

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 161/2022 R.E.

Promossa da:

BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

(con Avv. Stefano Brendolan)

contro:

████████████████████

●

████████████████████

G.E.: Dott.ssa PAOLA SALMASO

C.T.U.: Romanò Architetto Roberto

* * *

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

* * *

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PREMESSE

La presente relazione è redatta dal sottoscritto Dott. Arch. Romanò Roberto, con studio in Verona, via Scrimiari n. 26, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Verona al n. 1414, all'Albo dei Periti ex art. 67 e ss. Disp. Att.c.p.p. e all'Albo dei C.T.U. ex art. 13 e ss. Disp. Att.c.p.p. del Tribunale Civile e Penale di Verona.



roberto romanò architetto



1-2 DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C. E ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica della documentazione fornita, lo scrivente integra la stessa con i seguenti documenti:

- documentazione ipotecaria – elenco sintetico delle formalità;
- titoli di provenienza – dichiarazioni e/o atti di locazione;
- mappe/planimetrie e visure catastali;
- documentazione edilizia/urbanistica.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 26/04/2022 e trascritto in data 30/05/2022, venivano colpiti i seguenti beni identificati nel verbale di pignoramento immobili:

██████████ - *per la quota 1/1 del diritto di proprietà*

immobili distinti al Catasto Fabbricati di Bevilacqua (VR) come segue

immobile 1: *foglio 11 particella 207 subalterno 3 graffata con il foglio 11 particella 207 subalterno 4 cat. A/3 di vani 10,5;*

immobile 2: *foglio 11 particella 207 subalterno 5 cat. C/3 di mq 153;*

██████████ - *per la quota 1/1 del diritto di proprietà*

immobili distinti al Catasto Fabbricati di Bevilacqua (VR) come segue

immobile 3: *foglio 11 particella 422 subalterno 8 cat. A/2 di vani 6,5;*

immobile 4: *foglio 11 particella 422 subalterno 9 cat. A/2 di vani 7,5;*

oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e gli enti comuni dell'intero complesso edilizio, ed in particolare sul seguente bene comune non censibile

immobile 5: *foglio 11 particella 422 sub 7 BCNC ai sub 8 e 9.*

Dati catastali identificativi

Immibile 1. - N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR)

Foglio 11 p.la 207 sub. 3 graff. sub. 4 - cat. A/3 – Cl. 3 – Cons. vani 10,5 – Rendita € 531,43 - via Piazza Marega n. 234, piano 1.

Immibile 2. - N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR)

Foglio 11 p.la 207 sub. 5 - cat. C/3 – Cl. 1 – Cons. mq 153 – Rendita € 134,33 - via Piazza Marega n. 236, piano T.

Immibile 3. - N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR)



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a31904f34482b9ac5a294b45a216d3



Foglio 11 p.lla 422 sub. 8 - cat. A/2 – Cl. 3 – Cons. vani 6,5 – Rendita € 469,98 - via Piazza Marega n. 218, piano T.

Immobilie 4. - N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR)

Foglio 11 p.lla 422 sub. 9 - cat. A/2 – Cl. 3 – Cons. vani 7,5 – Rendita € 542,28 - via Piazza Marega n. 218, piano 1.

Immobilie 5. - N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR)

Foglio 11 p.lla 422 sub. 7 - cat. B.C.N.C.

Ubicazione dei beni

1. Comune di Bevilacqua (VR) - via Piazza Marega n. 234.
2. Comune di Bevilacqua (VR) - via Piazza Marega n. 236.
- 3-4-5. Comune di Bevilacqua (VR) - via Piazza Marega n. 218.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

Vi è piena corrispondenza tra le quote di proprietà indicate, nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà degli esecutati.

4 PROVVEDIMENTI CATASTALI

Da ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di VR – Territorio Servizi Catastali) e a seguito del sopralluogo, le unità immobiliari in oggetto, risultano negli atti difformi; viste le discordanze rispetto allo stato dei luoghi, si è provveduto all’aggiornamento catastale:

IMMOBILE 1.

- **abitazione** - **denuncia di variazione** - presentazione di istanza con ricevuta di approvazione prot. VR0194005 del 31.12.2022 in atti dal 03.01.2023 per ***Diversa distribuzione spazi interni*** (vedi allegati).

IMMOBILE 2.

- **laboratorio** - **denuncia di variazione** - presentazione di istanza con ricevuta di approvazione prot. VR0193849 del 30.12.2022 in atti dal 02.01.2023 per ***Esatta rappresentazione grafica*** (vedi allegati).



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a31904f34482bb9ac5a294b45a216d3



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BEVILACQUA		11	207		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						Immobile Soppresso
2						Immobile Soppresso
3	via piazza marega (marega)	234	T-1			ABITAZIONE (GRAFFATA CON 207/4)
4	via piazza marega (marega)	234	T-1			ABITAZIONE (GRAFFATA CON 207/3)
5	via piazza marega (marega)	236	T			LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Visura telematica



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a31904734482b9ac5a294b45a216d3



Data: 03/01/2023 - n. T205495 - Richiedente: RMNRR167S20L781B

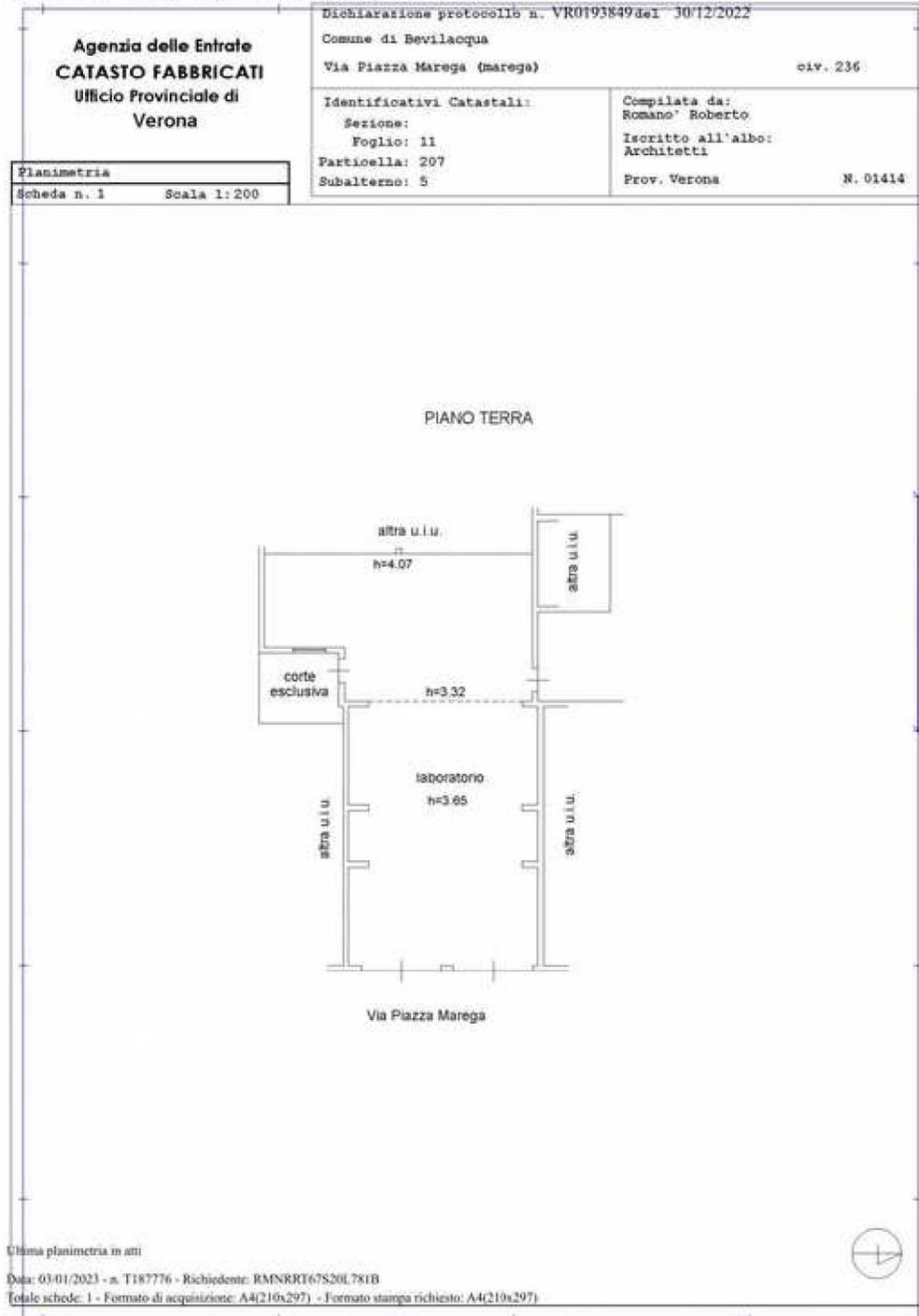


roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319a4f34482b9ac5a294b45a216d3



Data: 03/01/2023 - n. T187776 - Richiedente: RMNRR167S20L781B



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482b9ac5a294b45a216d3



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2023

Dati della richiesta	Comune di REVICACQUA (Codice AR37)
	Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 11 Particella: 207 Sub.: 3

Indirizzo: [REDACTED] Partita: [REDACTED] Mod. 50 [REDACTED]
 (1) Foglio: 11

Unità immobiliare dal 03/01/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
I		11	207	4 3			A/3	3	10,5 vani	Totale: 278 m ² Totale: valore area catastale: 268 m ²	Euro 531,43	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/12/2022 Partita n. VER0148005 in atti dal 03/01/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 104801.1.2021)
Indirizzo: VIA PIAZZA MARCONI n. 204 Piano 1												
Partita: Partita Mod. 50												
Annotazioni: [REDAZIONE] - [REDAZIONE] (L. n. 30/09/1998)												

Mappe Terreni Correlati
 Codice Comune AR37 - Foglio 11 - Particella 207

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
I		11	207	3 4			A/3	3	10,5 vani	Totale: 278 m ² Totale: valore area catastale: 268 m ²	Euro 531,43	VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 15/06/2021 Partita n. VER0084000 in atti dal 15/06/2021 VARIAZIONE TOPOGRAFICA A DUE FUSCO (n. 40797.1.2021)
Indirizzo: VIA PIAZZA MARCONI n. 204 Piano 1												

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2023

Indirizzo: [REDACTED] Partita: [REDACTED] Mod. 50 [REDACTED]

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
I		11	207	3 4			A/3	3	10,5 vani	Totale: 278 m ² Totale: valore area catastale: 268 m ²	Euro 531,43	Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in classe dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA PIAZZA MARCONI Piano 1												
Partita: Partita Mod. 50												

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
I		11	207	4 3			A/3	3	10,5 vani		Euro 531,43	VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 21/02/2011 Partita n. VER0099715 in atti dal 21/02/2011 VARIAZIONE TOPOGRAFICA RECTIFICATA DAL COMUNE (n. 42596.1.2011)
Indirizzo: VIA PIAZZA MARCONI Piano 1												
Partita: Partita Mod. 50												

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
I		11	207	4 3			A/3	3	10,5 vani		Euro 531,43 L. 1.029.900	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI ES SCAPPA del 23/01/1992 in atti dal 03/01/1999 RAZIONAMENTO - CLASSAMENTO DEL 03/01/1999 (n. 300.1.1992)
Indirizzo: VIA PIAZZA Piano 1												
Partita: Partita Mod. 50												



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a31904734482b9ac5a294b45a216d3

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2023

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/03/2021

[REDACTED]	
------------	--

Situazione degli intestati dal 03/01/2019

[REDACTED]	
------------	--

Situazione degli intestati dal 09/02/2012

[REDACTED]	
------------	--

Situazione degli intestati dal 28/11/2005

[REDACTED]	
------------	--

Situazione degli intestati dal 07/04/1992

[REDACTED]	
------------	--

Situazione degli intestati dal 23/01/1992

[REDACTED]	
------------	--

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza		Superficie Catastrale	Rendita
1		11	207	1			A/A	2	5 vani		1.420.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro catastale
Indirizzo: VIA PIAZZA Piano I												
Municipio: [REDACTED] Partita: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]												

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/12/1975

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza		Superficie Catastrale	Rendita
1		11	207	1			A/A	2	5 vani		1.570	POSTULAZIONE RIFORMANTI DI MAPPA del 16/12/1975 in atti del 06/12/1994 E CLASSAMENTO IN DATA 03/01/90 (n. 2895/1975)
Indirizzo: VIA PIAZZA Piano I												
Municipio: [REDACTED] Partita: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]												

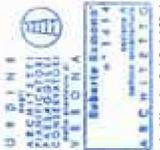
L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/12/1975

[REDACTED]	
------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/12/1975

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza		Superficie Catastrale	Rendita	
1	P	1975	2605			A/80						CONSTITUZIONE del 16/12/1975 in atti del 30/06/1987 (n. 2.805/1975)
Indirizzo: VIA PIAZZA Piano I												



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319a4f34482b9ac5a294b45a216d3

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2023

Indirizzo	Partita	100001	Mod. 50
-----------	---------	--------	---------

L'instatazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli informatizzati dal 16/03/1974

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2023

Dati della richiesta	Comune di REVICACQUA (Codice:AR37)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: II Particella: 207 Sub.: 5

Unità immobiliare dal 02/01/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Class.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
I	II	207	5				C/3	I	153 m ²	Totale 167 m ²	Euro 134,33	VARIAZIONE del 30/12/2022 Partic. n. V/0101049 in atti dal 02/01/2023 (DATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA in FIDUCIA 2023)
Indirizzo: VIA PIAZZA MARGHERA, 201 Piano I												
Partita: Verona Mod. 50												
Amministrazione: (documenti e cartelle proprii) (L. n. 70/199)												

Mappe Terreni Correlati
 Codice Comune AR37 - Foglio II - Particella 207

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Class.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
I	II	207	5				C/3	I	153 m ²	Totale 167 m ²	Euro 134,33	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 15/06/2021 Partic. n. V/0101049 in atti dal 15/06/2021 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA (FIDUCIA) in 40796 (2021)
Indirizzo: VIA PIAZZA MARGHERA, 201 Piano I												
Partita: Verona Mod. 50												
Amministrazione: (documenti e cartelle proprii) (L. n. 70/199)												



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a31904734482b9ac5a294b45a216d3

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/08/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		11	207	5			C/3	1	153 m ²	Totale: 157 m ²	Euro 134,33	DEVISIONE del 16/08/2019 Pratica n. VRO113148 in atti del 19/08/2019 DEVISIONE di 40297,1/2019
Indirizzo: VIA PIAZZA MARCONI, 000, Piano I												
Municipio: Verona												
Amministrazione: Comune di Verona (0000001)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/03/2021

[REDACTED]											DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]											(1) Proprietà 1/1
[REDACTED]											Zona Modello Urban n. 2488,1/2011 Regione P.R.

Situazione degli intestati dal 16/08/2019

[REDACTED]											DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]											(1) Proprietà 1/1. Rio al 03/01/2013

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		11	207	2			C/3	1	92 m ²	Totale: 94 m ²	Euro 80,77	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Incremento in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA PIAZZA MARCONI, Piano I												
Municipio: Verona												
Amministrazione: Comune di Verona (0000001)												

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		11	207	2			C/3	1	92 m ²		Euro 80,77	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2011 Pratica n. VRO09970 in atti del 21/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE di 42762,3/2011
Indirizzo: VIA PIAZZA MARCONI, Piano I												
Municipio: Verona												
Amministrazione: Comune di Verona (0000001)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		11	207	2			C/3	1	92 m ²		Euro 80,77 L. 156,400	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro catastale
Indirizzo: VIA PIAZZA, Piano I												
Municipio: Verona												
Amministrazione: Comune di Verona (0000001)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/12/1975

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		11	207	2			C/3	1	92 m ²			SISTITUZIONE RIFORMI DI MAPPA del 16/12/1975 in atti del 06/12/1994 E CLASSAMENTO IN DATA 05/03/90 (n. 2004/1975)
Indirizzo: VIA PIAZZA, Piano I												
Municipio: Verona												
Amministrazione: Comune di Verona (0000001)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482b9ac5a294b45a216d3

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2023

Situazione degli intestati dal 03/01/2016

[Redacted]

Situazione degli intestati dal 09/02/2012

[Redacted]

Situazione degli intestati dal 29/11/2005

[Redacted]

Situazione degli intestati dal 16/12/1975

[Redacted]

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/12/1975

[Redacted]

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cons.	Altre Zone	Categoria	Class./Compartim.	Superficie Catastrale	Riscossa	
1	F	1975	2684			C80				COSTITUZIONE del 16/12/1975 in atti del 30/06/1987 in 2.000 (1975)
Indirizzo		VIA PIAZZA (Piano I)			Parma		100001	Mud.06		
Mun. (C.A.)										

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

[Redacted]

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319a4f34482b9ac5a294b45a216d3

LOTTO 2

Data: 02/01/2023 - n. T104596 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	
Compilato da: Romano' Roberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Verona N. 01414			
Comune di Bevilacqua		Protocollo n. VR0193530 del 29/12/2022	
Sezione: Foglio: 11	Particella: 422	Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

PIANO TERRA

PIANO SECONDO

PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2023 - n. T104596 - Richiedente: Telematico
(totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile.

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2023 - Comune di BEVILACQUA(AS37) - < Foglio 11 Particella 422 >



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319a4f34482bb9ac5a294b45a216d3



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BEVILACQUA		11	422		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7	via piazza marega (marega)	218	T			B.C.N.C. AI SUB.10-11-12 (CORTILE)
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10	via piazza marega (marega)	218	T			ABITAZIONE
11	via piazza marega (marega)	218	T			ABITAZIONE
12	via piazza marega (marega)	218	T-1 - 2			ABITAZIONE

Visura telematica



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a3190473448269ac5a294b45a216d3



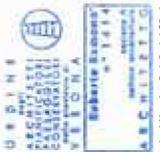
Data: 02/01/2023 - n. T108465 - Richiedente: RMNRR167S20L781B



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3

Data: 02/01/2023 - n. T108466 - Richiedente: RMNRR167S20L781B

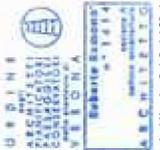
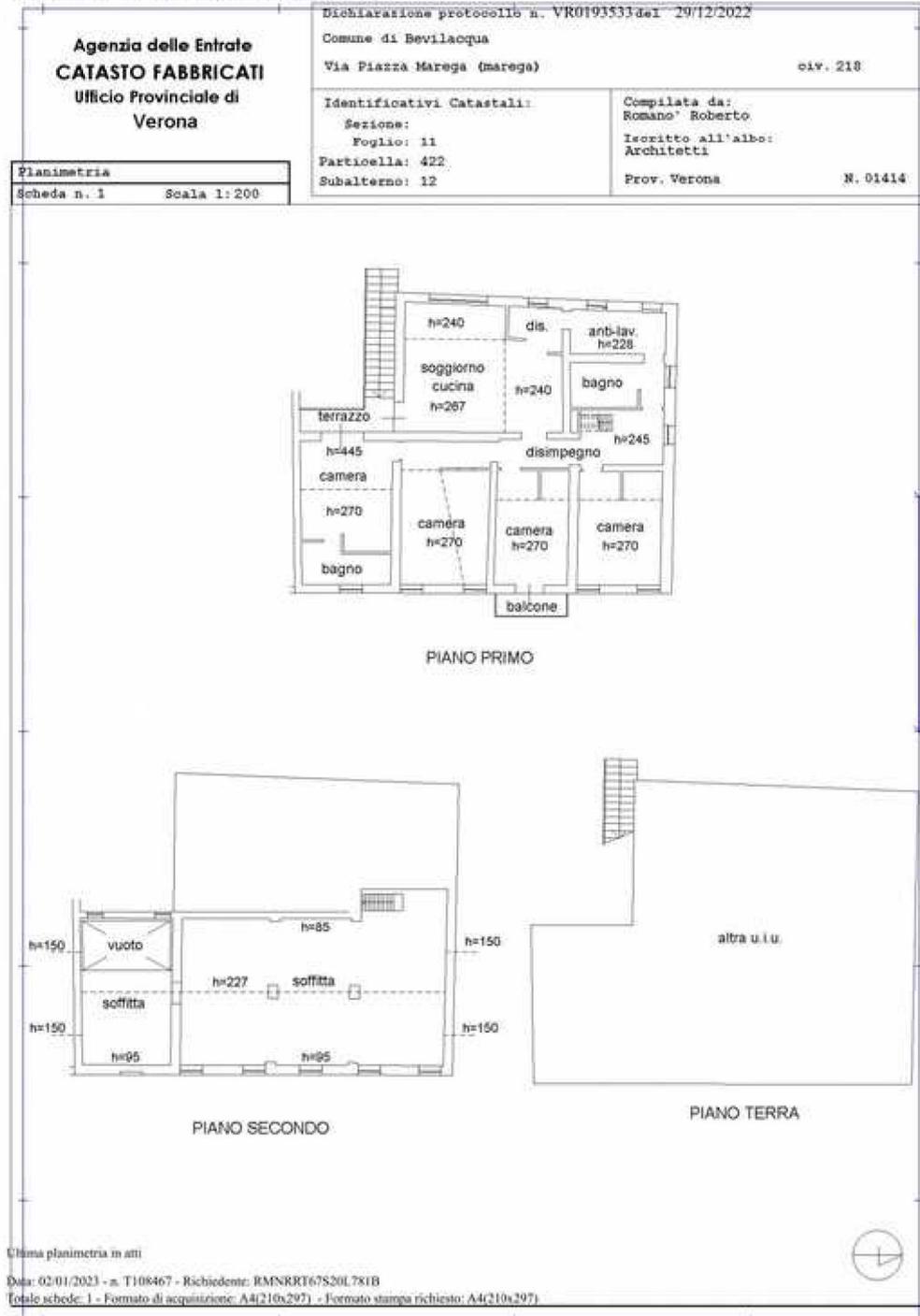


roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319a4f34482bb9ac5a294b45a216d3



Data: 02/01/2023 - n. T108467 - Richiedente: RMNRRT67S20L781B



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319a4f34482bb9ac5a294b45a216d3

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2023

Dati della richiesta	Comune di BEVILACQUA (Codice:AR37)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 11 Particella: 422 Sub.: 10

[Redacted] [Redacted] (1) Proprietà (1)

Unità immobiliare dal 30/12/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Altres Zone	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	422	10			A/2	3	4 vanni	Totale: 129 m ² Totale valore area catastale: 174 m ²	Euro 289,22	VARIAZIONE del 30/12/2022 Pratica n. V80191510 in atti dal 30/12/2022 DIVISIONE-DIVERSA-DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 103304/2022)

Indirizzo: VIA PIAZZA MAREGA n. 10 Piano 1
 Natura: [Redacted]
 Amministrati: [Redacted]

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune AR37 - Foglio 11 - Particella 422

L'attestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

[Redacted]

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/06/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Altres Zone	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	422	8			A/2	3	6,5 vanni	Totale: 188 m ² Totale valore area catastale: 179 m ²	Euro 609,98	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 15/06/2021 Pratica n. V80660304 in atti dal 15/06/2021 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA PUFFO (n. 40794/2021)

Indirizzo: VIA PIAZZA MAREGA n. 10 Piano 1
 Natura: [Redacted]
 Amministrati: [Redacted]

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Altres Zone	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	422	8			A/2	3	6,5 vanni	Totale: 188 m ² Totale valore area catastale: 179 m ²	Euro 609,98	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/03/2021 Pratica n. V80609622 in atti dal 30/03/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10106/2021)

Indirizzo: VIA PIAZZA MAREGA n. 10 Piano 1
 Natura: [Redacted]
 Amministrati: [Redacted]

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Altres Zone	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	422	8			A/2	2	5,5 vanni	Totale: 188 m ² Totale valore area catastale: 179 m ²	Euro 340,86	VARIAZIONE del 04/06/2020 Pratica n. V80083316 in atti dal 04/06/2020 DIVISIONE-FUSIONI-REIBRETTOLAZIONE (n. 51211/2020)

Indirizzo: VIA PIAZZA MAREGA n. 10 Piano 1
 Natura: [Redacted]
 Amministrati: [Redacted]



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319c4f34482b9ac5a294b45a216d3

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/06/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	422	8			A/2	3	6,5 vani	Totale: 188 m ² Totale: valore area superiore: 179 m ²	Euro 609,98	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/06/2021 Pratica n. V18066316 in atti dal 15/06/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA ALZATEFC3016_0271412021
Indirizzo: VIA PIAZZA MARCONI n. 219 Piano 1												
Sedile: Sedile affittato con garanzia n. V18064116 del 11/03/2021												
Amministrazione: Comune di Verona - Ufficio Provinciale di Verona - Territorio												

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	422	8			A/2	3	6,5 vani	Totale: 188 m ² Totale: valore area superiore: 179 m ²	Euro 609,98	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/03/2021 Pratica n. V18066221 in atti dal 30/03/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in 1810012021
Indirizzo: VIA PIAZZA MARCONI n. 219 Piano 1												
Sedile: Sedile affittato con garanzia n. V18064116 del 11/03/2021												
Amministrazione: Comune di Verona - Ufficio Provinciale di Verona - Territorio												

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	422	8			A/2	2	5,5 vani	Totale: 188 m ² Totale: valore area superiore: 179 m ²	Euro 340,86	VARIAZIONE del 04/06/2020 Pratica n. V18066316 in atti dal 04/06/2020 DEDIZIONE FISSONE-REDEBITTAZIONE in 1121112020
Indirizzo: VIA PIAZZA MARCONI n. 219 Piano 1												
Sedile: Sedile affittato con garanzia n. V18064116 del 11/03/2021												
Amministrazione: Comune di Verona - Ufficio Provinciale di Verona - Territorio												

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2023

L'intersezione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Per ulteriori variazioni richiedere la visura storica dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

 Foglio 11 Particella 422 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 422 Subalterno 1;

Visura telematica

Tributi speciali: Esso 0/99

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, riammantate o non ammantate" (rif. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a31904734482b9ac5a294b45a216d3

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Catastrale	Foglio	Particella	Sub.	Zona Class.	Messa Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		11	422	9			A/2	2	6 900	Totale: 183 mq. Totale colore area superficie: 179 mq.	Euro 371,85	VARIAZIONE del 04/06/2020 Pratica n. VER060336 - ai atti del 04/06/2020 DIVISIONE FUNZIONI-ISTRUTTAZIONE (n. 3121.1.2020)
Indirizzo: VIA PIAZZA MARCO n. 109 Piano 1												
Provincia: Verona												
Comunale: Edilizia e servizi generali (c.a. 701 910)												

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

[REDACTED]

 [REDACTED]

 [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI Protocollo: 1/1 del 29/12/2022 Mod. Modello Unico n. 34213.3/2018 Registro PR di
--	--

Per ulteriori consultazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

 Foglio 11 Particella 422 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 422 Subalterno 6.

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intende escludere le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perimetrali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

5 SITUAZIONE DI STATO CIVILE

Da ricerche effettuate presso il Comune di Bevilacqua (VR) – Ufficio Stato Civile si evidenzia quanto riportato:

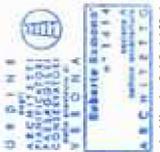
- [REDACTED] il [REDACTED] **RISULTA DI STATO LIBERO** (vedi allegato).

Da ricerche effettuate presso il Comune di Bevilacqua (VR) – Ufficio Stato Civile si evidenzia quanto riportato:

- [REDACTED] **RISULTA DI STATO LIBERO** (vedi allegato).

6 SITUAZIONE DI POSSESSO-DIRITTI REALI

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Verona e della successiva comunicazione pervenuta allo Scrivente via pec in data 16.09.2022 si riporta quanto di seguito indicato (vedi allegato).



roberto romano architetto

LOTTO 1

Comune di Bevilacqua (VR) Fg 11 p.lla 207 sub. 3/4 e sub.5

In relazione alla richiesta sopraccitata non risultano contratti registrati riferiti agli immobili in oggetto.

LOTTO 2

Comune di Bevilacqua (VR) Fg 11 p.lla 422 subb.7 (B.C.N.C.) – 10, 11 (ex 8) e 12 (ex 9)

Contratto di Comodato d'uso gratuito di immobile ad uso abitativo - N.693 serie 3 del 14.07.2020 (registrato all'Ufficio di Legnago – VR), in riferimento all'unità immobiliare piano primo individuato al Catasto Fabbricati fg 11 p.lla 422 sub 9 – durata 4 anni dal 01.07.2020 al 30.06.2024.

Si evidenzia che, come previsto al comma ii) dell'Incarico CTU, il contratto di locazione sopraccitato non è opponibile alla procedura esecutiva - *Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.*

7 PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Da verifica e presa visione degli atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento, non risulta l'esistenza di alcun provvedimento di assegnazione casa coniugale.

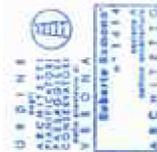
Tuttavia da verifica e presa visione delle Note di Trascrizione effettuate in data 24.11.2022 relative:

- all'Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela - del 25.06.2021 Rep. 356/269, Trascrizione R.G. n. 29597 – R.P. n. 21330 del 01.07.2021 (LOTTO 1);

si riporta quanto segue:

“LA SIGNORA [REDACTED] **SENZA IL TRAFERIMENTO DI DIRITTI REALI, DESTINA GLI IMMOBILI DI CUI ALL'U.N. 1 DEL QUADRO B) AL SODDISFACIMENTO DEI BISOGNI DEI PROPRI**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **GRAVANDO GLI IMMOBILI STESSI DEL RELATIVO VINCOLO DI DESTINAZIONE**



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



PER LA REALIZZAZIONE DI INTERESSE MERITEVOLE DI TUTELA EX ART. 2645 TER C.C.. CON LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE LA SIGNORA [REDACTED] INTENDE REALIZZARE L'INTERESSE ALLE ESIGENZE DI MANTENIMENTO (ABITATIVE ED ECONOMICHE), DI EDUCAZIONE E AVVIAMENTO PROFESSIONALE O LAVORATIVO DEI FIGLI [REDACTED] [REDACTED] SINO AL RAGGIUNGIMENTO DELL'INDIPENDENZA ECONOMICA DEGLI STESSI E COMUNQUE NON OLTRE IL COMPIMENTO DEL TRENTESIMO ANNO DI ETA' DEL PIU' GIOVANE TRA I BENEFICIARI. INOLTRE LA SIGNORA [REDACTED] SI OBBLIGA, SEMPRE AI SENSI DELL'ART.2645 TER CC, A GESTIRE I DIRITTI SUGLI IMMOBILI DI CUI ALL'U.N. 1 DEL QUADRO B) PER TUTTA LA DURATA DEL VINCOLO, NEL MODO PIU' PROFICUO, NELL'OTTICA DI ADEMPIERE AI PROPRI OBBLIGHI DI GENITORE E IN PARTICOLARE, IN CASO DI ALIENAZIONE DI UNO O PIU' IMMOBILI VINCOLATI, A REINVESTIRE IL RICAVALTO IN MODO TALE DA PERSEGUIRE L'INTERESSE OGGETTO DI TUTELA. IL VINCOLO DI DESTINAZIONE PERMARRA' FINO A QUANDO I FIGLI AVRANNO DIRITTO AL MANTENIMENTO, NON AVRANNO INIZIATO IN MODO PROFICUO LA PROPRIA ATTIVITA' PROFESSIONALE O LAVORATIVA CON UN AVVIAMENTO TALE DA POTER TRARRE DALLO STESSO I MEZZI SUFFICIENTI PER MANTENERE UN TENORE DI VITA ALMENO PARI A QUELLO ATTUALE E COMUNQUE NON OLTRE IL COMPIMENTO DEL TRENTESIMO ANNO DI ETA' DEL PIU' GIOVANE, [REDACTED] IL VINCOLO SI ESTINGUERA' PERTANTO AL RAGGIUNGIMENTO DELLO SCOPO, COME SOPRA INDIVIDUATO, OVVERO PER LO SCADERE DEL SUDDETTO TERMINE O PER DECESSO DI TUTTI I BENEFICIARI O PER ALTRA CAUSA PREVISTA DALLA LEGGE”.

e relative:

- all' Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela - del 25.06.2021 Rep. 356/269,

Trascrizione R.G. n. 29598 – R.P. n. 21331 del 01.07.2021 (LOTTO 2);

si riporta quanto segue:

“ **IL SIGNOR** [REDACTED] **SENZA IL TRASFERIMENTO DI DIRITTI REALI, DESTINA GLI IMMOBILI DI CUI ALLE U.N. 1 E 2 DEL QUADRO B) AL SODDISFACIMENTO DEI BISOGNI DEI PROPRI FIGLI** [REDACTED] **CODICE** [REDACTED] [REDACTED] **CODICE** [REDACTED] **ENTRAMBI RESIDENTI CON I GENITORI IN BEVILACQUA, VIA I MAGGIO N.88, GRAVANDO GLI IMMOBILI STESSI DEL RELATIVO VINCOLO DI DESTINAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERESSE MERITEVOLE DI TUTELA EX ART. 2645 TER C.C.. CON LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE IL SIGNOR** [REDACTED]



INTENDE REALIZZARE L'INTERESSE ALLE ESIGENZE DI MANTENIMENTO (ABITATIVE ED ECONOMICHE), DI EDUCAZIONE E AVVIAMENTO PROFESSIONALE O LAVORATIVO DEI FIGLI [REDACTED] SINO AL RAGGIUNGIMENTO DELL'INDIPENDENZA ECONOMICA DEGLI STESSI E COMUNQUE NON OLTRE IL COMPIMENTO DEL TRENTESIMO ANNO DI ETA' DEL PIU' GIOVANE TRA I BENEFICIARI. INOLTRE IL SIGNOR [REDACTED] SI OBBLIGA, SEMPRE AI SENSI DELL'ART.2645 TER CC, A GESTIRE I DIRITTI SUGLI IMMOBILI DI CUI ALLE U.N. 1 E 2 DEL QUADRO B) PER TUTTA LA DURATA DEL VINCOLO, NEL MODO PIU' PROFICUO, NELL'OTTICA DI ADEMPIERE AI PROPRI OBBLIGHI DI GENITORE E IN PARTICOLARE, IN CASO DI ALIENAZIONE DI UNO O PIU' IMMOBILI VINCOLATI, A REINVESTIRE IL RICAVALTO IN MODO TALE DA PERSEGUIRE L'INTERESSE OGGETTO DI TUTELA. IL VINCOLO DI DESTINAZIONE PERMARRA' FINO A QUANDO I FIGLI AVRANNO DIRITTO AL MANTENIMENTO, NON AVRANNO INIZIATO IN MODO PROFICUO LA PROPRIA ATTIVITA' PROFESSIONALE O LAVORATIVA CON UN AVVIAMENTO TALE DA POTER TRARRE DALLO STESSO I MEZZI SUFFICIENTI PER MANTENERE UN TENORE DI VITA ALMENO PARI A QUELLO ATTUALE E COMUNQUE NON OLTRE IL COMPIMENTO DEL TRENTESIMO ANNO DI ETA' DEL PIU' GIOVANE, TREVISAN ALESSANDRO: IL VINCOLO SI ESTINGUERA' PERTANTO AL RAGGIUNGIMENTO DELLO SCOPO, COME SOPRA INDIVIDUATO, OVVERO PER LO SCADERE DEL SUDDETTO TERMINE O PER DECESSO DI TUTTI I BENEFICIARI O PER ALTRA CAUSA PREVISTA DALLA LEGGE”.

In merito a quanto riportato, nel caso di rilevata opponibilità in relazione al diritto di “Destinazione per fini meritevoli di tutela”, a favore dei figli, allo stesso modo del diritto di assegnazione casa coniugale, il Sottoscritto prevede la stima degli immobili anche secondo il seguente criterio: *effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.*

Considerato che alla data odierna i figli di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
risultano avere un'età inferiore al 26esimo anno, si prevede l'ipotesi di una stima specifica dei beni sopraccitati (vedi punto **16 VALUTAZIONE**).



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482b9ac5a294b45a216d3



8 PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO, VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Trascrizioni - Iscrizioni – Annotazioni

Atto di Compravendita - del 05.03.2021 Rep. 3017/2590, Trascrizione R.G. n. 10325 – R.P. n. 7440 del 15.03.2021 (Lotto 1).

Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela - del 25.06.2021 Rep. 356/269, Trascrizione R.G. n. 29597 – R.P. n. 21330 del 01.07.2021 (Lotto 1).

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo del 07.12.2018 Rep. 48313/27818, Iscrizione R.G. n. 50717 – R.P. n. 8606 del 11.12.2018 (Lotto 2).

Atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - del 18.06.2021 Rep. 3321/2106, Trascrizione R.G. n. 27764 – R.P. n. 20042 del 22.06.2021 (Lotto 2).

Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela - del 25.06.2021 Rep. 356/269, Trascrizione R.G. n. 29598 – R.P. n. 21331 del 01.07.2021 (Lotto 2).

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – Atto Giudiziario del 26.04.2022 Rep. 2639, Trascrizione R.G. n. 22578 – R.P. n. 16426 del 30.05.2022.

Le visure ipotecarie sino alla data del 24/11/2022, non evidenziano ulteriori formalità pregiudizievoli.

Presenza altri diritti – *vincoli carattere storico-artistico – vincoli di natura paesaggistica – atti urbanistici e cessioni di cubatura – convenzioni matrimoniali – provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge – limitazione d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni) – diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) – usi civici – altri vincoli di natura reale o personale conosciuti anche se non trascritti (tipo sequestri penali).*

LOTTO 1-2

Dalla documentazione in possesso allo scrivente e nello specifico, dalla verifica e presa visione dei documenti relativi allo strumento urbanistico vigente ed in particolare dal P.I. (Piano degli Interventi), il compendio immobiliare sopraccitato risulta sottoposto a:

vincoli di natura paesaggistica

Piano degli Interventi

- Vincoli e tutele – Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua art.6.2 - DLgs 42/2004.



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



Inoltre da verifica e presa visione della Nota di Trascrizione effettuata in data 24.11.2022 relativa all'Atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - del 18.06.2021 Rep. 3321/2106, Trascrizione R.G. n. 27764 – R.P. n. 20042 del 22.06.2021 (Lotto 2), si riporta quanto segue:

“ E' STATA COSTITUITA A TITOLO GRATUITO UNA SERVITU' DI PASSO PEDONALE, CARRAIO E CON MEZZI MECCANICI IN GENERE CON POSSIBILITA' DI SOSTA, A CARICO DEI MAPPALI DI CUI ALLA PRIMA UNITA' NEGOZIALE DEL QUADRO B DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] ED A FAVORE DEI MAPPALI DI CUI ALLA SECONDA UNITA' NEGOZIALE DI CUI AL QUADRO B DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "SERAFINI ARS SRLS", AL FINE DI CONSENTIRE ALLA SOCIETA' STESSA L'ACCESSO ED IL RECESSO ALLA VIA PIAZZA MAREGA”.

9 VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto (Lotto 1 e Lotto 2) non presentano alcun assetto fiscale di natura condominiale.

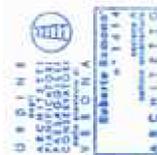
10 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

LOTTO 1

Comune di Bevilacqua (VR) Fg 11 p.lla 207 sub. 3/4 e sub.5

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bevilacqua (VR) risultano i seguenti titoli edilizi depositati in riferimento agli immobili in oggetto (vedi allegati):

- licenza di costruire n. 355, n. 445 di prot. rilasciata in data 25 marzo 1974, per sistemazione fabbricato e modifiche interne del fabbricato esistente;
- licenza di costruire n. 405, n. 1709 di prot. rilasciata in data 26 novembre 1975, per variante al progetto;
- dichiarazione di abitabilità n. 405 rilasciata dal Comune di Bevilacqua (VR) in data 18 febbraio 1976;
- concessione edilizia n. 534, n. 1832 di prot. rilasciata dal Comune di Bevilacqua (VR) in data 15 settembre 1987, per recupero fabbricato esistente C.T.;
- concessione edilizia n. 923, n. 1589 di prot. rilasciata dal Comune di Bevilacqua (VR) in data 05 ottobre 1993, per ristrutturazione di un locale ad uso ripostiglio;
- concessione edilizia in sanatoria n. L470214, n. 2485/86 di prot., in data 11 settembre 1995, per ampliamento laboratorio artigianale.



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a3190434482b9ac5a294b45a216d3



Dai documenti in possesso allo scrivente ed il confronto dello stato dei luoghi, si dichiara la **non conformità** urbanistico-edilizia degli immobili in quanto in sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità ed in particolare:

- difformità prospettiche;

- distributive interne e strutturali.

Le difformità sopracitate possono essere regolarizzate presentando una pratica edilizia in sanatoria, per opere già eseguite redatta da un tecnico abilitato, con un costo quantificato pari ad Euro 5.000,00 + iva (**esclusa sanzione amministrativa**).

Si precisa che l'evasione conclusiva della suddetta pratica di regolarizzazione è rimandata comunque agli organi competenti.

LOTTO 2

Comune di Bevilacqua (VR) Fg 11 p.lla 422 subb.7 (B.C.N.C.) – 10, 11 (ex 8) e 12 (ex 9)

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bevilacqua (VR) risultano i seguenti titoli edilizi depositati in riferimento agli immobili in oggetto (vedi allegati):

- SCIA del 09/03/2017 prot. 1178 (sanatoria);
- SCAGibilità del 30/03/2017 prot. 1589;
- SUAP SCIA del 2019 (██████████-16092019-2156) del 23.09.2019 (ristrutturazione fabbricato esistente con la formazione di due unità ad uso residenziale);
- SUAP SCIA del 2020 (T██████████-14052020-2037) del 18.05.2020 (variante al progetto);
- SUAP SCAGibilità del 2020 (██████████-31052020-0913) del 23.06.2020.

Dai documenti in possesso allo scrivente ed il confronto dello stato dei luoghi, si dichiara la **non conformità** urbanistico-edilizia degli immobili in quanto in sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità ed in particolare:

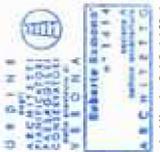
- difformità prospettiche;

- distributive interne e strutturali;

- aumento di unità immobiliari.

Le difformità sopracitate possono essere regolarizzate presentando una pratica edilizia in sanatoria, per opere già eseguite redatta da un tecnico abilitato, con un costo quantificato pari ad Euro 5.000,00 + iva (**esclusa sanzione amministrativa**).

Si precisa che l'evasione conclusiva della suddetta pratica di regolarizzazione è rimandata comunque agli organi competenti.



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a31904734482b9ac5a294b45a216d3



Ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dal sottoscritto hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sugli immobili oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

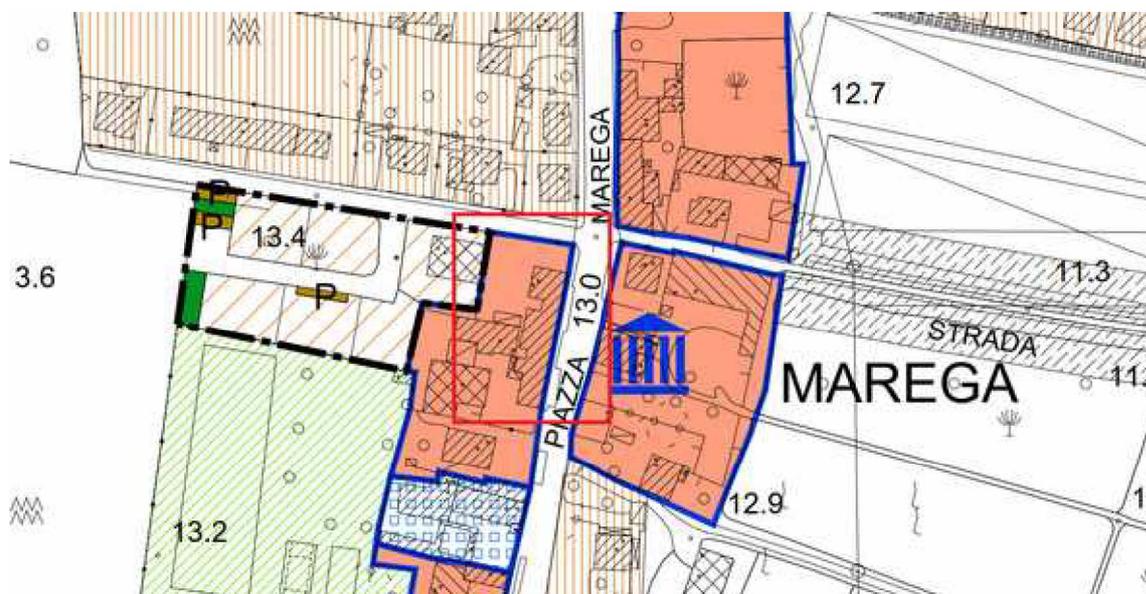
11 STRUMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

LOTTO 1-2

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bevilacqua (VR), i compendi immobiliari in oggetto ricadono (vedi allegati):

2° Piano degli Interventi – Elaborato 3.2 – Zone significative “Marega”

- Zone territoriali omogenee – Zona A1 – Centro Storico – N.T.O. art. 5.3
- Vincoli e tutele – Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua art.6.2 - DLgs 42/2004.



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



12 SITUAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

LOTTO 1

Considerato lo stato di manutenzione/conservazione degli immobili rilevato in sede di sopralluogo, è necessario operare un rifacimento completo degli impianti tecnologici; il costo complessivo deve essere considerato alla luce di una eventuale ristrutturazione completa del complesso immobiliare in oggetto.

LOTTO 2

Dall'esame degli immobili, considerato lo stato di manutenzione/conservazione degli stessi rilevato in sede di sopralluogo, appare comunque necessario operare una verifica degli impianti; il costo complessivo può essere previsto in c.a. complessivi Euro 1.000,00 + iva (*salvo eventuali costi relativi ad opere ed interventi atti al rilascio delle certificazioni di conformità e/o rispondenza previste dal d.lgs 37/2008 e ss. mm.*).

13-14 PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Dallo studio delle caratteristiche dei beni in oggetto si ritiene di formare due lotti di vendita:

LOTTO 1

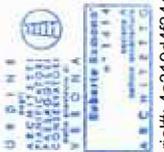
N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR) Foglio 11 p.lla 207 sub. 3 graff. sub. 4

N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR) Foglio 11 p.lla 207 sub. 5

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Bevilacqua (VR) in Piazza Marega n. 234-236, costituito da un alloggio disposto su più livelli (piano terra e primo) con accessorio esterno e corte esclusiva e da un laboratorio al piano terra con piccola corte esclusiva, facente parte di un fabbricato che si eleva su due livelli fuori terra.

Quota pignorata

Quota di 1/1 del diritto di proprietà a nome di:



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



- [REDACTED]
[REDACTED] in riferimento agli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR) Foglio 11 p.lla 207 sub. 3 graff. sub. 4 e sub. 5.

LOTTO 2

N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR) Foglio 11 p.lla 422 sub. 10 (ex parte sub. 8)

N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR) Foglio 11 p.lla 422 sub. 11 (ex parte sub. 8)

N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR) Foglio 11 p.lla 422 sub. 12 (ex sub. 9)

N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR) Foglio 11 p.lla 422 sub. 7 (B.C.N.C.)

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Bevilacqua (VR) in Piazza Marega n. 218, costituito attualmente da tre alloggi – due al piano terra e uno al piano primo – con corte comune, facenti parte di un fabbricato che si eleva su livelli fuori terra e sottotetto.

Quota pignorata

Quota di 1/1 del diritto di proprietà a nome di:

- [REDACTED]
[REDACTED] in riferimento agli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR) Foglio 11 p.lla 422 sub. 7-10-11-12.

15 DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Bevilacqua (VR) in Piazza Marega n. 234-236, costituito da un alloggio disposto su più livelli (piano terra e primo), con accessorio esterno e corte esclusiva e da un laboratorio al piano terra con piccola corte esclusiva, facente parte di un fabbricato che si eleva su due livelli fuori terra.



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



L'immobile di vecchia origine, in linea ad altri fabbricati, ricade in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da scarse infrastrutture primarie e secondarie, a sud rispetto al centro del Comune di Bevilacqua a circa 50 chilometri a sud di Verona. L'accesso principale avviene direttamente da pubblica via.

1A. L'unità abitativa, accessibile da ingresso indipendente, al piano terra è composta da ingresso/vano-scala, soggiorno, cucina, servizio igienico e corte esclusiva con accessorio esterno; al piano primo da pranzo/soggiorno, cinque camere, bagno, ripostiglio/bagno e balcone.

L'unità immobiliare si presenta in cattive condizioni d'uso; i locali presenti risultano dotati di pavimentazione in ceramica e di superfici murarie intonacate e tinteggiate; le aperture sono dotate di serramenti esterni in legno e vetro con avvolgibili in materiale plastico e le porte interne sono in legno.

L'alloggio, pari ad una superficie commerciale complessiva di circa mq 272,00, libera su due lati, attualmente non risulta abitata con stato di manutenzione scadente ed impiantistica non a norma; le altezze interne risultano al piano terra pari a m 2,85 e 3,55 ca e al piano primo pari a m 2,92 ca.

1B. L'immobile in esame è costituito da un laboratorio con piccola corte esclusiva.

L'unità immobiliare situata al piano terra è costituita da ampio locale adibito a laboratorio con annessa corte esclusiva. L'unità operativa è provvista di pavimentazione in battuto di cemento e di aperture dotate di serramenti in metallo e vetro.

L'unità immobiliare, pari ad una superficie complessiva di circa mq 167,00, attualmente risulta utilizzata a deposito con stato di manutenzione scadente ed impiantistica non a norma (si precisa che attualmente il locale in oggetto è collegato direttamente ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi e non oggetto della presente procedura e il generatore di calore di pertinenza della suddetta unità immobiliare risulta collocato all'interno dell'accessorio esterno dell'abitazione); l'altezza principale interna risulta pari a m 3,65 ca.

Caratteristiche costruttive

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'edificio in generale, sono costituiti da una struttura portante mista, orizzontamenti in latero-cemento, con tamponamenti esterni in laterizio, ripartizioni interne costituite da tramezze in laterizio e tetto a falde con sovrastante manto di copertura in tegole.



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a31904f34482b9ac5a294b45a216d3



LOTTO 2

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Bevilacqua (VR) in Piazza Marega n. 218, costituito attualmente da tre alloggi – due al piano terra e uno al piano primo – con corte comune, facenti parte di un fabbricato che si eleva su livelli fuori terra e sottotetto.

L'immobile di vecchia origine, in linea ad altri fabbricati, ricade in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da scarse infrastrutture primarie e secondarie, a sud rispetto al centro del Comune di Bevilacqua a circa 50 chilometri a sud di Verona.

2A. L'unità abitativa, accessibile da ingresso carraio attraverso corte comune, è ubicata al piano terra ed è composta da soggiorno-cucina, locale disimpegno, camera, servizio igienico e w.c..

L'ingresso permette l'accesso direttamente al soggiorno-cucina; dotato di ampia apertura, risulta provvisto di superfici murarie intonacate e tinteggiate e di pavimentazione in materiale legno. Di seguito, attraverso un locale disimpegno, si accede alla zona notte dove risulta presente una camera da letto provvista di aperture e dotata di superfici murarie intonacate e tinteggiate e di pavimentazione in legno.

Successivamente risulta presente il bagno; provvisto di spazio antibagno risulta dotato di pavimentazione in legno e allestito con apparecchi sanitari standard in porcellana e di accessori essenziali; infine completa l'alloggio un piccolo w.c.

Le porte interne dell'alloggio presenti risultano in legno e le aperture esterne risultano dotate di serramenti in pvc con vetrocamera.

Completa l'abitazione una corte esclusiva situata all'interno dell'ampia corte comune.

L'unità abitativa, pari ad una superficie commerciale complessiva di circa mq 129,00, attualmente risulta abitabile con stato di manutenzione buono ed impiantistica in parte da completare. Risultano presenti gli allacciamenti principali alle pubbliche utenze; le altezze interne risultano pari a m 2,68 ca e pari a m 2,75 ca.

2B. L'unità abitativa attuale, accessibile da ingresso carraio attraverso corte comune, è ubicata al piano terra ed è composta da zona cucina, bagno e camera.

L'ingresso permette l'accesso direttamente alla zona cucina; dotata di apertura, risulta provvista di superfici murarie intonacate e tinteggiate e di pavimentazione in materiale ceramico. Il servizio igienico presente, risulta allestito con apparecchi sanitari standard in porcellana e di accessori essenziali. Successivamente si accede alla camera da letto



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



provvista di aperture e dotata di superfici murarie intonacate e tinteggiate, risulta provvista di pavimentazione in legno.

Le porte interne dell'alloggio presenti risultano in legno e le aperture esterne risultano dotate di serramenti in pvc con vetrocamera.

Completa l'abitazione una corte esclusiva situata all'interno dell'ampia corte comune.

L'unità abitativa, pari ad una superficie commerciale complessiva di circa mq 59,50, attualmente risulta abitabile con stato di manutenzione buono ed impiantistica in parte da completare. Risultano presenti gli allacciamenti principali alle pubbliche utenze; le altezze interne risultano pari a m 2,52 ca e pari a m 2,68 ca.

2C. L'unità abitativa, accessibile da ingresso carraio attraverso corte comune, è ubicata al piano primo ed è composta attualmente da terrazzo d'ingresso, soggiorno-cucina, da due spazi disimpegno, quattro camere, due bagni, balcone e soffitta.

L'ingresso principale permette l'accesso direttamente al soggiorno-cucina; dotato di ampia apertura, risulta provvisto di superfici murarie intonacate e tinteggiate e di pavimentazione in materiale legno. Di seguito, attraverso un primo disimpegno, si accede al servizio igienico; provvisto di antibagno risulta dotato di apertura e di pavimentazione in legno e allestito con apparecchi sanitari standard in porcellana e di accessori essenziali. Successivamente, attraverso il secondo disimpegno, si accede alla zona notte dove risultano presenti attualmente quattro camere da letto provviste di aperture e dotate di superfici murarie intonacate e tinteggiate e di pavimentazione in legno (una delle camere risulta accessibile anche attraverso un secondo ingresso direttamente dal terrazzo esterno e dotata di servizio igienico allestito con apparecchi sanitari standard in porcellana e di accessori essenziali).

Le porte interne dell'alloggio presenti risultano in legno e le aperture esterne risultano dotate di serramenti in pvc con vetrocamera.

Completa l'abitazione il livello soffitta/sottotetto composto da spazi dotati in parte di finiture e impianti ed accessibile da scala interna in legno collocata nel disimpegno della zona notte.

L'unità abitativa, pari ad una superficie commerciale complessiva di circa mq 208,50, attualmente risulta abitabile con stato di manutenzione buono ed impiantistica in parte da completare. Risultano presenti gli allacciamenti principali alle pubbliche utenze; le altezze interne al piano primo risultano pari a m 2,67 ca e m 2,70 ca e al piano sottotetto pari a m 2,27 ca (max) e pari a m 0,85 ca (min).



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a31904f34482b9ac5a294b45a216d3



Caratteristiche costruttive

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'edificio in generale, sono costituiti da una struttura portante mista, orizzontamenti in latero-cemento, con tamponamenti esterni in laterizio e pietra, ripartizioni interne costituite da tramezze in laterizio e tetto con struttura in legno a falde con sovrastante manto di copertura in tegole.

Riepilogo superfici commerciali

LOTTO 1

Unità Immobiliare - Comune di Bevilacqua (VR) – Fg. 11 p.lla 207 sub. 3 graff. sub. 4

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
abitazione (p.terna)	84,00	1,00	84,00
corte	43,00	0,10	4,30
accessorio	12,00	0,60	8,00
abitazione (p.primo)	175,00	1,00	175,00
balcone	8,00	0,30	2,70
Totale			272,00

Unità Immobiliare - Comune di Bevilacqua (VR) – Fg. 11 p.lla 207 sub. 5

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
Laboratorio	167,00	1,00	167,00
Totale			167,00

LOTTO 2

Unità Immobiliare - Comune di Bevilacqua (VR) – Fg. 11 p.lla 422 sub. 10

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
abitazione	124,00	1,00	124,00
corte	50,00	0,10	5,00
Totale			129,00

Unità Immobiliare - Comune di Bevilacqua (VR) – Fg. 11 p.lla 422 sub. 11

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
abitazione	58,00	1,00	58,00
corte	35,50	0,10	3,50
Totale			69,50

Unità Immobiliare - Comune di Bevilacqua (VR) – Fg. 11 p.lla 422 sub. 12

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
abitazione (p.primo)	180,00	1,00	180,00
escalatore/mazzo e balcone	15,00	0,30	4,50
soffitta	06,00	0,25	24,00
Totale			208,50



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a31904f34482b9ac5a294b45a216d3



16 VALUTAZIONE

Criterio di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune in oggetto, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo iniziale dell'anno 2022.

A supporto della valutazione che seguirà si riportano le quotazioni immobiliari relative alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

LOTTO 1 e LOTTO 2

Comune di Bevilacqua (VR)



The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there is a navigation menu with options: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. Below the menu, the breadcrumb trail reads: "Trovati in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari / Risultato". The main heading is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". Underneath, it states "Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1". A warning message reads: "Attenzione: Quotazioni non disponibili per". The search criteria are listed as: Provincia: VERONA, Comune: BEVILACQUA, Zona: Suburbana/IRAZIONE DI MAREGA, and Tipologia: Produttiva. At the bottom, there is a link: "Torna alla pagina di ricerca".



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a31904f34482b9ac5a294b45a216d3



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: BELLARIVA

Fascia/zona: Suburbana/IRAZIONE DI MARELLA

Codice di zona: 11

Microzona catastale: n.0

Tipologie prevalenti: Abitazioni (dati)

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L			
Villa e Villini	NORMALE	880	1100	L			

Si precisa che nella determinazione del valore a “metro quadro” dei fabbricati si è conglobata l’eventuale incidenza del valore della quota di comproprietà.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, nella situazione e nello stato in cui attualmente si trova il compendio immobiliare e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un’eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si precisa che le superfici sopraccitate sono state desunte dai documenti catastali e/o edilizi allegati per mezzo di software grafici professionali e che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale degli immobili oggetto di valutazione, sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750.

Considerata l’ubicazione dei beni e in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l’intero compendio immobiliare come segue:



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a3194f34482b9ac5a294b45a216d3



LOTTO 1

Comune di Bevilacqua (VR) – Fg. 11 p.lla 207 sub. 3 graff. sub. 4

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
abitazione	272,00	450,00	122.400,00
Totale			122.400,00

Comune di Bevilacqua (VR) – Fg. 11 p.lla 207 sub. 5

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
laboratorio	167,00	250,00	41.750,00
Totale			41.750,00

Valore diritto di piena proprietà degli immobili: € 164.150,00 opportunamente arrotondato a € 164.000,00.

A tale valore si devono sottrarre i seguenti costi indicativi oltre alla sanzione amministrativa che verrà definita dagli Uffici competenti all'atto della presentazione della domanda in sanatoria:

- spese tecniche per regolarizzazione difformità edilizie € 5.000,00

Valore finale del LOTTO 1 pari a € 159.000,00* con valore della parte pignorata corrispondente a 1/1 della piena proprietà intestata a:

[REDACTED]
[REDACTED] in riferimento agli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR) Foglio 11 p.lla 207 sub. 3 graff. sub. 4 e sub. 5.

LOTTO 2

Comune di Bevilacqua (VR) Fg 11 p.lla 422 sub. 10

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
abitazione	129,00	800,00	103.200,00
Totale			103.200,00



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a31904734482b9ac5a294b45a216d3



Comune di Bevilacqua (VR) Fg 11 p.la 422 sub. 11

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
abitazione	59,50	800,00	47.600,00
Totale			47.600,00

Comune di Bevilacqua (VR) Fg 11 p.la 422 sub. 12

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
abitazione	208,50	800,00	166.800,00
Totale			166.800,00

Valore diritto di piena proprietà degli immobili: € 317.600,00 opportunamente arrotondato a € 318.000,00.

A tale valore si devono sottrarre i seguenti costi indicativi oltre alla sanzione amministrativa che verrà definita dagli Uffici competenti all'atto della presentazione della domanda in sanatoria:

- spese tecniche per regolarizzazione difformità edilizie € 5.000,00
- verifica impianti tecnologici € 1.000,00

Valore finale del LOTTO 2 € 312.000,00* con valore corrispondente a 1/1 dell'intera proprietà intestata a:

[REDACTED]
[REDACTED] in riferimento agli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR) Foglio 11 p.la 422 sub. 7-10-11-12.

***Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1-2**

In merito a quanto riportato al punto 7 **PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**, nel caso di rilevata opponibilità in relazione al diritto di "Destinazione per fini meritevoli di tutela", a favore dei figli di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] – il Sottoscritto prevede quanto di seguito riportato:



Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a31904f34482b9ac5a294b45a216d3

roberto romano architetto



il citato gravame viene calcolato applicando i parametri riconducibili al diritto di usufrutto indicati dalle tabelle ministeriali, ottenendo, per una età dei soggetti sopraccitati, un coefficiente di 95,00.

Pertanto si avrà:

LOTTO 1

valore immobile piena proprietà = 159.000,00 Euro

valore del diritto = 159.000,00 x 1% x 95,00 = 151.050,00 Euro

valore della nuda proprietà = 159.000,00 – 151.050,00 = 7.950,00 Euro

Prezzo base d'asta del lotto:

■ **€ 7.950,00 arrotondato a € 8.000,00 nel caso si ritenga opponibile il diritto;**

■ **€ 159.000,00 nel caso in cui il diritto non sia ritenuto opponibile;**

con valore della parte pignorata corrispondente a 1/1 dell'intera proprietà.

[REDACTED]

[REDACTED] in riferimento agli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR) Foglio 11 p.lla 207 sub. 3 graff. sub. 4 e sub. 5.

LOTTO 2

valore immobile piena proprietà = 312.000,00 Euro

valore del diritto = 312.000,00 x 1% x 95,00 = 296.400,00 Euro

valore della nuda proprietà = 312.000,00 – 296.400,00 = 15.600,00 Euro

Prezzo base d'asta del lotto:

■ **€ 15.600,00 arrotondato a € 16.000,00 nel caso si ritenga opponibile il diritto;**

■ **€ 312.000,00 nel caso in cui il diritto non sia ritenuto opponibile;**

con valore della parte pignorata corrispondente a 1/1 dell'intera proprietà.

[REDACTED]

[REDACTED] in riferimento agli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR) Foglio 11 p.lla 422 sub. 7-10-11-12.



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319a4f34482bb9ac5a294b45a216d3



Oneri giuridici - esistenza di formalità

I costi necessari alla cancellazione delle formalità pendenti, possono essere indicativamente così quantificati:

- trascrizione di verbali di pignoramento immobili

n. 1 x Euro 262,00 = Euro 262,00

- iscrizioni di ipoteca volontaria (Lotto 1)

n. 1 x Euro 35,00 = Euro 35,00

Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura, risulta quindi una somma complessiva di Euro 297,00.

Si precisa che gli importi devono considerarsi indicativi; il costo finale verrà definito dagli uffici competenti al momento dell'effettiva cancellazione.

RIEPILOGO

Descrizione sintetica dei beni

LOTTO 1

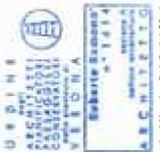
Comune di Bevilacqua (VR) Fg 11 p.lla 207 sub. 3/4 e sub.5

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Bevilacqua (VR) in Piazza Marega n. 234-236, costituito da un alloggio disposto su più livelli (piano terra e primo), con accessorio esterno e corte esclusiva e da un laboratorio al piano terra con piccola corte esclusiva, facente parte di un fabbricato che si eleva su due livelli fuori terra.

LOTTO 2

Comune di Bevilacqua (VR) Fg 11 p.lla 422 subb.7 (B.C.N.C.) – 10, 11 (ex 8) e 12 (ex 9)

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Bevilacqua (VR) in Piazza Marega n. 218, costituito attualmente da tre alloggi – due al piano terra e uno al piano primo – con corte comune, facenti parte di un fabbricato che si eleva su livelli fuori terra e sottotetto.



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482b9ac5a294b45a216d3



Dati catastali attuali

LOTTO 1

N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR)

Foglio 11 p.lla 207 sub.3 graff. sub.4 - cat. A/3 - cl. 3 - cons. 10,5 vani - Rendita € 531,43 - via Piazza Marega n. 234, piano T-1.

Foglio 11 p.lla 207 sub.5 - cat. C/3 - cl. 1 - cons. 153 mq - Rendita € 134,33 - via Piazza Marega n. 236, piano T.

LOTTO 2

N.C.E.U. del Comune di Bevilacqua (VR)

Foglio 11 p.lla 422 sub.10 - cat. A/2 - cl. 3 - 4 vani - Rendita € 289,22 - via Piazza Marega n. 218, piano T.

Foglio 11 p.lla 422 sub.11 - cat. A/2 - cl. 3 - 2,5 vani - Rendita € 180,76 - via Piazza Marega n. 218, piano T.

Foglio 11 p.lla 422 sub.12 - cat. A/2 - cl. 3 - 8 vani - Rendita € 578,43 - via Piazza Marega n. 218, piano T-1-2.

Intestazione dei beni

LOTTO1

Comune di Bevilacqua (VR) Fg 11 p.lla 207 sub. 3/4 e sub.5

Quota di 1/1 del diritto di proprietà a nome di:

[REDACTED]

LOTTO 2

Comune di Bevilacqua (VR) Fg 11 p.lla 422 subb.7 (B.C.N.C.) - 10, 11 (ex 8) e 12 (ex 9)

Quota di 1/1 del diritto di proprietà a nome di:

[REDACTED]



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a3190473448269ac5a294b45a216d3



Valore di stima

LOTTO 1

Valore diritto e quota degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano pari a:

- € 8.000,00 nel caso si ritenga opponibile il diritto;
- € 159.000,00 nel caso in cui il diritto non sia ritenuto opponibile.

LOTTO 2

Valore diritto e quota degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano pari a:

- € 16.000,00 nel caso si ritenga opponibile il diritto;
- € 312.000,00 nel caso in cui il diritto non sia ritenuto opponibile.

* * *

Lo scrivente espone in esito all'incarico ricevuto precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante, precisando che le fotografie sono state riprese nell'ambito della presa visione dell'immobile in data **07.09.2022** e che la presente perizia è stata redatta conformemente ai disposti dei paragrafi n. 1-2-3-4-5-6 dell'art. 173/bis del c.p.c.:

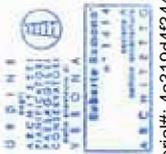
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria
- documentazione edilizia
- titoli di provenienza – atti di locazione
- dichiarazioni/certificati/estratti di stato civile.

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

Viene depositato in cancelleria.

Verona, 07 gennaio 2023

Il perito estimatore
arch. Roberto Romanò



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3

