

PROSSIMA UDIENZA

18 maggio 2022

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata N. Gen. Rep. 183/2021

Promossa da

BANCA VERONESE CREDITO COOP. DI CONCAMARISE Soc. a r. l.

Contro



G.E.: Dott. Angelo FRANCO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. ADRIANA FERRARO
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona

con studio in Via Don Carlo Steeb n. 21 VERONA (Vr)
Telefono cell.: 347 7621001

Email: ing.ferraroadriana@libero.it - Pec: adriana.ferraro@ingpec.eu



INDICE

A) CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	pag. 3
B) DATI DI PIGNORAMENTI	pag. 3
C) PREDISPOSIZIONE LOTTI	pag. 3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	pag. 4
2. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO	pag. 7
3. UBICAZIONE E CONTESTO	pag. 10
4. DESCRIZIONE, TABELLE SUPERFICI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	pag. 12
5. SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 16
6. GIUDIZI DI CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE – IMPIANTISTICA	pag. 16
7. VINCOLI, ONERI GIURIDICI	pag. 18
8. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE	pag. 21
9. IMMOBILI IN COMPROPRIETA' – caso non pertinente	pag. 21
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1	pag. 21
11. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI LOTTO 1	pag. 25
PLANIMETRIA CATASTALE m. 181 Sub 1 (Fg. 39 Zevio)	pag. 26
PLANIMETRIA CATASTALE m. 181 Sub 4 (Fg. 39 Zevio)	pag. 27
PLANIMETRIA CATASTALE m. 339 (Fg. 39 Zevio)	pag. 28
ELENCO ALLEGATI	pag. 29

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



A) CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

IPOCATASTALE

In base ai controlli effettuati per il ventennio sui beni pignorati presso gli Uffici RRII e UTE del Territorio di Verona, la certificazione notarile in atti alla data del 10/06/2021 a cura del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (Pa), risulta completa.

B) IDENTIFICAZIONE ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

- Con atto di pignoramento trascritto ai R.R.I.I. di Verona in data 10 giugno 2021 ai nn. 25556 R.G./ 18385 R.P., a favore di BANCA VERONESE CREDITO COOP. DI CONCAMARISE Soc. a r. l., cod. fisc.: 00326490232, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED], venivano colpiti, i beni immobili così individuati in **Comune di Zevio (Vr), Catasto Fabbricati, Foglio 39:**

- **Mapp. 181 Sub. 1**, Via Corso 71, Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), 4 vani;
- **Mapp. 181 Sub. 4**, Via Corso 126, Cat. C/2 (magazzino e locale di deposito), 20,00 mq;
- **Mapp. 339**, Via Corso 71, Cat. C/6 (autorimessa), 27,00 mq.

Si precisa che i dati dei pignoramenti sono esatti in quanto vi è corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita, nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente intestati agli esecutati, precisando che:

C) FORMAZIONE LOTTI

Considerata la consistenza dei beni pignorati, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita.

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



LOTTO UNICO

UNITA' ABITATIVA CON LOCALE DEPOSITO ed AUTORIMESSA

ZEVIO (VR), Frazione Perzacco, Via Corso n. 124

QUOTA 1/1 di piena proprietà

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- A. Quota pari ad 1/1 di piena proprietà di un'unità abitativa con locale di deposito ed autorimessa in Via Corso n. 124 del Comune di Zevio (Vr) Frazione Perzacco, raggiungibili dalla pubblica via tramite stradina/corte promiscua mapp. n. 190 (Fg. 39).

I beni pignorati, inseriti in un contesto a schiera di vecchio impianto, sono costituiti da:

- un'unità abitativa disposta su due piani fuori terra (M. 181 sub 1), composta al P. Terra da ingresso, camera (adibita a cucina-pranzo), cucina (adibita a camera), bagno e disimpegno/vano scala; al P. Primo da camera e ripostiglio;
- un locale deposito al P. Primo (M. 181 sub 4) accessibile dal P. Primo della su indicata confinante unità abitativa;
- un corpo distaccato su unico livello fuori terra (M. 339), composto da locale autorimessa, bagno ed antistante piccola area di pertinenza esclusiva.

Il compendio nel suo insieme versa in pessime condizioni ed ha una sup. commerciale complessiva pari a circa **mq. 126,25**

Intestazione ed identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Zevio:

- Unità abitativa ed autorimessa intestate ai coniugi:

[REDACTED]
[REDACTED], per [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



- Identificate al Foglio 39:

- **Mapp. 181, Sub. 1**, Via Corso n.71 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza n. 4 vani, Sup. catastale totale 82,00 mq, tot. escluse aree scoperte 82,00 mq, Piani T – 1 , rendita: Euro 185,92.
- **.Mapp. 339**, Via Corso n.71 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 27,00 mq, Sup. catastale totale 31,00 mq, Piano T , rendita: Euro 71,12.

- Unità deposito intestata a:

[REDACTED]
[REDACTED], per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni;

- identificata al Foglio 39:

- **Mapp. 181, Sub. 4**, Via Corso n. 126 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 20,00 mq, Piano 1, Rendita: Euro 45,45.

Confini, secondo estratto di mappa e/o elaborato planimetrico,

riferiti all'unità abitativa m. 181 sub 1 :

Nord: M.nn. 1199 e 184; Est: M. n. 183; Sud: M. n. 190 (corte promiscua); Ovest: M. n. 181 Sub 3 e sub 4.

riferiti al locale deposito m. 181 sub 4:

Nord: in affaccio su M.n. 1199; Est: M. n. 181 Sub 1; Sud: in affaccio su M. n. 190 (corte promiscua); Ovest: M. n. 181 Sub 3.

riferiti all'autorimessa m. 339:

Nord: M. n. 190 (corte promiscua); Est: M. n. 446; Sud: M. n. 1112; Ovest: M. n. 179.

NOTE, riferite all'unità abitativa m. 181 sub 1 ed all'autorimessa m. 339:

Dati d'intestazione derivanti da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/05/2020 Repertorio n.: 14277 Rogante: SARULLO FRANCESCO Sede: ZEVIO Registrazione: Sede: RINUNZIA

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



(n. 10985.1/2020);

- SCRITTURA PRIVATA del 30/01/1981 Voltura in atti dal 02/01/1994 Repertorio n.: 16053 Rogante: FANTIN Sede: VERONA Registrazione: Sede: VERONA n: 1446 del 19/02/1981 VENDITA DI QUOTE (n. 1806.1/1981);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dati di classamento riferiti all'unità abitativa m. 181 Sub 1, derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione identificativi per allineamento mappe del 27/04/2009 protocollo n. VR0148836 in atti da pari data (n. 16494.1/2009);
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- frazionamento del 29/10/1987 in atti dal 29/04/1997 AMP.-V. SPAZI INT.-comprende MOD.44 N.2823/87 E CLASSAMENTO IN DATA 22/03/97 (n. 2824/1987).

Dati di classamento riferiti all'autorimessa m. 339, derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 13/02/2013 protocollo n. VR0038597 in atti dal 13/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.13478.1/2013);
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- frazionamento del 29/10/1987 in atti dal 29/04/1997 AMP.-V. SPAZI INT.-comprende MOD.44 N.2823/87 E CLASSAMENTO IN DATA 22/03/97 (n. 2824/1987).

NOTE, riferite all'unità deposito m. 181 sub 4:

Dati d'intestazione derivanti da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/1983 Voltura in atti dal 29/04/1997 Repertorio n.: 54709 Rogante: CELLI Sede: BOVOLONE Registrazione: UR Sede: VERONA n: 9809 del 21/11/1983 COMPRAVENDITA (n. 7504.1/1983).

Dati di classamento riferiti all'unità deposito m. 181 Sub 4, derivanti da:

- variazione del 10/02/2020 protocollo n. VR0038151 in atti da pari data

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.25545.1/2020);

- variazione identificativi per allineamento mappe del 27/04/2009 protocollo n

VR0148838 in atti dal 27/04/2009 (n. 16496.1/2009);

- frazionamento del 25/10/1994 in atti dal 29/04/1997 CLASSAMENTO IN DATA 22/03/97 (n. 9893/1994);

- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

- classamento del 22/07/1983 in atti dal 29/04/1997 IN DATA 22/03/97 (n. 5840.1/1983);

- altre cause di variazione del 22/07/1983 in atti dal 17/11/1989 (n. 5440/1983);

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

L' unità abitativa m. 181 sub 1 e l'unità deposito m. 181 sub 4 fanno parte del fabbricato mapp. 181 che insiste sull'area identificata al C.T. di Zevio al Fg 39, m. 181, Ente Urbano di are 01.15 già all'impianto meccanizzato del 20/10/1987.

L'unità autorimessa m. 339 insiste sull'area identificata al C.T. di Zevio al Fg 39, m. 339, Ente Urbano di are 00.43, derivante da tipo mappale del 29/10/1987 protocollo n. VR0375986 in atti dal 07/12/2004 (n. 136113.1/1987) e già Ente Urbano di are 00.43 all'impianto meccanizzato del 20/10/1987

Come da verifiche effettuate (in Allegato 2), i dati riportati negli atti di pignoramento corrispondono agli attuali dati identificativi catastali.

2 PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

2.1.a Attuali proprietari riferiti all'unità abitativa m.181 sub 1 ed all'unità autorimessa m. 339

[REDACTED]
[REDACTED], per la quota pari a 3/4 di piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED], per la quota pari ad 1/4 di piena proprietà

proprietari dal 25/05/2020 ad oggi, in forza di atto di rinuncia della quota di 1/3 a firma del Notaio Francesco Sarullo in Zevio (Vr) in data 25/05/2020 ai nn.

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



Rep. 14277 /Racc 9830, registrato a Verona il 26/05/2020 al n. 13634 serie 1T, trascritto ai RRII di Verona in data 26/05/2020 ai nn. 15606 RG./10985 R.P., di cui si allega copia (Allegato 3.a.1).

NOTE:

- con tale atto [REDACTED], rinunciava puramente, semplicemente ed irrevocabilmente, con effetto soltanto abdicativo, al suo diritto di comproprietà pari a 2/6 indivisi della piena proprietà e come effetto indiretto della rinuncia, la quota dei restanti comproprietari [REDACTED] già proprietario della quota di 3/6 e [REDACTED], già proprietaria della quota di 1/6, si accrescerà ipso iure. Pertanto, in conseguenza di tale atto [REDACTED] risulta contitolare dei diritti pari a 3/4 (3/6 + 3/12) indivisi della piena proprietà, e [REDACTED] risulta contitolare dei diritti pari ad 1/4 (1/6 + 1/12).
- si indica, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio recepito presso gli Uffici competenti del Comune di Ronco all'Adige (Vr), che il sig. [REDACTED] risultano coniugati in data 10/05/1980 in regime di comunione legale dei beni (in Allegato 4),

2.2.a Precedenti proprietari riferiti all'unità abitativa m.181 sub 1 ed all'unità autorimessa m. 339

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 3/6 di piena proprietà;

[REDACTED]

[REDACTED], per la quota pari ad 1/6 di piena proprietà;

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 2/6 di piena proprietà

proprietari da data antecedente il ventennio (30/01/1981) al 25/05/2020, in forza di atto di vendita di quote autenticato dal Notaio Giannaugusto Fantin in Verona (Vr) in data 30/01/1981 al n. Rep. 16053, registrato a Verona il 19/02/1981 al n. 1446 Atti Privati, trascritto ai RRII di Verona in data 21/02/1981 ai n. 4135

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



RG./3182 R.P., di cui si allega copia (Allegato 3.a.2).

NOTA: con tale atto il [REDACTED] già proprietario della quota di 2/6, coniugato in regime di comunione legale [REDACTED] acquistava la quota di 1/3 (corrispondente a 2/6) da [REDACTED] g [REDACTED] Pertanto, in conseguenza di tale atto [REDACTED] risultava contitolare dei diritti pari a 3/6 indivisi della piena proprietà, [REDACTED] risultava contitolare dei diritti pari ad 1/6 indivisi della piena proprietà e [REDACTED] risultava già contitolare dei diritti pari ad 2/6 indivisi della piena proprietà.

[REDACTED]
[REDACTED], per la quota pari ad 1/3 (2/6) di piena proprietà;

[REDACTED]
[REDACTED], per la quota pari ad 1/3 (2/6) di piena proprietà;

[REDACTED]
[REDACTED], per la quota pari ad 1/3 (2/6) di piena proprietà.

Proprietari da data antecedente il ventennio (16/05/1965) al 31/01/1981, in forza di successione in morte di [REDACTED], [REDACTED] trascritta ai RRII di Verona in data 18/12/1965 ai nn. 17742 R.G./14073 R.P., devoluta per testamento pubblicato con verbale del 22/08/1965 ai nn. Rep. 54404 /Racc 5196, Notaio Rodolfo Dioguardi, trascritto ai RRII di Verona in data 06/09/1965 ai nn. 11991 RG./ 3888 Vol. / 9654 R.P. (Allegato 3.a.3).

[REDACTED], per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà;

Proprietario da data ultra ventennio (22/12/1939) al 16/05/1965, in forza di atto di vendita a firma del Notaio Virgilio Previtali in Verona (Vr) in data 22/12/1939 ai nn. Rep. 10404 /Racc 5910, trascritto ai RRII di Verona in data 26/12/1939 ai nn. 9817 RG./8168 R.P., di cui si allega copia (Allegato 3.a.4).

2.1.b Attuali proprietari riferiti all'unità deposito m.181 sub 4

[REDACTED]
[REDACTED], per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, in regime

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



di comunione legale con la coniuge [REDACTED]
[REDACTED];

proprietari da data antecedente il ventennio (03/11/1983) ad oggi, in forza di atto di vendita a firma del Notaio Franco Celli in Verona (Vr) in data 03/11/1983 ai nn. Rep. 54709 /Racc 1164, registrato a Verona in data 21/11/1983 al n. 9809 Atti Pubbl., trascritto ai RRII di Verona in data 18/11/1983 ai nn. 24008 RG./17809 R.P., di cui si allega copia (Allegato 3.b.1).

2.2.b Precedenti proprietari riferiti all'unità deposito m.181 sub 4

[REDACTED]
[REDACTED], per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà;

proprietario da data ultra ventennio (04/05/1952) fino al 03/11/1983, in forza di atto di donazione [REDACTED], a firma del Notaio Morosini Ildebrando in Bovolone (Vr) in data 04/05/1952 ai nn. Rep. 8185 /Racc 2525, trascritto ai RRII di Verona in data 21/05/1952 ai nn. 5062 RG./4142 R.P., di cui si allega copia (Allegato 3.b.2).

2.3 Stato di possesso

I beni descritti non risultano utilizzati.

Inoltre, come da verifiche effettuate presso l'Agenzia Entrate di Verona, non risultano contratti di locazione in essere (Allegato 6).

3 UBICAZIONE E CONTESTO:

Il compendio in esame è sito in via Corso n 124 della frazione Perzacco del Comune di Zevio (Vr), in zona prossima al centro e dista circa 30,00 Km da Verona (Vr).

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), polizia (buono), scuola materna

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



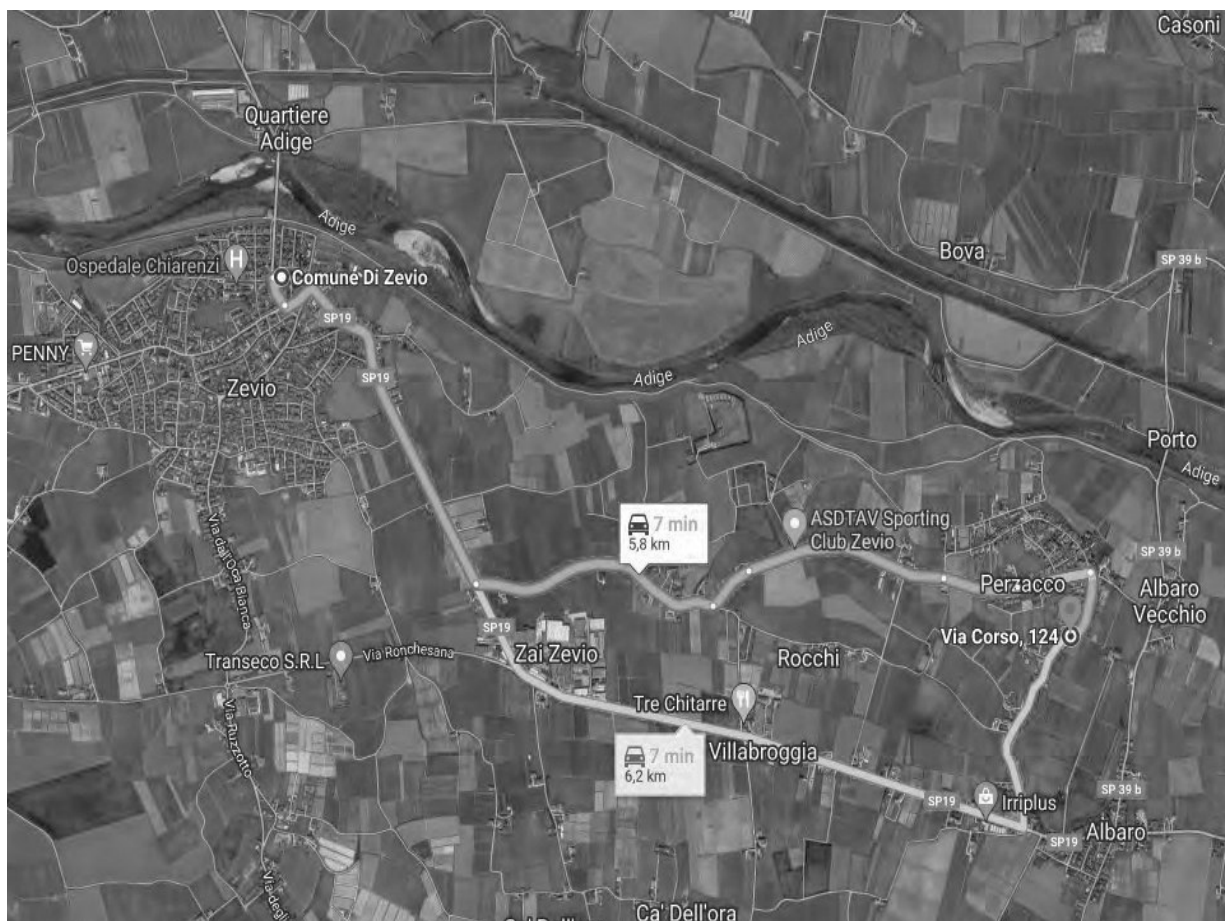
(buono), scuola elementare scuola media inferiore
(buono), farmacie (buono), spazi verdi (buono),
supermercato (buono), negozi al dettaglio (buono),

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): S.S.434 (circa 12,00 Km) – A/4 (circa 10,00 Km) –
SP 19 (circa 1,00 Km)

INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO

rispetto alla sede del Comune di Zevio



G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



Descrizione **unità abitativa con locale deposito ed autorimessa**

4 Descrizione, tabelle superfici e caratteristiche descrittive

Quota pari ad 1/1 di piena proprietà di **un' unità abitativa con locale deposito ed autorimessa** site in Via Corso n. 124 Frazione Perzacco del Comune di Zevio (Vr).

Il compendio pignorato, raggiungibile dalla pubblica via tramite stradina/corte promiscua mapp. n. 190 (Fg. 39), è inserito in un contesto a schiera di vecchio impianto, è di superficie commerciale complessiva pari a circa 126,25 mq ed è costituito da:

- un'unità abitativa disposta su due piani fuori terra (M. 181 sub 1), composta al P. Terra da ingresso, camera (adibita a cucina-pranzo), cucina (adibita a camera), bagno e disimpegno/vano scala; al P. Primo da camera e ripostiglio;
- un locale deposito al P. Primo (M. 181 sub 4) accessibile dal P. Primo della su indicata confinante unità abitativa;
- un corpo distaccato su unico livello fuori terra (M. 339), composto da locale autorimessa, bagno ed antistante piccola area di pertinenza esclusiva.

Le altezze interne:

- M. 181 Sub 1: al P. Terra h variabile da 2,10 a 2,50 ed al P. Primo : h. 2,30;
- M. 181 Sub 4: al P. Primo h. media 3,15;
- M. 339: al P. Terra h variabile da 2,70 a 3,30.

A TABELLA SUPERFICI NETTE ESISTENTI

Destinazione	mq
<u>ABITAZIONE fg. 39 mapp. 181 sub.1</u>	
Ingresso/disimpegno P.T.	8,32
Camera P.T. adibita a cucina-pranzo	13,57
Cucina P.T. adibita a camera	11,46
Bagno P.T.	6,42
Disimpegno/vano scala - P.T. /P.1	2,24

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



Camera P.1	13,78
Ripostiglio P.1	6,53
TOTALE unità abitativa mapp. 181 sub 1	62,31

DEPOSITO fg. 39 mapp. 181 sub.4

Locale deposito P.1 mapp.181	21,93
TOTALE unità deposito mapp. 181 sub 4	21,93

AUTORIMESSA fg. 39 mapp. 339

Autorimessa P.T	21,93
Bagno P. T	3,66
Area di pertinenza P.T.	10,08
TOTALE autorimessa mapp. 339	35,67

A TABELLA SUPERFICI LORDE

Destinazione	mq	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione P.T. – mapp. 181 sub 1	54,39	1	54,39
Abitazione P.1 – mapp. 181 sub 1	28,01	1	28,01
Deposito P.1 – mapp.181sub 4	26,38	1	26,38
Autorimessa con bagno – mapp.339	32,92	0,50	16,46
Area di pertinenza P.T – mapp. 339	10,08	0,10	1,01
TOTALE			126,25

Caratteristiche descrittive riferite all'unità abitativa mapp 181 Sub 1 e unità deposito mapp 181 Sub 4:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse;*Solai:* materiale: legno, condizioni: pessime;

G.E.: Dott. Angelo Franco
 Esperta: Ing. Adriana Ferraro
 Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



- Scale:* tipo: a rampa unica, materiale: legno, condizioni: pessime;
- Copertura:* tipo: a falde, materiale: legno, condizioni: pessime.
- Componenti edilizie-costruttive:
- Porta d' ingresso:* tipologia: anta a battente, materiale: alluminio anodizzato e vetro, condizioni: scarse.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro semplice e protezione con oscuri in legno; grate in ferro al P. terra; condizioni: pessime.
- Infissi interni:* tipologia: anta a battente, materiale: legno verniciato, condizioni: scarse.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: pessime.
- Nota: si rilevano diffusa umidità di risalita e lesioni
- Pavim. Interna:* materiale: prevalentemente marmette e grès, condizioni: pessime
- Pareti interne:* intonacate e tinteggiate, condizioni: pessime.
- Nota: si rileva umidità di risalita al P.terra
- Soffitti:* controsoffitti, condizioni: pessime.
- Rivestimenti:* zona cottura e bagno materiale: ceramica, condizioni: pessime.
- Impianti:*
- Elettrico:* tipologia: cavidotti a vista, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: non a norma
- Fognatura:* condizioni/conformità: da verificare in fase di ripristino dell'immobile anche il collegamento alla rete pubblica.
- Idrico:* tipologia: tubazioni a vista/sottotraccia, conformità: non a norma.
- Gas:* tipologia: a vista/sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: non a norma.

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



Caratteristiche descrittive riferite all'unità autorimessa mapp 339:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale: muratura in blocco di laterizio, condizioni: mediocri;

Copertura: tipo: a falda unica, materiale: travi in legno e tegoli in cemento-amianto, condizioni: mediocri.

Nota: si evidenzia che trattasi di una copertura che necessita di controlli periodici con eventuali conseguenti interventi di tipo conservativo o anche di sostituzione. Pertanto ai fini della stima si terrà conto sia della vetustà dell'immobile che delle caratteristiche tipologiche della copertura.

Componenti edilizie-costruttive:

Portone: tipologia: scorrevole, materiale: alluminio, condizioni: scarse.

Infissi esterni: tipologia: a ribalta, materiale: ferro con vetro semplice, condizioni: scarse.

Infisso interno, locale bagno: tipologia: anta a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse.

Pareti esterne: materiale: muratura in blocchi di laterizio, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cls; grès nel bagno, condizioni: mediocri.

Pareti interne: intonacate, condizioni: mediocri.

Rivestimento: bagno materiale: ceramica, condizioni: mediocre.

Impianti:

Elettrico: tipologia: parte a vista, e parte sottotraccia tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: non a norma

Fognatura: condizioni/conformità: da verificare in fase di ripristino anche il collegamento alla rete pubblica.

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



Presente una vasca biologica nell'antistante area di pertinenza

Idrico:

tipologia: sottotraccia, conformità: non a norma.

E' presente la caldaia alimentata a gas per produzione acqua calda, non a norma e priva di libretto impianti e certificazioni

5 SITUAZIONE URBANISTICA

Il compendio in esame, come da Certificato di destinazione Urbanistica Prot. n. 5366 del 14.03.2022 (Allegato 5.a), ricade in:

1) secondo il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.), Carta della trasformabilità (Tav n. 4):

- ATO 2 (art. 3.1.1 delle NTA);
- Aree di urbanizzazione consolidata (art. 3.2.1 delle NTA);
- Ambiti dei centri storici (art. 3.6.4 delle NTA).

2) secondo il Piano degli Interventi (P.I.) - 4° fase, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 06.04.2017, in vigore dal 13.05.2017:

- Zona A - Centro storico - art. 5.2 N.T.O.;
- Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 6.12 N.T.O.;
- Fascia delle risorgive - art. 6.13 N.T.O.;
- Centro abitato - art. 6.20 N.T.O.

Per gli immobili in esame è prescritto Grado di Protezione 4.

Si allegano a stralcio P.A.T. ed art. 5.2 delle N.T.O. del P.I. 4° fase (Alleg. 5.b).

6 Giudizi di conformità urbanistica – catastale – impianti - certificazioni

6.1 Conformità urbanistico edilizia

In base alle ricerche effettuate presso i Pubblici Uffici, i beni pignorati risultano realizzati in data anteriore all'1 settembre 1967.

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



Per quanto attiene le pratiche edilizie si evidenzia quanto segue:

A) MAPP. n. 181 sub. 1 e 181 sub. 4

Per quanto riguarda l'unità abitativa mapp.181 Sub 1 ed il locale deposito mapp. 181 Sub 4, non si sono riscontrati titoli edilizi e pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità urbanistica.

In assenza di titoli edilizi bisogna ricondursi pertanto alla legittimità urbanistica, ai sensi dell'art.9 bis della 380/2001, desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.

Nel caso in esame tale prova viene fornita dalla seguente documentazione:

- Per l'unità abitativa mapp 181 Sub 1 (oltre che per il mapp. n. 339): atto di vendita a firma del Notaio Virgilio Previtali in Verona (Vr) in data 22/12/1939 ai nn. Rep. 10404 /Racc 5910, trascritto ai RRII di Verona in data 26/12/1939 ai nn. 9817 RG./8168 R.P., in cui si fa riferimento ad una casa di piani due e di vani tre (Alleg. 3.a.4).
- Per l'unità deposito mapp 181 Sub 4: atto di donazione, a firma del Notaio Morosini Ildebrando in Bovolone (Vr) in data 04/05/1952 ai nn. Rep. 8185 /Racc 2525, trascritto ai RRII di Verona in data 21/05/1952 ai nn. 5062 RG./4142 R.P., in cui si fa riferimento ad una casa di piani due e di vani 9 (ex mapp. 178) da cui è derivata l'unità deposito in esame (Alleg. 3.b.2),.
- L'intero fabbricato mapp 181 risulta anche già presente nella mappa d'impianto del catasto (Alleg 2.d).

B) MAPP. n. 339

Per quanto riguarda l'unità autorimessa, risulta la seguente pratica edilizia:

P.E. n. 820 per trasformazione con ampliamento di un corpo accessorio ad uso legnaia e pollaio in locale autorimessa con vano bagno, intestata a Strapparava Antonio.

Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/45 Prot. n. 12029

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



presentata in data 19/04/1986, rilasciata con contestuale Certificato di abitabilità/agibilità in data 11/04/1991 (Allegato 5.c).

L'unità autorimessa risulta conforme rispetto alla pratica edilizia di cui sopra, ovvero compatibile con margini di tolleranza.

Con specifico riferimento al fabbricato mapp. 181 (Sub 1 e Sub 4), trattandosi di immobile di vecchio impianto ed in pessime condizioni generali, di fatto allo stato attuale non abitabile, la valutazione verrà fatta tenendo conto della necessità di sottoporre l'immobile ad una ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria totale in conformità alla normativa vigente in materia di edilizia.

6.2 Conformità catastale

Le planimetrie catastali dei beni pignorati sono conformi allo stato dei luoghi accertato.

6.3 Conformità impianti

Tutti gli impianti sono desueti e/o non funzionanti, per cui se ne terrà conto ai fini della stima.

6.4 Certificazione energetica

La certificazione energetica è assente.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***

7.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

7.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

7.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

7.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



procedura

7.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione ipoteca legale derivante da Ruolo Art. 77 D.P.R. 602/73 a favore di **EQUITALIA NORD SPA**, con sede in Milano (Mi), cod. fisc.: 07244730961, [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] MI72H, a firma di EQUITALIA NORD SPA in data 09/12/2013 al n. Rep. 494/12213, iscritta ai RRII di Verona in data 02/01/2014 ai nn. 21 RG. / 7 R.P. - gravante, sui beni in Zevio mapp. 181 sub 1, mapp. 181 sub 4 (Fg. 39) e mapp. 339 (Sez A Fg 15). importo ipoteca: 63.348,02 Euro;

importo capitale: 31.674,01 Euro.

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA VERONESE CREDITO COOP. DI CONCAMARISE Soc. a r. l.**, con sede in Concamarise (VR), cod. fisc.: 00326490232, [REDACTED]

[REDACTED], a firma del Tribunale di Verona (Vr) in data 03/10/2014 al n. Rep. 4379/2014, iscritta ai RRII di Verona in data 29/01/2015 ai nn. 2533 RG. / 331 R.P. - gravante, sui beni in Zevio mapp. 181 sub 1, mapp. 181 sub 4 e mapp. 339 (Fg. 39).

importo ipoteca: 50.000,00 Euro

importo capitale: 39.681,75 Euro

Iscrizione ipoteca legale derivante da Ruolo Art. 77 D.P.R. 602/73 a favore di **EQUITALIA NORD SPA**, con sede in Milano (Mi), cod. fisc.: 07244730961, [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] a firma di EQUITALIA NORD SPA in data 09/06/2015 al n. Rep. 700/12215, iscritta ai RRII di Verona in data 12/06/2015 ai nn. 20160 RG. / 7 R.P. - gravante, sui beni in Zevio mapp. 181 sub 1, mapp. 181 sub 4 e mapp. 339 (Fg. 39).

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



importo ipoteca: 85.869,38 Euro;

importo capitale: 42.934,69 Euro.

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA VERONESE CREDITO COOP. DI CONCAMARISE Soc. a r. l.**, con sede in Concamarise (VR), cod. fisc.: 00326490232, [REDACTED]

[REDACTED], a firma del Tribunale di Verona (Vr) in data 03/04/2015 al n. Rep. 4379/2014, iscritta ai RRII di Verona in data 29/12/2015 ai nn. 46174 RG. / 7560 R.P. - gravante, sui beni in Zevio mapp. 181 sub 1 e mapp. 339 (Fg. 39).

importo ipoteca: 50.000,00 Euro

importo capitale: 39.681,75 Euro

Nota:

- si riporta quanto indicato nella Sezione D – ulteriori informazioni:

“Relativamente agli immobili su cui viene iscritta l’ipoteca giudiziale, la signora Morena Girardi è proprietaria per la quota di 1/3 in comunione. La presente ipoteca viene iscritta in estensione dell’ipoteca giudiziale iscritta sulla base del medesimo titolo in data 29.01.2015 ai NN. 2533 R.G. – 331 R.P.”

7.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA VERONESE CREDITO COOP. DI CONCAMARISE Soc. a r. l.**, con sede in Concamarise (VR), cod. fisc.: 00326490232, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Verona in data 15/04/2021 al n. Rep. 2044, trascritto ai R.R.I.I. di Verona in data 10/06/2021 ai nn. 25556 R.G./ 18385 R.P.

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



7.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

7.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 00,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 00,00

L'immobile non costituisce condominio.

Ulteriori avvertenze:

- in base alle verifiche effettuate presso i RRII di Verona (Allegato 7), non risultano trascrizioni di domande giudiziali sino alla data del 04/04/2022.

9 IMMOBILI IN COMPROPRIETA'

CASO NON PERTINENTE

10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di Stima

Il metodo di stima è di tipo sintetico/comparativo, basato sulle informazioni e conoscenze acquisite circa l'attuale andamento dei prezzi medi di mercato immobiliare in relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alla consistenza degli immobili, nonché circa l'esito delle indagini effettuate presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zevio (Vr) .

10.2 Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Zevio (Vr), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; si sono assunte informazioni presso operatori immobiliari della zona, circa recenti ed analoghe transazioni, oltre che da osservatori del mercato immobiliare operanti

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



sull'intero territorio nazionale con riferimenti, nell'ambito di ogni Comune, alle specifiche caratteristiche di zona e di tipologia immobiliare.

10.3 Valutazione corpi

A Unità abitativa con locale deposito ed autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso
ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario al mq	valore commerciale
Unità abitativa m. 181 sub 1 locale deposito m. 181 sub 1 unità autorimessa con area di pertinenza m. 339	126,25	€ 320,00	€ 40.400,00
Unità deposito m. 181 sub 4			
Unità autorimessa m. 339			

- Valore complessivo intero: € 40.400,00

- Valore complessivo diritto e quota: € 40.400,00

Riepilogo Lotto unico:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità abitativa con locale deposito ed autorimessa con area di pertinenza	126,25	€ 40.400,00	€ 40.400,00

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi,

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



manca di qualità o difformità per qualsiasi motivo non € 6.060,00
 considerati, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, anche se
 occulti e comunque non evidenziati in perizia e per
 l'immediatezza della vendita giudiziaria

10.5 Valore di stima finale del Lotto

**Valore intero del lotto al netto delle decurtazioni nello
 stato di fatto in cui si trova: € 34.340,00**

**Valore intero arrotondato del lotto al netto delle
 decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.400,00**

10.6 Valore di stima finale del Lotto ripartito per diritto e quote in capo agli eseguiti

MAPP. 181 SUB 1:

- [REDACTED]
 - per la quota pari a 7/12 di piena propr.
 e 2/12 di piena propr. in comunione legale: € 16.800,00

- [REDACTED]
 - per la quota pari ad 1/12 di piena propr.
 e 2/12 di piena propr. in comunione legale: € 5.600,00

Totale diritto e quota pignorata Mapp. 181 SUB 1:

1/1 di piena proprietà € 22.400,00

MAPP. 181 SUB 4:

- [REDACTED]
 - per la quota pari a 1/1 di piena propr.: € 7.200,00

G.E.: Dott. Angelo Franco
 Esperta: Ing. Adriana Ferraro
 Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



Totale diritto e quota pignorata Mapp. 181 SUB 4:

1/1 di piena proprietà € 7.200,00

MAPP. 339:

- [REDACTED]

- per la quota pari a 7/12 di piena propr.
e 2/12 di piena propr. in comunione legale: € 3.600,00

- [REDACTED]

- per la quota pari ad 1/12 di piena propr.
- e 2/12 di piena propr. in comunione legale.: € 1.200,00

Totale diritto e quota pignorata Mapp. 339:

1/1 di piena proprietà € 4.800,00

**VALORE FINALE del lotto al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:**

€ 34.400,00

Verona, li 04/04/2022

L'esperta

ING. ADRIANA FERRARO



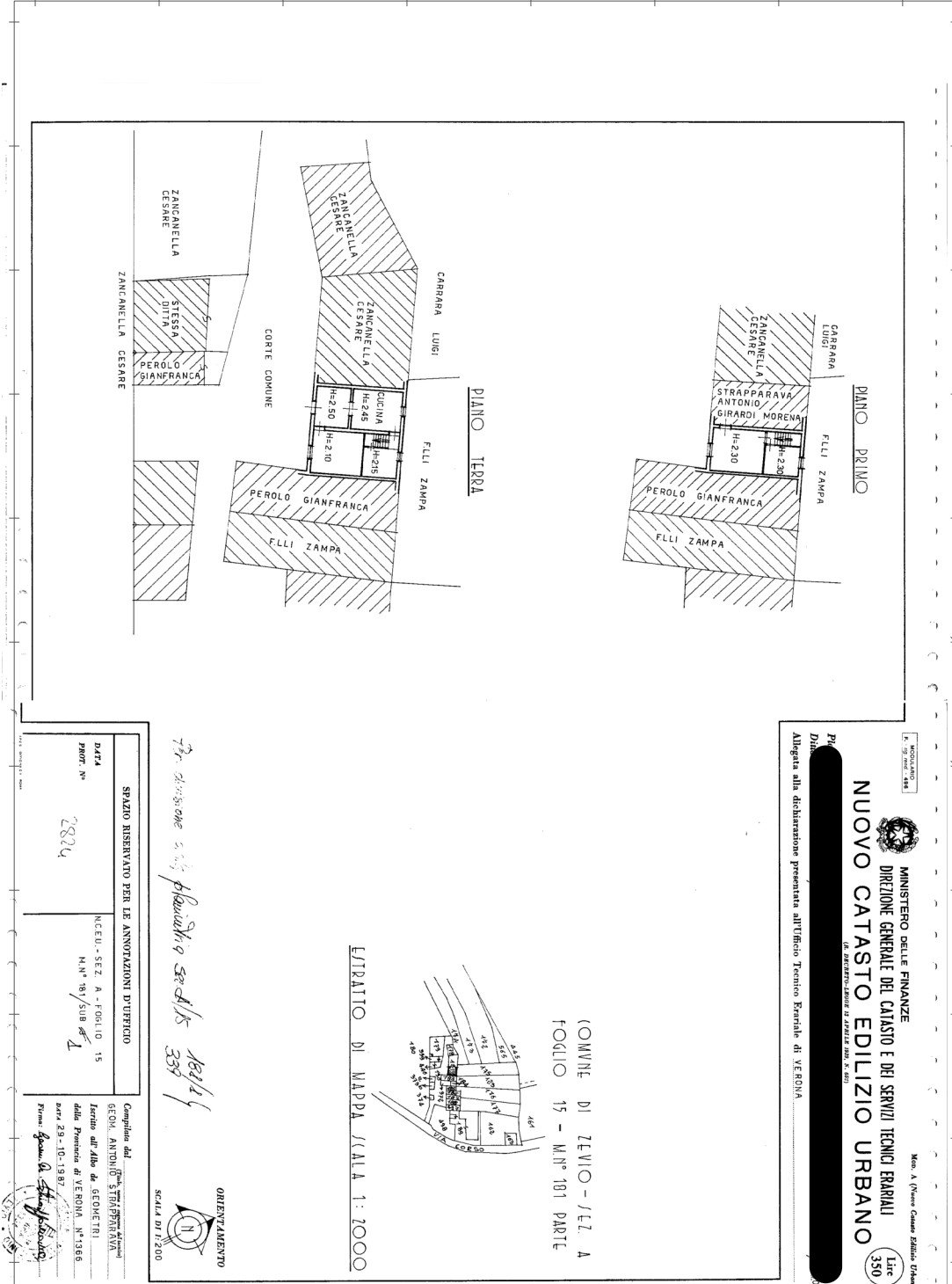
G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



PLANIMETRIA CATASTALE

m. 181, Sub 1 (C.F. Fg. 39 Zevio) PIANI T - 1

Data presentazione: 29/10/1987 - Data: 27/10/2021 - n. T291559 - Richiedente: FRRDNG62C491477Z



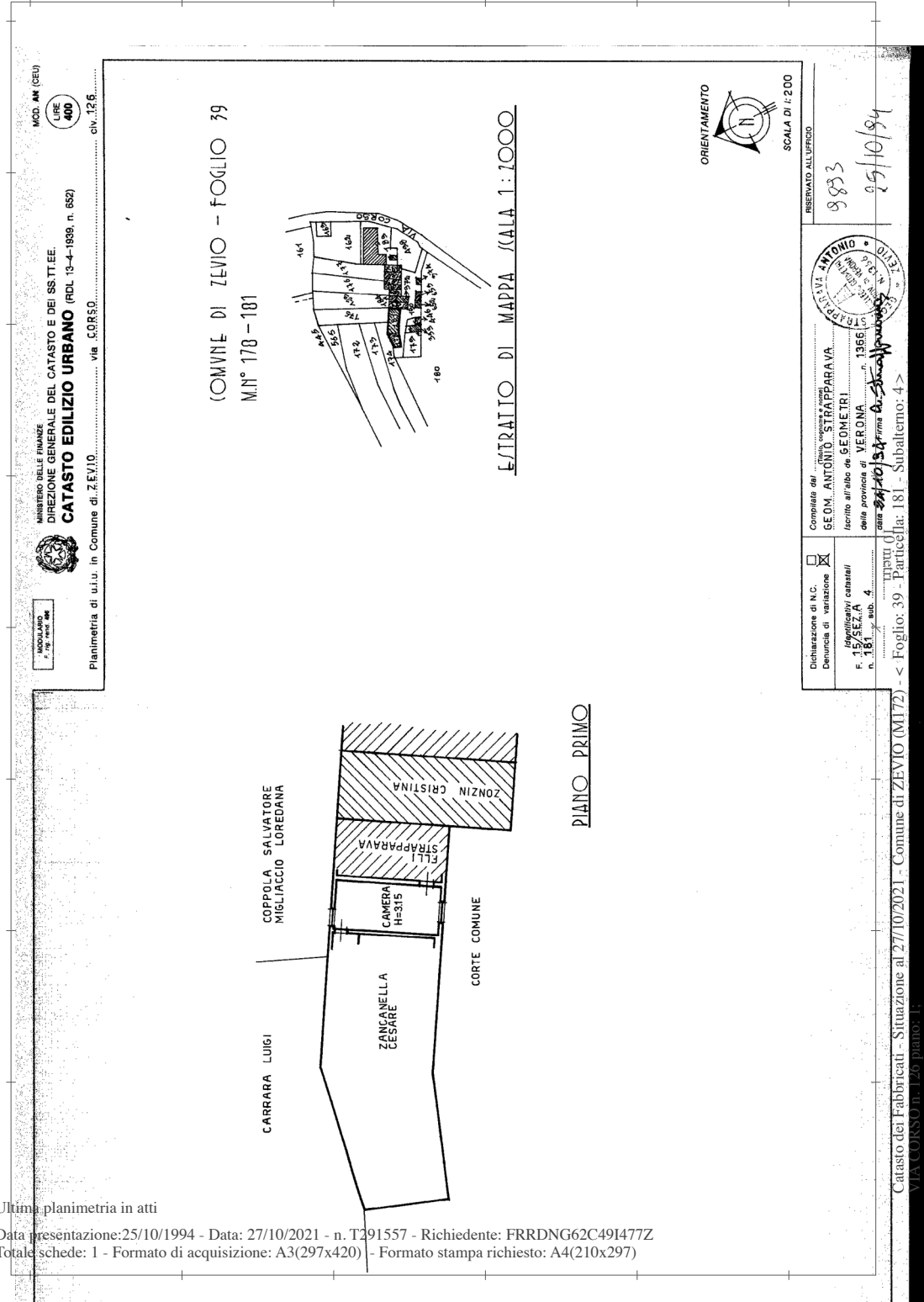
atasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2021 - Comune di ZEVIO (MI72) - < Foglio: 39 - Particella: 181 - Subalterno: 1 >
LA CORSO n. 71 piano: T-1;

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi

PLANIMETRIA CATASTALE

m. 181, Sub 4 (C.F. Fg. 39 Zevio) PIANO 1

Data presentazione: 25/10/1994 - Data: 27/10/2021 - n. T291557 - Richiedente: FRRDNG62C491477Z



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/10/1994 - Data: 27/10/2021 - n. T291557 - Richiedente: FRRDNG62C491477Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi

MOD. AN (CEU)
LIRE 400
civ. 1,2,6

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.i.u. in Comune di ZEVIO, Via CORSO, n. 126

INQUADRO
n. 181 sub. 4

Completare del
GEOM. ANTONIO STRAPPARAVA
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della provincia di VERONA, n. 1366
data 27/10/2021 Firma di Strapparava

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. 15/SEZ.A
n. 181 sub. 4

ISTITUTO
Foglio: 39 - Particella: 181 - Subalterno: 4

RESERVATO ALL'UFFICIO
9833
25/10/94

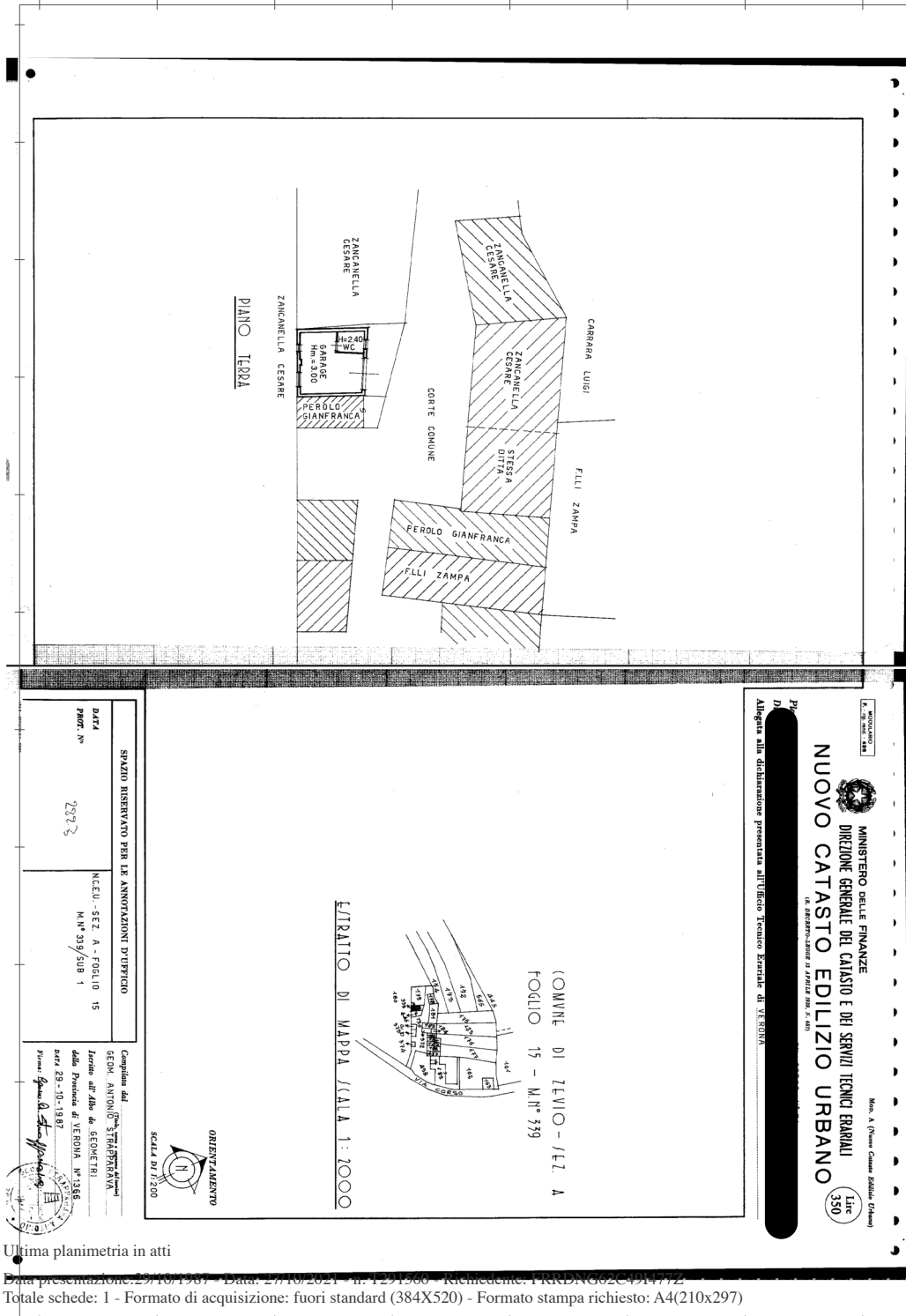
STAMPATA IN ITALIA
ANTONIO DI LEO
Via S. Maria 10
37013 ZEVIO (VR)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2021 - Comune di ZEVIO (M172) -< Foglio: 39 - Particella: 181 - Subalterno: 4 ->
VIA CORSO, n. 126 piano: 1

PLANIMETRIA CATASTALE

m. 339 (C.F. Fg. 39 Zevio) PIANO T

Data presentazione: 29/10/1987 - Data: 27/10/2021 - n. T291560 - Richiedente: FRRDNG62C491477Z



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2021 - Comune di ZEVIO (MI172) - Foglio: 39 - Particella: 339 - Subaltemo: 0 - VIA CORSO n. 71 piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/10/1987 - Data: 27/10/2021 - n. T291560 - Richiedente: FRRDNG62C491477Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (384X520) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi

ELENCO ALLEGATI

- 1 Elaborato fotografico** composto da n. 50 foto
- 2 Documentazione catastale, Comune di Zevio (Vr), C.F. e C.T., Fg 39**
 - 2.a.1 Visura storica attuale C.F., Mapp. 181 Sub 1
 - 2.a.2 Visura storica attuale C.F., Mapp. 181 Sub 4
 - 2.a.3 Visura storica attuale C.F., Mapp. 339
 - 2.b Elaborato planimetrico
 - 2.c Visure storiche ed estratto di mappa C.T. Mapp 181 e 339
 - 2.d Stralcio da mappa d'impianto C.T. Mapp 181 e 339
 - 2.e Visura storica C.T. mapp. n 190
- 3 Copia titoli di provenienza:**
 - 3.a.1 atto di rinuncia a firma del Notaio Francesco Sarullo in Zevio (Vr) in data 25/05/2020 ai nn. Rep. 14277 /Racc 9830, trascritto ai RRII di Verona in data 26/05/2020 ai nn. 15606 RG./10985 R.P.
 - 3.a.2 atto di vendita di quote autenticato dal Notaio Giannaugusto Fantin in Verona (Vr) in data 30/01/1981 al n. Rep. 16053, trascritto ai RRII di Verona in data 21/02/1981 ai n. 4135 RG./3182 R.P.
 - 3.a.3 successione in morte di Strapparava Arsenio nato a Zevio 10/08/1888, deceduto a Zevio il 16/05/1965, trascritta ai RRII di Verona in data 18/12/1965 ai nn. 17742 R.G./14073 R.P., devoluta per testamento pubblicato con verbale del 22/08/1965 ai nn. Rep. 54404 /Racc 5196, Notaio Rodolfo Dioguardi, trascritto ai RRII di Verona in data 06/09/1965 ai nn. 11991 RG./ 3888 Vol. / 9654 R.P.
 - 3.a.4 atto di vendita a firma del Notaio Virgilio Previtali in Verona (Vr) in data 22/12/1939 ai nn. Rep. 10404 /Racc 5910, trascritto ai RRII di Verona in data 26/12/1939 ai nn. 9817 RG./8168 R.P.
 - 3.b.1 atto di vendita a firma del Notaio Franco Celli in Verona (Vr) in data 03/11/1983 ai nn. Rep. 54709 /Racc 1164,, trascritto ai RRII di Verona in data 18/11/1983 ai nn. 24008 RG./17809 R.P.

G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi



3.b.2 atto di donazione, a firma del Notaio Morosini Ildebrando in Bovolone (Vr) in data 04/05/1952 ai nn. Rep. 8185 /Racc 2525, trascritto ai RRII di Verona in data 21/05/1952 ai nn. 5062 RG./4142 R.P.

4 Documentazione dei debitori:

4.a Certificati cumulativi di stato di famiglia, di stato civile e di residenza -

4.b Estratto per riassunto atto di matrimonio

5 Documentazione urbanistica

5.a CDU Prot. 5366 del 14/03/2022

5.b Stralcio P.A.T. ed art. 5.2 delle N.T.O del P.I. 4° fase.

5.c Conc. Ed. (Concono Edilizio) n. 820 ed abitabilità dell'11.04.1991 con elaborato grafico – riferita ad unità autorimessa mapp. n. 339

6 Verifiche presso Ufficio Entrate di Verona

7 Visure per estratto attuale di ispezione dei R.R.I.I di Verona

* * * * *

“La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell’art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo”.

- La presente relazione è stata inoltre redatta in conformità a quanto previsto dai punti da 1 a 6 dell’art. 173 bis D.A. c.p.c.

Verona, li 04/04/2022

L’esperta

ING. ADRIANA FERRARO



G.E.: Dott. Angelo Franco
Esperta: Ing. Adriana Ferraro
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Maffi

