

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000350/2015

Giudice Dott. **Vittorio Carlo Aliprandi**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Fabio Faoro
iscritto all'Albo della provincia di Verona al n. 1553
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona
C.F. FRAFBA71T29L781X P. Iva 04147560231
con studio in Verona – via Ponte Pignolo n. 2
telefono: 045/6661602
fax: 045/6661602
email: fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it
PEC: archifaoro@archiworldpec.it

Beni in Comune di Cologna Veneta (Vr), via Buche di Maggio, 50 - LOTTO UNICO	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	2
3. STATO DI POSSESSO	2
3.1. Regime Patrimoniale	3
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	3
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	3
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	3
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	4
6.1. Attuali proprietari:	5
6.2. Precedenti proprietari:	5
7. PRATICHE EDILIZIE	5
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	5
8.1. Corpo A:	5
8.1.1. Caratteristiche descrittive	6
8.2. Corpo B:	7
8.2.1. Caratteristiche descrittive	8
8.3. Corpo C:	9
8.4. Calcolo Superficie Commerciale	9
8.5. Destinazione urbanistica	10
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
9.1. Criterio di stima	10
9.2. Fonti d'informazione	11
9.3. Valutazione corpi	11
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	11
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	12
9. ALLEGATI - LOTTO UNICO:	13
10. RIEPILOGO - LOTTO UNICO	14

Beni in Comune di Cologna Veneta (Vr), via Buche di Maggio, 50 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore di

trascritto a Verona in data 10/07/2015 ai nn.ri 24032 R.G. 15915 R.P. colpisce i seguenti beni immobili siti nel Comune di Cologna Veneta (VR), per la quota di 1/1 in capo a

CORPO A

- N.C.E.U.: foglio 22 mappale 33 subalterno 3, categoria A/3, cl. 3, via Buche di Maggio, piano T-1-2, vani 4, rendita catastale € 202,45.

CORPO B

- N.C.E.U.: foglio 22 mappale 75 subalterno 1, categoria A/3, cl. 3, via Buche di Maggio, piano T-1-2, vani 4, rendita catastale € 202,45.

CORPO C

- N.C.T.: foglio 22 mappale 212, sup. are 03.89, rendita dominicale 4,06 €, rendita agraria 2,01 €;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 214, sup. are 03.44;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 218, sup. are 03.05, rendita dominicale 3,47 €, rendita agraria 1,89 €;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 221, sup. are 00.40;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 223, sup. are 00.23, rendita dominicale 0,25 €, rendita agraria 0,14 €;

NOTA: Il perito si è avvalso di un professionista esterno per operare le opportune modifiche planimetriche al fine di portare la documentazione catastale coincidente con lo stato attuale dei luoghi, tale operazione ha portato la trasformazione del **mapp. 33 sub. 2 in mapp. 33 sub. 3** e la trasformazione del **mapp. 75 in map. 75 sub. 1** con relativo cambio delle rendite catastali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà per la quota di per la quota di 1/1 in capo a di due porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione non di lusso poste entrambe su due livelli, piano terra e primo, con sottotetto, contigue tra loro site nel Comune di Cologna Veneta (Vr), via Buche di Maggio, 50. Annesse a queste sono presenti terreni pertinenziali esclusivi ad uso corte/giardino e strada di accesso.

Caratteristiche zona:

Rurale a traffico locale al di fuori del centro di Cologna Veneta (Vr); gli edifici dell'abitato sono prettamente case singole su due piani, o a schiera, inserite in corti rurali. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente agricole. Il centro più vicino è quello di Cologna Veneta (Vr).

3. STATO DI POSSESSO

In relazione all'atto di vendita del 16/07/2008 rep. 126087 racc. 21985 del notaio dott. Beniamino Itri, trascritto a Verona il 31/07/2008 ai n. 32600 R.G. e 20474 R.P.,

che acquistava per l'intera proprietà le due porzioni di fabbricato

da cielo a sottoterra ad uso civile abitazione con porzione di terreno pertinenziale ad uso corte e giardino in via Buche di Maggio n. 50 , Cologna Veneta (Vr). (allegato n. 4)

Ad oggi risultano attivi n° 2 contratti di locazione per le porzioni di fabbricato oggetto di esecuzione come accertato dall'Agenzia delle Entrate. (allegato n. 8)

3.1. Regime Patrimoniale

██████████ come da estratto del registro atti di matrimonio inviato dal comune di Montecchia di Crosara (Vr), risulta sposata con il ██████████ in data 22/07/1995 presso il comune di Montecchia di Crosara (Vr). Risulta inoltre che, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni. (allegato n. 6)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ██████████ ██████████ in qualità di datrice di ipoteca, a firma del Notaio dott. Beniamino Itri in data 16/07/2008 al n. 126088 di repertorio e 21986 di racc. registrato a Verona in data 31/07/2008 al n. 32601 R.G. e n. 6757 R.P.
Importo ipoteca: € 165.000,00
Importo capitale: € 110.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Sequestro preventivo derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di Erario dello Stato contro i ██████████ a firma del Ufficiale Giudiziario in data 27/10/2014 repertorio n. 8463 trascritto a Verona in data 30/10/2014 ai nn. 34749 R.G. n. 24190 R.P.

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di ██████████ ██████████ a firma del Ufficiale Giudiziario in data 19/05/2015 repertorio n. 5396 trascritto a Verona in data 10/07/2015 ai nn. 24032 R.G. n. 15915 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

NON RILEVABILE

Come da comunicazione rilasciata dal U.T. del Comune di Cologna Veneta (VR) le pratiche riferite all'immobile oggetto di perizia non sono attualmente disponibili a causa di un rovinoso incendio all'archivio comunale. Non è perciò stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con gli eventuali elaborati depositati. (allegato 3)

NOTA: Il Perito tiene a precisare che la ristrutturazione eseguita sugli immobili oggetto della presente risulta sicuramente successiva alle pratiche, non visionabili, ma elencate nella comunicazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Cologna Veneta. Ne deriva che, con ogni probabilità, lo stato attuale dei luoghi non risulta autorizzato da nessuna pratica edilizia depositata.

4.3.2. Conformità catastale:

ATTUALMENTE CONFORME:

Corpo A

Il perito si è avvalso di un professionista esterno per operare le opportune modifiche planimetriche al fine di portare la documentazione catastale coincidente con lo stato attuale dei luoghi.

Corpo B

Il perito si è avvalso di un professionista esterno per operare le opportune modifiche planimetriche al fine di portare la documentazione catastale coincidente con lo stato attuale dei luoghi.

CONFORME:

Corpo C

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

6.1. Attuali proprietari:

In relazione all'atto di vendita del 16/07/2008 rep. 126087 racc. 21985 del notaio dott. Beniamino Itri trascritto a Verona il 31/07/2008 ai n. 32600 R.G. e 20474 R.P. la [REDACTED] acquistava per l'intera quota le due porzioni di fabbricato, da cielo a sottoterra, con annesse zone di terreno esclusive ad uso corte e giardino in via Buche di Maggio, 50 nel comune di Cologna Veneta (Vr) dal [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED] gli immobili in oggetto erano così pervenuti:

-In parte da potere di [REDACTED]

[REDACTED] con atto di vendita a firma del Notaio Itri Beniamino in data 29/12/2001 trascritto a Verona in data 24/01/2002 ai nn. 2506/1712.

-In parte da potere di [REDACTED] con atto di vendita a firma del Notaio Itri Beniamino in data 29/12/2001 trascritto a Verona in data 24/01/2002 ai nn. 2507/1713.

7. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

CORPO A e CORPO B

Come da comunicazione rilasciata dal U.T. del Comune di Cologna Veneta le pratiche meno recenti, riferite all'immobile oggetto di perizia, non sono attualmente consultabili a causa di un incendio degli archivi comunali e che ancora non sono stati ripristinati. (allegato 3)

CORPO C

Dalla consultazione dell'archivio informatico risultano due pratiche sui terreni oggetto di perizia:

- D.I.A. in Sanatoria n° 95/08 prot. 17758 del 10/11/2008 per la realizzazione di un tratto di recinzione in via Buche di Maggio, 50 - Cologna Veneta (Vr).
- D.I.A. n° 99/08 prot. 18388 del 20/11/2008 per la realizzazione di un nuovo accesso carraio in via Buche di Maggio, 50 - Cologna Veneta (Vr).

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Attestato di prestazione energetica A.P.E. mapp 33 sub. 3 - Classe Energetica F - EP_{gl} 150,78 kWh/mq anno;

Attestato di prestazione energetica A.P.E. mapp 75 sub. 1 - Classe Energetica F - EP_{gl} 166,19 kWh/mq anno;

8.1. Corpo A:

Piena proprietà per la quota di per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione non di lusso posta su due livelli, piano terra e primo, con sottotetto, foglio 22 mappale 33 subalterno 3, C.F. di Verona.

L'unità è inserita in un edificio rurale in corte agricola; l'accesso, disposto ad una quota superiore rispetto alla quota esterna, avviene sul lato nord, tramite un portoncino blindato, direttamente nel locale pranzo/soggiorno, il quale ha un'altezza di 4,10 mt., pavimento e battiscopa in ceramica e con calorifero in

acciaio. Qui sono presenti un angolo cottura, sulla sinistra dell'ingresso, il bagno completo di lavabo, wc, bidet, doccia con box e attacchi per la lavatrice ed una lunga rampa di scale, sul lato sud ovest, che distribuisce al piano primo. La zona notte al piano primo, distribuita da un corridoio che affaccia sul vano scala, si compone di due camere da letto entrambe con di calorifero in acciaio, pavimenti e battiscopa in ceramica e tetto a vista in legno, con travi uso fiume e tavelle di cotto. Percorrendo il corridoio, in corrispondenza del vano scala, si sviluppa una seconda scala in ferro e legno che porta al piano sottotetto, dove si trova una terza stanza da letto, anch'essa predisposta di calorifero in acciaio, pavimento e battiscopa in ceramica, lucernario apribile e tetto a vista in legno con travi uso fiume e tavelle di cotto.

I serramenti esterni sono in pvc effetto legno con vetro-camera e scuri in legno colore verde, le porte interne sono in "laminato" tinta noce, cieche, le pareti intonacate sono tinteggiate in colori tenui ed il solai del piano primo e del soppalco sono in legno a vista. L'impianto di riscaldamento è predisposto con caloriferi in acciaio ma sprovvisto di caldaia. E' presente la predisposizione per il condizionamento estivo mediante split.

Da segnalare la presenza di particolari di pregio come cornici ed archi in pietra di aperture preesistenti mantenute nel contesto abitativo ristrutturato.

8.1.1. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

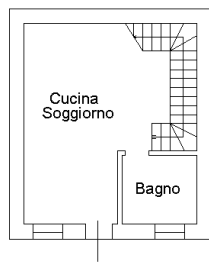
	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Copertura</i>	legno-cotto	a falde	buone	assente
<i>Strutture verticali</i>	pietra-laterizio		buone	assente
<i>Solai</i>	legno	travi con asseto e massetto	buone	

Componenti edilizie e costruttive:

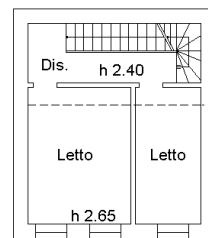
	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>
<i>Infissi esterni</i>	pvc	a battente, vetrocamera	buone
<i>Infissi interni</i>	laminato	a battente tinta noce	buone
<i>Manto di copertura</i>	laterizio	coppi	buone
<i>Portoncino di ingresso</i>	blindato rivestito	portoncino blindato rivestito	buone
<i>Muri interni</i>	blocchi in laterizio	tramezze intonacate	buone
<i>Pavimentazione interna piano primo</i>	ceramica	piastrelle	buone
<i>Pavimentazione interna camere</i>	ceramica	piastrelle	buone
<i>Rivestimento cucina</i>	ceramica	piastrelle	buone
<i>Pavimentazione e rivestimento bagno</i>	ceramica	piastrelle	buone

Impianti:

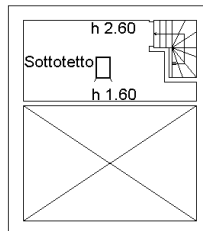
	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>
<i>Antenna</i>	rettilinea	da rete pubblica	buone
<i>Condizionamento</i>	predisposizione	da rete pubblica	buone
<i>Gas</i>	sottotraccia	serbatoio gpl	buone
<i>Elettrico</i>	sottotraccia, tensione 220V	da rete pubblica	buone
<i>Idrico</i>	sottotraccia	da pozzo	buone
<i>Termico</i>	predisposizione caldaia a gas e distribuzione mediante termosifoni	serbatoio gpl	buone
<i>Telefonico</i>	sottotraccia	da rete pubblica	buone



PIANO TERRA
h 4.10



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

8.2. Corpo B:

Piena proprietà per la quota di per la quota di 1/1 in capo a [redacted] di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione non di lusso posta su due livelli, piano terra e primo, con sottotetto, foglio 22 mappale 75 subalterno 1, N.C.E.U. di Verona, sita nel Comune di Cologna Veneta (Vr), via Buche di Maggio, 50.

L'unità è inserita in un edificio rurale in corte agricola; l'accesso, disposto ad una quota superiore rispetto alla quota esterna, avviene sul lato nord tramite un portoncino blindato direttamente nel locale pranzo/ soggiorno il quale ha un'altezza di 4,10 mt., pavimento e battiscopa in ceramica e caloriferi in acciaio. Sono presenti un angolo cottura, sulla sinistra dell'ingresso, un bagno completo di lavabo, wc, bidet, doccia con box e attacchi per la lavatrice ed una lunga rampa di scale, sul lato sud ovest, che distribuisce al piano primo. La zona notte al piano primo, distribuita da un corridoio che affaccia sul vano

scala, si compone di due camere da letto entrambe con calorifero in acciaio, pavimenti e battiscopa in ceramica e tetto a vista in legno con travi uso fiume e tavole di cotto. Percorrendo il corridoio, in corrispondenza del vano scala, si sviluppa una seconda scala in ferro e legno che porta al piano sottotetto dove si trova una terza stanza priva di aperture e con altezza media di 1,50 mt. anch'essa tuttavia con calorifero in acciaio, pavimento e battiscopa in ceramica e tetto a vista in legno con travi uso fiume e tavole di cotto.

I serramenti esterni sono in pvc effetto legno con vetro-camera e scuri in legno colore verde, le porte interne sono in "laminatino" tinta noce cieche, le pareti intonacate sono tinteggiate in colori tenui ed il solai del piano primo e del soppalco sono in legno a vista. L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia con caloriferi in acciaio. E' presente la predisposizione per il condizionamento estivo mediante split.

8.2.1. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Copertura</i>	legno-cotto	a falde	buone	assente
<i>Strutture verticali</i>	pietra-laterizio		buone	assente
<i>Solai</i>	legno	travi con asseto e massetto	buone	

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>
<i>Infissi esterni</i>	pvc	a battente, vetrocamera	buone
<i>Infissi interni</i>	laminato	a battente tinta noce	buone
<i>Manto di copertura</i>	laterizio	coppi	buone
<i>Portoncino di ingresso</i>	blindato rivestito	portoncino blindato rivestito	buone
<i>Muri interni</i>	blocchi in laterizio	tramezze intonacate	buone
<i>Pavimentazione interna piano primo</i>	ceramica	piastrelle	buone
<i>Pavimentazione interna camere</i>	ceramica	piastrelle	buone
<i>Rivestimento cucina</i>	ceramica	piastrelle	buone
<i>Pavimentazione e rivestimento bagno</i>	ceramica	piastrelle	buone

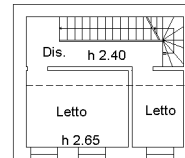
Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>
<i>Antenna</i>	rettilinea	da rete pubblica	buone
<i>Condizionamento</i>	predisposizione	da rete pubblica	buone
<i>Gas</i>	sottotraccia	serbatoio gpl	buone
<i>Elettrico</i>	sottotraccia, tensione 220V	da rete pubblica	buone

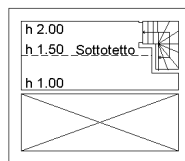
<i>Idrico</i>	sottotraccia	da pozzo	buone
<i>Termico</i>	caldaia a gas e distribuzione mediante termosifoni	serbatoio gpl	buone
<i>Telefonico</i>	sottotraccia	da rete pubblica	buone



PIANO TERRA
H 4.10



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

8.3. Corpo C:

Piena proprietà per la quota di per la quota di 1/1 in capo a [redacted] di terreni pertinenziali e di accesso ai due CORPI A e B ad uso corte/giardino e strada di accesso.

Lotto di terreno a servizio delle due abitazioni, che si sviluppa lungo il confine nord delle proprietà. Adibito a corte e viale d'ingresso alle abitazioni, in parte lasciato incolto ed in parte, per una profondità di 5 mt., a ridosso delle abitazioni, pavimentato. Da segnalare inoltre la presenza di un manufatto a delimitare i due ingressi delle abitazioni.

Tutto il lotto è delimitato da recinzione in pannelli prefabbricati cementizi con sormontata rete metallica a grandi maglie; l'accesso da via Buche di Maggio avviene mediante un portone metallico scorrevole non motorizzato.

8.4. Calcolo Superficie Commerciale

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie

catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali"

8.4.1. Corpo A

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Abitazione	mq	76,69	89,17	1,00	89,17
Sottotetto	mq	15,03	19,63	0,5	9,815
totale	mq.	91,72	108,8		98,985

8.4.2. Corpo B

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Abitazione	mq	61,61	73,93	1,00	73,93
Sottotetto	mq	8,51	11,50	0,50	5,75
totale	mq.	70,12	86,93		79,68

8.4.3. Corpo C

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale compensata
Corte e strada di accesso	mq	1101,00	1101,00	1,00	1101,00
totale	mq	1101,00	1101,00		1101,00

8.5. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 4).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto

della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate OMI, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di Cologna Veneta.

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 1° sem. 2015 (Osservatorio mercato immobiliare) abit. econ - stato cons. normale	880,00 €	1.100,00 €	990,00 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione)	416,00 €	780,00 €	576,33 €
Borsino Immobiliare - Abitazioni Civili	785,00 €	1.027,00 €	906,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			824,11 €

9.3. Valutazione corpi

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente mq	valore unitario €	valore complessivo €
A	Abitazione	98,99	824,11 €	81.578,65 €
B	Abitazione	79,68	824,11 €	65.665,08 €
C	Corte e strada di accesso	1101,00	9,00 €	9.909,00 €
	totale	1.279,67		157.152,73 €
	valore complessivo intero			157.152,73 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **nessuna**

Spese per regolarizzazione locali e volumi non conformi: **nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità:

I corpi sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta.

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **CORPO A** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **81.578,65**

Valore **CORPO B** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **65.665,08**

Valore **CORPO C** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **9.909,00**

Valore totale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: € **157.152,73**

Si arrotonda a: € **157.000,00**

Verona, 28 gennaio 2016

Il Tecnico

9. ALLEGATI - LOTTO UNICO:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Cologna Veneta - Mappa e Planimetrie Catasto Fabbricati;
3. Documentazione edilizia
 - Comunicazione rilasciata dal U.T. del Comune di Cologna Veneta che le pratiche meno recenti, riferite all'immobile oggetto di perizia, non sono attualmente consultabili a causa di un incendio degli archivi comunali e che ancora non sono stati ripristinati;
 - D.I.A. in Sanatoria n° 95/08 prot. 17758 del 10/11/2008 per la realizzazione di un tratto di recinzione in via Buche di Maggio, 50 - Cologna Veneta (Vr);
 - D.I.A. n° 99/08 prot. 18388 del 20/11/2008 per la realizzazione di un nuovo accesso carraio in via Buche di Maggio, 50 - Cologna Veneta (Vr);
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cologna Veneta;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato di residenza rilasciato dal Comune di Montecchia di Crosara;
7. Estratto Certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Montecchia di Crosara;
8. Attestati di Prestazione Energetica A.P.E.;
9. Copia contratti di locazione registrati dell'Agenzia delle Entrate di Verona;

10. RIEPILOGO - LOTTO UNICO

Ubicazione

Cologna Veneta (Vr), via Buche di Maggio, 50.

Identificazione catastale

CORPO A

- N.C.E.U.: foglio 22 mappale 33 subalterno 3, categoria A/3, cl. 3, via Buche di Maggio, piano T-1-2, vani 4, rendita catastale € 202,45.

CORPO B

- N.C.E.U.: foglio 22 mappale 75 subalterno 1, categoria A/3, cl. 3, via Buche di Maggio, piano T-1-2, vani 4, rendita catastale € 202,45.

CORPO C

- N.C.T.: foglio 22 mappale 212, sup. are 03.89, rendita dominicale 4,06 €, rendita agraria 2,01 €;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 214, sup. are 03.44;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 218, sup. are 03.05, rendita dominicale 3,47 €, rendita agraria 1,89 €;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 221, sup. are 00.40;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 223, sup. are 00.23, rendita dominicale 0,25 €, rendita agraria 0,14 €;

Intestazione

[REDACTED] residente a Montecchia di Crosara (Vr), via Trestini n. 7.

Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota di per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] di due porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione non di lusso poste entrambe su due livelli, piano terra e primo, con sottotetto, contigue tra loro site nel Comune di Cologna Veneta (Vr), via Buche di Maggio, 50. Entrambe le abitazioni si compongono di zona soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto e locale sottotetto. Annesse a queste sono presenti terreni pertinenziali esclusivi ad uso corteo/giardino e strada di accesso.

Le abitazioni si sviluppano rispettivamente su una superficie calpestabile di circa 77,00 mq l'una e 61,00 mq l'altra mentre l' area scoperta misura circa 1100,00 mq.

Giudizio di comoda divisibilità

I corpi sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta.

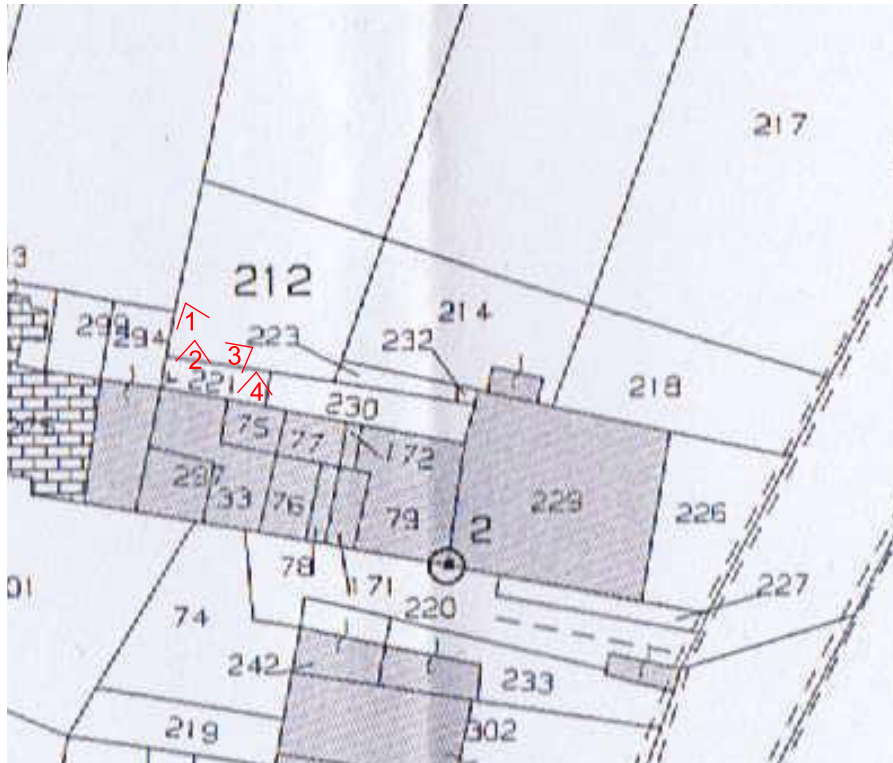
Prezzo a base d'asta

Valore TOTALE del lotto nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: **€ 157.000,00**

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

Verona, 28 gennaio 2016

Il Tecnico



ESTERNO



foto 1



foto 2

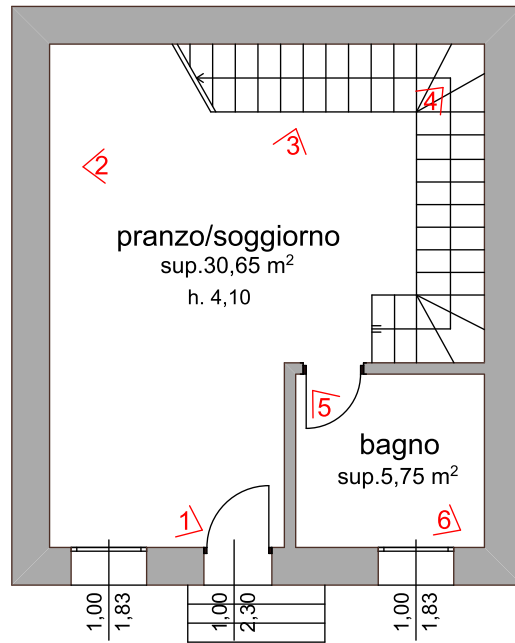


foto 3



foto 4

PLANIMETRIA CONI CORPO A



ABITAZIONE - PIANO TERRA



foto 1



foto 2



foto 3

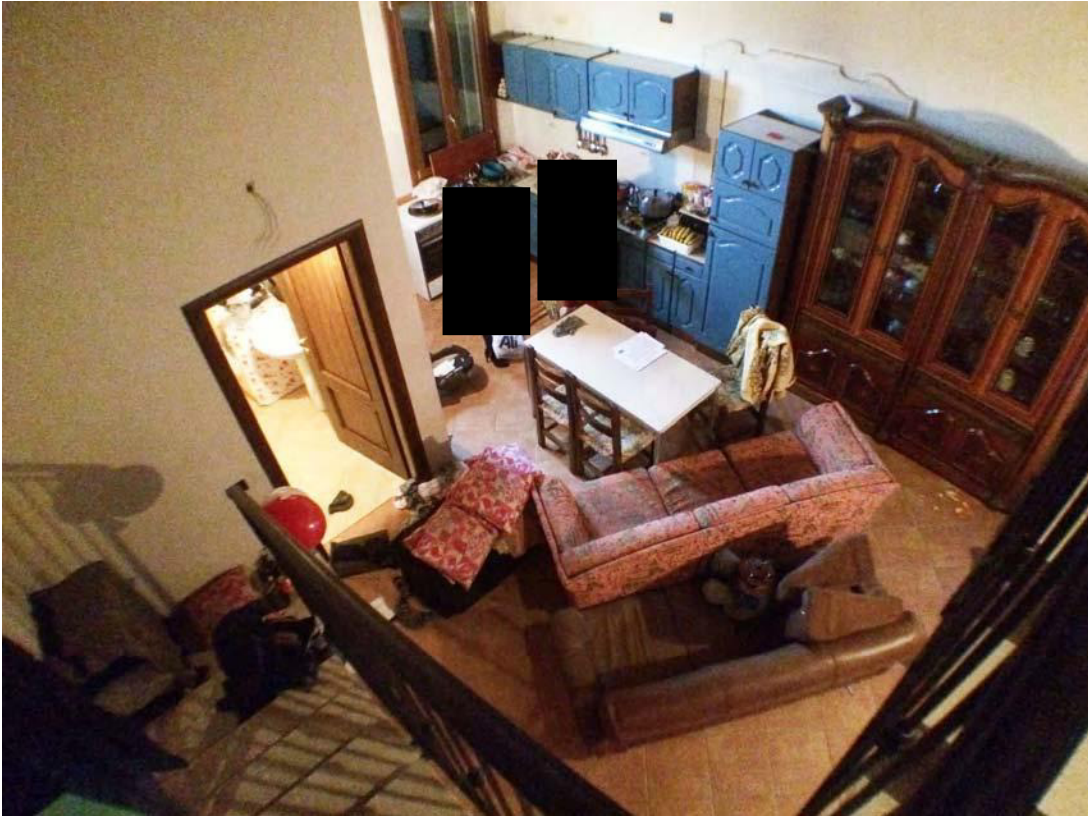


foto 4

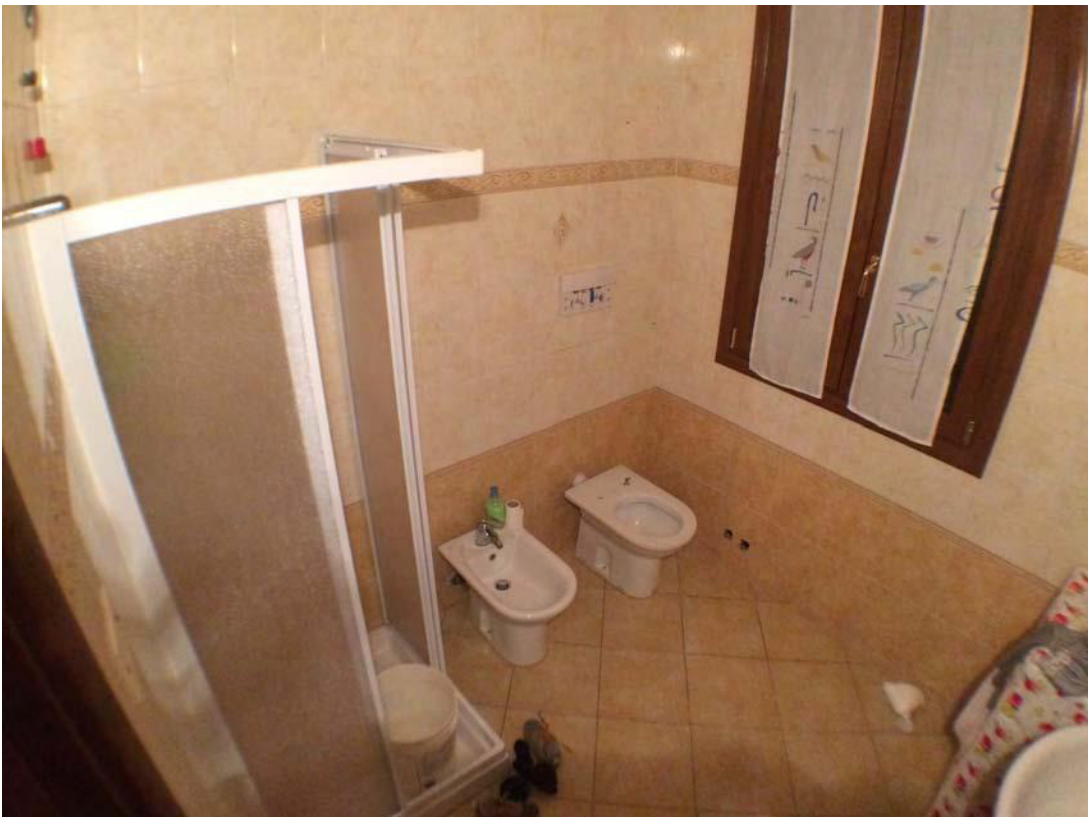
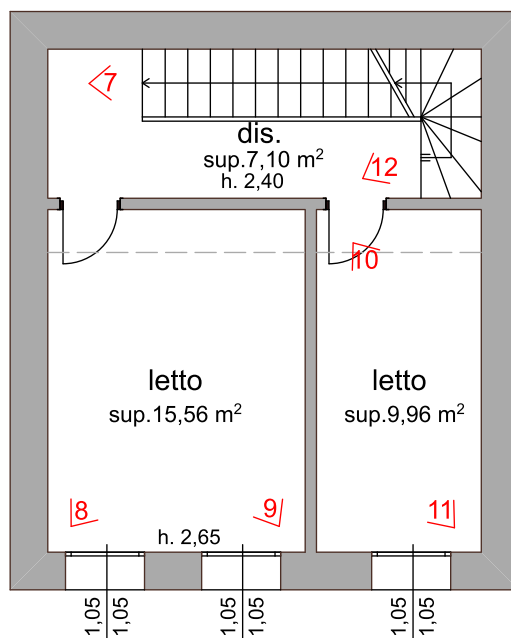


foto 5



foto 6



ABITAZIONE - PIANO PRIMO



foto 7



foto 8



foto 9



foto 10

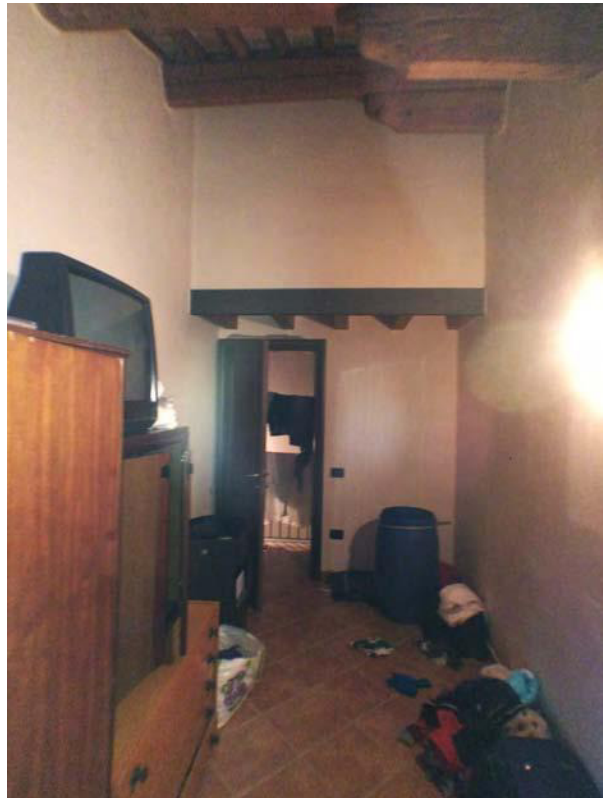
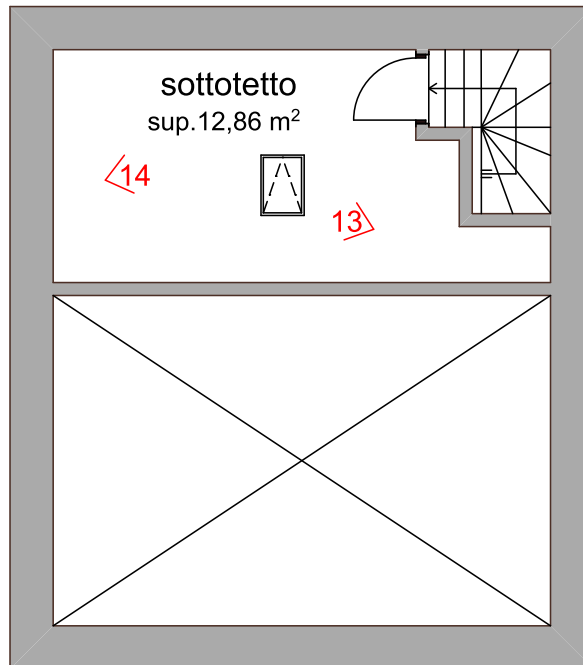


foto 11



foto 12



ABITAZIONE - PIANO SOTTOTETTO



foto 13



foto 14

PLANIMETRIA CONI CORPO B



ABITAZIONE - PIANO TERRA



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



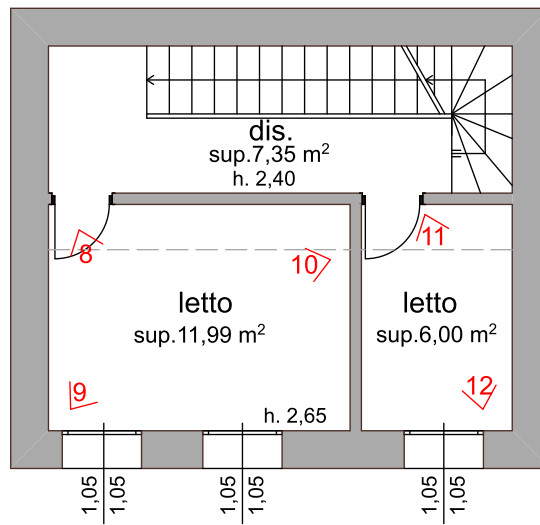
foto 5



foto 6



foto 7



ABITAZIONE - PIANO PRIMO



foto 8



foto 9

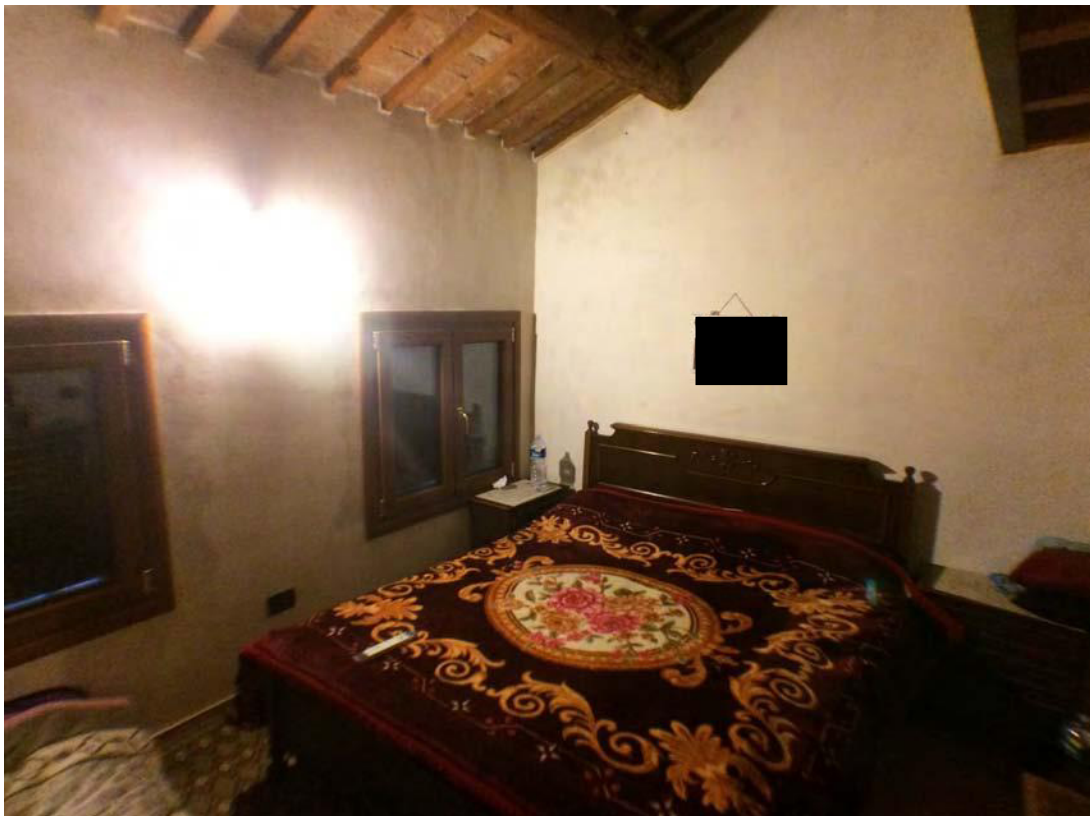


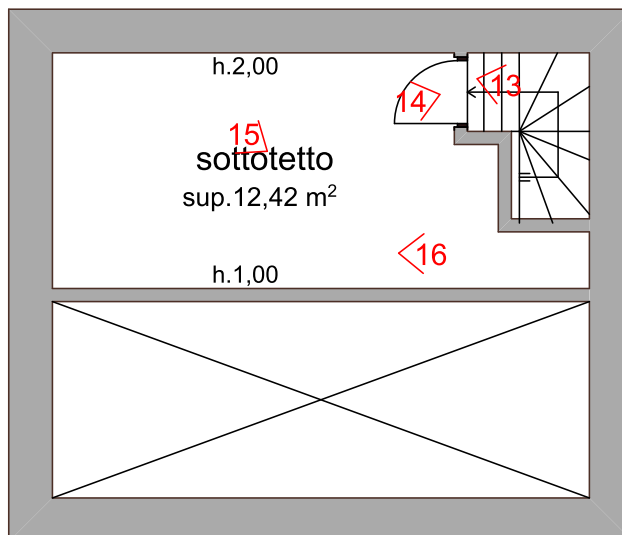
foto 10



foto 11



foto 12



ABITAZIONE - PIANO SOTTOTETTO



foto 13



foto 14

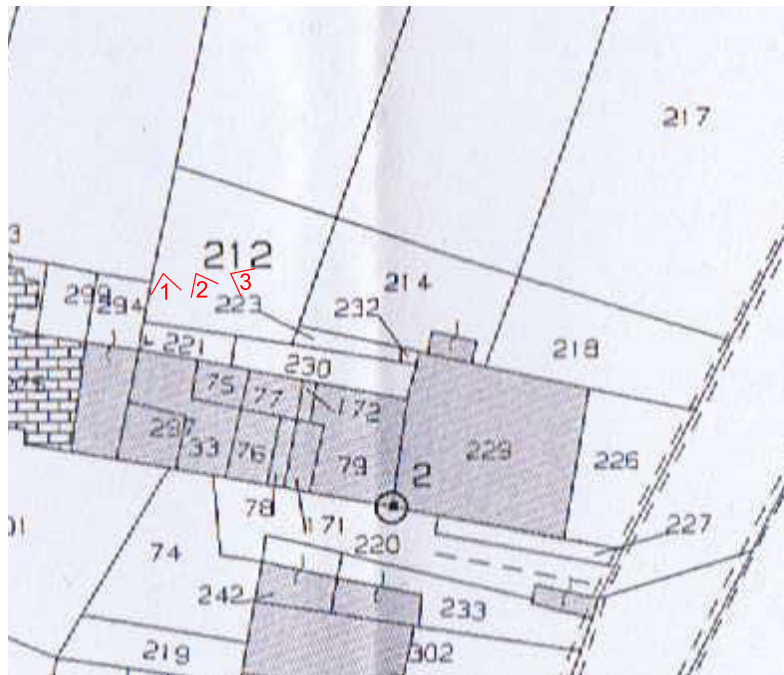


foto 15



foto 16

PLANIMETRIA CONI CORPO C



ESTERNO



foto 1



foto 2



foto 3

Tribunale C.P. di Verona - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare rubricata al n. 350/2015 R.G.E.

Notifica elaborato peritale

debitori:

[REDACTED]

creditore:

[REDACTED]


Con la presente si inoltra copia dell'elaborato peritale senza allegati, in riferimento all'esecuzione di cui in oggetto.

Si ricorda che:

- le parti possono depositare all'udienza note alla relazione, purché abbia provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette a me perito.
- Le parti dovranno depositare in cancelleria copia delle note tempestivamente inviate a me perito, almeno 7 giorni prima dell'udienza, per consentire al G.E. di prenderne visione.

Cordialmente

arch. Fabio Faoro

Da: posta-certificata@pec.aruba.it 
Oggetto: CONSEGNA: notifica esecuzione 350/2015
Data: 29 gennaio 2016 09:20:21 GMT+01:00
A: fabio.faoro@archiworldpec.it
Sicurezza: ■ Firmato (Posta Certificata ARUBA PEC)

1 allegato, 874 byte

-- Ricevuta di avvenuta consegna del messaggio indirizzato a [REDACTED] "posta certificata" --

Il giorno 29/01/2016 alle ore 09:20:21 (+0100) il messaggio con Oggetto "notifica esecuzione 350/2015" inviato da "fabio.faoro@archiworldpec.it" ed indirizzato a [REDACTED] è stato correttamente consegnato al destinatario.

Identificativo del messaggio: opec281.20160129092020.03239.04.1.15@pec.aruba.it

Il messaggio originale è incluso in allegato, per aprirlo cliccare sul file "postacert.eml" (nella webmail o in alcuni client di posta l'allegato potrebbe avere come nome l'oggetto del messaggio originale).

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

NOTA

La presenza o meno del messaggio originale, come allegato della ricevuta di consegna (file postacert.eml), dipende dal tipo di ricevuta di consegna che è stato scelto di ricevere, secondo la seguente casistica:

- Ricevuta di consegna completa (Default): il messaggio originale completo è allegato alla ricevuta di consegna.
- Ricevuta di consegna breve: il messaggio originale è allegato alla ricevuta di consegna ma eventuali allegati presenti al suo interno verranno sostituiti con i rispettivi hash.
- Ricevuta di consegna sintetica: il messaggio originale non verrà allegato nella ricevuta di consegna.

Per maggiori dettagli consultare:

<http://kb.aruba.it/KB/a701/ricevuta-di-avvenuta-consegna.aspx?KBSearchID=1358305>



[daticert.xml \(874 byte\)](#)

Da: pec fabio faoro <fabio.faoro@archiworldpec.it>

Oggetto: notifica esecuzione 350/2015

Data: 29 gennaio 2016 09:20:18 GMT+01:00

A: [REDACTED]

Con la presente invio in allegato elaborato peritale relativo ad esecuzione n. 350/2015, a favore di [REDACTED]

Si comunica che:

ELIMINA DA INVII EFFETTUATI

Stato:	Raccomandata inviata
Numero operazione:	ROL201601000251939
Data creazione:	29/01/2016 08:59
Data accettazione:	29/01/2016
Opzioni di stampa:	Fronte/retro
Prezzo:	4,75 €
Numero destinatari:	1
Mittente:	ARCH. FABIO FAORO - via ponte pignolo 2 - 37129 VERONA (VR)
Avviso di Ricevimento:	
Destinatari:	



(?)