

**RELAZIONE DI STIMA**  
**DEL PERITO ESTIMATORE**

**STIMA DEI BENI IMMOBILI**

TRIBUNALE DI VERONA  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento RF 48/2021  
Sentenza n° 50/2021 del 19/03/2021  
Giudice Delegato dot. [REDACTED]  
Curatore fallimentare: [REDACTED]

Fallimento

[REDACTED]  
con sede in Nogarole Rocca (VR)

nonché dei soci illimitatamente responsabili

[REDACTED]




**Indice della perizia**

Incarico.....3  
Individuazione dei beni.....3  
Sopralluogo .....4  
Lotti di vendita .....4  
Precisazione .....4  
Provenienza dei beni (per tutti i lotti).....6  
Formalità pregiudizievoli (per tutti i lotti) .....12  
Criteri di stima .....22

LOTTO 1: complesso immobiliare formato da due capannoni e  
area esterna in Nogarole Rocca (VR),.....23  
LOTTO 2: locali di deposito in Nogarole Rocca (VR) .....45  
LOTTO 3: abitazione piano terra e aree esterne in Nogarole  
Rocca (VR) .....55  
LOTTO 4: abitazione piano primo e area esterna in Nogarole  
Rocca (VR) .....75  
LOTTO 5: terreno in Nogarole Rocca (VR) .....92

Riepilogo dei valori di stima.....98  
Parere di divisibilità.....99



---


## Incarico

La scrivente dott. geom. [REDACTED] iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Verona e Provincia, all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Verona (settore B, pianificazione) nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, redige la presente perizia su incarico del curatore fallimentare Avv. [REDACTED]

## Individuazione dei beni

I beni immobili di pertinenza della procedura, per i quali è richiesta valutazione estimativa sono i seguenti:

- 1) complesso immobiliare** formato da due capannoni e area esterna in Nogarole Rocca (VR), Via Roma n° 16, quote indicate in seguito;
- 2) magazzino/locale di deposito** in Nogarole Rocca (VR), Via Roma s.n.c., quote indicate in seguito;
- 3) abitazione piano terra e aree esterne** in Nogarole Rocca (VR), Via Roma n° 22/B ,quote indicate in seguito;
- 4) abitazione piano primo e area esterna** in Nogarole Rocca (VR), Via Roma s.n.c., quote indicate in seguito;
- 5) terreno** in Nogarole Rocca (VR), Via Roma, quote indicate in seguito.



---

## **Sopralluogo**

Al fine di visionare le caratteristiche costruttive, di finitura e di localizzazione degli immobili è stato eseguito un sopralluogo in data 13/05/2021 e in ulteriori date successive.

Nell'occasione sono state eseguite le misurazioni ritenute d'utilità e svolti gli opportuni rilievi fotografici.


## **Lotti di vendita**

Valutata la tipologia e conformazione degli immobili, si ritiene opportuna la formazione di **n° 5 lotti** di vendita articolati in conformità a quanto indicato nel precedente capitolo "*Individuazione dei beni*".

## **Precisazione**

Sono oggetto di trattazione una moltitudine di diversificati immobili siti in un unico ambito in Nogarole Rocca (VR), Via Roma.

Il complesso si è originato mediante acquisti diversificati e successive edificazioni varie legate al nucleo familiare dei Sig.ri Mafessanti.

Per tale motivo, il compendio, presenta numerosi atti di provenienza che si intrecciano tra loro anche in funzione delle varie cessioni di immobili e di quote intervenute tra i fratelli .

Si provvede quindi nel seguito ad indicare unitariamente per tutti i lotti gli atti di provenienza che hanno interessato il compendio.

Va indicato altresì che è stata posta la massima attenzione nell'individuare particolari problematiche e difformità autorizzative/catastali. Stante la oggettiva difficoltà incontrata nell'individuare e reperire le pratiche di interesse (archivio del Comune di Nogarole Rocca -VR- basato unicamente per numero di protocollo di pratiche) si tiene a precisare che oltre quanto indicato gli immobili potrebbero essere stati oggetto di ulteriori pratiche non note alla scrivente.

La ricerca eseguita si è infatti basata sugli estremi delle pratiche edilizie indicate negli atti di compravendita che hanno interessato gli immobili

[REDACTED]

---

ma eventuali ulteriori autorizzazioni non indicate nelle compravendite stesse non sono state richieste in Comune in quanto sconosciute.

Tali peculiarità andranno quindi verificate da parte dell'offerente e non comportano comunque incidenza alcuna sui valori di stima che sono in ogni caso espressi a corpo e per immobili nello stato di fatto.

Va precisato altresì che sono state riscontrate problematiche inerenti il cognome e talvolta il nome dei soggetti falliti.

Il cognome [REDACTED] è infatti stato riscontrato nelle varie banche dati (soprattutto dell'Agenzia delle Entrate) sotto diversificate variabili:

[REDACTED]"; il nome ad esempio del Sig.

[REDACTED] è stato rilevato anche come [REDACTED]".

Tali numerose variabili hanno quindi reso difficoltosa la ricostruzione della situazione catastale ed ipotecaria, per cui, pur avendo dedicato la massima attenzione al riguardo, non è possibile escludere in termini assoluti l'emergere di nuovi elementi non riscontrati dalle ricerche eseguite.

## Provenienza dei beni (per tutti i lotti)

Gli immobili sono pervenuti ai soci illimitatamente responsabili in forza di  
seguenti atti:

- atto di **compravendita** in data **19/10/1955**, avanti il Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] di Villafranca di Verona (VR), collegio notarile di Verona,  
repertorio n. 12163, raccolta n. 5330, trascritto a Verona in data  
07/11/1955, RG 12591, RP 2653/9777, con il quale il Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] acquista dal Sig. [REDACTED]
  - a) in piena proprietà nel Comune di Nogarole Rocca (VR),  
nel catasto terreni fg A/10, mappali n. 3/c sub. 2 casa di  
due piani e mappale 3/a corte di mq 445;
  - b) in quota indivisa di 1/2 nel Comune di Nogarole Rocca  
(VR), nel catasto terreni fg A/10, mappale n. 3/c, area di  
fabbricato da dividersi in subalterni di mq 105.

- atto di **compravendita** in data **28/12/1968**, avanti il Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] di Valeggio sul Mincio (VR), collegio notarile di Verona,  
repertorio n. 3207, raccolta n. 1726, trascritto a Verona in data  
08/01/1969, RG 374, RP 4395/307, con il quale i Sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] acquistano dalla Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] in Zago in parti fra loro eguali pro indiviso nel Comune di  
Nogarole Rocca (VR), Via Roma, tre locali al piano terra e due  
locali al piano primo della casa con cortile al civico 12, oltre a  
porzione di cortile con rustico.

Il tutto identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Nogarole  
Rocca (VR), sez. A, fg. 10, mappale 3 sub. 1, Via Roma piani T-1,  
cat. A/4, classe 2, vani 6, RC Lire 498; insistente in mappa terreni  
stessa sezione e foglio sulle particelle 88-89 di totali mq 346. In  
particolare si richiama la servitù di passo con ogni mezzo anche  
meccanico che si esercita sulla striscia di metri 4 a cavaliere del  
confine tra i mappali 3/a e 3/b, sez. A, fg. 10 di Nogarole Rocca

[REDACTED]

---

(VR) per raggiungere la strada comunale; la possibilità di aprire finestre in caso di sopraelevazione in deroga alle distanze legali, e la possibilità di sopraelevare l'ultimo piano senza dover corrispondere indennità;

- atto di **compravendita** in data **09/12/1971**, avanti il Notaio [REDACTED] [REDACTED] in Valeggio sul Mincio (VR), collegio notarile di Verona, repertorio n. 5596, raccolta n. 3201, trascritto a Verona in data 17/12/1971, RG 21962, RP 17320, con il quale i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] acquistano dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] in parti fra loro eguali pro indiviso i beni:

Comune di Nogarole Rocca (VR), Catasto Terreni sez. A, fg. 10, mappali:

- a) 7 (mq 181);
- b) 42 (mq 517);
- c) 56 (mq 89);
- d) 80 (mq 645);
- e) 84 (mq 3.973)

Comune di Nogarole Rocca (VR), identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano sez. A, fg. 10, mappali:

- f) 93, sub. 2;
- g) 93, sub. 3;
- h) 94.

- **successione** legittima in morte del Sig. [REDACTED] apertasi il **16/11/1983**, registrata a Verona il 15/05/1984 al n. 78, vol. 411 e trascritta il 02/02/1985 ai n.ri 2318/1806.

Eredi:

- a) [REDACTED] quota 7/21
- b) [REDACTED] quota 2/21
- c) [REDACTED] quota 2/21
- d) [REDACTED] quota 2/21

- [REDACTED]
- 
- |    |            |            |
|----|------------|------------|
| e) | [REDACTED] | quota 2/21 |
| f) | [REDACTED] | quota 2/21 |
| g) | [REDACTED] | quota 2/21 |
| h) | [REDACTED] | quota 2/21 |

Immobili in Nogarole Rocca, CT fg. A/10, m.n. 89 sub. 2 con sovrastante fabbricato censito al CF m.n. 3 sub. 3 graffato 122 e m.n. 3 sub.4;

- scrittura privata, **cessione di quote**, in data **15/06/1984**, avanti al Nota [REDACTED] di Villafranca di Verona, collegio notarile di Verona, repertorio n. 25024, fasc. 3341, trascritto a Verona in data 10/07/1984, RG 16305, RP 12293, con la quale il Sig. [REDACTED] [REDACTED] cede ai coniug. [REDACTED] in regime di comunione dei beni:

- a) la quota indivisa di una metà dell'abitazione identificata al N.C.E.U del Comune di Nogarole Rocca (VR), sez. A, fg. 10, m.n. 3 sub. 1 e la quota di un quarto dell'area coperta identificata mappale n. 89, mentre l'area scoperta annessa m.n. 88 rimane in proprietà al cedente, in ragione di una metà, mentre l'altra metà è già di proprietà del Sig. [REDACTED]

Il mappale 88 resta assoggettato a diritto d'uso comune pro-quota a favore delle unità immobiliari contraddistinte con i m.n. 3/3 e 3/4 e relative variazioni planimetriche n. 5821/1 e n. 5821/3.

Nel medesimo atto i Sig. [REDACTED]

[REDACTED] congiuntamente cedono e trasferiscono ai coniugi Sig.ri [REDACTED]

- b) la proprietà indivisa della porzione di fabbricato m.n. 89, sub.2, fusa di fatto all'unità immobiliare citata nella



[REDACTED]

planimetria n. 5830/1, oltre alla quota di un quarto dell'area coperta m.n. 89, mentre l'area scoperta m.n. 88 rimane in comproprietà con il Sig. [REDACTED]

Per effetto del presente atto i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] divengono proprietari esclusivi della porzione di immobile 5830/1 (appartamento al piano terra e primo con lavanderia a uso comune).

A seguire nel medesimo atto i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] congiuntamente cedono e trasferiscono ai coniugi Sig.ri [REDACTED]

- c) la proprietà indivisa di appartamento al piano primo con lavanderia comune identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nogarole Rocca (VR), fg.A/10, m.n. 3, sub.4;
- d) quota di un mezzo di area coperta e scoperta del fabbricato individuato Comune di Nogarole Rocca (VR), fg.A/10, m.n. 3 (destinato ad uso comune pro-quota a favore del mappale 3, sub.1).

A seguire nel medesimo atto i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] congiuntamente cedono e trasferiscono:

- e) ai coniugi Sig.ri [REDACTED] quota di un terzo del bene individuato Comune di Nogarole Rocca (VR), fg.A/10, m.n. 122;
- f) ai coniugi Sig.ri [REDACTED] quota di un terzo del bene individuato Comune di Nogarole Rocca (VR), fg.A/10, m.n. 122;
- g) ai coniugi Sig.ri [REDACTED] quota di un terzo del bene individuato Comune di

[REDACTED]

Nogarole Rocca (VR), fg.A/10, m.n. 122.

Sempre nell'atto è indicato: "Per accordi intervenuti tra le parti, il mn 3 (area coperta e scoperta del fabbricato), rimane in proprietà pro quota di una metà fra i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] fermi i diritti di uso comune già sopra precisati".

- atto di **compravendita** in data **18/12/1992**, avanti il Notaio [REDACTED] in Villafranca di Verona (VR), collegio notarile di Verona, repertorio n. 38387, fasc. 5379, trascritto a Verona in data 12/01/1993, RG 669, RP 473, con il quale i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] vendono:

- a) ai coniugi Sig.ri [REDACTED] quota di un terzo del bene individuato Comune di Nogarole Rocca (VR), CT, fg. 13, m.n. 267 (ex 71/A di mq 334);
- b) ai coniugi Sig.ri [REDACTED] quota di un terzo del bene individuato Comune di Nogarole Rocca (VR), CT, fg. 13, m.n. 267 (ex 71/A di mq 334);
- c) ai coniugi Sig.ri [REDACTED] quota di un terzo del bene individuato Comune di Nogarole Rocca (VR), CT, fg. 13, m.n. 267 (ex 71/A di mq 334).

Nell'atto viene citata l'esistenza della convenzione edilizia abitativa stipulata dalle venditrici con in Comune di Nogarole Rocca, trascritta a Verona il 15/06/1982 ai nn. 12545/9730 che riguarda fra l'altro l'originario mn 71 da cui ha avuto origine anche il mn 267;

- [REDACTED]
- 
- scrittura privata, **compravendita e cessione di quote**, in data **24/11/1993**, avanti al Notaio [REDACTED] di Valeggio sul Mincio (VR), collegio notarile di Verona, repertorio n. 16851, trascritto a Verona in data 13/12/1993, RG 31689 e 31690, RP 22365 e 22366, con la quale i Sig.r [REDACTED]

[REDACTED] vendono ai coniugi Sig.r [REDACTED]

l'intero della piena proprietà identificata al Comune di Nogarole Rocca (VR), CF, fg. A/10, m.n. 93 sub. 3, con area cortiva pertinenziale annessa individuata m.n. 93, sub. 5.

Nel medesimo atto i Sig.r [REDACTED]

hanno ceduto al Sig. [REDACTED] una complessiva quota di 2/6 degli immobili individuati in Nogarole Rocca (VR), CF, fg. A/10, m.n. 84 (capannone), planimetria n. 1982, prot. 9515 (deposito attrezzi), nonché area scoperta individuata CT Nogarole Rocca (VR), fg. 13, m.m. 84, 218 e 282.

Nell'atto è indicata l'esistenza della Convenzione Edilizia trascritta a Verona il 28/07/1980 RG 18783, RP 13901;

- atto di **cessione di quote**, in data **29/11/2014**, avanti al Notaio [REDACTED] di Valeggio sul Mincio (VR), collegio notarile di Verona, repertorio n. 56634, raccolta n. 22514, trascritto a Verona in data 09/12/2014, RG 39679, RP 27580, mediante il quale sono state cedute le complessive quote di 168/252 a favore dei Sig.r [REDACTED] del bene individuato al CF del Comune di Nogarole Rocca (VR), fg. 13, m.n. 3 sub. 6, graffato 89 sub.3.

Nel medesimo atto vengono cedute le complessive quote di 16/24 ai coniugi Sig.r [REDACTED] della piena proprietà dei beni identificati al Comune di Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 422 sub. 1-2 (il sub. 2 è poi stato venduto a [REDACTED] nel 2015.

[REDACTED]

---

Si precisa che quanto indicato costituisce estrema sintesi degli atti visionati, cui si rimanda per completezza.

**Formalità pregiudizievoli (per tutti i lotti)**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- **convenzione per ampliamento fabbricato** (trascritta a Verona il 28/07/1980, RG 18783, RP 13901).

**A favore:**

- a) Comune di Nogarole Rocca (VR).

**Contro:**

- a) [REDACTED];  
b) [REDACTED]

**Titolo:**

Convenzione per ampliamento fabbricato adibito ad attività di produzione artigianale con la quale, la ditta concessionaria, intendendo ottenere la concessione edilizia per realizzare sull'area descritta in censo del Comune di Nogarole Rocca (VR) alla sez. A, fg. 10, m.n. 42/b, 80,84, della superficie di mq. 4988, un ampliamento dell'esistente fabbricato, in conformità al progetto approvato ed acquisito agli atti del Comune di Nogarole Rocca al n. 3222 di protocollo in data 03/12/1979, si è impegnata:

- 1) ad attuare integralmente il progetto succitato;
- 2) a destinare in perpetuo mq 500 dell'area innanzi descritta a verde e parcheggio;
- 3) a versare al Comune di Nogarole Rocca quota-parte del corrispettivo del diritto a costruire relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Obblighi e vincoli sono vincolanti anche per successori ed aventi causa.

- [REDACTED]
- 
- **convenzione per edilizia abitativa** (trascritta a Verona il 15/06/1982, RG 12545, RP 9730).

**A favore:**

- b) Comune di Nogarole Rocca (VR).

**Contro:**

c) [REDACTED]

d) [REDACTED]

**Titolo:**

Convenzione per edilizia abitativa con la quale le Sig.re [REDACTED] ai fini di ottenere la concessione per costruire sull'area descritta in Comune di Nogarole Rocca (VR), sezione A, foglio 10, m.n. 4, 6, 8, 7, 42/A e 71 (originario m.n. 71 ha generato l'attuale m.n. 267 e 268) e per conseguire l'esonero dal pagamento di quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, sottoponevano a determinati vincoli la costruzione da effettuare e si obbligavano nei confronti del Comune ad assumere gli impegni di cui agli art. 3/4/5 e 6 della convenzione stessa.

Il vincolo a sua volta consiste nel sottoporre i prezzi di cessione degli alloggi e di canone di locazione a determinate clausole.

I patti che stabiliscono prezzi e canoni e quelli risultanti dal titolo sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi.

La nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque ne abbia interesse.

Il Comune può esercitare, in ordine a ogni proposta di cessione o locazione il diritto di prelazione nel rispetto delle vigenti norme in materia e per il conseguimento di obiettivi sociali.



- [REDACTED]
- 
- **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**

(trascritta a Verona il 14/11/2007, RG 53411, RP 13369).

**A favore:**

- a) [REDACTED]  
con sede in Verona per l'importo capitale di € 500.000,00,  
totale € 1.000.000,00, durata 10 anni.

**Contro:**

- a) [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di  
1/3;
- b) [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di  
1/3;
- c) [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/3.


**Debitori non datori di ipoteca:**

- a) [REDACTED]

**Immobili colpiti:**

- a) Nogarole Rocca (VR) CF, fg. 13, m.n. 84 (D1 opificio);  
b) Nogarole Rocca (VR) CT, fg 13, m.n. 84 (EU ente urbano).



- 
- 
- **accettazione di eredità con beneficio di inventario** (trascritto a Verona il 23/04/2020, RG 12558, RP 8892).

**Immobili colpiti:**

- 1) unità negoziale n° **1**:
  - a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13 m.n. 421,  
(C2 magazzino e locali di deposito).
- 2) unità negoziale n° **2**:
  - a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13 m.n. 84,  
(D1 opificio).
- 3) unità negoziale n° **3**:
  - a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13 m.n. 425, sub. 12,  
(F1 area urbana);
  - b) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13 m.n. 425, sub. 17,  
(F1 area urbana);
  - c) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13 m.n. 425, sub. 18,  
(F1 area urbana);
  - d) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13 m.n. 425, sub. 19,  
(F1 area urbana);
  - e) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13 m.n. 425, sub. 20,  
(F1 area urbana);
  - f) Nogarole Rocca (VR), CF, fg.13 m.n. 425, sub. 21,  
(F1 area urbana);
  - g) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13 m.n. 425, sub. 24,  
(F1 area urbana).
- 4) unità negoziale n° **4**:
  - a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13 m.n. 425, sub. 5,  
(A3 abitazione di tipo economico).

5) unità negoziale n° 5:

- a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13 m.n. 425, sub. 6,  
(A3 abitazione di tipo economico).

6) unità negoziale n° 6:

- a) Nogarole Rocca (VR), CT, fg. 13 m.n. 424.

7) unità negoziale n° 7:

- a) Nogarole Rocca (VR), CT, fg. 13 m.n. 423.

**A favore:**

1) [redacted] per il diritto di proprietà:

- a) per la quota di  $\frac{3}{42}$  (unità negoziale 1);  
b) per la quota di  $\frac{23}{126}$  (unità negoziale 4);  
c) per la quota di  $\frac{23}{252}$  (unità negoziale 5);  
d) per la quota di  $\frac{1}{6}$  (unità negoziale 6);  
e) per la quota di  $\frac{1}{18}$  (unità negoziale 7);  
f) per la quota di  $\frac{1}{9}$  (unità negoziale 2);  
g) per la quota di  $\frac{1}{6}$  (unità negoziale 3);

2) [redacted] per il diritto di proprietà:

- a) per la quota di  $\frac{3}{42}$  (unità negoziale 1);  
b) per la quota di  $\frac{23}{126}$  (unità negoziale 4);  
c) per la quota di  $\frac{23}{252}$  (unità negoziale 5);  
d) per la quota di  $\frac{1}{6}$  (unità negoziale 6);  
e) per la quota di  $\frac{1}{18}$  (unità negoziale 7);  
f) per la quota di  $\frac{1}{9}$  (unità negoziale 2);  
g) per la quota di  $\frac{1}{6}$  (unità negoziale 3);

3) [redacted] per il diritto di proprietà:

- a) per la quota di  $\frac{3}{42}$  (unità negoziale 1);  
b) per la quota di  $\frac{23}{126}$  (unità negoziale 4);  
c) per la quota di  $\frac{23}{252}$  (unità negoziale 5);  
d) per la quota di  $\frac{1}{6}$  (unità negoziale 6);  
e) per la quota di  $\frac{1}{18}$  (unità negoziale 7);



- [REDACTED]
- 
- f) per la quota di 1/9 (unità negoziale 2);  
g) per la quota di 1/6 (unità negoziale 3);

**Contro:**

- 1) [REDACTED] per il diritto di proprietà:
- a) per la quota di 9/42 (unità negoziale 1);
  - b) per la quota di 23/42 (unità negoziale 4);
  - c) per la quota di 23/84 (unità negoziale 5);
  - d) per la quota di 1/2 (unità negoziale 6);
  - e) per la quota di 1/6 (unità negoziale 7);
  - f) per la quota di 1/3 (unità negoziale 2);
  - g) per la quota di 1/2 (unità negoziale 3);

Si ritiene utile indicare, per miglior comprensione, quanto riportato nella **sezione D** dell'atto in trattazione:

*"In data 29 Marzo 2020 è deceduto in Nogarole Rocca (VR) il signor [REDACTED] (omissis).*

*Chiamati alla successione per legge, non essendo stato fino ad oggi pubblicato alcun testamento, sono il coniuge Signora*

*[REDACTED] ed i figli Signori [REDACTED]*

[REDACTED]



- **atto giudiziario** derivante da **sentenza dichiarativa di fallimento**

(trascritto a Verona il 31/03/2021, RG 13154, RP 9546).

**Immobili colpiti:**

- 1) unità negoziale n° **1**:
  - a) Nogarole Rocca (VR), CT, fg. 13, m.n. 423.
- 2) unità negoziale n° **2**:
  - a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 84,  
(D1 opificio).
- 3) unità negoziale n° **3**:
  - a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 421  
(C2 magazzino e locali di deposito);
- 4) unità negoziale n° **4**:
  - a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 425, sub. 17,  
(EU ente urbana);
  - b) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 425, sub. 18,  
(EU ente urbano);
  - c) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 425, sub. 19,  
(EU ente urbano);
  - d) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 425, sub. 20,  
(EU ente urbano);
  - e) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 425, sub. 21,  
(EU ente urbano);
- 5) unità negoziale n° **5**:
  - a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 425, sub. 1,  
(A3 abitazione di tipo economico);
- 6) unità negoziale n° **6**:
  - a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 425, sub. 2,  
(A3 abitazione di tipo economico);

7) unità negoziale n° 7:

- a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 425, sub. 10,  
(A3 abitazione di tipo economico);

8) unità negoziale n° 8:

- a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 425, sub. 24,  
(EU ente urbano);
- b) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 425, sub. 12,  
(EU ente urbano);
- c) Nogarole Rocca (VR), CT, fg. 13, m.n. 424;

9) unità negoziale n° 9:

- a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 425, sub. 5,  
(A3 abitazione di tipo economico);

10) unità negoziale n° 10:

- a) Nogarole Rocca (VR), CF, fg. 13, m.n. 425, sub. 6,  
(A3 abitazione di tipo economico);

**A favore:**

1) Massa dei creditori dei soci falliti

per il diritto di

proprietà:

- a) per la quota di 1/2 (unità negoziale 1);
- b) per la quota di 1/1 (unità negoziale 2);
- c) per la quota di 27/42 (unità negoziale 3);
- d) per la quota di 1/1 (unità negoziale 4);
- e) per la quota di 3/4 (unità negoziale 5);
- f) per la quota di 189/252 (unità negoziale 6);
- g) per la quota di 12/24 (unità negoziale 7);
- h) per la quota di 1/4 (unità negoziale 7);
- i) per la quota di 1/1 (unità negoziale 8);
- j) per la quota di 1/1 (23/42) (unità negoziale 9) #; ←
- k) per la quota di 23/84 (unità negoziale 10);

**Contro:**

- 1) [redacted] per il diritto di proprietà:
- a) per la quota di  $1/6$  (unità negoziale 1);
  - b) per la quota di  $1/3$  (unità negoziale 2);
  - c) per la quota di  $9/42$  (unità negoziale 3);
  - d) per la quota di  $1/2$  (unità negoziale 4);
  - e) per la quota di  $1/2$  (unità negoziale 8);
  - f) per la quota di  $1/1$  (**23/42**) (unità negoziale 9) #; ←
  - g) per la quota di  $23/84$  (unità negoziale 10);
- 2) [redacted] per il diritto di proprietà:
- a) per la quota di  $1/6$  (unità negoziale 1);
  - b) per la quota di  $1/3$  (unità negoziale 2);
  - c) per la quota di  $9/42$  (unità negoziale 3);
- 3) [redacted] per il diritto di proprietà:
- a) per la quota di  $1/6$  (unità negoziale 1);
  - b) per la quota di  $9/42$  (unità negoziale 3);
  - c) per la quota di  $1/2$  (unità negoziale 4);
  - d) per la quota di  $3/4$  (unità negoziale 5);
  - e) per la quota di  $189/252$  (unità negoziale 6);
  - f) per la quota di  $12/24$  (unità negoziale 7);
  - g) per la quota di  $1/4$  (unità negoziale 7);
  - h) per la quota di  $1/3$  (unità negoziale 2);
  - i) per la quota di  $1/2$  (unità negoziale 8);

→ **Precisazione (#)**: Dalla visione dei documenti emerge che, in merito all'unità **negoziale 9 (sub. 5)**, il certificato storico per immobile riporta inequivocabilmente un errore in quanto la somma delle quote espresse dallo stesso non equivale a  $1/1$  (intero).

[REDACTED]

---

Si riporta estratto del certificato catastale che evidenzia tale  
circostanza:


[REDACTED]

Ai sensi dell'art. 3 del decreto Legislativo 12/02/93 n. 39, si certifica che per l'immobile sito nel  
nel comune di **NOGAROLE ROCCA (F921)**, foglio 13, particella 425, subalterno 5  
la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2021 nell' Ufficio provinciale di VERONA è la seguente:

(1) Proprietà per 19/21 in regime di comunione dei beni
(1) Proprietà per 2/21 bene personale
(1) Proprietà per 19/21 in regime di comunione dei beni

Come riportato dal certificato si evidenzia che la somma delle  
quote di proprietà risulta di 40/21 e tale rapporto dimostra  
inequivocabile la sussistenza di un errore.

A parere della scrivente, la quota di proprietà dell'unità  
**negoziale 9 (sub.5)** in capo al Sig. [REDACTED] deve  
essere ritenuta pari a **23/42**, salvo diverse considerazioni che  
dovesse esprimere il Notaio delegato alla vendita in funzione  
anche del fatto della articolatissima storia ipotecaria e catastale  
degli immobili.



---

## **Criteria di stima**

Al fine di evitare inutili ripetizioni, si ritiene opportuno riportare, con estensione a tutti i beni oggetto di perizia, i criteri estimativi adottati.

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difforni, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Tecnocasa, valori edificabili ai fini IMU, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

**LOTTO 1: complesso immobiliare formato da due capannoni e area esterna in Nogarole Rocca (VR),  
Via Roma n° 16, piena proprietà dell'intero**



### **Individuazione catastale**

L'immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Nogarole Rocca (VR), foglio n° 13,

part. n°:

1) **84**, categoria D/1 (opifici), RC € 8.864,00.

Intestazione catastale:

a)

b)

c)

proprietà 1/3;

proprietà 1/3;

proprietà 1/3.

Sono quindi oggetto di stima le seguenti quote di proprietà:

- 1) **mappale n. 84** **quota per 1/1;**

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Nogarole Rocca (VR), foglio n° 13, part. n°:

- 1) **84** ente urbano, superficie mq 4.621.

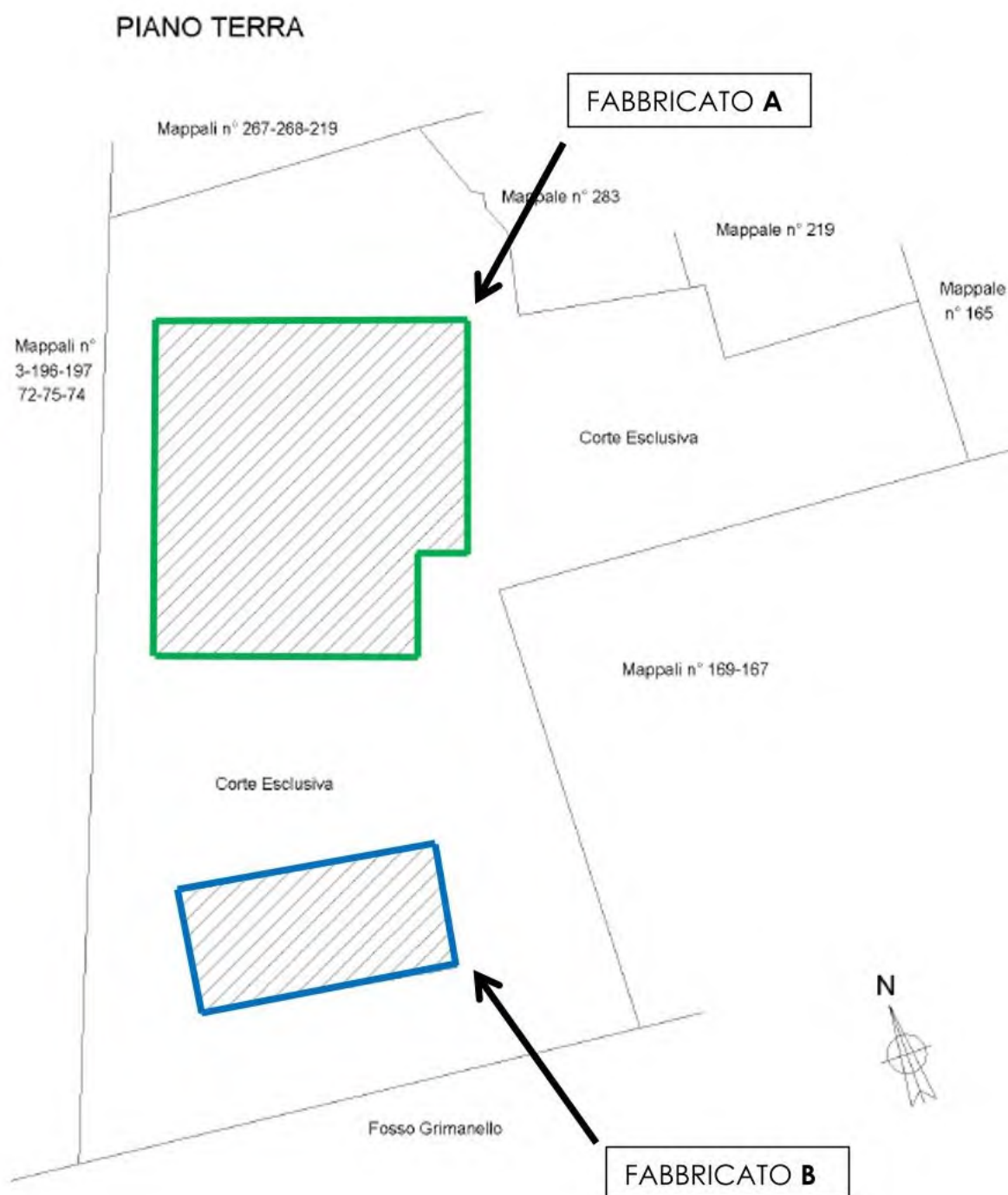
Il m.n. 84, confina in senso N-E-S-O con: m.n. 425, 423, 268, 334, 219, 165, 167, 312, Fosso Grimanello, 74, 75, 72, 73, e 421.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito un estratto di **mappa catastale** riferita al **m.n. 84**:



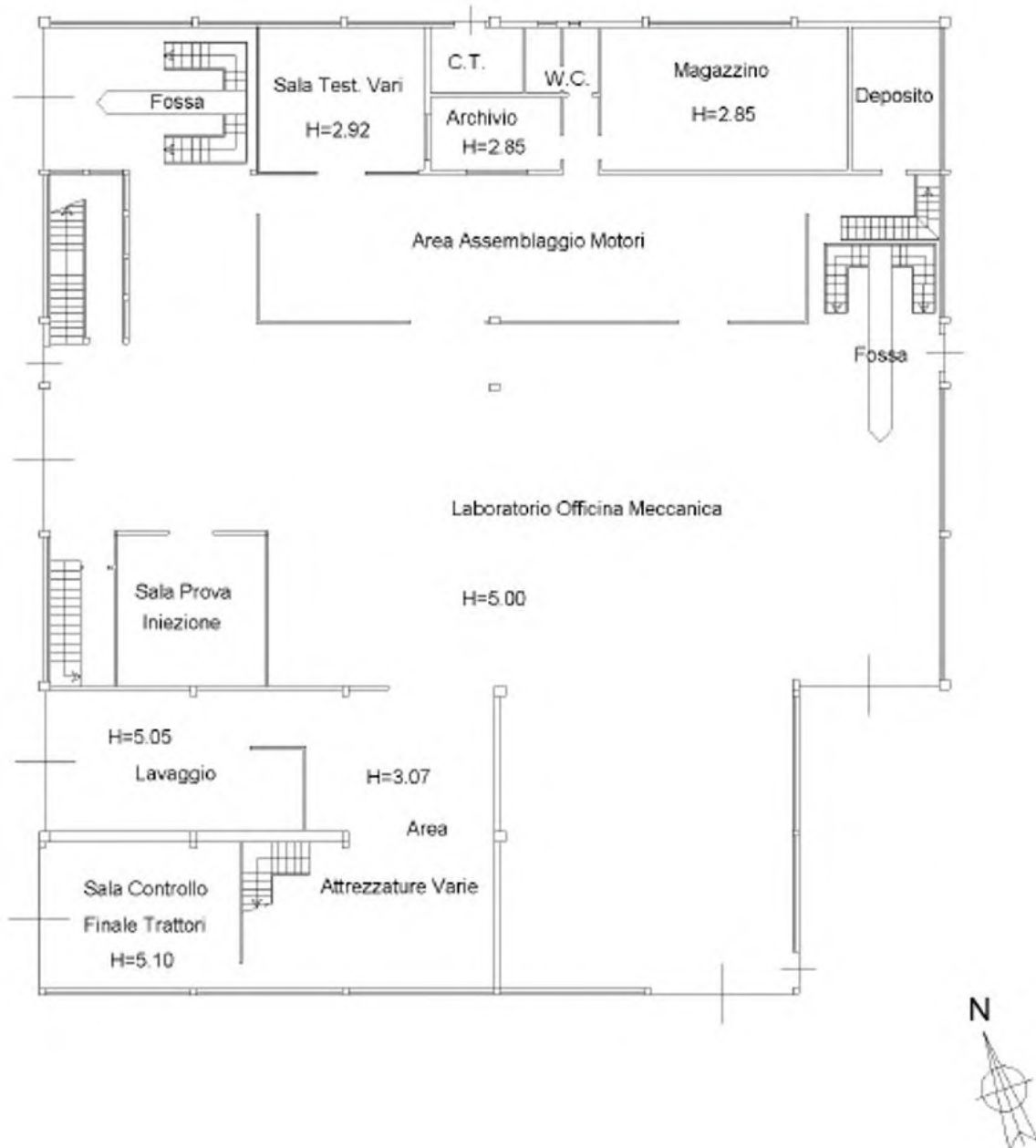


Si riportano nel seguito stralci delle **planimetrie catastali** attuali riferite al **m.n. 84**:



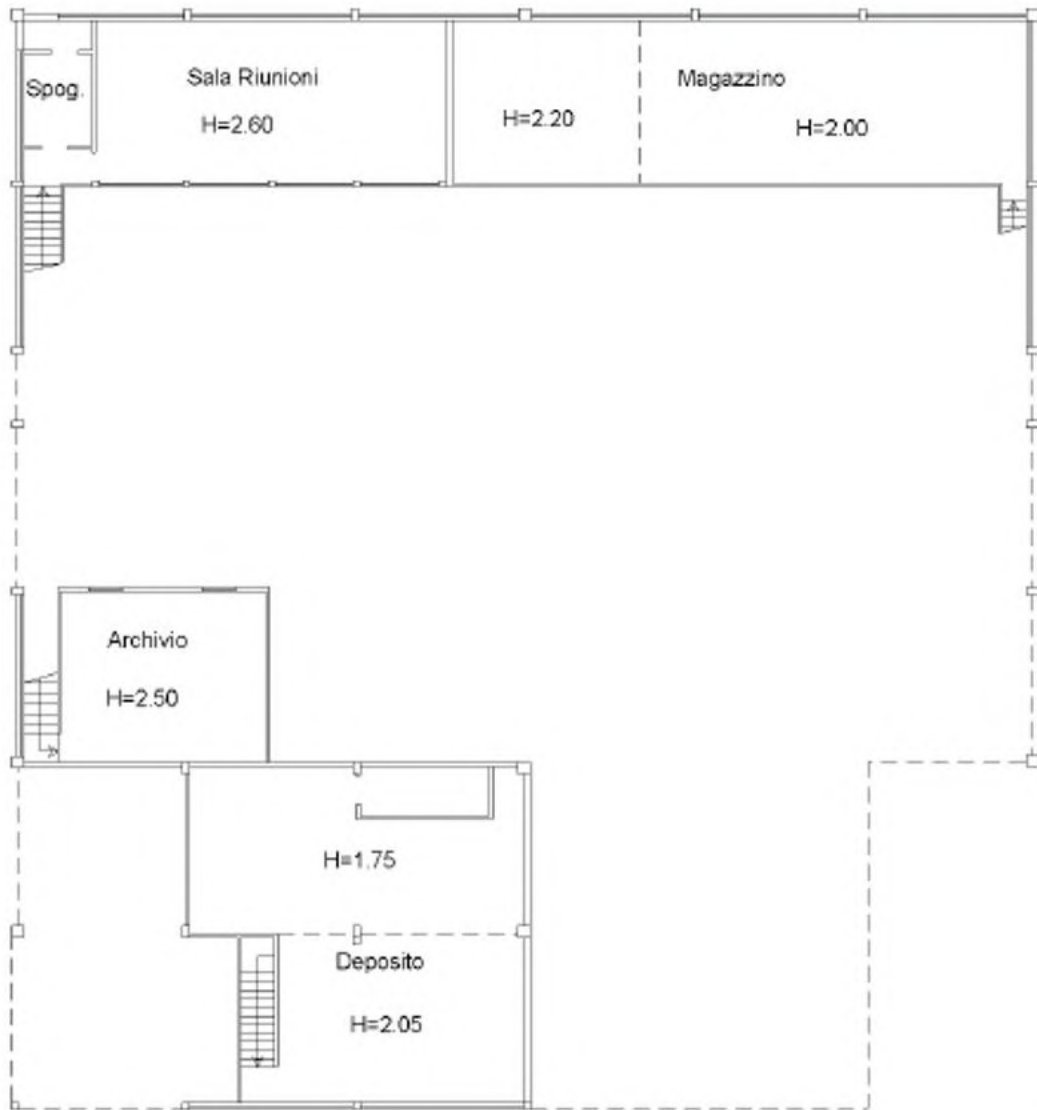
PIANO TERRA

FABBRICATO A



PIANO PRIMO

FABBRICATO A





PIANO TERRA

FABBRICATO B



## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Nogarole Rocca (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile:

- Licenza di Costruzione, reg. costr. 309, prot. n° 3485, in data 29/12/1971 con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede al Sig. [REDACTED] la costruzione in Via Roma di capannone autorimessa;
- Licenza di Costruzione, reg. costr. 348, in data 20/08/1972, con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede al Sig. [REDACTED] la costruzione in Via Roma di autorimesse;
- Concessione Edilizia n° 32, prot. 1929, in data 18/08/1980, con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede al Sig. [REDACTED] l'esecuzione di ampliamento di officina meccanica su terreno censito al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) sez. A, fg. 10, mappale n. 84, di mq. 4988;
- Concessione Edilizia n° 47, protocollo n° 2829, in data 23/09/82, con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede al Sig. [REDACTED] l'esecuzione di tettoia a sbalzo in aderenza al capannone esistente su terreno identificato al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) sez. A, fg. n° 10, mappale n° 84 di mq. 4988;
- Permesso di Agibilità n° 2961/82 in data 11/10/1982 con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) dichiara l'agibilità di tettoia a sbalzo di proprietà del Sig. [REDACTED] riferita all'immobile di Via Roma identificato al Comune di Nogarole Rocca (VR) sez. A, fg. n° 10, mappale n° 84;
- Concessione Edilizia n° 53, protocollo n° 3500/83, in data 09/12/1983, con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede al Sig. [REDACTED] l'esecuzione di una recinzione

[REDACTED]

---

su terreno di proprietà identificato al Catasto del Comune di Nogarole Rocca sez. A, fg. n° 10, mappale n° 84;

- Condono Edilizio e sanatoria delle opere abusive (L. 47/1985), concessione n° 106/88, prot. n° 106/86, pratica n° 149/86, in data 11/11/1988, con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede al Sig. [REDACTED] la sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 delle opere edificate abusivamente in data anteriore al 01/10/1983 sugli immobili identificati al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) sez. A, fg. 10, mappale n° 80, consistenti in ampliamento capannone, modifica interna appartamento, taverna e cantina interrata;
- Concessione Edilizia n° 30, pratica n° 8/89, prot. 3687/88, in data 29/04/1989 con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede al Sig. [REDACTED] l'esecuzione di opere di tamponamento perimetrale alle tettoie esistenti, da adibire ad autorimesse relative al fabbricato identificato al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) sez. A, fg. 10, mappale n° 84 di mq. 3973;
- Certificato di abitabilità n° 2149/89 in sanatoria (Ex condono edilizio), prot. n° 1201/86, in data 25/05/1989 con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) certifica che le unità immobiliari identificate al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) sez. A, fg. 10, mappali 80 – 84 – 42, di proprietà del Sig. [REDACTED] vanno risultano abitabili.
- Concessione edilizia n° 57/98, pratica 52/98, prot. 5959, in data 24/12/1998 con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede alla ditta [REDACTED] l'esecuzione di ampliamento di un capannone adibito a laboratorio e l'adeguamento dello stesso ai sensi del D.L. 626/94;

- 
- Concessione edilizia n° 41/99 (variante alla Conc. Ed. n° 57/98 del 24/12/98), pratica 52/98, prot. 4183, in data 20/10/1999 con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede alla ditta F.lli [REDACTED] l'esecuzione di ampliamento di un capannone adibito a laboratorio officina meccanica identificato al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) fg. n° 13, mappale n° 84 – 93 sub. 4 – 218 – 267;
  - Certificato di agibilità n° 6527/02, pratica n° 52/98, del 13/11/2002 con il quale Il Comune di Nogarole Rocca (VR) dichiara agibile l'immobile ad uso laboratorio ed officina meccanica identificato al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) fg. 13, mappale n° 84 in relazione alla CE 57/98 e CE 41/99.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune competente, è quindi possibile indicare quantomeno le seguenti **difformità edilizie**:

#### **Fabbricato A**

La zona piano primo accatastata come deposito (h cm 175 e h cm 205) è autorizzata amministrativamente come soffitta impraticabile, anche se di fatto la stessa risulta essere articolata in più locali ed utilizzata a magazzino.


In termini generali si rilevano difformità prospettiche generalizzate ed anche variazioni distributive interne, di entità modesta.

Presenza di manufatti di tipo precario ("baracche") addossati lungo i lati est e nord non autorizzati amministrativamente né accatastati.

#### **Fabbricato B**

Il fabbricato risulta autorizzato senza partizioni interne, mentre in loco sono presenti il deposito principale oltre a due locali al piano terra.

Una scala con accesso al piano primo e ulteriore spazio al piano primo ad uso magazzino sono presenti in loco anche se non autorizzati.



---

Presenza di estese e consistenti difformità prospettiche.

Lungo il lato sud (verso il fosso Grimanello) vi è la presenza di un corpo di fabbrica di dimensioni simili a m 25 x 4, non autorizzato e non accatastato.

Nell'ambito di una pratica di regolarizzazione generale dell'immobile andranno verificate analiticamente ed eventualmente sanate le altezze del fabbricato.

La planimetria catastale è una via di mezzo tra stato reale dei luoghi e stato autorizzato e non riporta né scala interna né piano primo.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.



## Accesso agli immobili

Il mappale n. 84 risulta attualmente accessibile esclusivamente da Via Roma, con attraversamento dei mappali n. 424, 421 e 425; pertanto si rende necessaria costituzione formale di servitù di passo in tal senso, anche per quanto riguarda eventuali sottoservizi.



Si precisa altresì che il mappale n. 84 dovrà essere gravato da servitù di passo in favore dei mappali n. 334 e 423.

Quanto al mappale n. 334 si precisa non essere di pertinenza della procedura fallimentare.

## Urbanistica

A richiesta della scrivente, il Comune di Nogarole Rocca (VR), con riferimento ai terreni di insidenza di tutti gli immobili oggetto di procedura, ha messo a disposizione il Certificato di destinazione Urbanistica che si riporta nel seguito:




Prot. 7594  
Risp. prot. 7332 del 22/07/2021

Nogarole Rocca, 30/07/2021

SPETTILE




**Oggetto:** CERTIFICAZIONE URBANISTICA (art. n. 30 D.P.R. 06/05/2001, n. 380).

Io sottoscritto Ing.  Responsabile dell' Area Tecnica e Demografica del Comune di **Nogarole Rocca** (Decreto Sindacale n. 12 del 15/06/2020), visti gli atti d'ufficio:

- che i mappali sotto elencati, individuati al Catasto Terreni del Comune di Nogarole Rocca, sono evidenziati sul P.R.G., approvato con Deliberazione della GIUNTA REGIONALE VENETO n. 4616 del 7.8.1992 e successive varianti e/o modificazioni, approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale o con Provvedimento Regionale, con la seguente destinazione:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE URBANISTICA	
13	84-421-423-424-425	B	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

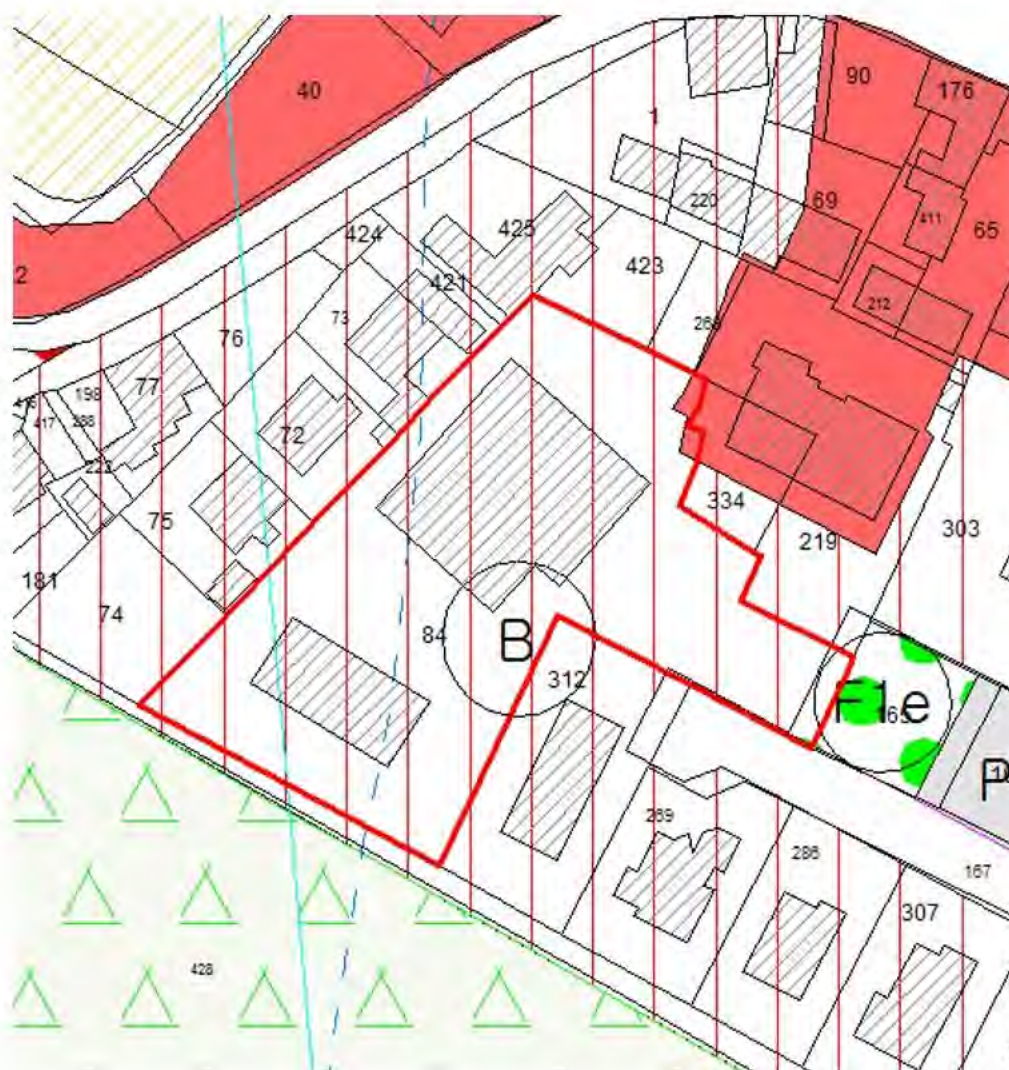
- Sull'area di cui ai mappali sopra evidenziati, nel rispetto degli eventuali vincoli gravanti sulla stessa e delle Leggi successivamente eventualmente emanate, sono ammissibili gli interventi ammessi dal P.R.G. vigente, dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio, atti consultabili sul sito istituzionale 

Si rilascia per uso **CONSENTITO DALLA LEGGE**.

Il presente certificato ha validità annuale, salvo variazioni nel frattempo intervenute.



Dall'esame del CDU il fig. 13, mapp. 84 risulta essere inserito in Zona residenziale di completamento (zona B) e per miglior comprensione, di seguito, si riporta stralcio consultazione del SIT del Comune di Nogarole Rocca (VR):



-  ZONE B
-  RISPETTO FLUVIALE

Le norme attuative del Comune di Nogarole (VR) prevedono:



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
Provincia di Verona

Area Tecnica – Urbanistica



## ZONA "B" COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono tutte le opere di urbanizzazione primaria.

La distanza minima dalle strade viene fissata di norma in ml. 5 con facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

È ammesso in eccezione all'indice di densità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità per gli edifici di cui viene accertata, da parte del responsabile dell'ULSS un'effettiva carenza di servizi igienici. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale con un massimo di mc. 30; inoltre dovrà avvenire nel rispetto dei materiali e dei colori dell'edificio nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati o dalle strade.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in ml. 2,70. Qualora, per particolari situazioni dove esista già catastalmente una destinazione abitativa, è possibile ridurre l'altezza minima fino a ml. 2,50.



**Norme edificatorie**

- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq della superficie del lotto.
- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona.
- Distanza tra i fabbricati: preesistenti per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia. Interventi diversi dovranno rispettare una distanza minima tra fabbricati di 10 ml.
- Distanza tra i corpi di fabbrica: preesistenti per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia; interventi diversi dovranno rispettare una distanza minima tra fabbricati di 10 ml. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni e seminterrati a parte, però costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale, contenute in unica concessione.
- Minori distanze tra i fabbricati: no ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'Art. 23 L.R. n.61 del 27/06/1985.
- Minori distanze dalle strade: sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'Art. 23 L.R. n. 61 del 27/06/1985.
- Destinazioni d'uso ammesse: quanto previsto dall'Art. 4 comma 7 e 8 delle presenti Norme di Attuazione.

## Descrizione degli immobili

L'immobile oggetto di procedura risulta costituito da due fabbricati fuori terra e area esterna di pertinenza, ubicato nel Comune di Nogarole Rocca (VR), in Via Roma n° 16.

Trattasi di capannoni adibiti a officina meccanica con annessi uffici amministrativi, magazzini e depositi.

I fabbricati si sviluppano su area esclusiva, in parte pavimentata e in parte a verde (vedi convenzione del 28/07/1980).



Dall'esame delle autorizzazioni amministrative il complesso risulta originariamente edificato nei primi anni '70 in una sola unità a NE del lotto, con struttura prefabbricata in ferro e di dimensioni indicative m. 20 x m. 30 con altezza interna indicativa di m. 5.

Dei primi anni '80, risulta invece l'edificazione della seconda unità a Sud del lotto di misure indicative m. 12 x m. 25.

Successivamente il complesso ha subito tra il 1980 e il 2000 una serie di ampliamenti e modifiche interne che lo hanno portato allo stato attuale. In generale i fabbricati si presentano ordinariamente mantenuti e

costruiti per lo scopo aziendale, trattasi infatti di spazi coperti adibiti alla manutenzione di macchine agricole. Ne consegue che l'articolazione interna, le finiture, l'impiantistica e gli spazi esterni risultano specifici per lo svolgimento di attività inerenti la riparazione di automezzi pesanti e affini.



## FABBRICATO A, m.n. 84



Suddivisione interna reale	<p>Piano terra: laboratorio officina meccanica, magazzino, deposito, archivio, w.c., centrale termica, sale laboratorio, lavaggio, n° 2 fosse per ispezione inferiore automezzi, area assemblaggio motori e area attrezzature varie.</p> <p>Piano primo: archivio, deposito, spogliatoio, sala riunioni e magazzino.</p>
Impianti	<p>Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario realizzata fuori traccia, specifica per officina meccanica, in parte obsoleta.</p> <p>Dichiarazioni di conformità depositate presso il Comune di Nogarole Rocca (VR) risalenti agli anni 2000 ed allegate alla presente relazione.</p>
Finiture interne	<p>L'immobile presenta finiture ordinarie relative ad autofficina meccanica, risulta essere stato oggetto di numerosi interventi e mantenuto ordinariamente.</p> <p>Sono presenti pavimenti in piastrelle ceramiche, rivestimenti dei bagni in piastrelle ceramiche, intonacatura a civile tinteggiata.</p> <p>Serramenti parte in ferro, parte in alluminio.</p>



**FABBRICATO B, m.n. 84**



Suddivisione interna reale	Piano terra: n° 3 locali deposito attrezzi. Piano primo: deposito.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario realizzata fuori traccia, obsoleta.
Finiture interne	L'immobile presenta finiture obsolete e risulta scarsamente mantenuto. Sono presenti pavimenti in cls. Serramenti in ferro.

## AREA ESTERNA, m.n. 84



### Area esterna

L'area esterna si presenta in parte pavimentata in autobloccanti di cls, in parte asfaltata e in parte a verde.

Gli ampi spazi esterni, perimetrali ai fabbricati, rendono gli stessi fruibili da mezzi pesanti e affini.

La zona a Nord del fabbricato A risulta adibita a parcheggio.

Nell'insieme l'area di pertinenza del m.n. 84 risulta ordinariamente mantenuta.

## Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

identificazione catastale attuale fg 13	destinazione	SEL* mq	coeff	sup. comm. Mq	Superficie commerciale TOT. (mq.)
m.n. 84	P T fabb. A	920	1	920	1409
	P 1 fabb. A	189	1	189	
	P T fabb. B	300	1	300	

\* Superficie Esterna Lorda

Quanto al fabbricato B, si precisa essere esistente un solaio di divisione tra piano primo e piano terra che genera una superficie al piano primo dell'estensione di circa mq 46 lordi. Tale ambito, non autorizzato amministrativamente e non accatastato, non è oggetto di alcuna valutazione diretta in quanto si ritiene che gli eventuali costi di regolarizzazione amministrativa e catastale compensino in sostanza il valore dello stesso.

Analogamente dicasi per il fabbricato A quanto al deposito al piano primo di fatto esistente ed utilizzato a magazzino, ma autorizzato amministrativamente come soffitta impraticabile.

## Stima

identificazione catastale attuale fg 13	destinazione	Superficie commerciale TOT. (mq.)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
m.n. 84	P T fabbr. A	1409	€ 320,00	€ 450.880,00	€ 450.000,00
	P 1 fabbr. A				
	P T fabbr. B				
					€ 450.000,00

Si precisa che il valore di stima dell'area esterna risulta già ricompreso nel valore attribuito agli immobili principali.

Valore di stima lotto 1, espresso a corpo dell'intero	€ 450.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 1)</b>	<b>€ 450.000,00</b>

Come indicato nei capitoli che precedono, il mapp. 84, area di insistenza dei fabbricati appena stimati, ha destinazione urbanistica "B-di completamento".

La stessa è quindi passibile di edificazione a destinazione residenziale.

Nel caso specifico si è provveduto a svolgere le opportune considerazioni al riguardo, ritenendo infine maggiormente redditizia la destinazione attuale (capannoni).

Risulta in ogni caso valutabile da parte dell'acquirente la possibilità di trasformare il lotto con demolizione dei fabbricati attualmente esistenti con contestuale cambio di destinazione d'uso e riorganizzazione completa del lotto, con specificità e caratteristiche che andranno valutate a mezzo di idonea attività progettuale.

**LOTTO 2: locali di deposito**  
**in Nogarole Rocca (VR),**  
**Via Roma snc, quota 27/42**



### **Individuazione catastale**

L'immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Nogarole Rocca (VR), foglio n° 13,  
part. n°:

- 1) **421**, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 66, sup. catastale  
totale mq 70, RC € 109,08.



Intestatari catastali:

- a) [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted] proprietà 5/42;
- b) [redacted] (in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted] proprietà 5/42;
- c) [redacted] (bene personale) proprietà 4/42;
- d) [redacted] in regime di comunione dei beni con  
[redacted] proprietà 5/42;
- e) [redacted] (bene personale) proprietà 4/42;
- f) [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted] proprietà 5/42;
- g) [redacted] (bene personale) proprietà 4/42;
- h) [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted] proprietà 5/42;
- i) [redacted] (in regime di comunione dei beni con  
[redacted] proprietà 5/42.

Sono quindi oggetto di stima le seguenti quote di proprietà:

- 1) **mappale n. 421** **quota per 27/42**

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Nogarole Rocca (VR), foglio n° 13, part. n°:

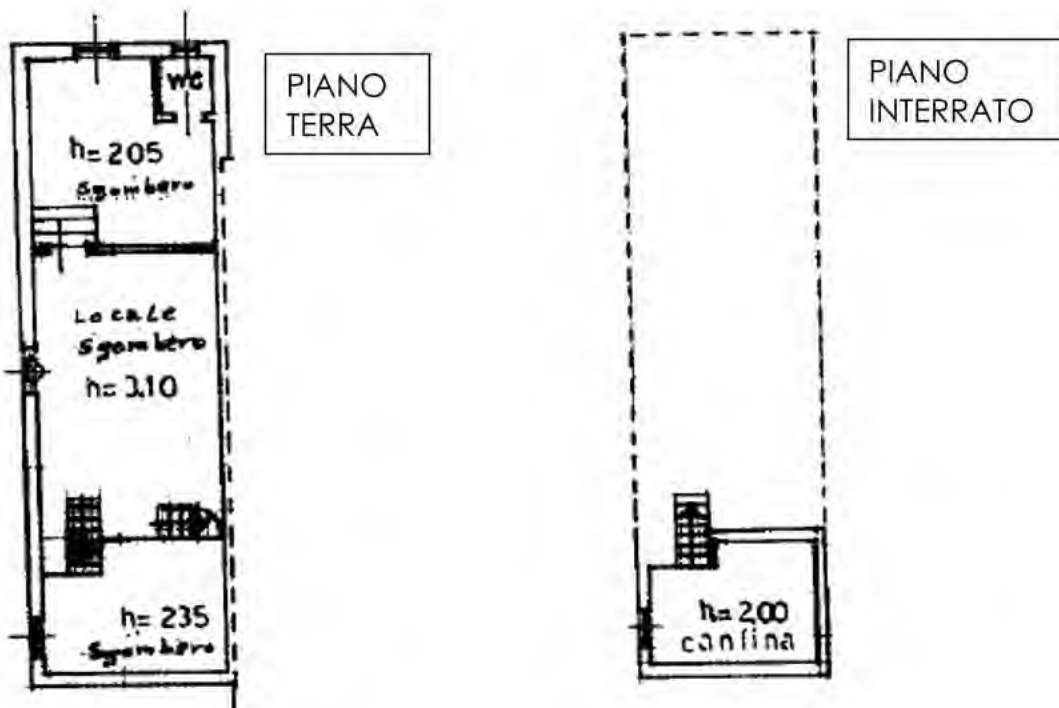
- 1) **421** ente urbano, superficie mq 168.

Il m.n. 421 confina in senso N-E-S-O con: m.n. 425, 84, 73 e 424.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito l'estratto di **mappa catastale** riferita al **m.n. 421**:



Si riportano nel seguito stralci delle **planimetrie catastali** attuali riferite al **mappale 421**:



## Autorizzazioni amministrative

A richiesta della scrivente, il Comune di Nogarole Rocca (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile:

- fabbricato originario la cui edificazione è iniziata in data antecedente al 01/09/1967 (presente nella mappa di impianto catastale);
- Condono Edilizio e sanatoria delle opere abusive (L. 47/1985), concessione n° 106/88, prot. n° 106/86, pratica n° 149/86, in data 11/11/1988, con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede al Sig. [REDACTED] la sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 delle opere edificate abusivamente in data anteriore al 01/10/1983 sugli immobili identificati al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) sez. A, fg. 10, mappale n° 80, consistenti in ampliamento capannone, modifica interna appartamento, taverna e cantina interrata;
- Certificato di abitabilità n° 2149/89 in sanatoria per condono, prot. n° 1201/86, in data 25/05/1989 con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) certifica che le unità immobiliari identificate al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) sez. A, fg. 10, mappali 80 – 84 – 42, di proprietà del Sig. [REDACTED] risultano abitabili.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune competente e dell'esame della planimetria catastale è possibile indicare la sostanziale corrispondenza tra stato reale dei luoghi, planimetria catastale e stato assentito.

Si tiene a precisare al riguardo che l'attestata conformità va intesa nel senso che non sono state rilevate difformità tali da limitare la commerciabilità del bene.



## Accesso agli immobili

Il mappale n. 421 risulta attualmente accessibile esclusivamente da Via Roma, attraversando il mappali n. 424 e/o 425; pertanto si rende necessaria costituzione formale di servitù di passo in tal senso, anche per quanto riguarda eventuali sottoservizi.



Si precisa altresì che il mappale n. 421 dovrà essere gravato da servitù di passo in favore dei mappali n. 425-423-84-334.

Quanto al mappale n. 334 si precisa non essere di pertinenza della procedura fallimentare.

## Urbanistica

A richiesta della scrivente, il Comune di Nogarole Rocca (VR), con riferimento ai terreni di insidenza di tutti gli immobili oggetto di procedura, ha messo a disposizione il Certificato di destinazione Urbanistica che si riporta nel seguito:



Comune di  
**NOGAROLE ROCCA**

Prot. 7594  
Risp. prot. 7332 del 22/07/2021

Nogarole Rocca, 30/07/2021

SPETT LE

**Oggetto: CERTIFICAZIONE URBANISTICA** (art. n. 30 D.P.R. 06/05/2001, n. 380).

Io sottoscritto Ing. [redacted] Responsabile dell'Area Tecnica e Demografica del Comune di **Nogarole Rocca** (Decreto Sindacale n. 12 del 15/06/2020), visti gli atti d'ufficio:

- che i mappali sotto elencati, individuati al Catasto Terreni del Comune di Nogarole Rocca, sono evidenziati sul P.R.G., approvato con Deliberazione della GIUNTA REGIONALE VENETO n. 4616 del 7.8.1992 e successive varianti e/o modificazioni, approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale o con Provvedimento Regionale, con la seguente destinazione:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE URBANISTICA	
13	84-421-423-424-425	B	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

- Sull'area di cui ai mappali sopra evidenziati, nel rispetto degli eventuali vincoli gravanti sulla stessa e delle Leggi successivamente eventualmente emanate, sono ammissibili gli interventi ammessi dal P.R.G. vigente, dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio, atti consultabili sul sito istituzionale ([www.nogarolerocca.vr.it/urbanistica](http://www.nogarolerocca.vr.it/urbanistica)).

Si rilascia per uso **CONSENTITO DALLA LEGGE**.

Il presente certificato ha validità annuale, salvo variazioni nel frattempo intervenute.

Dall'esame del CDU il fg. 13, mapp. 421 risulta essere inserito in Zona residenziale di completamento (zona B) e per miglior comprensione, di seguito, si riporta stralcio consultazione del SIT del Comune di Nogarole Rocca (VR):



Per miglior comprensione, si rimanda alle norme attuative del Comune di Nogarole Rocca (VR) esposte a pagina 36-37.

## **Descrizione degli immobili**

Trattasi di fabbricato terra/cielo libero su tre lati, affiancato a fabbricato di proprietà di terzi e adibito a magazzino/deposito sito in Via Roma a Nogarole Rocca (VR).

L'immobile risulta provvisto di area esterna di pertinenza, anche se la stessa, di fatto, risulta essere l'unico accesso carraio del mappale 84 (in direzione NE) e dei mappali 73-72-75-74 e altri (in direzione SO).

L'immobile risulta articolato in un piano fuori terra e un piano interrato.



**LOCALI DI DEPOSITO (SGOMBERO – CANTINA), m.n. 421**



Suddivisione interna reale	Piano terra: n° 3 locali di sgombero e un w.c. . Piano interrato: cantina.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario realizzata sotto traccia, obsoleta.
Finiture interne	Pavimenti in piastrelle ceramiche, rivestimenti dei bagni in piastrelle ceramiche, intonacatura tinteggiata. Presenza di risalite di umidità generalizzate.

## Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

identificazione catastale attuale fg 13	destinazione	SEL* mq	coeff	sup. comm. Mq
m.n. 421	loc. sgombero	63	1	75
	cantina	12	1	

\* Superficie Esterna Lorda

## Stima

identificazione catastale attuale fg 13	destinazione	sup. comm. Mq	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
m.n. 421	loc. sgombero	75	€ 300,00	€ 22.500,00	€ 22.000,00
	cantina				€ 22.000,00

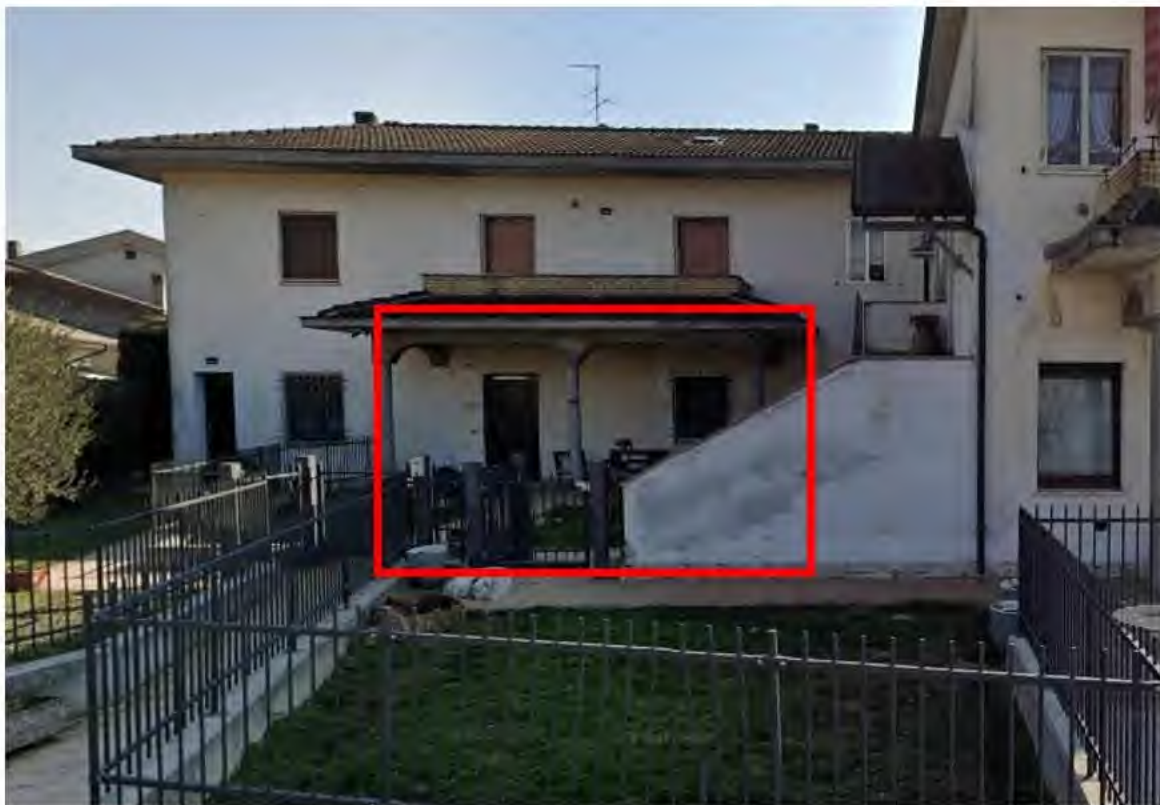
Si precisa che il valore di stima dell'area esterna risulta già ricompreso nel valore attribuito all'immobile principale.

Valore di stima lotto 2, espresso a corpo dell'intero	€ 22.000,00
Quota di pertinenza della procedura	27/42
<b>Valore quota di pertinenza della procedura, arrotondato (lotto 2)</b>	<b>€ 14.000,00</b>

**[REDACTED]**

---

**LOTTO 3: abitazione piano terra e aree esterne**  
**in Nogarole Rocca (VR),**  
**Via Roma 22/B, quote miste**



### **Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:  
Catasto dei Fabbricati, Comune di Nogarole Rocca (VR), foglio n° 13,  
part. n°:

- 1) 425 **sub. 1**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, sup. catastale totale mq 85, sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 79, RC € 216,91;

Intestatari catastali:

- a) **[REDACTED]** (in regime di comunione dei beni) proprietà 1/4;
- b) **[REDACTED]** (bene personale) proprietà 2/4;
- c) **[REDACTED]** (in regime di com. dei beni) proprietà 1/4.

[REDACTED]

---

2) 425 **sub. 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 1, sup. catastale totale mq 15, sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 15, RC € 61,97;

Intestatari catastali:

- a) [REDACTED] (in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] quota provvisoria da definire con atto legale)  
proprietà 21/252;
- b) [REDACTED] (in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 42/252;
- c) [REDACTED] bene personale - quota provvisoria da definire  
con atto legale) proprietà 42/252;
- d) [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 42/252;
- e) [REDACTED] bene personale) proprietà 84/252;
- f) [REDACTED] (in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] - quota provvisoria da definire con atto legale)  
proprietà 21/252.

Si precisa che, a parere della scrivente, l'atto RG 39679 del 09/12/2014 ha definito la proprietà del bene per cui non avrebbero più motivazione alcuna le diciture di "quota provvisoria da definire con atto legale".



3) 425 **sub. 10**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 1, sup. catastale totale mq 17, catastale totale escluse aree scoperte mq 17, RC € 61,97.

Intestatari catastali:

- a) [REDACTED] (in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/4;
- b) [REDACTED] (bene personale) proprietà 12/24;
- c) [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/4.





- 4) 425 **sub. 12**, area urbana, consistenza mq 20;
- 5) 425 **sub. 17**, area urbana, consistenza mq 20;
- 6) 425 **sub. 18**, area urbana, consistenza mq 79;
- 7) 425 **sub. 19**, area urbana, consistenza mq 14;
- 8) 425 **sub. 20**, area urbana, consistenza mq 16;
- 9) 425 **sub. 21**, area urbana, consistenza mq 35;
- 10) 425 **sub. 24**, area urbana, consistenza mq 6.

Intestazione catastale:

- a) [redacted] (bene personale) proprietà 1/2;
- b) [redacted] (bene personale) proprietà 1/2.

Si segnala che per errore la intestazione catastale dei sub. 12 e 24 sopra indicati riporta la denominazione [redacted] anziché "[redacted]".



- 11) **423**, semin. arbor., mq 320. RD € 2,74, RA € 1,65.

Intestatari catastali:

- a) [redacted] (in reg. di com. dei beni) proprietà 1/6;
- b) [redacted] (in reg. di com. dei beni) proprietà 1/6;
- c) [redacted] (in reg. di com. dei beni) proprietà 1/6;
- d) [redacted] (in reg. di com. dei beni) proprietà 1/6;
- e) [redacted] (in reg. di com. dei beni) proprietà 1/6;
- f) [redacted] (in reg. di com. dei beni) proprietà 1/6.



Sono quindi oggetto di stima le seguenti quote di proprietà:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 1) <u>mappale n. 425, sub. 1</u>                      | <u>quota per 3/4;</u>     |
| 2) <u>mappale n. 425, sub. 2</u>                      | <u>quota per 189/252;</u> |
| 3) <u>mappale n. 425, sub. 10</u>                     | <u>quota per 3/4;</u>     |
| 4) <u>m. n. 425, sub. 12, 17, 18, 19, 20, 21 e 24</u> | <u>quota per 1/1;</u>     |
| 5) <u>m.n. 423</u>                                    | <u>quota per 1/4.</u> ←   |

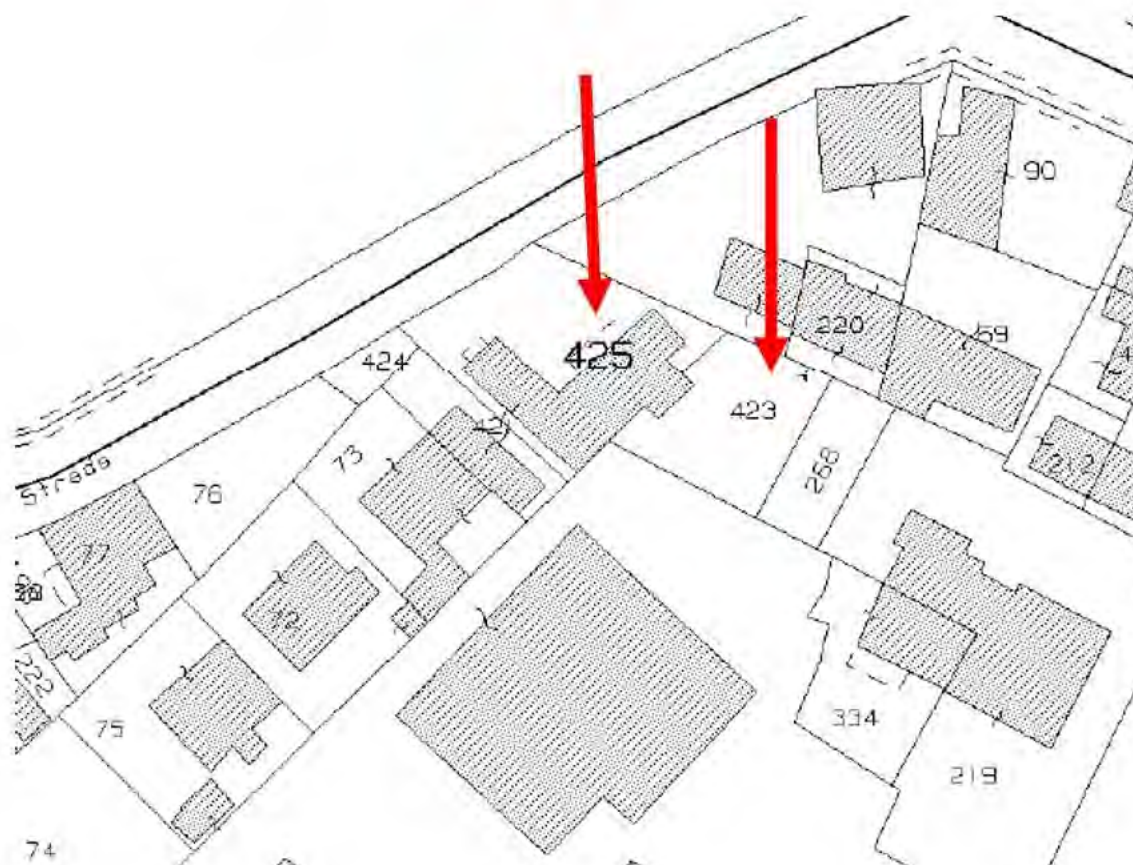
→ Si precisa che il **m.n. 423**, risulta parte alla procedura di fallimento per la **quota di 1/2** , di cui **1/4** si assegna al lotto 3 e **1/4** al lotto 4.

I fabbricati insistono su area individuata:

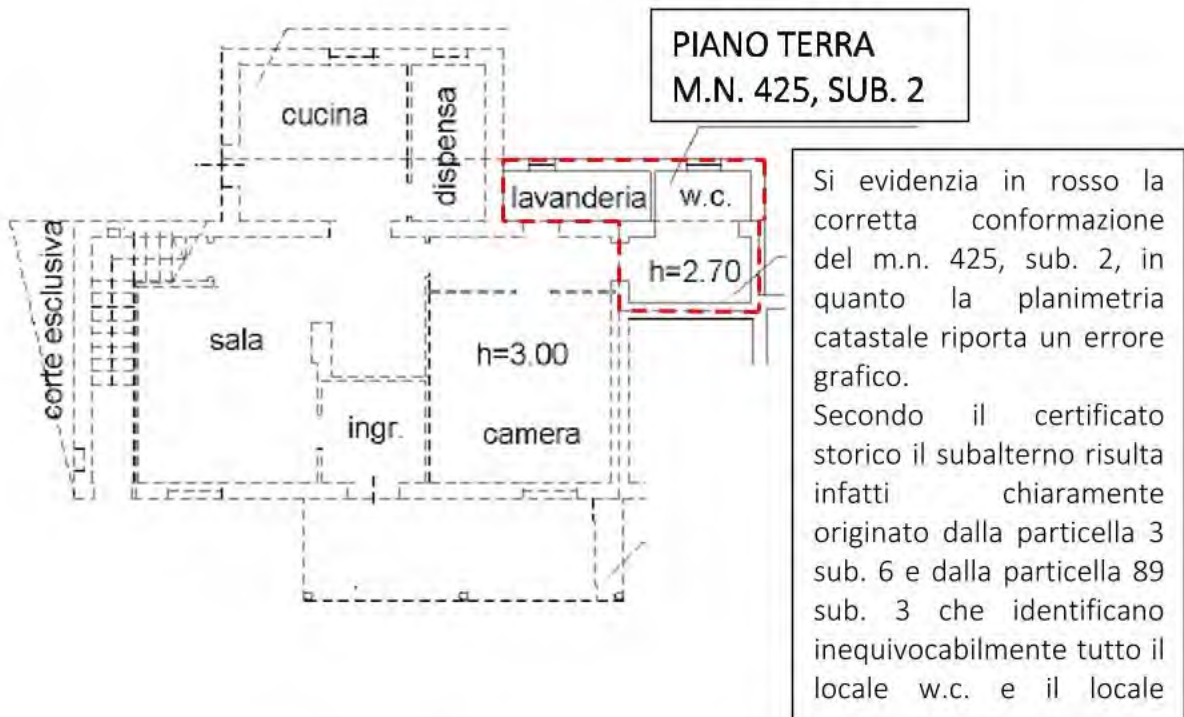
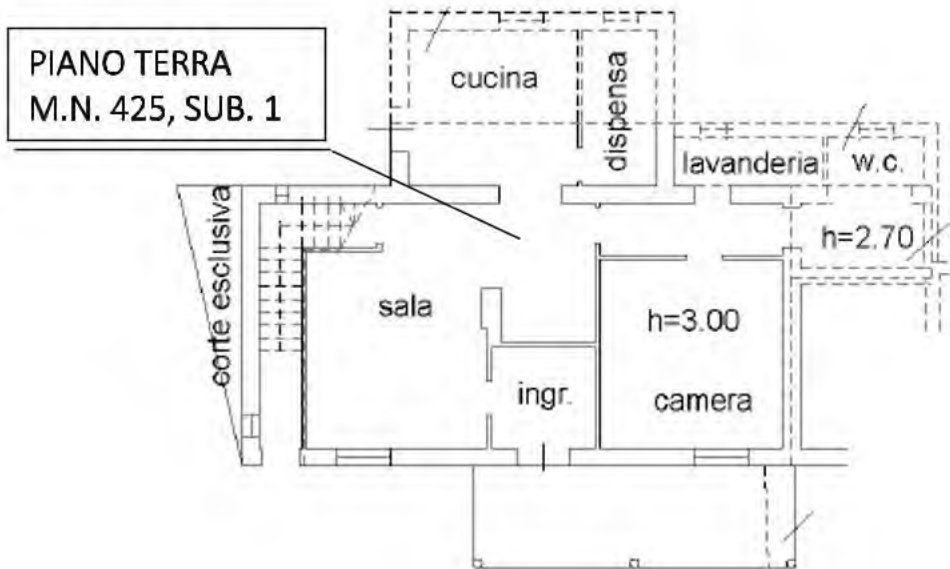
Catasto Terreni, Comune di Nogarole Rocca (VR), foglio n° 13, part. n°:

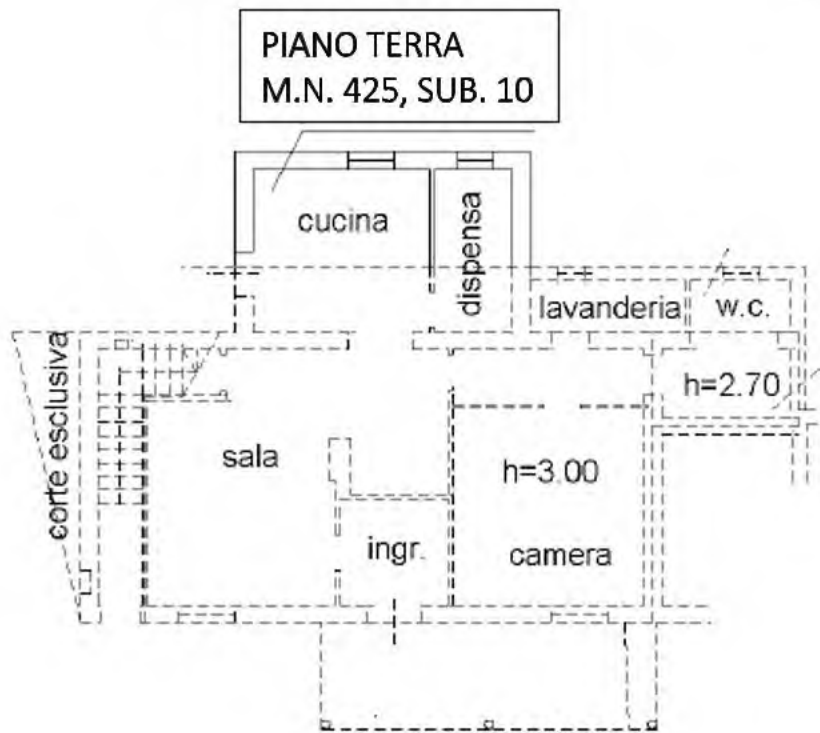
- 1) **425**, ente urbano, superficie mq 664.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito un estratto di **mappa catastale** riferita al **m.n. 425 e 423**:



Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito stralcio di **planimetrie catastali** riferite al **subb. 1-2-10**:





Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito stralcio di **elaborato planimetrico** riferito ai **sub. n. 12-17-18-19-20-21 e 24:**



## Autorizzazioni amministrative


A richiesta della scrivente, il Comune di Nogarole Rocca (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- negli atti di provenienza gli immobili sono indicati come edificati in data antecedente al 01/09/1967;
- Licenza di Costruzione del 1976 (giorno e mese non chiaramente leggibile), con la quale il Comune di Nogarole Rocca concede il permesso ai Sig.rr. [REDACTED] per la costruzione in Via Roma di due verande con sovrastante balcone;
- Condono Edilizio e sanatoria delle opere abusive (L. 47/1985), concessione n° 106/88, prot. n° 106/86, pratica n° 149/86, in data 11/11/1988, con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede al Sig. [REDACTED] la sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 delle opere edificate abusivamente in data anteriore al 01/10/1983 sugli immobili identificati al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) sez. A, fg. 10, mappale n° 80, consistenti in ampliamento capannone, modifica interna appartamento, taverna e cantina interrata;
- Certificato di abitabilità n° 2149/89 in sanatoria per condono, prot. n° 1201/86, in data 25/05/1989 con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) certifica che le unità immobiliari identificate al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) sez. A, fg. 10, mappali 80 – 84 – 42, di proprietà del Sig. [REDACTED] risultano abitabili.
- Concessione Edilizia n° 37/2001, pratica n° 31/01, protocollo 2415/2001 del 11/09/2001, con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede al Sig. [REDACTED] di eseguire la ristrutturazione e l'ampliamento della porzione di fabbricato

adibito ad abitazione identificato al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) fg. 13, mappali n° 3-56-88-89-267;

- Concessione Edilizia n° 48/2002 (variante alla C.E. n° 37/2001), pratica n° 31/01, protocollo n° 4944/2002, del 20/11/2002, con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede al Sig. [REDACTED] di eseguire la ristrutturazione e l'ampliamento della porzione di fabbricato adibito ad abitazione identificato al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) fg. 13, mappali n° 3-56-88-89-267;
- D.I.A. protocollo n° 5912, in data 26/09/2003, con la quale il Sig. [REDACTED] denuncia opere in variante alla Conc. Ed. n° 48 del 20/11/2002;
- Certificato di Agibilità n° 16/14, protocollo n° 6575, pratica n° 31/01, in data 15/10/2014 con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) dichiara agibili i seguenti fabbricati:

Ubicazione					Dati catastali						
Via	N. Civico	Interno	Piano	Destinazione	Categ.	Classe	n. vani	Superficie copribile	Foglio	Mapp.	Sub
VIA ROMA	22/B	-	T.	Residenziale	A/3	2	3,5	89,66	13	3	5
VIA ROMA	22/C	-	1°	Residenziale	A/3	2	3,5	82,56	13	3	7



---

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune competente, è quindi possibile indicare quantomeno le seguenti **difformità edilizie**:

Si riscontra in loco la presenza delle partizioni interne che determinano l'ingresso.

Tali pareti non sono raffigurate nell'ultimo stato autorizzato.

La planimetria catastale risulta invece sostanzialmente conforme allo stato reale dei luoghi.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.



## Accesso agli immobili

Attualmente i subalterni 1-2-10 risultano accessibili attraversando il sub. 23 identificato "BCNC (vialetto ingresso) ai sub. 18-19-20-21-22.

Inoltre il mappale n. 423, attualmente utilizzato come parcheggio scoperto, risulta accessibile carrabilmente solo attraversando il mappale n. 424 - 421 - 84 pertanto si rende necessaria eventuale costituzione formale di servitù di passo in tal senso, anche per quanto riguarda eventuali sottoservizi.



## Urbanistica

A richiesta della scrivente, il Comune di Nogarole Rocca (VR), con riferimento ai terreni di insidenza di tutti gli immobili oggetto di procedura, ha messo a disposizione il Certificato di destinazione Urbanistica che si riporta nel seguito:



Comune di  
**NOGAROLE ROCCA**

Prot. 7594  
Risp. prot. 7332 del 22/07/2021

Nogarole Rocca, 30/07/2021

SPETTILE

**Oggetto: CERTIFICAZIONE URBANISTICA** (art. n. 30 D.P.R. 06/05/2001, n. 380).

Io sottoscritta [redacted] Responsabile dell'Area Tecnica e Demografica del Comune di **Nogarole Rocca** (Decreto Sindacale n. 12 del 15/06/2020), visti gli atti d'ufficio:

- che i mappali sotto elencati, individuati al Catasto Terreni del Comune di Nogarole Rocca, sono evidenziati sul P.R.G., approvato con Deliberazione della GIUNTA REGIONALE VENETO n. 4616 del 7.8.1992 e successive varianti e/o modificazioni, approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale o con Provvedimento Regionale, con la seguente destinazione:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE URBANISTICA	
13	84-421-423-424-425	B	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

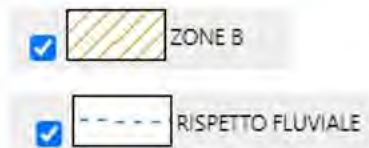
- Sull'area di cui ai mappali sopra evidenziati, nel rispetto degli eventuali vincoli gravanti sulla stessa e delle Leggi successivamente eventualmente emanate, sono ammissibili gli interventi ammessi dal P.R.G. vigente, dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio, atti consultabili sul sito istituzionale [redacted]

Si rilascia per uso **CONSENTITO DALLA LEGGE**.

Il presente certificato ha validità annuale, salvo variazioni nel frattempo intervenute.

IL RESPONSABILE

Dall'esame del CDU, i beni individuati fg. 13, mapp. 423 e 425 risultano essere inseriti in Zona residenziale di completamento (zona B) e per miglior comprensione, di seguito, si riporta stralcio consultazione del SIT del Comune di Nogarole Rocca (VR):



Per miglior comprensione, si rimanda alle norme attuative del Comune di Nogarole Rocca (VR) esposte a pagina 36-37.

## **Descrizione degli immobili**

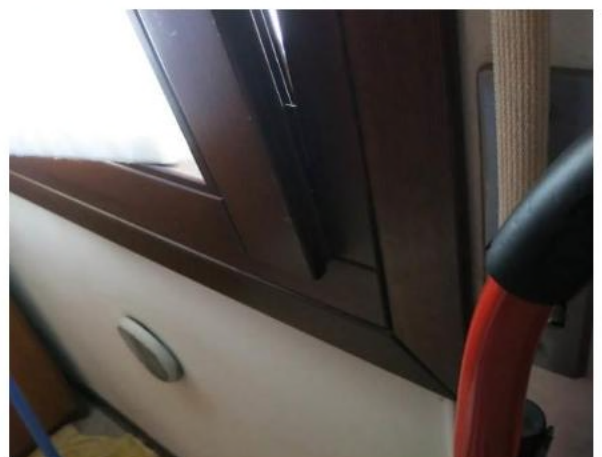
Trattasi di civile abitazione situata al piano terra, con area esterna pertinenziale di tipo esclusivo e area esterna scoperta condivisa adibita a parcheggio autoveicoli (mn 423) in Nogarole Rocca (VR), Via Roma n° 22/b.

L'immobile risulta inserito in un complesso immobiliare formato da un totale di n° 4 appartamenti, articolato in due piani fuori terra.



L'accesso all'immobile avviene principalmente da Via Roma attraversando il vialetto condominiale definito sub. 23 (BCNC ai sub. 18-19-20-21-22) e secondariamente dal sub. 17 (area urbana) e mappale 423, sul retro dell'abitazione.

ABITAZIONE sub. 1-2-10





Suddivisione interna reale	Piano terra: porticato, ingresso, sala, disimpegno, cucina, dispensa, lavanderia, w.c. e piccola corte esclusiva.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario realizzata sotto traccia, aggiornata e mantenuta ordinariamente. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale di recente installazione.
Finiture interne	L'immobile, edificato presumibilmente negli anni '50/'60, ha subito negli anni manutenzioni ordinarie e straordinarie che lo hanno evoluto allo stato di fatto; le finiture, infatti, si presentano per la maggior parte aggiornate agli anni 2000. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno con vetro camera. In pavimenti sono in piastrelle ceramiche a esclusione della camera da letto che si presenta in laminato effetto legno. Il bagno e la lavanderia si presentano con pavimenti e i rivestimenti in piastrelle ceramiche. Nell'insieme, internamente, l'immobile, si presenta ordinariamente mantenuto.

**AREA ESTERNA, m.n. 423**



**Area esterna**

L'area esterna, identificata mapp. 423, si presenta pavimentata in autobloccanti di cls e risulta attualmente adibita a parcheggio di autovetture. Si precisa che l'area, come già descritto nei precedenti paragrafi, risulta identificata al Catasto dei terreni del Comune di Nogarole Rocca (VR) in qualità di terreno Seminativo Arboreo. Sulla stessa sono presenti strutture di tipo mobile adibite a parcheggio autovetture.

**AREE ESTERNE, m.n. 425, sub. 12, 17, 18, 19, 20, 21 e 24**



**Area esterna**

Le aree esterne, identificate mapp. 425 sub. 12, 17, 18, 19, 20, 21 e 24, si presentano come porzioni di giardino e aree scoperte, in parte di fatto annesse ad abitazioni di proprietà di terzi e raggruppate nel presente lotto di vendita al fine di consentire eventuali riordini delle proprietà successive all'aggiudicazione. Si precisa che le aree, come già descritto nei precedenti paragrafi, risultano identificate al Catasto dei fabbricati del Comune di Nogarole Rocca (VR) in categoria di area urbana.



## Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

identificazione catastale attuale fg 13	destinazione	SEL* mq	coeff	sup. comm. Mq	Superficie commerciale TOT. (mq.)
m.n. 425 sub. 1	abitazione	79	1	79	84,1
	portico	17	0,3	5,1	
m.n. 425 sub. 2	abitazione	15,7	1	15,7	15,7
m.n. 425 sub. 10	abitazione	16,5	1	16,5	16,5
m.n. 423	terreno (area parcheggio)	320	1	320	320

\* Superficie Esterna Lorda

## Stima

identificazione catastale attuale fg 13	destinazione	Superficie commerciale TOT. (mq.)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
m.n. 425 sub. 1	abitazione	84,1	€ 750,00	€ 63.075,00	€ 63.000,00
	portico				
m.n. 425 sub. 2	abitazione	15,7		€ 11.775,00	€ 11.700,00
m.n. 425 sub. 10	abitazione	16,5		€ 12.375,00	€ 12.300,00
m.n. 423	terreno (area parcheggio)	320		€ 50,00	€ 16.000,00
					<b>€ 103.000,00</b>

Si precisa che il valore di stima delle aree esterne scoperte (aree urbane) mapp. 425, sub. 12, 17, 18, 19, 20, 21 e 24 nonché della piccola corte esclusiva facente parte del m.n. 425 sub. 1 risulta già ricompreso nel valore attribuito all'immobile principale identificato mapp. 425 sub. 1-2-10.

Per il lotto 3 si procede ad eseguire schema specifico per quote di pertinenza della procedura riferite ai singoli immobili in quanto trattasi di quote miste differenziate per subalterno:

identificazione catastale attuale fg 13	valore di stima espresso "a corpo"	Quota di pertinenza del fallimento	valore quota di pertinenza della procedura, arrotondato"
m.n. 425 sub. 1	€ 63.000,00	3/4	€ 47.250,00
m.n. 425 sub. 2	€ 11.700,00	189/252	€ 8.750,00
m.n. 425 sub. 10	€ 12.300,00	3/4	€ 9.200,00
m.n. 423	€ 16.000,00	1/4	€ 4.000,00
m.n. 425 sub. 12-17-18-19-20-21-24	€ 0	1/1	€ 0
			<b>€ 69.200,00</b>

**Valore quota di pertinenza della procedura, arrotondato (lotto 3) € 69.000,00**

**[REDACTED]**

---

**LOTTO 4: abitazione piano primo e area esterna**  
**in Nogarole Rocca (VR),**  
**Via Roma snc, quote miste**



### **Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:  
Catasto dei Fabbricati, Comune di Nogarole Rocca (VR), foglio n° 13,  
part. n°:

- 1) 425 **sub. 5**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup.  
catastale totale mq 130, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq  
128, RC € 309,87;

Intestatari catastali:

- a) **[REDACTED]** (regime di com. dei beni) proprietà 19/21;
- b) **[REDACTED]** (bene personale) proprietà 2/21;
- c) **[REDACTED]** (regime di com. dei beni) proprietà 19/21.

**N.B.:** la intestazione catastale del sub. 5 riporta inequivocabilmente un errore in quanto la somma delle quote espresse dallo stesso non equivale a 1/1 (intero).

- 2) 425, **sub. 6**, categoria A/3, classe 2, consistenza 1 vani, sup. catastale totale mq 21, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq 21, RC € 61,97;

Intestatari catastali:

- a) [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] (quota provvisoria da definire con atto legale) proprietà 19/84;
- b) [redacted] (bene personale – quota provvisoria da definire con atto legale) proprietà 4/84;
- c) [redacted] (quota provvisoria da definire con atto legale) proprietà 42/84;
- d) [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] (quota provvisoria da definire con atto legale) proprietà 19/84.



- 3) **423**, qualità semin. arbor., mq 320. RD € 2,74, RA € 1,65.

Intestatari catastali:

- a) [redacted] (in reg. di com. dei beni) proprietà 1/6;
- b) [redacted] in reg. di com. dei beni) proprietà 1/6;
- c) [redacted] in reg. di com. dei beni) proprietà 1/6;
- d) [redacted] in reg. di com. dei beni) proprietà 1/6;
- e) [redacted] in reg. di com. dei beni) proprietà 1/6;
- f) [redacted] in reg. di com. dei beni) proprietà 1/6.

Sono quindi oggetto di stima le seguenti quote di proprietà:

- 1) mappale n. 425, sub. 5                      **quota per 23/42;**
- 2) mappale n. 425 sub. 6                      **quota per 23/84;**
- 3) m.n. 423                                      **quota per 1/4.** ←

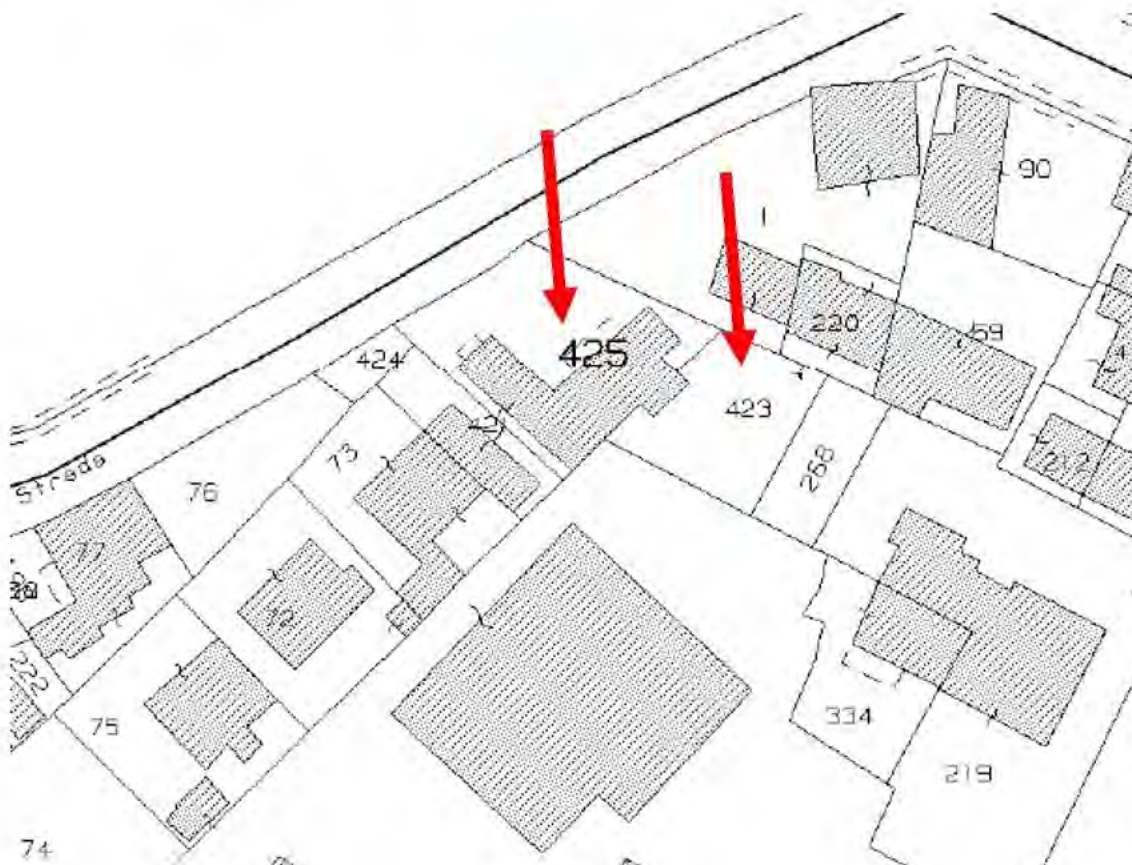
→ Si precisa che il **m.n. 423**, risulta parte alla procedura di fallimento per la **quota di 1/2**, di cui **1/4 si assegna al lotto 3 e 1/4 al lotto 4.**

I fabbricati insistono su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Nogarole Rocca (VR), foglio n° 13, part. n°:

- 1) **425**, ente urbano, superficie mq 664.

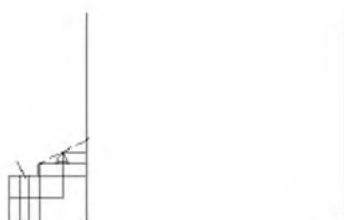
Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito un estratto della **mappa catastale** riferita al **m.n. 425 e 423**:



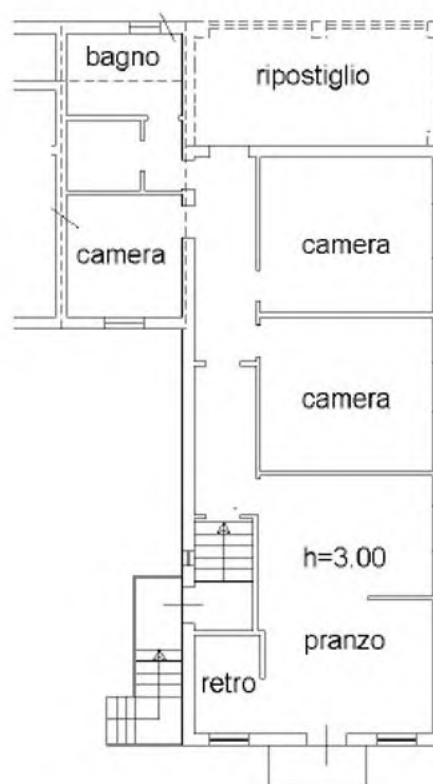
Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito stralcio di  
**planimetrie catastali** riferite al **subb. 5 e 6:**

PIANO TERRA E PRIMO  
M.N. 425 SUB. 5

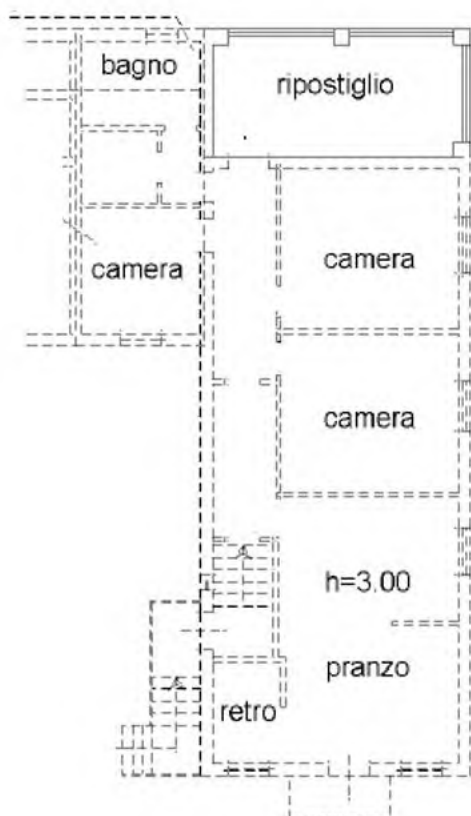
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



## PIANO PRIMO



PIANO PRIMO  
M.N. 425 SUB. 6

Si precisa che dall'esame dell'elaborato planimetrico vigente emergono quali BCNC comuni ai sub. 4 (di proprietà di terzi) e sub. 5 (oggetto di perizia) i seguenti: sub. 7-13-14-15-16.

## Autorizzazioni amministrative

A richiesta della scrivente, il Comune di Nogarole Rocca (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- negli atti di provenienza gli immobili sono indicati come edificati in data antecedente al 01/09/1967;
- Licenza di Costruzione del 1976 (giorno e mese non chiaramente leggibile), con la quale il Comune di Nogarole Rocca concede il permesso ai Sigg. [REDACTED] per la costruzione in Via Roma di due verande con sovrastante balcone;
- Concessione Edilizia n° 8, pratica n° 451/85, in data 07/02/1985 con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede al Sig. [REDACTED] l'esecuzione di poggolo esterno su terreno di proprietà censito al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) sez. A, fg. 10, mappale n° 3;
- Condono Edilizio e sanatoria delle opere abusive (L. 47/1985), concessione n° 106/88, prot. n° 106/86, pratica n° 149/86, in data 11/11/1988, con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) concede al Sig. [REDACTED] la sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 delle opere edificate abusivamente in data anteriore al 01/10/1983 sugli immobili identificati al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) sez. A, fg. 10, mappale n° 80, consistenti in ampliamento capannone, modifica interna appartamento, taverna e cantina interrata;
- Certificato di abitabilità n° 2149/89 in sanatoria per condono, prot. n° 1201/86, in data 25/05/1989 con la quale il Comune di Nogarole Rocca (VR) certifica che le unità immobiliari identificate al Catasto del Comune di Nogarole Rocca (VR) sez. A, fg. 10, mappali 80 – 84 – 42, di proprietà del Sig. [REDACTED] risultano abitabili.



In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune competente, è quindi possibile indicare quantomeno le seguenti **difformità edilizie**:

modeste ma molteplici difformità distributive interne, inerenti soprattutto la diversa posizione di setti murari, porte, etc..

Presenza altresì di difformità prospettiche inerenti alla posizione delle forometrie. Tettoia di tipo pensile realizzata a sbalzo sopra la scala di accesso esterna.

Il ripostiglio individuato mn 425 sub. 6, riscontrato in loco chiuso da serramenti, sulla base della documentazione disponibile risulta amministrativamente essere autorizzato come terrazza aperta.

La planimetria catastale risulta invece sostanzialmente conforme allo stato reale dei luoghi.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

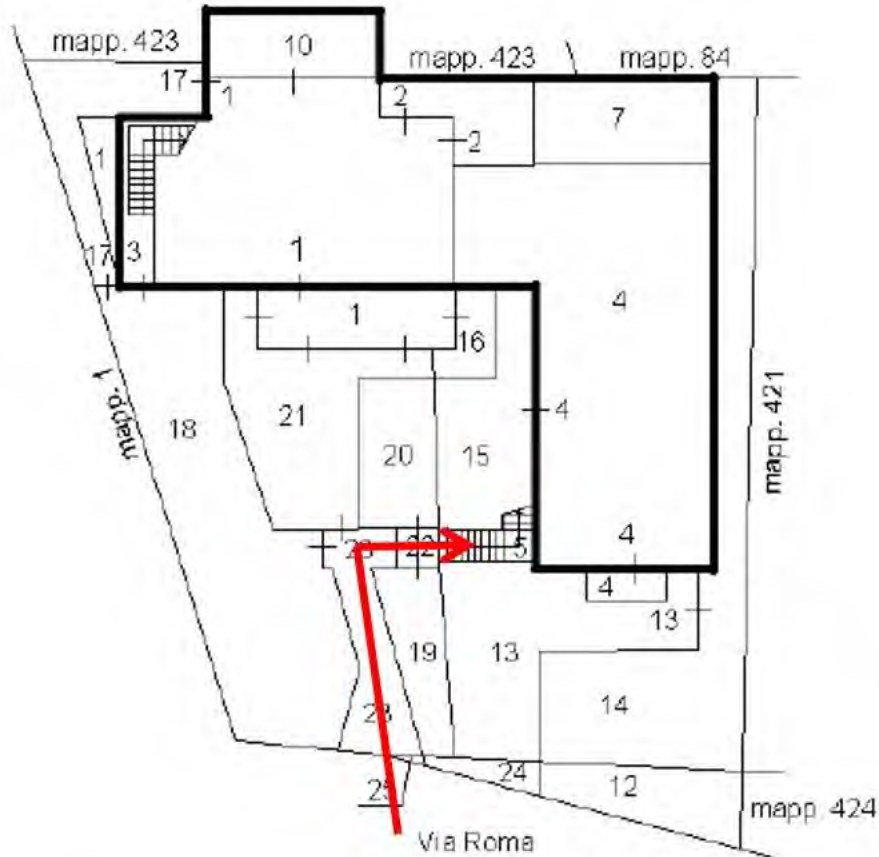
La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

## Accesso agli immobili

Il sub. 5 e 6 risultano attualmente accessibili esclusivamente da Via Roma, attraversando i subb. 22 e 23; pertanto si rende necessaria costituzione formale di servitù di passo in tal senso.



Inoltre il mappale n. 423, attualmente utilizzato come parcheggio scoperto, risulta accessibile carrabilmente solo attraversando i mappali n. 424 - 421 - 84 pertanto si rende necessaria eventuale costituzione formale di servitù di passo in tal senso, anche per quanto riguarda eventuali sottoservizi.

## Urbanistica

A richiesta della scrivente, il Comune di Nogarole Rocca (VR), con riferimento ai terreni di insidenza di tutti gli immobili oggetto di procedura, ha messo a disposizione il Certificato di destinazione Urbanistica che si riporta nel seguito:



Comune di  
**NOGAROLE ROCCA**

Prot. 7594  
Risp. prot. 7332 del 22/07/2021

Nogarole Rocca, 30/07/2021

SPETT.LE

**Oggetto: CERTIFICAZIONE URBANISTICA** (art. n. 30 D.P.R. 06/05/2001, n. 380).

Io sottoscritta Ing. [redacted] responsabile dell'Area Tecnica e Demografica del Comune di **Nogarole Rocca** (Decreto Sindacale n. 12 del 15/06/2020), visti gli atti d'ufficio:

- che i mappali sotto elencati, individuati al Catasto Terreni del Comune di Nogarole Rocca, sono evidenziati sul P.R.G., approvato con Deliberazione della GIUNTA REGIONALE VENETO n. 4616 del 7.8.1992 e successive varianti e/o modificazioni, approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale o con Provvedimento Regionale, con la seguente destinazione:

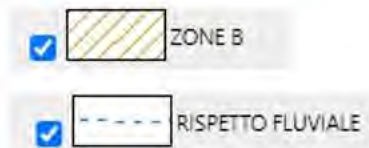
FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE URBANISTICA	
13	84-421-423-424-425	B	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

- Sull'area di cui ai mappali sopra evidenziati, nel rispetto degli eventuali vincoli gravanti sulla stessa e delle Leggi successivamente eventualmente emanate, sono ammissibili gli interventi ammessi dal P.R.G. vigente, dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio, atti consultabili sul sito istituzionale [redacted]

Si rilascia per uso **CONSENTITO DALLA LEGGE**.

Il presente certificato ha validità annuale, salvo variazioni nel frattempo intervenute.

Dall'esame del CDU il fg. 13, mapp. 423 e 425 risulta essere inserito in Zona residenziale di completamento (zona B) e per miglior comprensione, di seguito, si riporta stralcio consultazione del SIT del Comune di Nogarole Rocca (VR)



Per miglior comprensione, si rimanda alle norme attuative del Comune di Nogarole Rocca (VR) esposte a pagina 36-37.

## **Descrizione degli immobili**

Trattasi di civile abitazione al piano primo e area esterna scoperta condivisa adibita a parcheggio autoveicoli (mn 423) in Nogarole Rocca (VR), Via Roma snc.

L'immobile risulta inserito in un complesso immobiliare formato da un totale di n° 4 appartamenti, articolato in due piani fuori terra.



ABITAZIONE, sub. 5 e 6







Suddivisione interna reale	Piano primo: ingresso, pranzo con retrocucina, disimpegno, 3 camere, bagno, ripostiglio, balcone e veranda / ripostiglio.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario realizzata sotto traccia, aggiornata e mantenuta ordinariamente. Impianto di riscaldamento autonomo.
Finiture interne	L'immobile, edificato originariamente presumibilmente negli anni '50/'60, ha subito negli anni manutenzioni ordinarie che lo hanno evoluto allo stato di fatto; le finiture, infatti, si presentano in parte aggiornate agli anni 2000. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno con vetro camera. In pavimenti sono in piastrelle ceramiche a esclusione di due camere da letto che si presentano in laminato effetto legno. Il bagno si presenta con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche. Esternamente il fabbricato, soprattutto lato Nord, presenta intonaci ammalorati e inconsistenti. Si precisa, come già esposto nel capitolo urbanistica, che la veranda chiusa con serramento non risulta autorizzata amministrativamente.



**AREA ESTERNA, m.n. 423**



**Area esterna**

L'area esterna, identificata mapp. 423, si presenta pavimentata in autobloccanti di cls e risulta attualmente adibita come parcheggio di autovetture. Si precisa che l'area, come già descritto nei precedenti paragrafi, risulta identificata al Catasto dei terreni del Comune di Nogarole Rocca (VR) in qualità di terreno Seminativo Arboreo. Sulla stessa sono presenti strutture di tipo mobile adibite a parcheggio autovetture.

## Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

identificazione catastale attuale fg 13	destinazione	SEL* mq	coeff	sup. comm. Mq	Superficie commerciale TOT. (mq.)
m.n. 425 sub. 5	abitazione	128	1	128	128,9
	terrazzo	3	0,3	0,9	
m.n. 425 sub. 6	terrazzo	21	0,3	6,3	6,3
m.n. 423	terreno (area parcheggio)	320	1	320	320

\* Superficie Esterna Lorda

Si precisa che la veranda del sub. 6, non essendo autorizzata amministrativamente, viene valutata come terrazzo ovvero come autorizzata dal Comune di Nogarole Rocca (VR).

## Stima

identificazione catastale attuale fg 13	destinazione	Superficie commerciale TOT. (mq.)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
m.n. 425 sub. 5	abitazione	128,9	€ 750,00	€ 96.675,00	€ 96.600,00
	terrazzo				
m.n. 425 sub. 6	terrazzo	6,3		€ 4.725,00	€ 4.700,00
m.n. 423	terreno (area parcheggio)	320	€ 50,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
					€ 117.300,00

Per il lotto 4 si procede ad eseguire schema specifico per quote di pertinenza della procedura riferite ai singoli immobili in quanto trattasi di quote miste differenziate per subalterno:

identificazione catastale attuale fg 13	valore di stima espresso "a corpo"	Quota di pertinenza del fallimento	valore quota di pertinenza della procedura, arrotondato"
m.n. 425 sub. 5	€ 96.600,00	23/42	€ 52.900,00
m.n. 425 sub. 6	€ 4.700,00	23/84	€ 1.100,00
m.n. 423	€ 16.000,00	1/4	€ 4.000,00
			€ 58.000,00

**Valore quota di pertinenza della procedura, arrotondato (lotto 4) € 58.000,00**

**LOTTO 5: terreno in Nogarole Rocca (VR),  
Via Roma, piena proprietà dell'intero**



### Individuazione catastale

L'immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:  
Catasto dei Terreni, Comune di Nogarole Rocca (VR), foglio n° 13, part.  
n°:

- 1) **424**, qualità incolt. ster., mq 62 .

Intestazione catastali:

a)

b)

proprietà 1/2;

proprietà 1/2.

E' quindi oggetto di stima la seguente quota di proprietà:

1) **mappale n. 424**

**quota per 1/1;**

Il m.n. 424, confina in senso N-E-S-O con: Via Roma, m.n. 425-421-73 e 76.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## Urbanistica

A richiesta della scrivente, il Comune di Nogarole Rocca (VR), con riferimento ai terreni di insidenza di tutti gli immobili oggetto di procedura, ha messo a disposizione il Certificato di destinazione Urbanistica che si riporta nel seguito:



Comune di  
**NOGAROLE ROCCA**

Prot. 7594  
Risp. prot. 7332 del 22/07/2021

Nogarole Rocca, 30/07/2021

SPETT.LE

**Oggetto: CERTIFICAZIONE URBANISTICA** (art. n. 30 D.P.R. 06/05/2001, n. 380).

Io sottoscritto Ing. [REDACTED] Responsabile dell'Area Tecnica e Demografica del Comune di **Nogarole Rocca** (Decreto Sindacale n. 12 del 15/06/2020), visti gli atti d'ufficio:

- che i mappali sotto elencati, individuati al Catasto Terreni del Comune di Nogarole Rocca, sono evidenziati sul P.R.G., approvato con Deliberazione della GIUNTA REGIONALE VENETO n. 4616 del 7.8.1992 e successive varianti e/o modificazioni, approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale o con Provvedimento Regionale, con la seguente destinazione:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE URBANISTICA	
13	84-421-423-424-425	B	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

- Sull'area di cui ai mappali sopra evidenziati, nel rispetto degli eventuali vincoli gravanti sulla stessa e delle Leggi successivamente eventualmente emanate, sono ammissibili gli interventi ammessi dal P.R.G. vigente, dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio, atti consultabili sul sito istituzionale [REDACTED]

Si rilascia per uso **CONSENTITO DALLA LEGGE**.

Il presente certificato ha validità annuale, salvo variazioni nel frattempo intervenute.

Dall'esame del CDU il mapp. 424 risulta essere inserito in Zona residenziale di completamento (zona B) e per miglior comprensione, di seguito, si riporta stralcio consultazione del SIT del Comune di Nogarole Rocca (VR)



Per miglior comprensione, si rimanda alle norme attuative del Comune di Nogarole Rocca (VR) esposte a pagina 36-37.

## **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di area parte adibita a passaggio e parte a giardino in Nogarole Rocca (VR), Via Roma.



Il terreno, confinante con Via Roma, risulta in parte area di accesso ai quantomeno ai mappali 421 – 423 – 84 – 73 – 72 – 334 – 75 con fondo in parte in ghiaio e in parte recintato da terzi, mantenuto a verde.

Presumibilmente, dall'esame degli atti amministrativi dei mappali circostanti, la parte utilizzata come accesso carraio risulta asservita al passaggio di sottoservizi, forse anche di proprietà di terzi.

A carico del mn 424, andrà costituita idonea servitù di passo anche per sottoservizi in favore dei mn 421-425-84-423-334 (quest'ultimo di proprietà di terzi).



## Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

identificazione catastale attuale fg 13	destinazione	Superficie commerciale (mq.)
m.n. 424	terreno	62

\* Superficie Esterna Lorda

## Stima


identificazione catastale attuale fg 13	destinazione	Superficie commerciale TOT. (mq.)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
m.n. 424	terreno	62	€ 50,00	€ 3.100,00	€ 3.000,00
					<b>€ 3.000,00</b>

Valore di stima lotto 5, espresso a corpo dell'intero	€ 3.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 5)</b>	<b>€ 3.000,00</b>

## Riepilogo dei valori di stima

	<b>valore di stima dell'intero</b>	<b>quota di pertinenza della procedura</b>	<b>valore quota fallimento</b>
LOTTO 1: complesso immobiliare formato da due capannoni e area esterna in Nogarole Rocca (VR), Via Roma 16, piena proprietà dell'intero	€ 450.000,00	intero	€ 450.000,00
LOTTO 2: locali di deposito in Nogarole Rocca, Via Roma snc, quote 27/42	€ 22.000,00	27/42	€ 14.000,00
LOTTO 3: abitazione piano terra e aree esterne in Nogarole Rocca (VR), Via Roma 22/B, quote miste	€ 103.000,00	mista	€ 69.000,00
LOTTO 4: abitazione piano primo e area esterna in Nogarole Rocca (VR), Via Roma snc, quote miste	€ 117.300,00	mista	€ 58.000,00
LOTTO 5: terreno in Nogarole Rocca (VR), Via Roma, piena proprietà dell'intero	€ 3.000,00	intero	€ 3.000,00

<b>Sommano</b>	<b>€ 594.000,00</b>
----------------	---------------------



---


### **Parere di divisibilità**

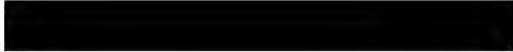
Valutata la tipologia, conformazione ed articolazione di tutti gli immobili stimati in quota, si ritiene che gli stessi **NON** siano comodamente divisibili secondo le previsioni dell'art. 720 c.c..

Risulta infatti impossibile il frazionamento dei beni con determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento in ragione delle rispettive quote di pertinenza della procedura fallimentare.

Il sottoscritto Perito Estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Verona, li 22/12/2021





---

**Allegati:**

- estratto di mappa catastale;
- certificati catastali ventennali;
- certificati ipotecari ventennali;
- atti di provenienza e note convenzioni;
- CDU;

LOTTO 1: complesso immobiliare formato da due capannoni e area esterna in Nogarole Rocca (VR), Via Roma 16, piena proprietà dell'intero

- planimetria catastale;
- autorizzazioni amministrative;
- quotazioni;
- fascicolo fotografico;

LOTTO 2: locali di deposito in Nogarole Rocca (VR), Via Roma snc, quota 27/42

- planimetria catastale;
- autorizzazioni amministrative;
- fascicolo fotografico;

LOTTO 3: abitazione piano terra e aree esterne in Nogarole Rocca (VR), Via Roma 22/b, quote miste

- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- autorizzazioni amministrative;
- quotazioni;
- fascicolo fotografico;

LOTTO 4: abitazione piano primo e area esterna in Nogarole Rocca (VR), Via Roma snc, quote miste

- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- autorizzazioni amministrative;
- quotazioni;
- fascicolo fotografico;

LOTTO 5: terreno in Nogarole Rocca (VR), Via Roma, piena proprietà

- estratto di mappa catastale;
- fascicolo fotografico.