

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 57/2015 R.E.

Promossa da:

(con Avv.)

contro:

G.E.: Dott. MASSIMO COLTRO

C.T.U.: Romanò Architetto Roberto

Data del giuramento: 02.07.2015

* * *

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Massimo Coltro

* * *

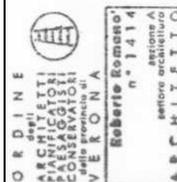
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PREMESSE

La presente relazione è redatta dal sottoscritto Dott. Arch. Romanò Roberto, con studio in Verona, via Scrimieri 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 37129 Verona, via Scrimieri n.26 tel.-fax 045576347 rromanoo@tin.it

1



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;
- atti di provenienza;
- planimetrie e visure catastali;
- documentazione edilizia/urbanistica.

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

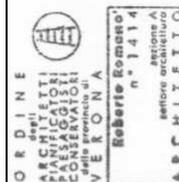
Trascrizioni

Atto Giudiziario (Lotto B) – Decreto di Assegnazione Abitazione alla Famiglia –
Atto Giudiziario del 03/06/2014 Rep. 3501, Trascrizione R.G. n. 16911 – R.P. n. 1103
del 22/05/2015, a favore di

c.f. _____ sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U.
Foglio 298 P.IIa 229 sub 36.

Atto Esecutivo o Cautelare (Lotto A-B-C) – Verbale di Pignoramento Immobili – Atto
Giudiziario del 24/12/2014 Rep. 12978/2014, Trascrizione R.G. n. 4192 – R.P. n. 2835
del 11/02/2015, a favor _____ de a

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.IIa 394 sub 7-36;
- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.IIa 229 sub 36;
- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2-3 - N.C.T. Foglio



32 p.lla 130 (Ente urbano) e contro

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.lla 394 sub 7-36;
- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.lla 229 sub 36;
- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.lla 130 sub 1-2-3 - Comune di Albaredo d'Adige N.C.T. Foglio 32 p.lla 130 (Ente urbano).

Declarazione di Successione (**Lotto** A registrata a Verona il 10/06/1997 al n. 45 vol. 178 e trascritta a Verona in data 07/03/1997 ai nn. RG 6737 RP 4004, apertasi in data 17/02/1997 in morte [redacted] (VR) relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 a favore di [redacted] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 e a favore di [redacted] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4, sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Sez. C Foglio 7 P.lla 542 sub 7-36.

Atto di Compravendita (**Lotto** del 18/09/1986 Rep. 69133, Nota di Vittorio PERES (VR) trascrizione R.G. n. 20593 R.P. n. 1478 del 04/10/1986, a favore di [redacted] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 [redacted] nato [redacted] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 e contro [redacted] nato [redacted] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted]

[redacted] relativamente al diritto di proprietà per la



quota di 1/2, sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Sez. F Foglio 1 P.IIa 71 sub 36.

Atto di Compravendita (Lotto B) del 02/12/1997 Rep. 7810 Notaio Guido PAVOLONE (VR) trascrizione R.G. n. 5027 - R.P. n. 8071 del 22/12/1997, a favore di

nato a
relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente al diritto di proprietà
per la quota 1/2, contro nata a

relativamente al diritto di proprietà per la quota 1/2 e

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2, sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Sez. F Foglio 1 P.IIa 71 sub 36.

Denuncia di Successione (Lotto C) registrata a Verona il 10/02/1997 al n. 45 vol. 678 e trascritta a Verona in data 07/03/1997 ai nn. RG 6737 RP 4974, apertasi in data 17/02/1994 in morte

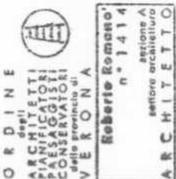
(VR) relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3, a favore di

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/6 e a favore di

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/6, sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige (VR) N.C.E.U. Sez. C Foglio 8 P.IIa 119-130-215 (graffati), 201 sub 2 e 199-201 sub 1 (graffati) e N.C.T. Foglio 32 P.IIa 130 e P.IIa 202.

Denuncia di Successione (Lotto C) registrata a Legnago (VR) il 15/01/2004 al n. 31 vol. 548 e trascritta a Verona in data 03/05/2004 ai nn. RG 19132 RP 11389, apertasi in data 19/07/2003 in morte

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3, a favore di



relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/6,
relativamente
al diritto di proprietà per la quota di 1/12 e a favore di
relativamente al diritto di proprietà
per la quota di 1/12, sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige (VR)
N.C.E.U. Sez. C Foglio 32 P.lla 130 sub 1-2 e N.C.T. Foglio 32 P.lla 130 e P.lla 202.

Denuncia di Successione (Lotto C) registrata a Legnago (VR) il 15/07/2010 al n. 479
vol. 9.990 e trascritta a Verona in data 21/09/2010 ai nn. RG 37170 RP 22694, apertasi
in data 20/07/2009 in morte

relativamente al diritto di proprietà per la
quota di 6/12, a favore di

relativamente al diritto di proprietà per la
quota di 24/72,

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 6/72 e a favore di

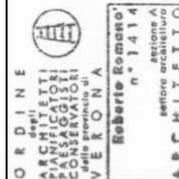
relativamente al diritto di proprietà per la quota di 6/72, sugli immobili distinti nel
Comune di Albaredo d'Adige (VR) N.C.E.U. Foglio 32 P.lla 130 sub 1-2 e N.C.T.
Foglio 32 P.lla 130 (ente urbano).

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria (Lotto A) – Concessione a garanzia di mutuo fondiario del
23/12/2005 Rep. 142860/3960, Iscrizione R.G. n. 58839 – R.P. n. 13746 del
30/12/2005, a favore di

6, relativamente al diritto di proprietà
per la quota di 1/1 e contro

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2,



relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4

/ e relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4, sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Sez. C Foglio 7 P.IIa 542 sub 7-36.

Ipoteca Giudiziale (Lotto A-B-C) – Decreto Ingiuntivo del 18/12/2007 Rep. 4904/2007, Trascrizione R.G. n. 34285 – R.P. n. 7167 del 06/08/2008, a favore di

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 7 P.IIa 542 sub 7-36;

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.IIa 65 sub 36;

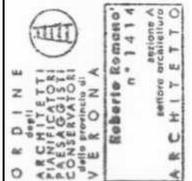
- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 - N.C.T. Foglio 32 p.IIa 130-202 e contro

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 7 P.IIa 542 sub 7-36;

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.IIa 65 sub 36;

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 - N.C.T. Foglio 32 p.IIa 130-202.

Ipoteca Giudiziale (Lotto A-B-C) – Decreto Ingiuntivo del 30/07/2010 Rep. 8057/2010, Trascrizione R.G. n. 52293 – R.P. n. 11438 del 31/12/2010, a favore di



- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 7 P.IIa 542 sub 7-36;

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.IIa 65 sub 36;

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 - N.C.T. Foglio 32 p.IIa 130 (ente urbano) e contro

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 7 P.IIa 542 sub 7-36;

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.IIa 65 sub 36;

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 - N.C.T. Foglio 32 p.IIa 130 (ente urbano).

Ipoteca Giudiziale (Lotto A-B-C) – Decreto Ingiuntivo del 14/12/2010 Rep. 33953, Trascrizione R.G. n. 2679 – R.P. n. 437 del 25/01/2011, a favore di

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.IIa 394 sub 7-36;

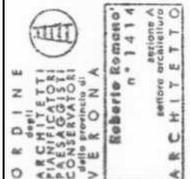
- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.IIa 229 sub 36;

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 e contro

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.IIa 394 sub 7-36;

roberto romanò architetto 37129 Verona, via Scrimiani n.26 tel.-fax 045576347 rromanoo@tin.it

7



roberto romanò architetto



- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.IIa 229 sub 36;

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2.

Ipoteca Legale – Altro Atto del 12/04/2011 Rep. 259/12211, Iscrizione R.G. n. 14640 – R.P. n. 3004 del 20/04/2011, a favore di

c.f

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.IIa 394 sub 7-36;

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.IIa 229 sub 36;

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 e contro

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.IIa 394 sub 7-36;

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.IIa 229 sub 36;

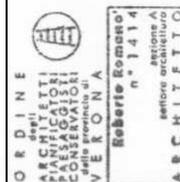
- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2.

Ipoteca Giudiziale (Lotto A-B-C) – Decreto Ingiuntivo del 13/04/2012 Rep. 1436/2012, Trascrizione R.G. n. 14438 – R.P. n. 1968 del 26/04/2012, a favore di

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.IIa 394 sub 7-36;

- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.IIa 229 sub 36;

roberto romanò architetto 37129 Verona, via Scrimiani n.26 tel.-fax 045576347 rromanoo@tin.it



- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 2/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 e contro
- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.IIa 394 sub 7-36;
- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.IIa 229 sub 36;
- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 e contro
- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.IIa 394 sub 7-36;
- relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2.

Le visure ipotecarie sino alla data del 11/09/2015, non evidenziano ulteriori formalità pregiudizievoli.

4 VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Lettera A

L'immobile in oggetto risulta in condominio.

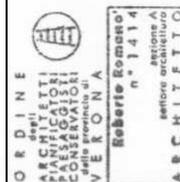
La situazione dell'esecutato rispetto al pagamento delle spese condominiali alla data del 23.09.2015 è la seguente:

“ risulta versata la quota ed ultima rata del bilancio preventivo 2014/15 per l'importo di € 231,21 ” (vedi allegato)

Lettera B

L'immobile in oggetto risulta in condominio.

La situazione dell'esecutato rispetto al pagamento delle spese condominiali alla data del 27.07.2015 è la seguente:



roberto romanò architetto



saldo a credito complessivo Euro 129,00 ([redacted] allegato).

Lotto C

L'immobile in oggetto non risulta in condominio.

5 PRESENZA ALTRI DIRITTI

Da verifica e presa visione degli atti reperiti relativi agli immobili oggetto di pignoramento, non risulta l'esistenza di diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o usi civici.

6 ESISTENZA DI FORMALITA'

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

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

- ipoteca giudiziale R.G. n. 34285 – R.P. n. 7167 del 06/08/2008 (*importo capitale € 76.281,64 e importo ipoteca € 91.500,00*)

= Euro 551,50

- ipoteca giudiziale R.G. n. 52293 – R.P. n. 11438 del 31/12/2010 (*importo capitale € 48.688,86 e importo ipoteca € 80.000,00*)

= Euro 494,00

- ipoteca giudiziale R.G. n. 2679 – R.P. n. 437 del 25/01/2011 (*importo capitale € 59.442,45 e importo ipoteca € 59.442,45*)

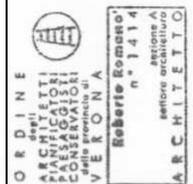
= Euro 391,21

- ipoteca legale R.G. n. 14640 – R.P. n. 3004 del 20/04/2011 (*importo capitale € 65.549,69 e importo ipoteca € 131.099,38*)

= Euro 749,50

roberto romanò architetto 37129 Verona, via Scrimiani n.26 tel.-fax 045576347 rromanoo@tin.it

10



roberto romanò architetto



- ipoteca giudiziale R.G. n. 14438 – R.P. n. 1968 del 26/04/2012 (importo capitale € 88.510,93 e importo ipoteca € 100.000,00)

= Euro 594,00

Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura, risulta quindi una somma complessiva di Euro 3.077,21.

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

Altre informazioni

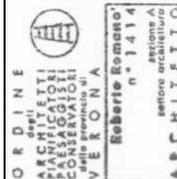
Si precisa l'esistenza di un Decreto di Assegnazione di Abitazione Casa Familiare relativo all'immobile identificato - Lotto B - Rep. del 03.06.2014 trascritto in data 22.05.2015 RP 11393 RG 6911; Atto Giudiziario trascritto successivamente alla trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobile oggetto della presente procedura avvenuta in data 11.02.2015, pertanto non opponibile alla procedura.

7 DESCRIZIONE DEI BENI

ATTTO A

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Verona – Via Cipolla n. 2 – costituito da un appartamento al piano primo, da una cantina al piano interrato, da una soffitta al piano sottotetto e da una autorimessa al primo piano sottotetto, facente parte di un complesso immobiliare che si eleva su cinque livelli fuori terra ed uno interrato.

L'immobile, costruito all'fine degli anni settanta, ricade in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da sufficienti infrastrutture primarie e dalle immediate vicinanze da servizi essenziali e da parcheggi, in prossimità del centro dell'abitato del comune in oggetto nel quartiere San Pio X.



roberto romanò architetto



Unità abitativa situata al piano primo, accessibile dal vano scala condominiale
provvisto di ascensore, è composta da ingresso, due ripostigli, soggiorno-pranzo,
cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi.

L'ingresso, provvisto di piccolo ripostiglio, permette l'accesso al soggiorno-pranzo;
dotato di ampie aperture, risulta provvisto di superfici murarie intonacate e tinteggiate e
di pavimentazione in legno. Di seguito si accede alla cucina, dotata anch'essa di
apertura, risulta provvista di pavimentazione in graniglia di marmo e rivestimento in
piastrelle di ceramica.

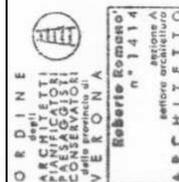
Dalla zona giorno, attraverso un disimpegno dotato di un piccolo ripostiglio, si accede
alla zona notte costituita da due camere da letto dotate ambedue di aperture, provviste di
superfici murarie intonacate e tinteggiate e di pavimentazione in legno.

Di seguito sono presenti i due servizi igienici; il principale risulta provvisto di
pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica del tipo *a mosaico*, mentre
quello di servizio, di pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica. Adiacenti
e dotati di aperture, risultano dotati con apparecchi sanitari standard in porcellana e di
accessori essenziali.

Le porte interne risultano in legno laccato (alcune con inserti in vetro e scorrevoli) e i
serramenti esterni con avvolgibili in materiale plastico, sono alcuni in metallo con
vetrocamera ed altri in legno a profilo semplice dotati di chiusura esterna in metallo e
vetro ad ante; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

L'unità abitativa, pari ad una superficie commerciale di circa mq 130, dotata di doppia
esposizione (nord-est e sud-est) attualmente risulta abitabile con stato di manutenzione
normale ed impiantistica adeguata al periodo di costruzione.

Risultano funzionanti, gli allacciamenti alle pubbliche utenze (acqua, energia elettrica,
gas), l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con produzione acqua calda e
distribuzione con apparecchi riscaldanti interni in metallo. L'impianto di raffrescamento
a split risulta presente esclusivamente nella zona notte.



vano cantina, di superficie ca 7 mq, posto al piano interrato, è provvisto di porta ad anta in legno e di pavimentazione in battuto di cemento con superfici murarie allo stato grezzo.

Il vano soffitta, di superficie ca 10 mq, posto al piano sottotetto, è provvisto di porta ad anta in battenti di legno e di pavimentazione in battuto di cemento con superfici murarie al grezzo.

L'autorimessa di superficie ca 20 mq, posta al primo piano sottostrada, è provvista di porte ad anta lamiera di metallo, dotate di serratura ad apertura manuale ed impianto elettrico essenziale; la pavimentazione è in battuto di cemento.

L'accesso carrabile avviene tramite rampa comune allestita con cancello a comando elettrico.

Le altezze interne maggiormente significative per l'appartamento risultano pari a m 2,87 ca. e a m 2,70, per la cantina di ca. m 2,30, per il vano soffitta di ca. m 1,63 (altezza minima) e di ca. m 1,85 (altezza massima) e per l'autorimessa di ca. m 2,25.

Caratteristiche costruttive

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'edificio in generale, sono costituiti da pilastri e travi in c.a., orizzontamenti in latero-cemento a nervature parallele, con tamponamenti esterni in laterizio, ripartizioni interne costituite da tramezze in laterizio e tetto a falde con sovrastante manto di copertura in tegole.

LOTTO B

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Verona, Via Santa Teresa n. 1, costituito da un appartamento al piano secondo e da una soffitta al piano quinto, facenti parte di un complesso immobiliare costituito al piano terra da unità immobiliari commerciali, che si eleva su cinque livelli fuori terra ed uno interrato.

L'immobile, costruito nella metà degli anni cinquanta, ricade in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da sufficienti infrastrutture primarie e nelle immediate



vicinanze da servizi essenziali e da parcheggi, in prossimità del centro dell'abitato del comune in oggetto nel quartiere *Borgo Roma*.

L'unità abitativa situata al primo secondo, accessibile dal vano scala condominiale provvisto di ascensore, è composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e due balconi. L'ingresso permette l'accesso a tutti i locali; il soggiorno è dotato di due aperture e risulta provvisto di superfici murarie intonacate e tinteggiate e di pavimentazione in graniglia di marmo.

Di seguito si accede alla cucina, dotata anch'essa di apertura, risulta provvista di pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica.

Successivamente, si accede alle tre camere da letto, due delle quali provviste di aperture su balcone comunicante; costituite da superfici murarie intonacate e tinteggiate, risultano dotate di pavimentazione in legno.

Di seguito è presente il bagno; dotato di aperture di pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica, risulta allestito con apparecchi sanitari standard in porcellana e di accessori essenziali.

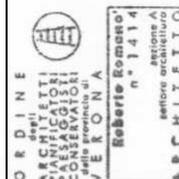
Le porte interne risultano in legno smaltato (alcune con inserti in vetro) e in materiale plastico e i serramenti esterni sono in metallo con videocamera ed oscuranti con avvolgibili in materiale plastico; il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

L'unità abitativa, pari ad una superficie commerciale di circa mq 137, dotata di doppia esposizione (est e ovest) attualmente risulta abitabile con stato di manutenzione normale ed impiantistica adeguata al periodo di costruzione.

Risultano funzionanti, gli allacciamenti alle pubbliche utenze (acqua, energia elettrica, gas); l'impianto di riscaldamento del tipo centralizzato con apparecchi riscaldanti interni in metallo, mentre risulta automatico, con scaldabagno a gas, l'impianto per la produzione di acqua calda.

Il vano soffitta, di superficie ca 18 mq, posto al piano quinto, è provvisto di porta ad anta in legno e di pavimentazione in battuto di cemento con superfici murarie a grezzo.

roberto romanò architetto 37129 Verona, via Scrimiani n.26 tel.-fax 045576347 rromanoo@tin.it



Le altezze interne per l'appartamento risultano pari a m. 2,00 ca. e per il vano soffitta di ca. m. 0,50 (altezza minima) e di ca. m 2,50 (altezza massima).

Caratteristiche costruttive

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'edificio in generale, sono costituiti da pilastri e travetti in c.a., orizzontamenti in latero-cemento a nervature parallele, con tamponamenti esterni in laterizio, ripartizioni interne costituite da tramezzoni in laterizio e tetto a falde con sovrapposto manto di copertura in tegole.

LOTTO C

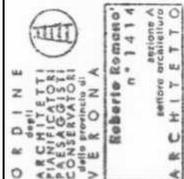
Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Albaredo d'Adige (VR) in località Coriano Veronese – Via Venezia n. 6, costituito da un'abitazione disposta su due livelli con area cortiva con accessori e da una autorimessa.

L'alloggio è disposto su due livelli (piano terra e primo) ed è provvisto di accesso indipendente direttamente da pubblica via.

L'abitazione di vecchia origine è composta al piano terra da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, locale pluriuso e ripostiglio/sottoscala; al piano primo da disimpegno, tre camere e bagno; i livelli sono collegati attraverso scala interna in legno.

Dall'ingresso si accede al soggiorno-pranzo, dotato di quattro finestre, costituito da superfici murarie rivestite con perline di legno, è provvisto di pavimentazione in ceramica.

Di seguito è presente la cucina dotata anch'essa di aperture, costituita da pareti intonacate, in parte tinteggiate e in parte dotate di rivestimento in ceramica; il successivo vano risulta essere uno spazio sottoscala adibito a ripostiglio. Infine comunicante con il soggiorno è presente un locale pluriuso dotato di aperture, costituito da superfici murarie rivestite con carta da parati, risulta provvisto di pavimentazione in ceramica.



Le tre camere, al piano superiore, costituite da superfici murarie rivestite con carta da parati, sono provviste di pavimento rivestito in moquette.

Il bagno, dotato di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, risulta allestito con apparecchi sanitari standard in porcellana e di accessori essenziali.

Il portoncino d'ingresso è in legno con inserti in vetro e le porte interne risultano tamburate in legno (alcune con inserti in vetro) e in plastica. I serramenti esterni in legno, sono in parte a profilo semplice ed in parte dotati di vetrocamera provvisti di scuri in legno e dotati di chiusura esterna in metallo e vetro ad ante.

L'unità abitativa, di circa mq commerciali 229, dotata di doppia esposizione (nord e sud) libera sui quattro lati, attualmente risulta abitabile con stato di manutenzione scadente ed impiantistica nella norma rispetto all'epoca di costruzione.

Risultano presenti, gli allacciamenti alle pubbliche utenze (acqua, energia elettrica, gas); l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con produzione acqua calda e distribuzione con apparecchi riscaldanti interni in metallo.

Le altezze nette interne risultano pari a m 2,40 ca. e a m 2,60 per il piano terra e per il piano primo pari a m 1,90, a m 2,15 e a m 2,30.

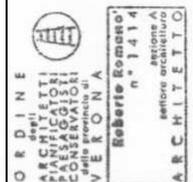
A completamento del compendio immobiliare risultano annessi tre accessori di cui uno in parte destinato a garage ed un'ampia area cortiva esclusiva di ca mq 1000.

I tre accessori staccati dal fabbricato principale, annessi all'abitazione risultano essere in muratura ed in scadenti condizioni di manutenzione e di fatto adibiti a deposito attrezzi, lavanderia e centrale termica pari ad una superficie totale di ca mq 40.

Il garage, di superficie pari a ca 18 mq, posto al piano terra, è provvisto di portone ad ante in metallo e vetro con serratura ad apertura manuale e dotato di pavimentazione in battuto di cemento; l'accesso carraio avviene tramite cancello ad apertura manuale.

Caratteristiche costruttive

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'edificio principale in generale, sono costituiti da muratura portante, orizzontamenti in legno, ripartizioni interne costituite da



tramezze in laterizio e tetto a falde inclinate con sovrastante manto di copertura in coppi.

Riepilogo superfici commerciali

LOTTO A

| Descrizione | Superficie mq | Coefficiente | Superficie commerciale mq |
|---------------|---------------|--------------|---------------------------|
| appartamento | 123,00 | 1,00 | 123,00 |
| n.2 balconi | 11,00 | 0,25 | 2,75 |
| soffitta | 10,00 | 0,25 | 2,50 |
| cantina | 7,00 | 0,25 | 1,75 |
| Totale | | | 130,00 |

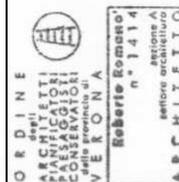
| Descrizione | Superficie mq | A coppi | Superficie commerciale mq |
|---------------|---------------|---------|---------------------------|
| autorimessa | 20,00 | 1,00 | 20,00 |
| Totale | | | 20,00 |

LOTTO B

| Descrizione | Superficie mq | Coefficiente | Superficie commerciale mq |
|---------------|---------------|--------------|---------------------------|
| appartamento | 128,00 | 1,00 | 128,00 |
| n.2 balconi | 18,00 | 0,25 | 4,50 |
| soffitta | 18,00 | 0,25 | 4,50 |
| Totale | | | 137,00 |

LOTTO C

| Descrizione | Superficie mq | Coefficiente | Superficie commerciale mq |
|--------------------|---------------|--------------|---------------------------|
| abitazione (pt-p1) | 189,00 | 1,00 | 189,00 |
| accessori | 40,00 | 0,50 | 20,00 |
| corte | 1.000,00 | 0,02 | 20,00 |
| Totale | | | 229,00 |



| Descrizione | Superficie mq | A copro | Superficie commerciale mq |
|---------------|---------------|---------|---------------------------|
| autorimessa | 18,00 | 1,00 | 18,00 |
| Totale | | | 18,00 |

8 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento notificato in data 24.12.2014 e trascritto in data 11.02.2015, venivano colpiti i seguenti beni identificati nel verbale di pignoramento immobili come segue:

1) per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$:

Comune di Verona, Via Cipolla:

N.C.E.U. – fg. 151 – mn. 394 sub 7 – cat. A/2 – classe 3, piano T-1-5, vani 6,5, rendita E. 839,24;

N.C.E.U. – fg. 151 – mn. 394 sub 36 – cat. C/6 – classe 5, piano S1, mq. 20, rendita E. 85,73;

2) per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$:

Comune di Verona, Via Santa Teresa n.3:

N.C.E.U. – fg. 298 – mn. 229 sub 36 – cat. A/2 – classe 4, piano 2-5, vani 6, rendita E. 914,13;

3) per la quota di proprietà di $\frac{1}{3}$:

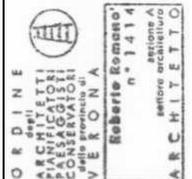
Comune di Albaredo d'Adige, Via Venezia n.6:

N.C.E.U. – fg. 32 – mn. 130 sub 1 – cat. A/4 – classe 2, piano T-1, vani 11 rendita E. 653,32;

N.C.E.U. – fg. 32 – mn. 130 sub 2 – cat. C/6 – classe 3, piano T, mq. 18 rendita E. 13,01;

N.C.E.U. – fg. 32 – mn. 130 sub 3 – B.C.N.C., piano int.;

N.C.T. – fg. 32 – mn. 130, ente urbano di are 11.71.



Dati catastali identificativi

LOTTO A

N.C.E.U. del Comune di Verona

Foglio 151 P.lla n. 394 sub. 35 Z.C. 3 cat. A/2 classe 3 vani 5 R.C. € 19,24 -

via Carlo Cipolla, piano S1-1-5;

Foglio 151 P.lla n. 394 sub. 36 Z.C. 3 cat. C/6 classe 5 mq. 20 R.C. € 85,73

via Carlo Cipolla n.27, piano T1.

LOTTO B

N.C.E.U. del Comune di Verona

Foglio 98 P.lla n. 229 sub. 1 Z.C. 3 cat. A/2 classe 4 vani 6 R.C. € 14,13 -

via Santa Teresa n. 27 piano 2-5.

LOTTO C

N.C.E.U. del Comune di Albaredo d'Adige

Foglio 32 P.lla n. 130 sub. 1 cat. A/2 classe 2 vani 11 R.C. € 653,32 - via Venezia n.6, piano T-1.

Foglio 32 P.lla n. 130 sub. 2 cat. C/6 classe 3 mq. 18 R.C. € 13,01 - via Venezia n.6, piano T.

Foglio 32 P.lla n. 130 sub. 3 B.C.N.C. - via Venezia snc, piano T.

Ubicazione dei beni

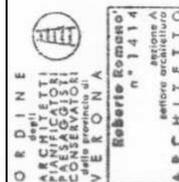
Lotto A - Comune di Verona via Carlo Cipolla n. 27

Lotto B - Comune di Verona via Santa Teresa n. 27

Lotto C - Comune di Albaredo d'Adige via Venezia n. 6.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, consentono la loro univoca individuazione.

Vi è piena corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate, nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà dell'esecutato.



9 PROVVEDIMENTI CATASTALI

Lotto A

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; vista la discordanza rispetto allo stato dei luoghi, si è provveduto all'aggiornamento catastale:

- denuncia di variazione *u.i. fg. 151 p.lla 394 sub. 7* - si è provveduto alla presentazione dell'istanza prot. VR0167640 del 07.09.2015 per variazione toponomastica (vedi allegato);
- denuncia di variazione *u.i. fg. 151 p.lla 394 sub. 7* - si è provveduto alla presentazione dell'istanza prot. VR0167641 del 07.09.2015 per esatta rappresentazione grafica (vedi allegato);
- denuncia di variazione *u.i. fg. 151 p.lla 394 sub. 36* - si è provveduto alla presentazione dell'istanza prot. VR0167642 del 07.09.2015 per diversa distribuzione spazi interni (vedi allegato).

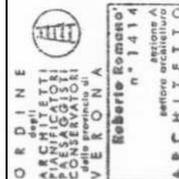
Lotto B

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di VR – Territorio Servizi Catastali) e a seguito del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto, risulta negli atti difformi; vista la discordanza rispetto allo stato dei luoghi, si è provveduto all'aggiornamento catastale:

- denuncia di variazione *u.i. fg. 151 p.lla 229 sub. 36* - si è provveduto alla presentazione dell'istanza prot. VR0167645 del 07.09.2015 per diversa distribuzione spazi interni (vedi allegato).

Lotto C

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 conformi.



10 STRUMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Lotto A

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona, il compendio immobiliare in oggetto ricade in **P.I.** (vedi allegati) ed in particolare:

TAV. 1 – art. 27 – VINCOLO PAESAGGISTICO;

TAV. 2.2 – art. 27 “Unità 5 – Ambiti della Pianura Valliva;

TAV. 4 – art. 105 – TCc2 – Tessuto con dominante edificazione isolata su lotto densità media da 2 a 4 piani.

Lotto B

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona, il compendio immobiliare in oggetto ricade in **P.I.** (vedi allegati) ed in particolare:

TAV. 1 – art. 27 – VINCOLO PAESAGGISTICO;

TAV. 2.1 – art. 57 – Tutela del Paesaggio;

TAV. 2.2 – art. 27 “Unità 2 – Ambiti Planiziale dell'Acquifero Indiferenziato;

TAV. 4 – art. 103 – TCa2 – Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada con densità media da 2 a 4 piani.

Lotto C

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albaredo d'Adige, il compendio immobiliare in oggetto ricade (vedi allegati):

P.A.T.

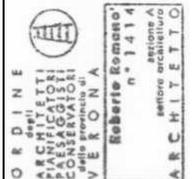
TAV. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – Centri Storici Art. 2.3.1;

TAV. 4 – Carta della Trasformabilità – Aree di Urbanizzazione Consolidata Art. 3.2.1 – Ambiti dei Centri Storici Art. 2.3.1;

P.I.

TAV. 1-1 – Vincoli e Tutele – Zona A – Centro Storico e Corti Rurali;

TAV. 3-4 – Zone Significative “Coriano” – Zona A – Centro Storico art. 5.2.



11 SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

LOTTO A

Dai ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona in data 24.09.2015, è emersa la seguente documentazione:

- Licenza di Costruzione SK n. 499/9 P.G. 21859 del 26/03/1969 rilasciata 11.07.69;
- Asseveramento n. 956/91 del 17/04/1991;
- Permesso di Abitabilità n. 82303 PG n. 983 San. rilasciato in data 07/01/1970.

Dai documenti in possesso allo scrivente non risulta possibile indicare la conformità urbanistico-edilizia o meno degli immobili alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative rilasciate, in quanto le stesse non risultano presenti presso gli uffici competenti (vedi allegato).

Ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dal sottoscritto hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di 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.

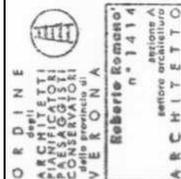
LOTTO B

Dai ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona in data 24.09.2015, è emersa la seguente documentazione:

- Licenza di Costruzione n. 10571/55 P.C. n. 1548 del 21/09/1955;
- Permesso di Abitabilità rilasciato in data 30/09/1957.

Dai documenti in possesso allo scrivente non risulta possibile indicare la conformità urbanistico-edilizia o meno degli immobili alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative rilasciate, in quanto le stesse non risultano presenti presso gli uffici competenti (vedi allegato).

Ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dal sottoscritto hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia



non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di 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.

LOTTO C

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albaredo d'Adige (VR) in data 24.07.2015, è emersa la seguente documentazione:

- Manutenzione Straordinaria n. 2361 prot. del 22/05/1981 e rilasciata il 30/06/1981;
- Manutenzione Straordinaria n. 2019 prot. del 20/06/1983;
- Manutenzione Straordinaria n. 2157/86 prot. del 20/06/1986;
- Domanda di Condono Edilizio prog.vo n. 0640867803 prot. 2157 e Concessione in Sanatoria del 22/10/1993 n. 244/c;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 22/10/1993.

Dai documenti in possesso allo scrivente non risulta possibile indicare la conformità urbanistico-edilizia o meno degli immobili alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative rilasciate, in quanto le stesse non risultano presenti presso gli uffici competenti (vedi allegato).

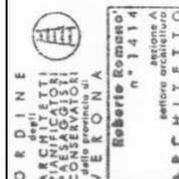
Ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dal sottoscritto hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli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

12 SITUAZIONE DI POSSESSO-DIRITTI REALI

Lotto A

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Verona 1, alla data del 09.07.2015 non risultano contratti di locazione in essere (vedi allegato).

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta abitato.



Lotto B

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Verona 1, alla data del 07.07.2015 non risultano contratti di locazione in essere (vedi allegato).

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta abitato.

Lotto C

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Verona 1, alla data del 09.07.2015 non risultano contratti di locazione in essere (vedi allegato).

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta non abitato.

13 SITUAZIONE DI STATO CIVILE

Da ricerche effettuate presso il Comune di Verona – Ufficio Anagrafe e Stato Civile - alla data del 01.09.2015, si certifica che:

(vedi allegato).

14 SITUAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

LOTTO A

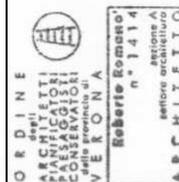
Dall'esame dell'immobile, considerato lo stato di manutenzione/conservazione dello stesso rilevato in sede di sopralluogo, appare comunque necessario operare una verifica degli impianti; il costo complessivo può essere previsto in c.a. Euro 2.000,00 + iva.

LOTTO B

Dall'esame dell'immobile, considerato lo stato di manutenzione/conservazione dello stesso rilevato in sede di sopralluogo, appare comunque necessario operare una verifica degli impianti; il costo complessivo può essere previsto in c.a. Euro 2.000,00 + iva.

LOTTO C

Dall'esame dell'immobile, considerato lo stato di manutenzione/conservazione dello stesso rilevato in sede di sopralluogo, appare comunque necessario operare una verifica degli impianti; il costo complessivo può essere previsto in c.a. Euro 2.000,00 + iva.



Per quanto riguarda la Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs. n. 192/05 e ss. mm., si allegano Attestati (APE), obbligatorio per tutti gli immobili oggetto di compravendita come previsto dall'art. 6 del sopracitato D.Lgs e ss.ii.mm..

15 PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Dallo studio delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento, al fine di ottenere una maggiore commerciabilità dei beni in oggetto, si ritiene di formare tre lotti di vendita.

LOTTO A

Comune di Verona foglio 151 P.lla n. 394 sub 7-36

A1. Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Verona Via C.Cipolla n. 2 e precisamente: appartamento al piano primo, da una cantina al piano interrato, e una soffitta al piano sottotetto.

A2. Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Verona Via C.Cipolla n. 2 e precisamente: autorimessa al primo piano sottosola.

Per quanto attiene gli accessi pedonale e carraio, gli stessi avvengono da pubblica via (vedi allegato).

LOTTO B

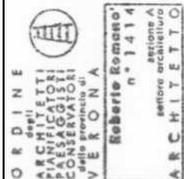
Comune di Verona foglio 271 P.lla n. 229 sub 16

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Verona Via Santa Teresa n. 3 e precisamente: appartamento al piano secondo e soffitta al piano quinto.

Per quanto attiene gli accessi pedonale e carraio, gli stessi avvengono da pubblica via (vedi allegato).

LOTTO C

Comune di Albaredo d'Adige (VR) foglio 32 P.lla n. 130 sub 1-2-3



roberto romanò architetto



C1. Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Albaredo d'Adige Via Venezia n. 6 e precisamente: abitazione con annessi accessori ed area esclusiva, disposta su più livelli (piano terra e primo).

C2. Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Albaredo d'Adige Via Venezia n. 6 e precisamente: autorimessa al piano terra.

Per quanto attiene gli accessi pedonale e carraio, gli stessi avvengono da pubblica via (vedi allegato).

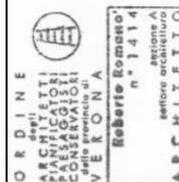
16 VALUTAZIONE

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 2015.

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



roberto romanò architetto



Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini 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 i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale degli immobili oggetto di valutazione, sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750.

LOTTO A

Considerato lo stato di fatto del lotto e in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

| Descrizione | Superficie commerciale mq | Valore unitario €/mq | Valore € |
|---------------|---------------------------|----------------------|------------|
| appartamento | 120,00 | | 420.000,00 |
| autorimessa | 20,00 | | 20.000,00 |
| Totale | | | |

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: 440.000,00.

Valore pari a: [redacted] valore della parte pignorata corrispondente a 1/1 dell'intera proprietà.

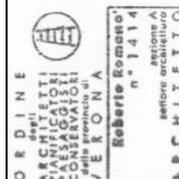
LOTTO B

Considerato lo stato di fatto del lotto e in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

| Descrizione | Superficie commerciale mq | Valore unitario €/mq | Valore € |
|---------------|---------------------------|----------------------|----------|
| appartamento | | | |
| Totale | | | |

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: [redacted]

Arrotondato [redacted] parte pignorata corrispondente a 1/1 dell'intera proprietà.



LOTTO C

Considerato lo stato di fatto del lotto e in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

| Descrizione | Superficie commerciale mq | Valore unitario €/mq | Valore € |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|
| abitazione, corte ed accessori | 229,00 | 500,00 | 114.500,00 |
| autorimessa | 18,00 | a corpo | 5.000,00 |
| Totale | | | 119.500,00 |

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 119.500,00.

Arrotondato a: € **120.000,00**, con valore della parte pignorata corrispondente a 1/1 dell'intera proprietà.

17 PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE IMMOBILE

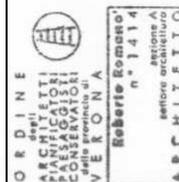
Da verifica e presa visione degli atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento si precisa l'esistenza di un Decreto di Assegnazione di Abitazione Casa Familiare relativo all'immobile identificato - **Lotto B** - Rep. del 03.06.2014 trascritto in data 22.05.2015 RP 11393 RG 16911; Atto Giudiziario trascritto successivamente alla trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobile oggetto della presente procedura avvenuta in data 11.02.2015, pertanto non opponibile alla procedura (vedi allegato).

18 QUOTA PIGNORATA

Lotto A

relativamente al diritto di proprietà **per la quota di 1/4** degli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.IIa 394 sub 7.

Lotto B



roberto romanò architetto



relativamente al diritto di proprietà **per la quota di 1/2** sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.lla 229 sub 1-2-3.

Lotto C

relativamente al diritto di proprietà **per la quota di 1/3** sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige (VR) N.C.E.U. Foglio 32 P.lla 130 sub 1-2-3.

19 PIGNORAMENTO - DIRITTI REALI

Ad esclusione del diritto di proprietà a favore dell'esecutato, non risultano ulteriori diritti reali sull'immobile oggetto di pignoramento.

RIEPILOGO LOTTO

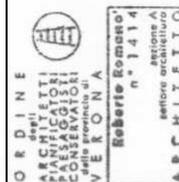
Descrizione sintetica dei beni

LOTTO A

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale sito nel Comune di [redacted] costituito da un appartamento al piano primo, da una cantina al piano interrato, da una soffitta al piano sottotetto e da una autorimessa al primo piano sottostrada, facente parte di un complesso immobiliare che si eleva su cinque livelli fuori terra ed uno interrato.

LOTTO B

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale sito nel Comune di [redacted], costituito da un appartamento al piano secondo e da una soffitta al piano quinto, facente parte di un complesso immobiliare costituito al piano terra da unità commerciali, che si eleva su cinque livelli fuori terra ed uno interrato.



LOTTO C

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Albaredo d'Adige (VR) in località Coriano Veronese – Via Venezia n. 6, costituito da un'abitazione disposta su due livelli con area cortiva con accessori e da una autorimessa.

Dati catastali attuali

LOTTO A

N.C.E.U. del Comune di Verona

Foglio 15 P.lla n. 394 sub. 7 Z.C. 3 cat. A/2 classe 2 vani 6,5 R.C. € 85,73 -
via Carlo Cipolla n. 27, piano S1-1-5;

Foglio 15 P.lla n. 394 sub. 8 Z.C. 3 cat. C/6 classe 5 mq. 20 R.C. € 85,73 -
via Carlo Cipolla n. 27 piano S1.

LOTTO B

N.C.E.U. del Comune di Verona

Foglio 298 P.lla n. 229 sub. 1 Z.C. 3 cat. A/2 classe 4 vani 6 R.C. € 14,13 -
via Sant'Andrea n. 3, piano 2-5

LOTTO C

N.C.E.U. del Comune di Albaredo d'Adige

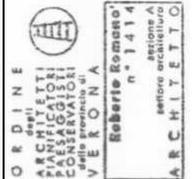
Foglio 32 P.lla n. 130 sub. 1 cat. A/2 classe 2 vani 11 R.C. € 653,32 - via
Venezia n. 6, piano T-1.

Foglio 32 P.lla n. 130 sub. 2 cat. C/6 classe 3 mq. 18 R.C. € 13,01 - via Venezia
n. 6, piano T.

Foglio 32 P.lla n. 130 sub. 3 B.C.N.C. - via Venezia snc, piano T.

Intestazione dei beni

Lotto A



relativamente al diritto di proprietà **per la quota di 1/4** sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.IIa 394 sub 7-36.

Lotto B

relativamente al diritto di proprietà **per la quota di 1/2** sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.IIa 229 sub 36.

Lotto C

relativamente al diritto di proprietà **per la quota di 1/3** sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige (VR) N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2-3.

Valore di stima

Lotto A

Valore diritto e quota degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano **Euro** [redacted], con valore della parte pignorata **corrispondente a 1/4** della piena proprietà intestata a [redacted]

[redacted] pari ad **Euro** [redacted]

Lotto B

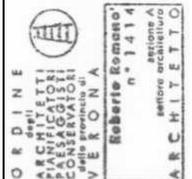
Valore diritto e quota degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano **Euro** [redacted], con valore della parte pignorata **corrispondente a 1/2** della piena proprietà intestata a [redacted]

[redacted] pari ad **Euro** [redacted]

Lotto C

Valore diritto e quota degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano **Euro** **120.000,00**, con valore della parte pignorata **corrispondente a 1/3** della piena proprietà intestata a [redacted]

[redacted] pari ad **Euro 40.000,00.**



roberto romanò architetto



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 degli immobili in data **08.07.15** 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
- attestato di certificazione energetica
- atto di provenienza - locazioni
- elaborato grafico accessi immobile
- estratto strumento urbanistico-comunale
- 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, 30 settembre 2015

Il perito estimatore
arch. Roberto Romanò

