.A.-10% € 1.215/mq

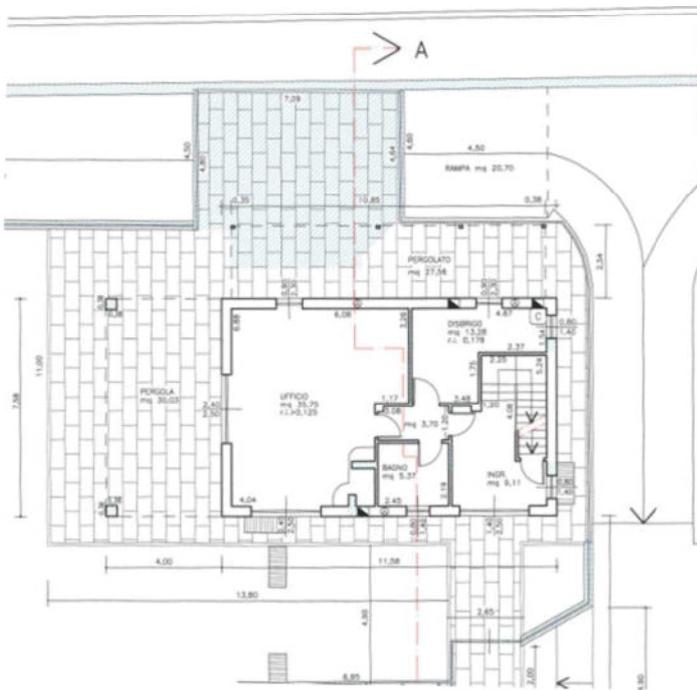
LOTTO 1 – valore di stima medio ponderato € 1.200/mq.

-Valutazione ponderata (mq 376,5 x € 1.200)	€ 441.000,00
-Decurtazione per vendita forzata -10%	€ 44.100,00
-Decurtazione reale andamento del mercato immobiliare – 5%	€ 22.000,00
-Spese di cancellazione pignoramento	€ 400,00

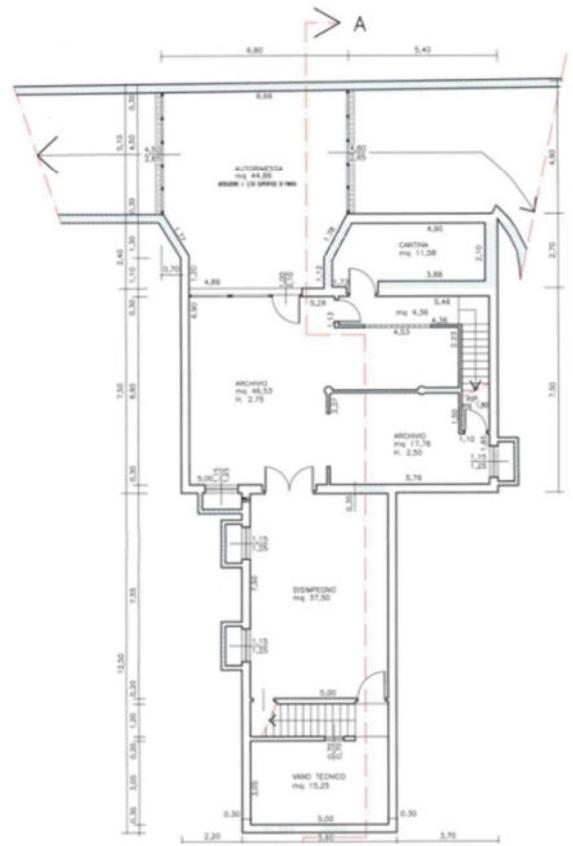
LOTTO 2 - VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 370.000,00



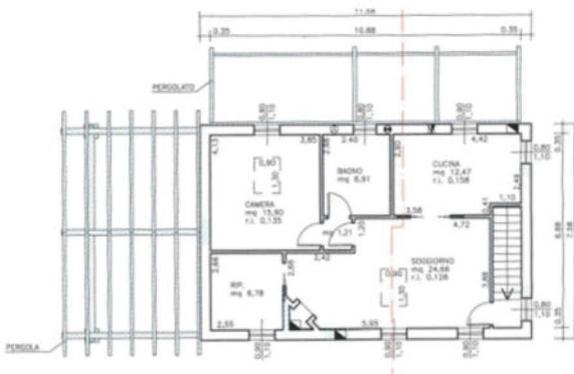
Elaborati grafici Lotto 2 - stato attuale conforme



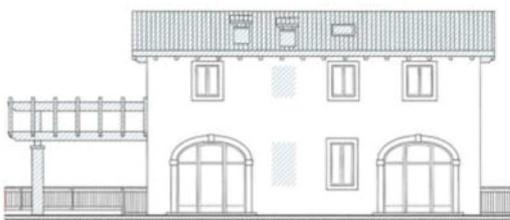
Pianta piano terra



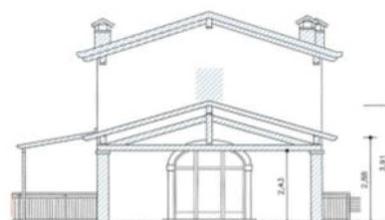
Pianta piano interrato



Pianta piano primo



Prospetto sud



Prospetto ovest



Fonti d'informazione per la stima

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) I° sem. 2021

Comune di Povegliano V.se (VR) - Ufficio Tecnico - Archivio

Inserzioni immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare

Documentazione d'archivio



10. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI - LOTTI 1 - 2

• Ubicazione dei beni

Comune di Povegliano V.se (VR), loc. Casotti, via Verona 9.

• Dati dei pignoramenti

Atto di pignoramento immobiliare n. 240/20 RE, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 03/08/2020 repertorio n. 3412, trascritto a Verona in data 15/09/20 ai nn. 30586 RG e 21524 RP, a favore di AVV. MARIA STELLA MANFREDI, Via L. Miranda 8, (FG) C.F. MNFMST59E60I936L; **a carico di:**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
[REDACTED]
[REDACTED]

Atto di pignoramento immobiliare n. 52/2021 RE, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 22/01/22 repertorio n. 120, Trascritto a Verona in data 05/03/21 ai nn. 8802RG e 6313 RP, a favore di PENELOPE SPV SRL, Via Alfieri 1, Conegliano (TV) C.F. 04934510266; **a carico di:**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

• Identificazione catastale e intestazione dei beni

Beni immobili colpiti dalla procedura 240/20 – precedente Avv. Maria Stella Manfredi

a) a carico della controparte eseguita [REDACTED]:

per quota intera di proprietà 1/1, immobili siti nel Comune Povegliano V.se (VR), via Verona 9:

- Appartamento su 2 livelli - foglio 1 part. 113 **sub 22**, CAT. A/2, cl, 3;
- Locali di servizio – foglio 1 part. 113, **sub 21** CAT.A/10, cl. 1

b) a carico della controparte eseguita [REDACTED]

in comproprietà quota 1/2 ciascuno, immobili siti nel Comune Povegliano V.se (VR), via Verona 9:

- Unità abitativa su più livelli - foglio 1 part. 113 **sub 8**, CAT. A/, cl. 2;
- Autorimessa - foglio 1 part. 113 **sub 10**, CAT. C/6, cl. 2;
- Area di manovra - foglio 1 part. 113 **sub 19**, CAT. C/6, cl. 2;
- Ufficio - foglio 1 part. 113 **sub 20**, CAT. A/10, cl. 1;

• Beni immobili colpiti dalla procedura 52/21– precedente Penelope SPV Srl

c) a carico della controparte eseguita [REDACTED]:



in comproprietà 1/2 ciascuno, immobili siti nel Comune Povegliano V.se (VR),
via Verona 9:

- Unità abitativa su più livelli - foglio 1 part. 113 **sub 8**, CAT. A/, cl. 2;
- Ufficio - foglio 1 part. 113 **sub 20**, CAT. A/10, cl. 1;
- Autorimessa - foglio 1 part. 113 **sub 10**, CAT. C/6, cl. 2;
- Autorimessa - foglio 1 part. 113 **sub 19**, CAT. C/6, cl. 2;
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 7**, aree scoperte, bene comune non censibile ai sub. 2,8,10,11,19,20 (CORTE, PORTICATO, PERGOLATO E SCIVOLO);
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 12** (porticato, bene comune non censibile ai sub. 2,8,10);
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 17** (piscina, bene comune non censibile ai sub. 20,11),
- Ente comune foglio 1 part. 113 **sub 18** (strada carrabile interna, bene comune non censibile ai sub.8,10,11,19,20) -
- Ente Urbano (intero mappale) - foglio 1 **part. 113**
- NCT – foglio 1 **part. 99** – terreno, sup. are 16.68, RD.€ 19,21

• **Beni immobili comuni alle procedure riunite - Identificazione catastale:**

- Unità abitativa su 3 piani - foglio 1 part. 113 **sub 8**, CAT. A/, cl. 2; proprietà PASQUETTO GIANNI e BIASI LORENA per quota 1/2 ciascuno;
- Autorimessa - foglio 1 part. 113 **sub 10**, CAT. C/6, cl. 2; [REDACTED], proprietà quota 1/2 ciascuno;
- Area di manovra - foglio 1 part. 113 **sub 19**, CAT. C/6, cl. 2; [REDACTED] proprietà quota 1/2 ciascuno;
- Ufficio - foglio 1 part. 113 **sub 20**, CAT. A/10, cl. 1; [REDACTED] (quota 1/2 ciascuno).

• **Descrizione sommaria**

Compendio immobiliare composto da lotto terreno con presenza di fabbricati residenziali originati da una pregevole ristrutturazione di un agglomerato semirurale, in ampia area verde comune, con livelli interrati per autorimesse e cantine, piscina scoperta, tettoie per parcheggio esterne, lotto di terreno a giardino. il tutto sito in Povegliano Veronese (VR) con accesso da via Verona civ. 9.

LOTTO 1 – fg. 1 mapp. 113, sub. 8-10-12, mapp. 99; comuni quota sub. 7-17-18

Unità abitativa unifamiliare in fabbricato terra-cielo disposta su 3 livelli fuori terra, e piano interrato per autorimessa e cantina. Mq. commerciali 737,0 comprensivi della quota percentuale spettante per le superfici scoperte comuni a giardino e piscina. Proprietà esclusiva di terreno mq. 1668 in continuità con gli spazi scoperti comuni,

Valore di stima a base d'asta € 690.000,00



LOTTO 2 – fg. 1 mapp. 113, sub. 19-20-21-22; comuni quota sub. 7-17-18

Unità abitativa unifamiliare in fabbricato terra-cielo disposta su 2 livelli fuori terra, e piano interrato per autorimessa e cantina. Mq. commerciali 367,0 comprensivi della quota percentuale spettante per le superfici scoperte comuni a giardino e piscina.

Valore di stima a base d'asta € 370.000,00

• **Prezzo a base d'asta delle procedure riunite**

Lotto 1 + Lotto 2 **€ 1.060.000,00**

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

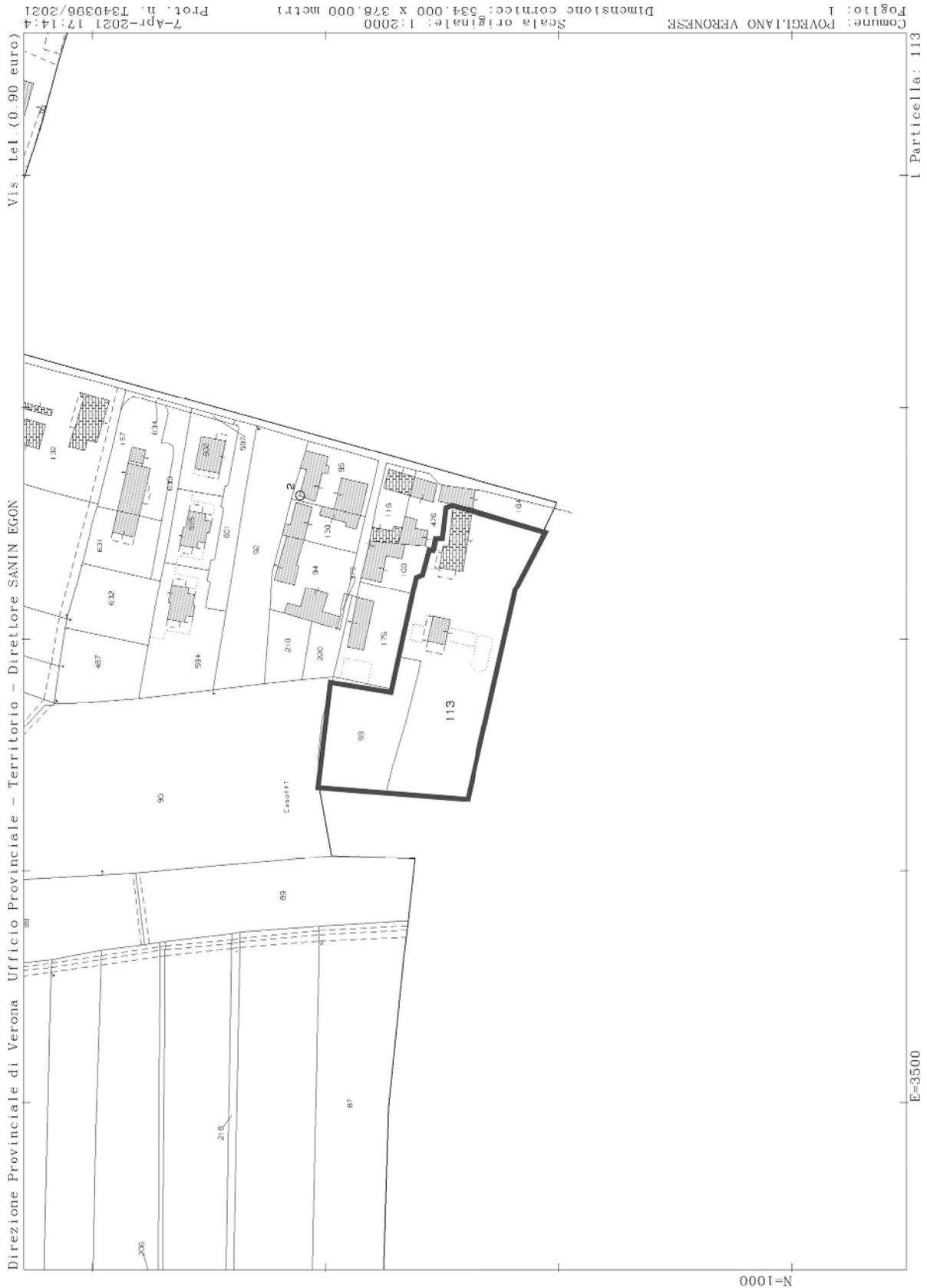
Verona 20/10/2021

Il perito incaricato

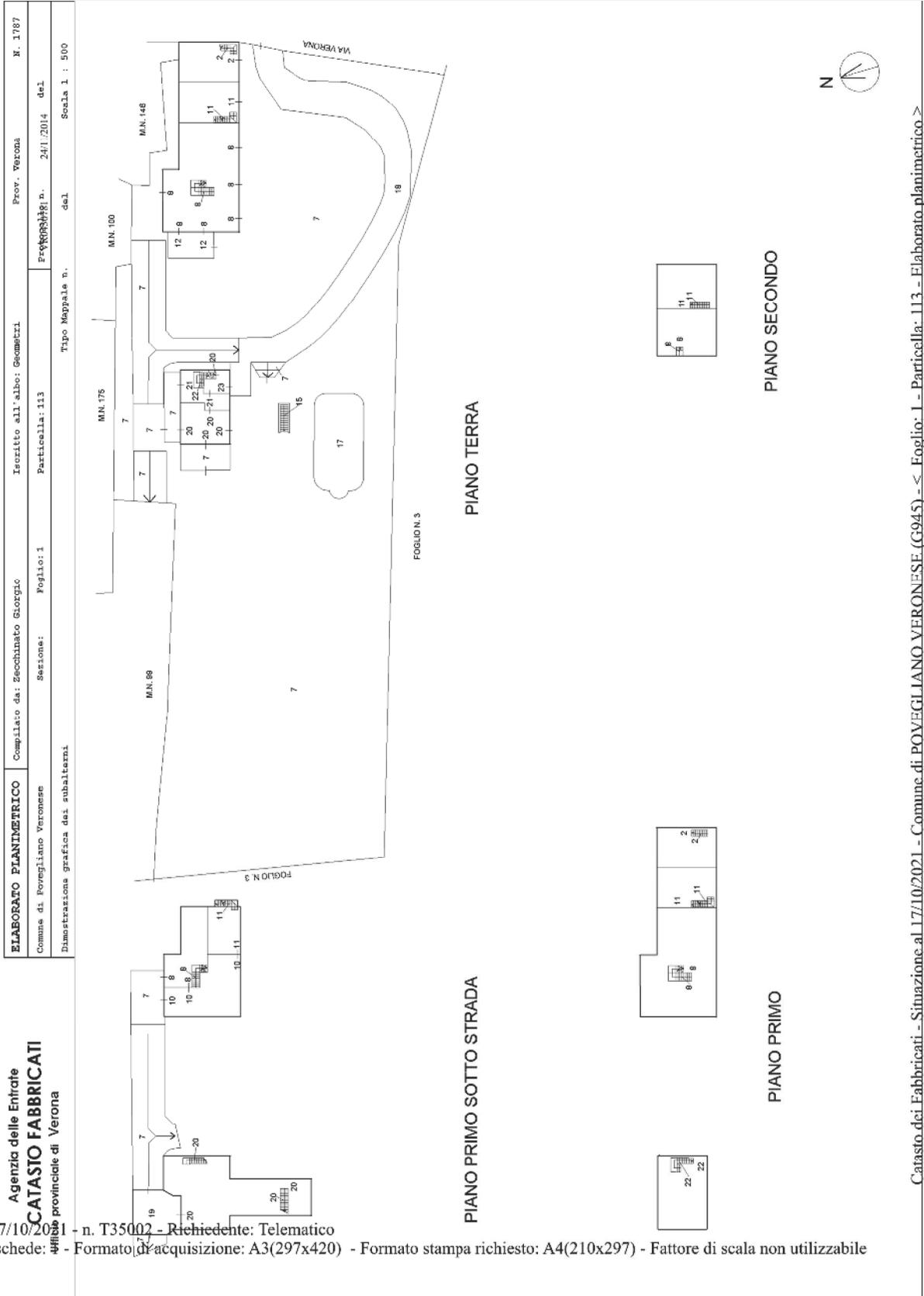
Arch. Giacinto Patuzzi



Elaborati catastali



Data: 17/10/2021 - n. T35002 - Richiedente: Telematico



Data: 17/10/2021 - n. T35002 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Data presentazione: 25/10/1999 - Data: 07/04/2021 - n. T208278 - Richiedente: PTZGNT70M26L781W

MODULARIO
a.r.l. n. 497

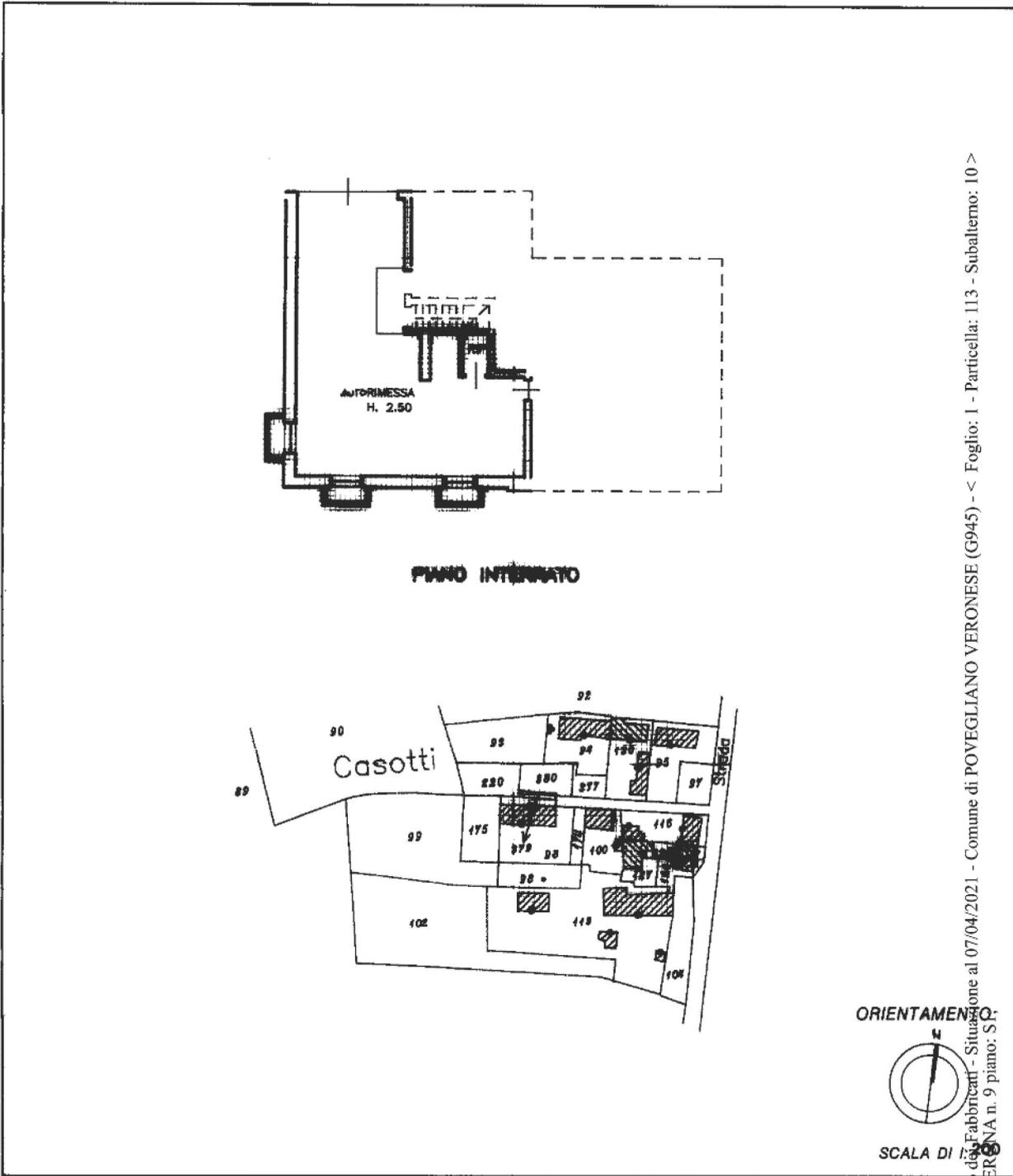


MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEL)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **POVEGLIANO VERONESE** disponibile. * **VERONA** Via Civ. **9**



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) ZECCHINATO GIORGIO	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atti identificativi catastali Data presentazione: 25/10/1999 - Data: 07/04/2021 - n. T208278 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4/09/1999	Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di VERONA Richiedente: PTZGNT70M26L781W Formato stampato: VERONA data 29/09/1999 Firma [Signature]	Catasto di Fabbricati - Situazione al 07/04/2021 - Comune di POVEGLIANO VERONESE (G945) - < Foglio: 1 - Particella: 113 - Subalterno: 10 > VIA VERONA n. 9 piano: S 666111097

Data: 07/04/2021 - n. T208279 - Richiedente: PTZGNT70M26L781W

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0430774 del 24/11/2014	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Povegliano Veronese Via Verona civ. 9	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 113 Subalterno: 19	Compilata da: Zecchinato Giorgio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1787

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTO STRADA



Catasto dei Fabbricati - Sitrazione al 07/04/2021 - Comune di POVEGLIANO VERONESE (G945) - < Foglio: 1 - Particella: 113 - Subalterno: 19 >
VIA VERONA n. 9 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

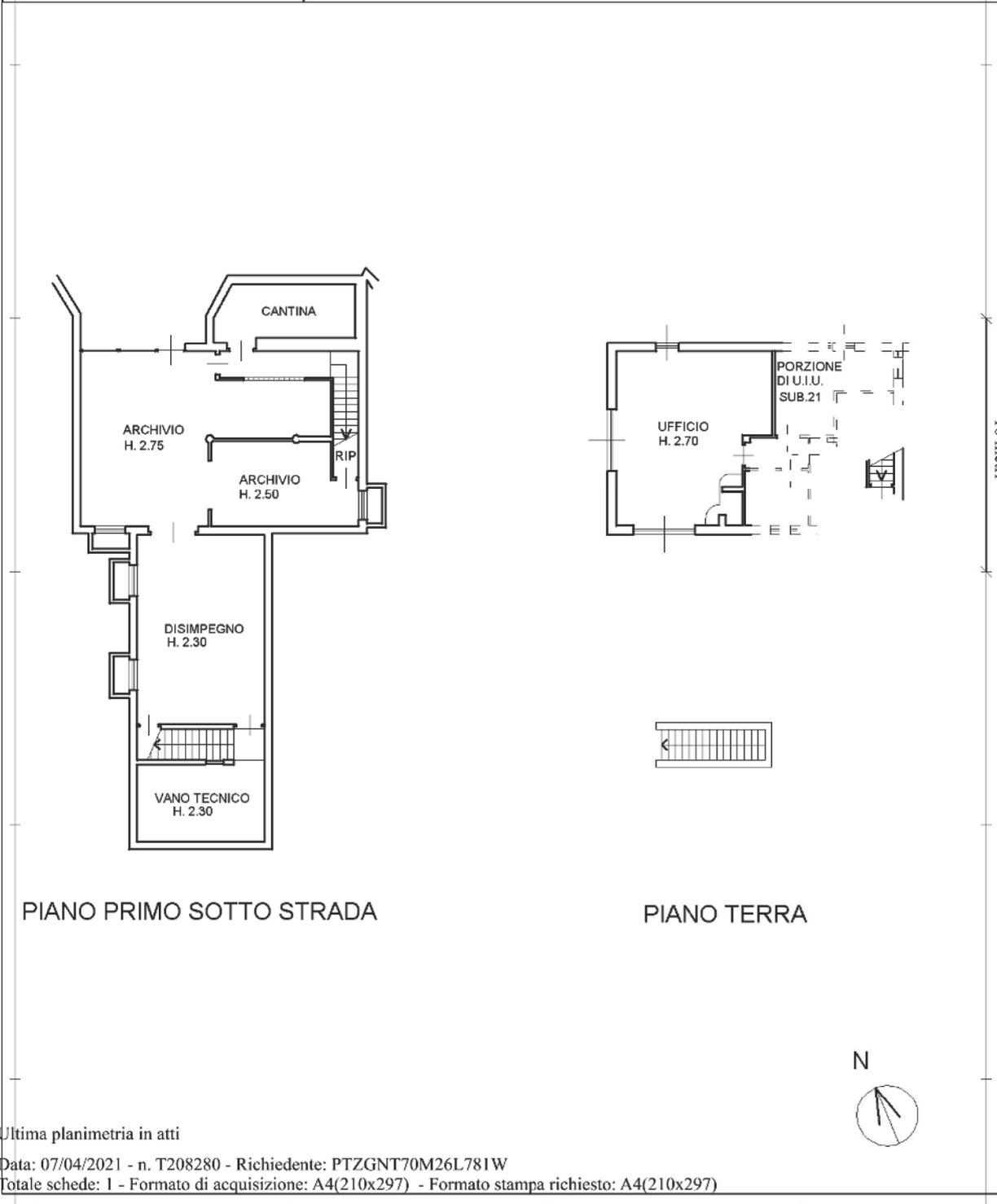
Data: 07/04/2021 - n. T208279 - Richiedente: PTZGNT70M26L781W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 07/04/2021 - n. T208280 - Richiedente: PTZGNT70M26L781W

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0430778 del 24/11/2014 Planimetria di u.i.u. in Comune di Povegliano Veronese Via Verona civ. 9	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 113 Subalterno: 20	Compilata da: Zecchinato Giorgio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1787
Scheda n. 1 Scala 1:200		

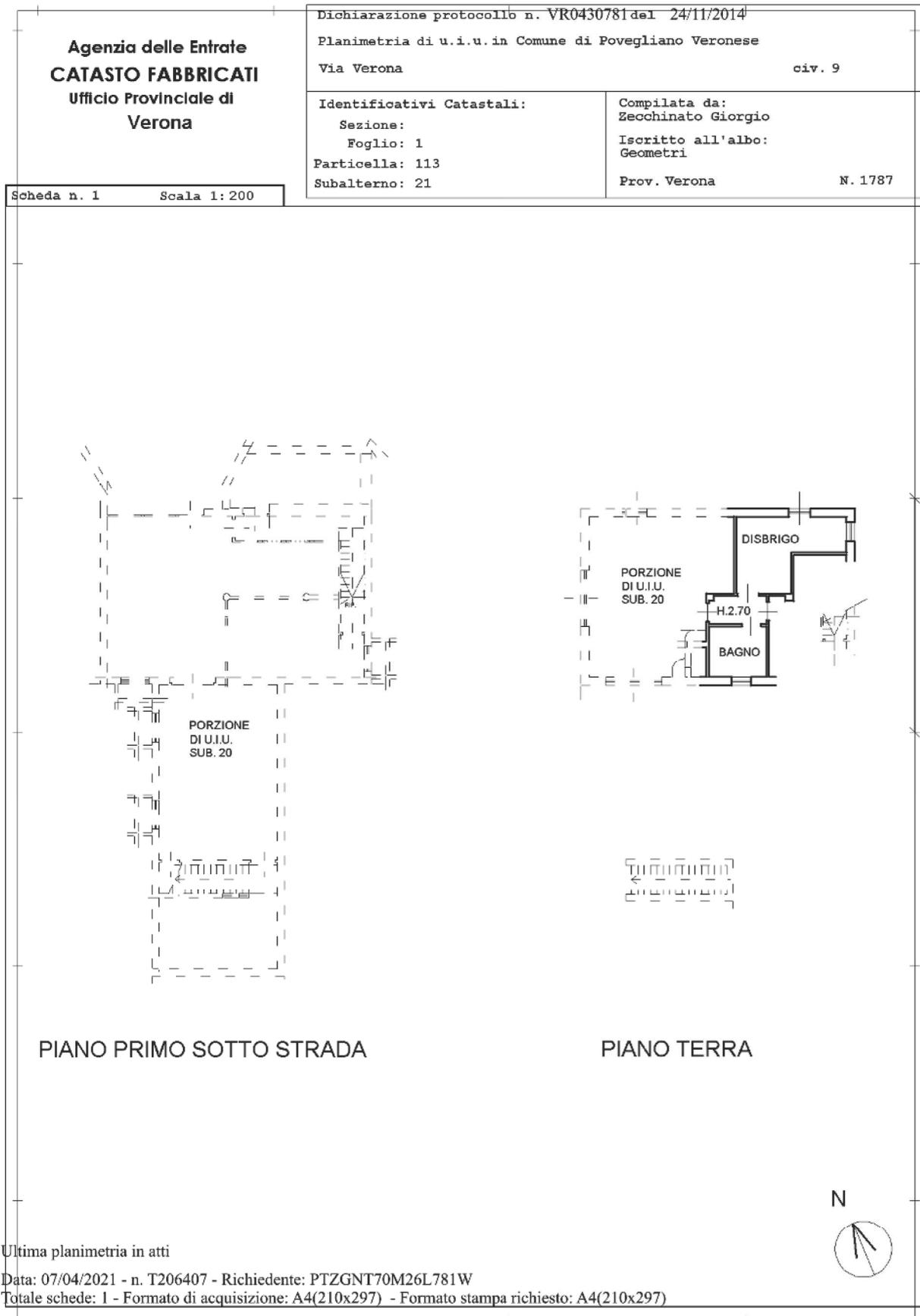


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/04/2021 - Comune di POVEGLIANO VERONESE (G945) - < Foglio: 1 - Particella: 113 - Subalterno: 20 >
 VIA VERONA n. 9 piano: S1-T;

Ultima planimetria in atti
 Data: 07/04/2021 - n. T208280 - Richiedente: PTZGNT70M26L781W
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



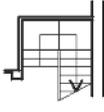
Data: 07/04/2021 - n. T206407 - Richiedente: PTZGNT70M26L781W



Data: 07/04/2021 - n. T206406 - Richiedente: PTZGNT70M26L781W

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0430781 del 24/11/2014 Planimetria di u.i.u. in Comune di Povegliano Veronese Via Verona civ. 9	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 113 Subalterno: 22	Compilata da: Zecchinato Giorgio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1787

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/04/2021 - Comune di POVEGLIANO VERONESE (0945) - < Foglio: 1 - Particella: 113 - Subalterno: 22 >
 VIA VERONA n. 9 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 07/04/2021 - n. T206406 - Richiedente: PTZGNT70M26L781W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

