TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTI DA 1 A 2

Esecuzione Immobiliare	**RGE 317/2024**
Giudice	**Dott.ssa Paola Salmaso**
Creditore procedente	
Parte esecutata	

Esperto Stimatore
dott. geom. Arianna Filippozzi
con studio in Corso Porta Nuova, 133 – 37122 Verona
e-mail: studio@filippozzi.eu / telefono: 045 2227478

Custode Giudiziario
Avv. Nicola Ottaviani
Con studio in via Scrimiari 11/13 – 37129 Verona
e-mail: nicola.ottaviani@studioottaviani.eu / telefono 045 594642

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO 3

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 5

C. DIVISIONE IN LOTTI....5

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI 6

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN AFFI, VIA POZZO DELL'AMORE N. 41....6

D.1.1. PROPRIETÀ 6

D.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA....8

D.1.3. DESCRIZIONE DEI BENI....13

D.1.4 SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA 27

D.1.5 SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE....31

D.1.6. SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE 32

D.1.7 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE 34

D.1.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI....35

D.1.9. INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI....37

D.1.10. INDICAZIONI UTILI AI FINI DEL REGIME FISCALE DELLA VENDITA....37

D.1.11. IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA 37

D.1.12. SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE 37

D.1.13. VALUTAZIONE DEL LOTTO 38

D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN LAZISE, VIA PAIARI N. 7/9....42

D.2.1. PROPRIETÀ 42

D.2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA....43

D.2.3. DESCRIZIONE DEI BENI....51

D.2.4 SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA 58

D.2.5 SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE....59

D.2.6. SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE 60

D.2.7 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE 61

D.2.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI....62

D.2.9. INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI....63

D.2.10. INDICAZIONI UTILI AI FINI DEL REGIME FISCALE DELLA VENDITA....63

D.2.11. IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA 63

D.2.12. SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE 63

D.2.13. VALUTAZIONE DEL LOTTO 64

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 317/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Intero della piena proprietà
Tipologia immobile	Villa con accessori, area pertinenziale, piscina e maneggio Sup commerciale abitazione mq 548, estensione totale compendio (catastali) mq 9887.
Ubicazione	Affi (VR), Via Pozzo dell'Amore n. 41
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Affi (VR), Foglio 9 mapp. n° 969 sub. 3-4, 975, 1342. Catasto Terreni, Comune di Affi (VR), Foglio 9 mapp. n° 742-973-1341-1343-1345.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 1.320.000,00
Stato di occupazione	Villa ed annessi abitati dagli esecutati Maneggio locato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 20.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	

I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 317/2024
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Usufrutto dell'intero (soggetto più giovane nato il 18/05/1950)
Tipologia immobile	Appartamento con cantina e posto auto coperto, oltre ad area esterna esclusiva. Piscina condominiale. Sup. commerciale abitazione mq 154, posto auto mq 13.
Ubicazione	Lazise (VR), Via Paiari n. 7/9
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lazise (VR), Foglio 5 mapp. n° 88 sub. 26-52
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 215.000,00
Stato di occupazione	Abitato dal nudo proprietario
Irregolarità edilizie	Presenti Se sì, Costi di regolarizzazione € 5.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	La cantina ingloba di fatto una piccola parte di vano scale condominiale.

I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Relativamente al lotto 1 (beni in Affi), gli immobili sono oggetto di vendita esecutiva per il seguente diritto:

- piena proprietà dell'intero

Relativamente al lotto 2 (beni in Lazise), gli immobili sono oggetto di vendita esecutiva per il seguente diritto:

- usufrutto (soggetti intestatari del diritto nati il 01/09/1948 ed il 18/05/1950).

C. DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia risultano coerentemente alienabili nella seguente soluzione:

- Lotto 1 (beni in Affi)

  I beni in Affi sono costituiti da una abitazione con accessori, piscina, ampia area esterna e maneggio.
  Sono state valutate dalla scrivente possibili soluzioni di formazione di due lotti, per scorporare il maneggio dalla abitazione.
  Lo scorporo parrebbe urbanisticamente fattibile.
  Sono invece presenti criticità dal punto di vista catastale. Parte dell'area di fatto annessa al maneggio ricade infatti sul medesimo mappale che costituisce ampia area pertinenziale della villa. Per la formazione di due lotti divisi si dovrebbe quindi procedere a frazionamento catastale, con necessario riconfinamento, posto che vi è attualmente continuità fisica tra il maneggio e l'area della villa. Sussistono peraltro fondati dubbi sui confini dei mappali interessati, per cui non si ha al momento chiarezza di dove ricada esattamente il maneggio, rispetto i mappali catastali.
  Per la vendita disgiunta di villa e maneggio si dovrebbero quindi affrontare attività di tipo catastale (con relative spese), senza peraltro avere certezza di riuscire ad ottenere un maggior introito dalla vendita disgiunta dei beni, anziché quali lotto unico.
  Per tutti tali motivi, la scrivente provvede nel seguito alla formazione di un unico lotto di vendita, per quanto riguarda i beni in Affi.

- Lotto 2 (beni in Lazise)

  Trattandosi di diritto di usufrutto di una abitazione con cantina e di una autorimessa, si ritiene opportuna la formazione di un lotto di vendita ricomprendente tali beni.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN AFFI, VIA POZZO DELL'AMORE N. 41

D.1.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti agli esecutati in forza dei seguenti titoli:

- compravendita del 27/09/1990 (trascritta a Verona il 08/10/1990, RG 23906-23907, RP 17975-17976) con la quale i sigg.ri e acquistano per la quota di 1/2 ciascuno i beni censiti nel Comune di Affi, fg 9, NCEU m.n. 280 sub 1, 305 sub 1 e 2, nonché NCT m.n. 369 (di mq 331), 280 (di mq 862) e 623 (di mq 442);
- compravendita del 20/12/1990 (trascritta a Verona il 08/01/1991, RG 641-642, RP 530-531), con la quale i sigg.ri e acquistano i beni censiti nel Catasto del Comune di Affi, fg 9, m.n. 741-743-746 (di totali mq 7.804). In tale atto viene costituita servitù di passo pedonale e carraio con qualsiasi mezzo a carico del mn 744 ed a favore dei mn 741-743-746-280 da esercitarsi su una striscia di terreno larga 3 ml e lunga 20 ml. La proprietà compravenduta rimane inoltre gravata da servitù di acquedotto per l'irrigazione a favore della residua proprietà del venditore. Per quanto noto, tale servitù sarebbe di fatto oggi sostituita dalla avvenuta realizzazione in loco della Via delle Viti, aperta al pubblico transito;
- cessione di diritti reali a titolo oneroso del 05/11/2003 (trascritta a Verona il 11/11/2003, RG 47381, RP 30263) con la quale il sig. è divenuto proprietario per la quota di 1/2 del bene censito nel Comune di Affi, fg 9, m.n. 742;
- compravendita del 18/10/2005 (trascritta a Verona il 24/10/2005, RG 45575, RP 28017) con la quale il sig acquista la quota di 1/2 del bene censito nel Comune di Affi, fg 9, m.n. 742.

  La scrivente ha acquisito anche l'atto antecedente, ante ventennio (RG 11047, RP 7365 del 21/03/2000), in allegato.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Quanto al regime patrimoniale degli esecutati la scrivente ha formulato idonea richiesta al Comune di Marostica (VI) che ha certificato che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 06/06/1970 a Marostica (VI). Successivamente con atto in data 17/06/1994 a rogito del notaio Angelo Iacobelli gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con atto in data 09/02/2012 a rogito notaio Pasquale Farinaro gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Si rimettono in allegato le certificazioni anagrafiche acquisite presso i Comuni di Romano D'Ezzelino (VI), Marostica (VI), Affi (VR).

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Affi (VR), Via Pozzo dell'Amore n. 41.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Gli immobili sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Terreni, Comune di Affi, foglio n° 9, part. n°:

- 742
    - AA, vigneto, classe 3, sup mq 400, RD € 2,38, RA € 2,38;
    - BB, prato irrig, classe U, sup mq 48, RD € 0,25, RA € 0,25;

Intestazione catastale:

proprietà 1000/1000
In regime di separazione dei beni

Catasto dei Terreni, Comune di Affi, foglio n° 9, part. n°:

- 973, vigneto, classe 3, sup mq 35, RD € 0,32, RA € 0,21;
- 1341, prato irrig, classe U, sup mq 3.244, RD € 16,75, RA € 16,75;
- 1343, sem irr arb, classe 1, sup mq 216, RD € 2,12, RA € 1,39;
- 1345, sem irr arb, classe 1, sup mq 913, RD € 8,96, RA € 5,89.

Intestazione catastale:

ASTALEGALE.NET

proprietà 1/2
In regime di comunione dei beni
proprietà 1/2
In regime di comunione dei beni

Catasto dei Fabbricati, Comune di Affi, foglio n° 9, part. n°:

- 969 sub 3, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 13, RC € 1.443,50;
- 969 sub 4, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 67, sup cat tot mq 67, RC € 103,81.

Intestazione catastale:

proprietà da verificare

proprietà da verificare

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Catasto dei Fabbricati, Comune di Affi, foglio n° 9, part. n°:

- 975, categoria D/6, RC € 230,86.

Intestazione catastale:

proprietà 1/2

proprietà 1/2

Catasto dei Fabbricati, Comune di Affi, foglio n° 9, part. n°:

- 1342, categoria D/6, RC € 760,00

Intestazione catastale:

proprietà 1/2
In regime di comunione dei beni
proprietà 1/2
In regime di comunione dei beni

I beni oggetto di perizia insistono su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Affi (VR), foglio n° 9, part. n°:

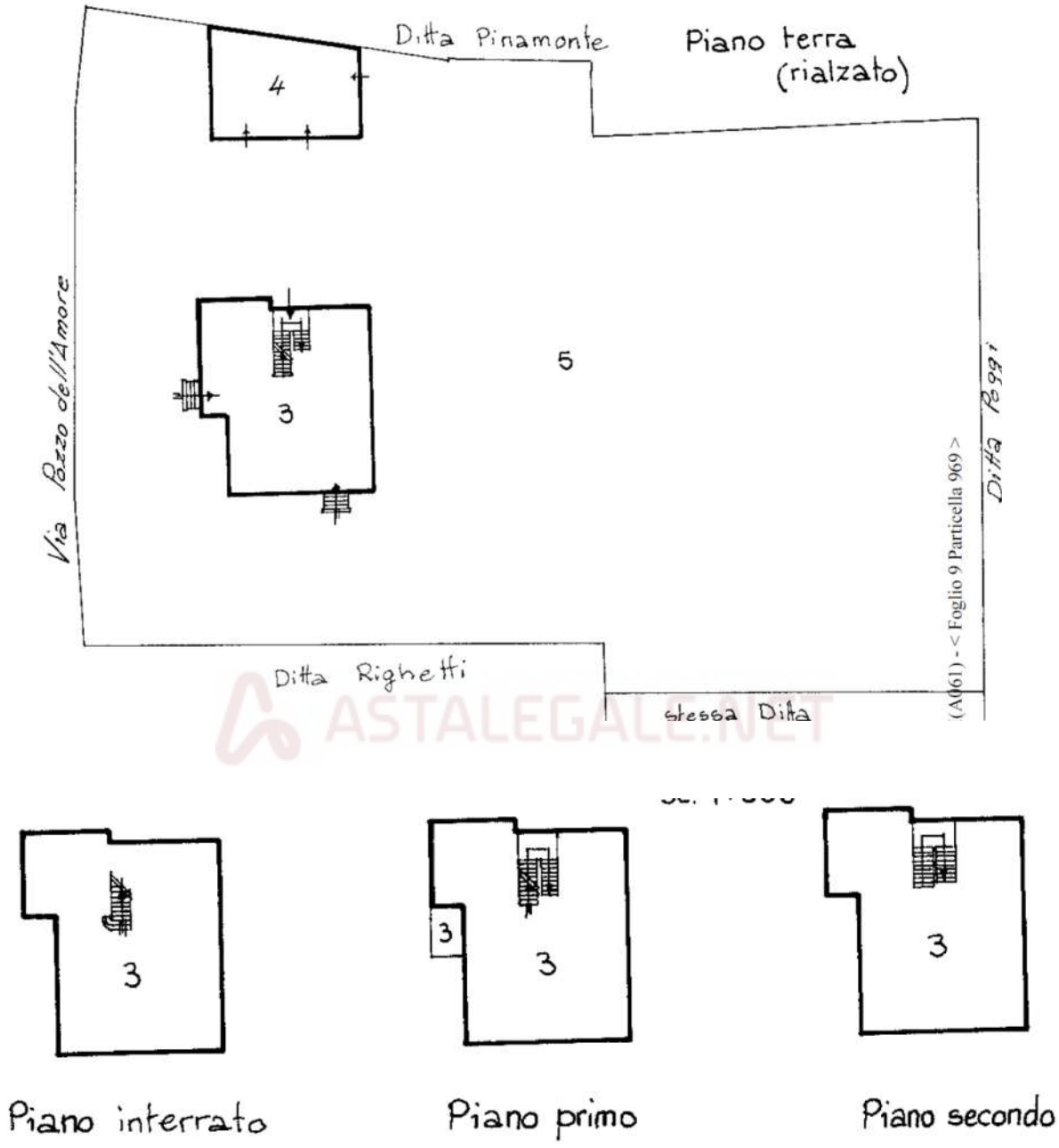
- 969, ente urbano, sup mq 2.723;
- 975, ente urbano, sup mq 1.884;
- 1342, ente urbano, sup mq 424.

I m.n. 742-969-973-975-1341-1342-1343-1345 confinano in senso nord-est-sud-ovest con i m.n. 80, m.n. 965, via delle Viti (m.n. 246,478,489,508), m.n. 1542, m.n.1101, via Pozzo dell'Amore.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

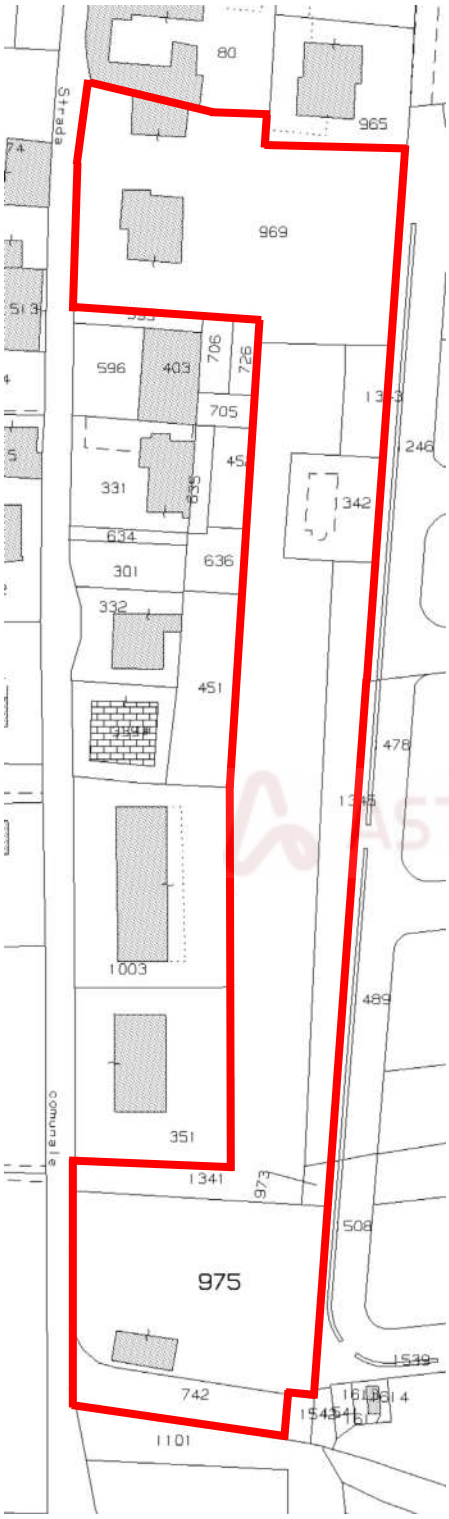
Stralcio di elaborato planimetrico (mn 969):



Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Stralcio di mappa catastale:



ASTALEGALE.NET

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I beni sono inseriti nel comune di Affi, in zona centrale prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

L'ingresso autostradale più vicino è il casello di Affi a 2 km.

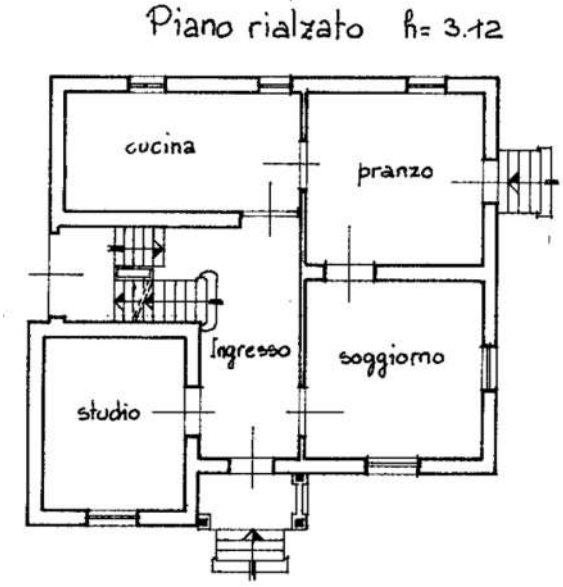
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

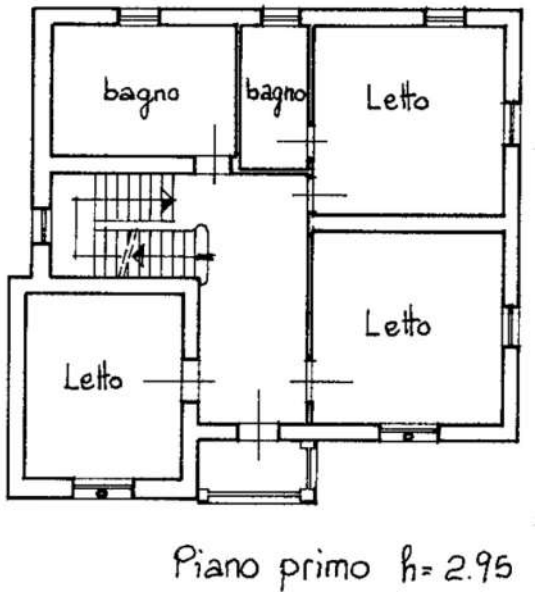
Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

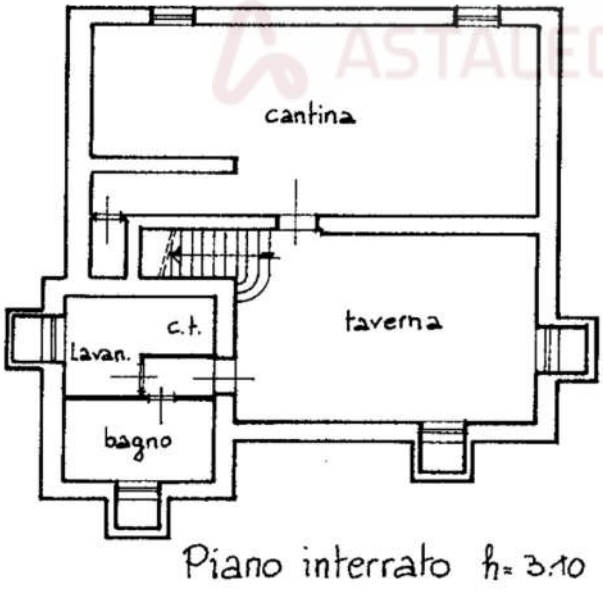
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

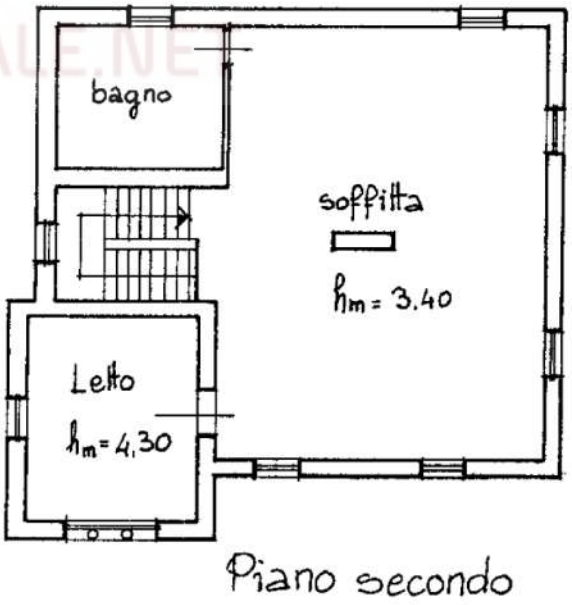
Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

Fg 9, m.n. 969 sub 3 – abitazione









Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Abitazione

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

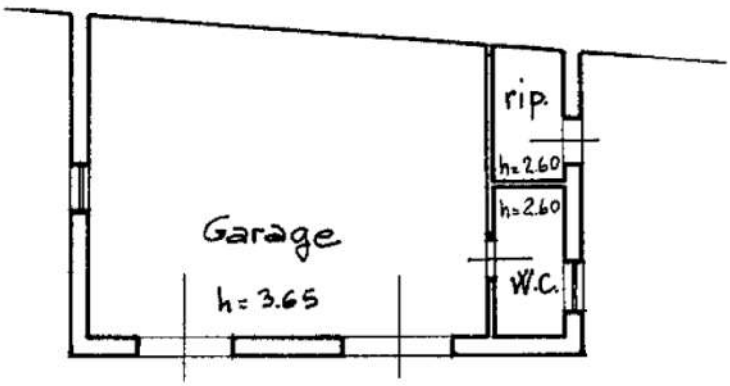
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Suddivisione interna reale	Piano interrato: scala, ripostiglio sottoscala, cantina, taverna, disimpegno, lavanderia/CT e bagno. Piano rialzato: ingresso, vano scala, studio, soggiorno, cucina, pranzo. Piano primo: vano scala, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e balcone. Piano secondo: vano scala, soffitta, camera da letto e bagno.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario in relazione all'epoca di ristrutturazione (inizio anni '90). Presenza di fossa biologica con pozzetto d'ispezione all'interno del locale lavanderia/CT al piano interrato, caldaia riferito installata nel 1992, riscaldamento mediante radiatori e impianto d'allarme. Caldaia non funzionante, da sostituire.
Finiture interne	Finiture interne riferibili all'epoca di ristrutturazione (inizio anni '90). Pavimentazione di vario genere, piastrelle ceramiche, materiale lapideo e legno. Pareti intonacate e tinteggiate, serramenti con vetrocamera, porte interne in legno.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fg 9, m.n. 969 sub 4



Piano terra

Autorimessa

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

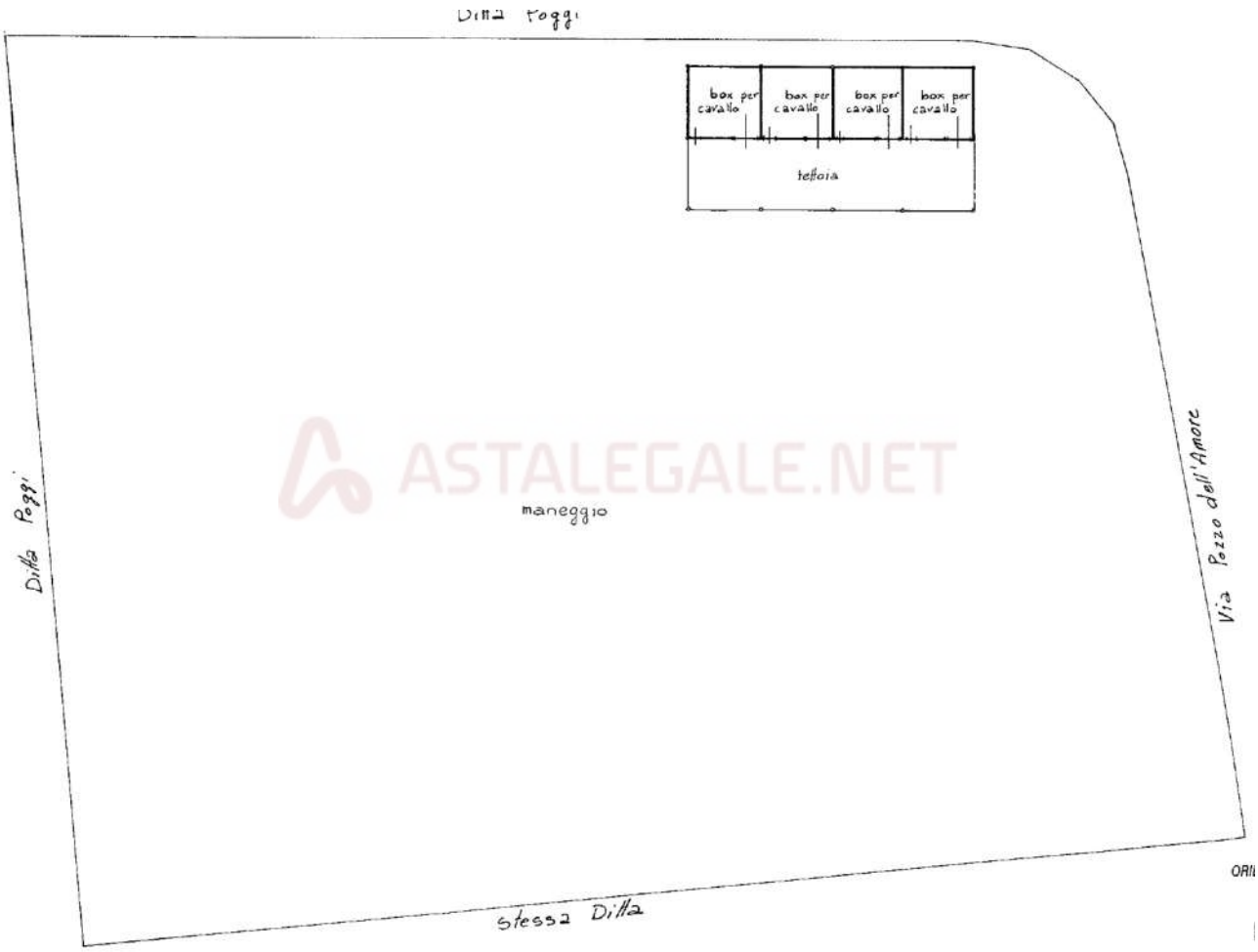
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il m.n. 969 sub 4 è composto da garage, bagno e ripostiglio accessibile solo dall'esterno.

Possiede impiantistica ordinaria, riferibile all'epoca di ristrutturazione (anni '90).

Finiture interne ordinarie riferibili all'epoca di ristrutturazione (anni '90), pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno e serramenti in legno con vetrocamera.

Fg 9, m.n. 975



ASTALEGALE.NET

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Box cavalli

Il m.n. 975 è composto da maneggio, n. 4 box cavalli e tettoia.

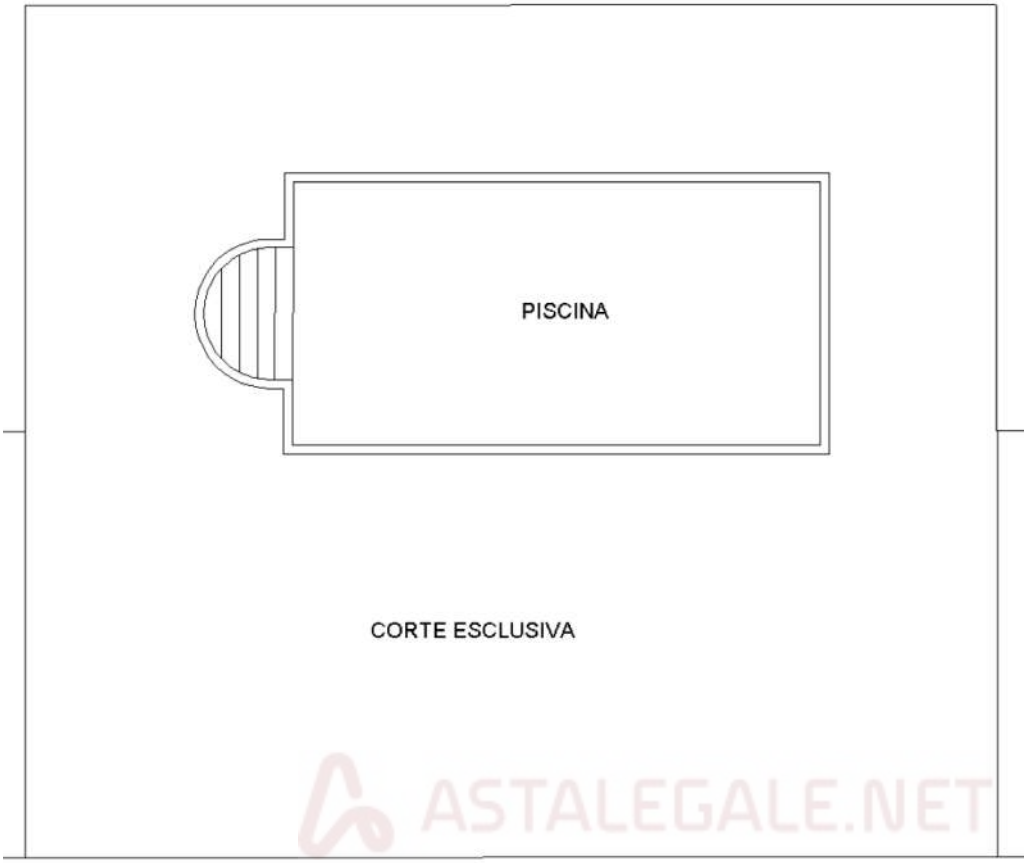
I beni possiedono impiantistica minimale riferibile all'epoca di edificazione (anni '90).

Le finiture presenti sono riferibili all'epoca di edificazione (anni '90), pavimentazione dei box cavalli e della tettoia antistante in battuto di cemento, pareti con struttura in metallo e tamponatura in legno, copertura in eternit o similare.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fg 9, m.n. 1342



Piscina

Il m.n. 1342 è composto da piscina interrata, costruita verosimilmente a metà anni 2010.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Precisazioni

- Piano interrato abitazione – presenza di importanti risalite dal piede della muratura e sulle pareti contro terra del locale cantina

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

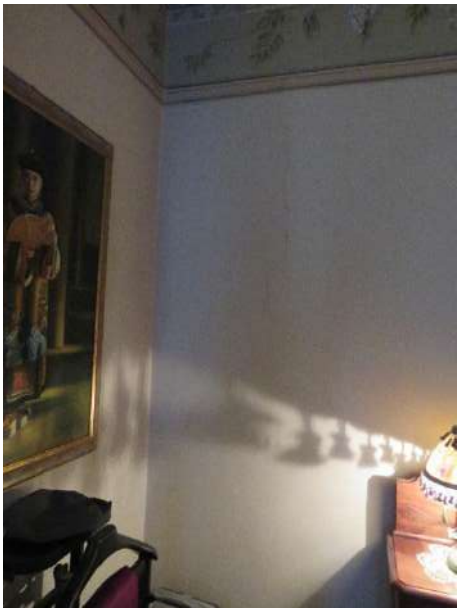
- Piano interrato – presenza di infiltrazione in posizione soprastante la doccia

- Serramenti con necessità di manutenzione generalizzata

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Piano primo – presenza di crepe sulla parete sud parete camera da letto



- Presenza di strutture non autorizzate di vario genere nei m.n. 1343-1342-1341-1345-969, ad uso deposito e gazebi

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Presenza di strutture non autorizzate di vario genere nei m.n. 975-742, anche quali ampliamento dei box cavalli

D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni oggetto di perizia non sono inseriti in un complesso immobiliare condominiale.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione e all'autorimessa avviene direttamente da via Pozzo dell'Amore, tramite portone d'ingresso posizionato sul m.n. 969. Presenza di ulteriori accessi carrai su Via delle Viti.

L'accesso alla porzione più a sud comprendente maneggio e porzione di giardino avviene mediante ulteriore portone d'ingresso posizionato sul m.n. 973.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Si riporta il CDU rilasciato dal Comune di Affi (VR):

CERTIFICA

che le aree sotto elencate hanno la seguente destinazione urbanistica:

Fgl.	Mapp.	PRG approvato con DGRV n. 5178/1989 e successive varianti	P.A.T. approvato con Delib. Presidente Provincia n. 21/2022, BUR n. 49/2022
9	969	Parte Z.T.O. A "Centro storico" e parte Z.T.O. F12 "verde privato"	**TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ:** *Vincoli - art. 3* - Vincolo Sismico, Zona 2 - Intero territorio comunale - D.C.R.V. 67/2003 - O.P.C.M. 3274/2003 - O.P.C.M. 3519/2006 - D.G.R. 71/2008 - D.G.R. 244/2021 *Pianificazione di Livello Superiore art. 4* - Centri Storici - Atlante Storico - P.T.C.P. - Piano d'Area del Garda Baldo - Adozione con DGRV n. 827 del 15/03/2010 **TAV. 2 - Carta delle invarianti:** *Invarianti di natura paesaggistica ed ambientale (ART. 7):* - Ambiti di pregio - rete ecologica. **TAV. 3 - Carta delle Fragilità:** *Compatibilità geologica (ART. 9):* - Aree idonee. **TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:** *Azioni Strategiche:* - Ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 14); *Valori e tutele culturali* - Centri storici (art.23); *Valori e tutele naturali - Rete ecologica:* - Aree di connessione naturalistica (art. 25).
9	975	Z.T.O. E "Rurale", sottozona E2, in parte in Z.T.O. F8 "rispetto stradale"	**TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ:** *Vincoli - art. 3* - Vincolo Sismico, Zona 2 - Intero territorio comunale - D.C.R.V. 67/2003 - O.P.C.M. 3274/2003 - O.P.C.M. 3519/2006 - D.G.R. 71/2008 - D.G.R. 244/2021 *Pianificazione di Livello Superiore art. 4* - Piano d'Area del Garda Baldo - Adozione con DGRV n. 827 del 15/03/2010 *Fasce di rispetto art.5* - Fasce di rispetto stradali; D.Lgs. n. 285/1982 e D.P.R. n. 495/1992 **TAV. 2 - Carta delle invarianti:** *Invarianti di natura paesaggistica ed ambientale (ART. 7):* - Ambiti di pregio - rete ecologica. **TAV. 3 - Carta delle Fragilità:** *Compatibilità geologica (ART. 9):* - Aree idonee. **TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:** *Valori e tutele naturali - Rete ecologica:* - Aree di connessione naturalistica (art. 25).

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

9	1342	Z.T.O. F12 "verde privato"	**TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ:** *Vincoli - art. 3* - Vincolo Sismico, Zona 2 - Intero territorio comunale - D.C.R.V. 67/2003 - O.P.C.M. 3274/2003 - O.P.C.M. 3519/2006 - D.G.R. 71/2008 - D.G.R. 244/2021 *Pianificazione di Livello Superiore art. 4* - Piano d'Area del Garda Baldo - Adozione con DGRV n. 827 del 15/03/2010 **TAV. 2 - Carta delle invarianti:** *Invarianti di natura paesaggistica ed ambientale (ART. 7):* - Ambiti di pregio - rete ecologica. **TAV. 3 - Carta delle Fragilità:** *Compatibilità geologica (ART. 9):* - Aree idonee. **TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:** *Azioni Strategiche:* - Ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 14); *Valori e tutele naturali - Rete ecologica:* - Aree di connessione naturalistica (art. 25)
9	1341	Parte Z.T.O. F12 "verde privato", parte Z.T.O. E "Rurale", sottozona E2, parte in Z.T.O. F8 "rispetto stradale"	**TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ:** *Vincoli - art. 3* - Vincolo Sismico, Zona 2 - Intero territorio comunale - D.C.R.V. 67/2003 - O.P.C.M. 3274/2003 - O.P.C.M. 3519/2006 - D.G.R. 71/2008 - D.G.R. 244/2021 *Pianificazione di Livello Superiore art. 4* - Piano d'Area del Garda Baldo - Adozione con DGRV n. 827 del 15/03/2010 **TAV. 2 - Carta delle invarianti:** *Invarianti di natura paesaggistica ed ambientale (ART. 7):* - Ambiti di pregio - rete ecologica. **TAV. 3 - Carta delle Fragilità:** *Compatibilità geologica (ART. 9):* - Aree idonee. **TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:** *Azioni Strategiche:* - Ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 14); *Valori e tutele naturali - Rete ecologica:* - Aree di connessione naturalistica (art. 25)

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

9	1343	Z.T.O. F12 "verde privato"	**TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ:** *Vincoli - art. 3* - Vincolo Sismico, Zona 2 - Intero territorio comunale - D.C.R.V. 67/2003 - O.P.C.M. 3274/2003 - O.P.C.M. 3519/2006 - D.G.R. 71/2008 - D.G.R. 244/2021 *Pianificazione di Livello Superiore art. 4* - Piano d'Area del Garda Baldo - Adozione con DGRV n. 827 del 15/03/2010 **TAV. 2 - Carta delle invarianti:** *Invarianti di natura paesaggistica ed ambientale (ART. 7):* - Ambiti di pregio - rete ecologica. **TAV. 3 - Carta delle Fragilità:** *Compatibilità geologica (ART. 9):* - Aree idonee. **TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:** *Azioni Strategiche:* - Ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 14); *Valori e tutele naturali - Rete ecologica:* - Aree di connessione naturalistica (art. 25)
9	1345	Parte Z.T.O. F12 "verde privato", parte Z.T.O. E "Rurale", sottozona E2	**TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ:** *Vincoli - art. 3* - Vincolo Sismico, Zona 2 - Intero territorio comunale - D.C.R.V. 67/2003 - O.P.C.M. 3274/2003 - O.P.C.M. 3519/2006 - D.G.R. 71/2008 - D.G.R. 244/2021 *Pianificazione di Livello Superiore art. 4* - Piano d'Area del Garda Baldo - Adozione con DGRV n. 827 del 15/03/2010 **TAV. 2 - Carta delle invarianti:** *Invarianti di natura paesaggistica ed ambientale (ART. 7):* - Ambiti di pregio - rete ecologica. **TAV. 3 - Carta delle Fragilità:** *Compatibilità geologica (ART. 9):* - Aree idonee. **TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:** *Azioni Strategiche:* - Ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 14); *Valori e tutele naturali - Rete ecologica:* - Aree di connessione naturalistica (art. 25)

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

9	742	Z.T.O. E "Rurale", sottozona E2, in parte in Z.T.O. F8 "rispetto stradale"	**TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ:** *Vincoli - art. 3* - Vincolo Sismico, Zona 2 - Intero territorio comunale - D.C.R.V. 67/2003 - O.P.C.M. 3274/2003 - O.P.C.M. 3519/2006 - D.G.R. 71/2008 - D.G.R. 244/2021 *Pianificazione di Livello Superiore art. 4* - Piano d'Area del Garda Baldo - Adozione con DGRV n. 827 del 15/03/2010 *Fasce di rispetto art.5* - Fasce di rispetto stradali; D.Lgs. n. 285/1982 e D.P.R. n. 495/1992 **TAV. 2 - Carta delle invarianti:** *Invarianti di natura paesaggistica ed ambientale (ART. 7):* - Ambiti di pregio - rete ecologica. **TAV. 3 - Carta delle Fragilità:** *Compatibilità geologica (ART. 9):* - Aree idonee. **TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:** *Valori e tutele naturali - Rete ecologica:* - Aree di connessione naturalistica (art. 25).

9	973	Parte Z.T.O. F12 "verde privato", parte Z.T.O. E "Rurale", sottozona E2	**TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ:** *Vincoli - art. 3* - Vincolo Sismico, Zona 2 - Intero territorio comunale - D.C.R.V. 67/2003 - O.P.C.M. 3274/2003 - O.P.C.M. 3519/2006 - D.G.R. 71/2008 - D.G.R. 244/2021 *Pianificazione di Livello Superiore art. 4* - Piano d'Area del Garda Baldo - Adozione con DGRV n. 827 del 15/03/2010 **TAV. 2 - Carta delle invarianti:** *Invarianti di natura paesaggistica ed ambientale (ART. 7):* - Ambiti di pregio - rete ecologica. **TAV. 3 - Carta delle Fragilità:** *Compatibilità geologica (ART. 9):* - Aree idonee. **TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:** *Azioni Strategiche:* - Ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 14); *Valori e tutele naturali - Rete ecologica:* - Aree di connessione naturalistica (art. 25)

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

Va unicamente indicato che non sempre le quote di proprietà sono indicate nelle visure catastali reperite.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

m.n. 969 sub 3, abitazione:

- piano rialzato – nel locale cucina, parete lato est è stata riscontrata la presenza di una porta, con esternamente terrazzino e scala che conduce al giardino. In planimetria catastale è indicata una finestra.

m.n. 969 sub 4, autorimessa

- altezze leggermente difformi;
- foro finestra traslato nel locale WC.

m.n. 975, box cavalli

- presenza di locale affiancato ai box cavalli, non accatastato, posto sul lato est. Dimensioni simili a m 9,50x7,15;
- presenza di locale non accatastato distaccato dai box cavalli, posto sul lato ovest. Dimensioni simili a m 6,50 x 2,80 oltre ad altri di minori dimensioni.

Area esterna

- presenza di strutture varie tra cui limonaia/veranda nella zona piscina, di dimensioni rilevanti (indicativamente m 5,80 x 15 x h 2,30), da asportare;

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 2.000,00 oltre accessori di legge.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A richiesta della scrivente, il Comune di Affi ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti gli immobili.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie aggiuntive rispetto quanto nel seguito riportato:

- Concessione Edilizia 1697/90 del 10/09/1990, con la quale il Comune di Affi concede ai sigg.ri e la nuova sistemazione della recinzione dei beni censiti nel Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 280 parte e 106 parte;
- Concessione edilizia 1752-1697 del 28/01/1991, con la quale il Comune di Affi (VR), concede al sig. di restaurare abitazione e accessori dei beni censiti nel Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 280 e 741;
- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria (costruzione comignoli) – prot 2164/91 del 25/10/1991;
- Concessione Edilizia 1875/1697 del 17/11/1992, con la quale il Comune di Affi (VR), concede ai sigg.ri e la costruzione di annessi da adibirsi a box cavalli, beni censiti nel Catasto del Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 280,741,743,746;
- Concessione di variante per opere in corso 1914/1697 del 12/05/1992 per restauro di abitazione e accessori, concessa al sig.
- Permesso di abitabilità 1914 del 23/02/1994, riferito al fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Affi (VR), via Pozzo dell'Amore;
- Permesso di abitabilità 1875 del 23/02/1994, riferito ai fabbricati ad uso box cavalli, censiti nel Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 975;
- PdC 3829 del 04/10/2005, per la trasformazione di finestra in porta con costruzione di scala con terrazzo, beni censiti nel Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 280;
- PdC 25/06 del 21/07/2006, per la realizzazione di piscina, beni censiti nel Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 280, 741,743.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

m.n. 975, box cavalli

- presenza di locale affiancato ai box cavalli, non autorizzato, posto sul lato est;
- presenza di locale non autorizzato, distaccato dai box cavalli, posto sul lato ovest.

m.n. 969 sub 4, autorimessa - concessione edilizia 1752/1697 del 28/01/1991

- assenza in loco della parete divisoria all'interno del locale garage;
- presenza in loco della parete divisoria del locale ripostiglio, con conseguente formazione del locale bagno accatastato ma non autorizzato;
- assenza in loco della finestra di dimensioni più piccole nel locale ripostiglio;
- assenza in loco di portico lato est, affiancato all'autorimessa.

Area esterna

- presenza di strutture varie tra cui limonaia/veranda nella zona piscina, di dimensioni rilevanti (indicativamente m 5,80 x 15 x h 2,30), da asportare;

ASTALEGALE.NET

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

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

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

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il rispristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 20.000,00** oltre accessori di legge.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione sui beni censiti al Catasto del Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 975.

Con contratto di affitto di fondo rustico e fabbricati del 19/01/2024, i sigg.ri

e concedono in locazione i beni su descritti alla

, durata del contratto dal 19/01/2024 al 31/12/2029.

Il canone di affitto viene stabilito in € 28.800,00 per l'intera durata del contratto (€ 4.800,00 anno), da pagarsi trimestralmente in via anticipata con importo di € 1.200,00.

Si tiene a precisare che, il contratto di affitto non comprende né il m.n. 742 né il 973 (cancello di ingresso).

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

D.1.7.3. Congruità canone di locazione

Il mn 975 è locato al canone annuo di € 4.800,00.

Per come sarà nel seguito riportato, il mn 975 è stimato dalla scrivente in € 145.000,00.

Ordinariamente si ritiene che terreni agricoli abbiano una redditività del 1%/2% annuo.

Nel caso specifico, trattandosi di terreni organizzati a maneggio (e con poche strutture, peraltro di tipo leggero), si può considerare congrua una redditività del 3% circa, da cui:

€ 145.000,00 x 3% annuo = € 4.350,00.

In sopralluogo si è rilevato che, nonostante il contratto sia riferito al mn 975, di fatto sono utilizzate altre modeste porzioni di terreno confinante.

Per tutti tali motivi è possibile indicare che il canone pattuito di € 4.800,00 annui sia da ritenersi congruo.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.
Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni disponibili e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- **domanda giudiziale**, revoca atti soggetti a trascrizione del 27/04/2015 (trascritta a Verona il 04/06/2015, RG 18699, RP 12540) riguardante i beni censiti al Catasto del Comune di Affi, fg 9, m.n. 280 sub 3 e 4, m.n. 969, 975, 968, 971, 973.
  A favore di . e contro e
- **Ipoteca giudiziale,** derivante da decreto ingiuntivo del 05/05/2015 (iscritta a Verona il 24/06/2015, RG 25635, RP 3659) riguardante i beni censiti nel Catasto del Comune di Affi, fg 9, m.n. 969 sub 3 e 4, m.n. 975, 1342, 973, 1341, 1343, 1345, 742.
  A favore di e contro e
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Verona il 11/12/2024, RP 38100, RG 51299, a favore di con sede in , contro
  e

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulati con il sig. (trascritti a Verona il 08/01/1991, RG 642, RP 531) riguardano i beni censiti nel Catasto del Comune di Affi, fg 9, m.n. 737, 742, 744, 745;
- **Costituzione di vincolo di destinazione** a favore del Comune di Affi (trascritto in data 13/12/1991, RG 33017, RP 23687) riguarda i beni censiti nel Catasto del Comune di Affi, fg 9, m.n. 741, 743, 746;
- **Costituzione di fondo patrimoniale** (trascritto a Verona il 15/02/2012, RP 5830, RG 4119), riguarda i beni censiti nel Catasto del Comune di Affi, fg 9, m.n.280 sub 3 e 4, m.n. 969, 975, 968, 971, 973.
  Annotazione del 11/08/2015, RG 29578, RP 5272, avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.
  Annotazione del 24/04/2024, RG 16374, RP 1705, inefficacia relativa.

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

ASTALEGALE.NET

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I beni oggetto di perizia non sono inseriti in un complesso immobiliare condominiale.

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile acquistato da persone fisiche in vari atti, indicativamente tra il 1990 e il 2005, ultimo atto di acquisto in data 18/10/2005.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile edificato in edilizia ordinaria.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni oggetto di perizia sono colpiti da pignoramento per l'intero.

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.13. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.1.13.1. Consistenza

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

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

immobili fg 9	*destinazione*	*SEL* mq*	*coeff*	*Sup. Comm.*	*Sup. Comm. Tot.*
m.n. 969 sub 3	piano interrato	159	0,7	111,3	548,1
	abitazione P rial.	159	1	159	
	patio ingr P rial.	5	0,3	1,5	
	balcone retro P rial.	15	0,3	4,5	
	abitazione P 1	159	1	159	
	balcone P 1	5	0,3	1,5	
	soffitta P 2	159	0,7	111,3	
m.n. 969 sub 4	autorimessa	77	0,5	38,5	38,5
m.n. 969	area scoperta	100	0,1	10	10
		2444	0,02	48,88	48,88
m.n. 975	box cavalli	40	1	40	40
	tettoia	41	0,5	20,5	20,5
	maneggio	1803	1	1803	1803
m.n. 1342	piscina				
	area	424	1	424	424
m.n. 742	vigneto	400	1	400	400
	prato irriguo	48	1	48	48
m.n. 973	vigneto	35	1	35	35
m.n. 1341	prato irriguo	3244	1	3244	3244
m.n. 1343	sem irr arb	216	1	216	216
m.n. 1345	sem irr arb	913	1	913	913

* Superficie Esterna Lorda

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.13.2. Criteri di stima

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

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili similari in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: ville e villini min € 2.150,00 / max € 3.200,00;

Borsino Immobiliare (ville e villini): min € 1.926,00 / max € 3.071,00.

Villini in zona (prezzi richiesti): da 1.580,00 a € 1.580,00

Terreni agricoli (prezzi richiesti) da € 18,00 a € 26,00.

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 1.800,00/mq per l'abitazione.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

immobili fg 9	*destinazione*	*Sup. Comm. Tot.*	*valore unitario*	*valore per superfici*	*valore di stima espresso "a corpo"*
m.n. 969 sub 3	piano interrato	548,1	€ 1.800,00	€ 986.580,00	€ 985.000,00
	abitazione P rial.				
	patio ingr P rial.				
	balcone retro P rial.				
	abitazione P 1				
	balcone P 1				
	soffitta P 2				
m.n. 969 sub 4	autorimessa	38,5	€ 1.800,00	€ 69.300,00	€ 70.000,00
m.n. 969	area scoperta	10	€ 1.800,00	€ 18.000,00	€ 140.000,00
		2444	€ 50,00	€ 122.200,00	
m.n. 975	box cavalli	40	€ 900,00	€ 36.000,00	€ 145.000,00
	tettoia	20,5	€ 900,00	€ 18.450,00	
	maneggio	1803	€ 50,00	€ 90.150,00	
m.n. 1342	piscina			a corpo	€ 30.000,00
	area	424	€ 50,00	€ 21.200,00	€ 20.000,00
m.n. 742	area	400	€ 20,00	€ 8.000,00	€ 100.000,00
	prato irriguo	48	€ 20,00	€ 960,00	
m.n. 973	area	35	€ 20,00	€ 700,00	
m.n. 1341	prato irriguo	3244	€ 20,00	€ 64.880,00	
m.n. 1343	sem irr arb	216	€ 20,00	€ 4.320,00	
m.n. 1345	sem irr arb	913	€ 20,00	€ 18.260,00	

Totale € 1.490.000,00

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 22.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-10% circa) € 148.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 170.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 1.320.000,00
Quota pertinenza della procedura	1/1
Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 1)	€ 1.320.000,00

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN LAZISE, VIA PAIARI N. 7/9

D.2.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti agli esecutati in forza dei seguenti titoli:

- compravendita del 28/11/2007 (trascritta a Verona il 18/12/2007, RG 59250, RP 33760) con la quale i sigg.ri e acquistano per la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di usufrutto con reciproco accrescimento i beni censiti nel Comune di Lazise, fg 5, CF m.n. 88 sub. 26 e 52, oltre a quota di 2/52 per usufrutto della piscina condominiale individuata mn 88 sub. 53.

  La scrivente ha acquisito anche l'atto antecedente, ante ventennio (RG 5279, RP 3856 del 24/02/1997), in allegato.

Quanto al regime patrimoniale degli esecutati la scrivente ha formulato idonea richiesta al Comune di Marostica (VI) che ha certificato che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 06/06/1970 a Marostica (VI). Successivamente con atto in data 17/06/1994 a rogito del notaio Angelo Iacobelli gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con atto in data 09/02/2012 a rogito notaio Pasquale Farinaro gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Si rimettono in allegato le certificazioni anagrafiche acquisite presso i Comuni di Romano D'Ezzelino (VI), Marostica (VI), Affi (VR).

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Lazise (VR), Via Paiari 7/9.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Gli immobili sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto Fabbricati, Comune di Lazise, foglio n° 5, part. n°:

- 88 sub 26, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, sup cat tot mq 143, sup. cat. escluse aree scoperte mq 143, RC € 721,75;
- 88 sub 52, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 13, sup cat tot mq 13, RC € 38,27.

Intestazione catastale:

usufrutto ½
In regime di separazione dei beni

usufrutto ½
In regime di separazione dei beni

nuda proprietà 1/1
In regime di separazione dei beni

La piscina condominiale è accatastata:

Catasto Fabbricati, Comune di Lazise, foglio n° 5, part. n°:

- 88 sub 53, categoria D/6, RC € 1.162,03.

Intestazione catastale:

1 nata a il (1) Proprieta' 38/1000 in regime di separazione dei beni

2 nato ir. il Nuda proprieta' 1/26

3 nato in il (8) Usufrutto 1/26 in regime di comunione dei beni con

4 nata in il (8) Usufrutto 1/26 in regime di comunione dei beni con

5 nato in (2) Nuda proprieta' 1/26

6 nata a il Proprieta' 1/26

7 nata a il (1) Proprieta' 1/26 in regime di separazione dei beni

8 nata a il (1) Proprieta' 1/26 in regime di separazione dei beni

9 nata in il (1) Proprieta' 1/52 in regime di separazione dei beni

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

10 nato in (1) Proprieta' 1/52 in regime di separazione dei beni

11 nata a (2) Nuda proprieta' 4/104 in regime di separazione dei beni

12 nata a (8) Usufrutto 2/52 Regime: bene personale

13 nata a (1) Proprieta' 1/26

14 nata a (1) Proprieta' 1/52 in regime di comunione dei beni con

15 nato a (1) Proprieta' 1/52 in regime di comunione dei beni con

16 nato in (2) Nuda proprieta' 2/52 Regime: bene personale

17 nato in (8) Usufrutto 1/26

18 nato a (1) Proprieta' 2000/52000 in regime di separazione dei beni

19 nata a (1) Proprieta' 1/52

20 nata a (1) Proprieta' 1/52

21 nata a (1) Proprieta' 2000/52000 in regime di separazione dei beni

22 nato a (1) Proprieta' 1/52 in regime di separazione dei beni

23 nata a (1) Proprieta' 1/52 in regime di separazione dei beni

24 nata a (2) Nuda proprieta' 2/52 Regime: bene personale

25 nata a (8) Usufrutto 2/52 Regime: bene personale

26 nata a (1) Proprieta' 2/52 in regime di separazione dei beni

27 nata a (1) Proprieta' 1/52 in regime di separazione dei beni

28 nata a (1) Proprieta' 2/52 Regime: bene personale

29 nato in (1) Proprieta' 2/52 in regime di separazione dei beni

30 nata in (1) Proprieta' 2/52 Regime: bene personale

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

31 nata (1) Proprieta' 2/52 Regime: bene personale

32 nata a (1) Proprieta' 1/52 in regime di comunione dei beni

33 nato a (1) Proprieta' 2/52 in regime di separazione dei beni

34 nato a (1) Proprieta' 1/52 in regime di separazione dei beni

35 nata in (1) Proprieta' 2/52 Regime: bene personale

36 nato a (8) Usufrutto 2/52 Regime: bene personale

37 nato a (2) Nuda proprieta' 1/52 in regime di comunione dei beni

38 nato a (1) Proprieta' 1/52 in regime di comunione dei beni

39 nata a (2) Nuda proprieta' 1/52 in regime di comunione dei beni

NB: nonostante la piscina condominiale sub. 53 sia chiaramente indicata nell'atto di acquisto, la stessa non risulta intestata agli esecutati.

I beni oggetto di perizia insistono su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Lazise (VR), foglio n° 5, part. n°:

- 88, ente urbano, sup mq 4.102.

Con il pignoramento sono colpiti ulteriori beni, che tuttavia costituiscono BCNC. Gli stessi sono costituiti dai subb. 60-63-64.

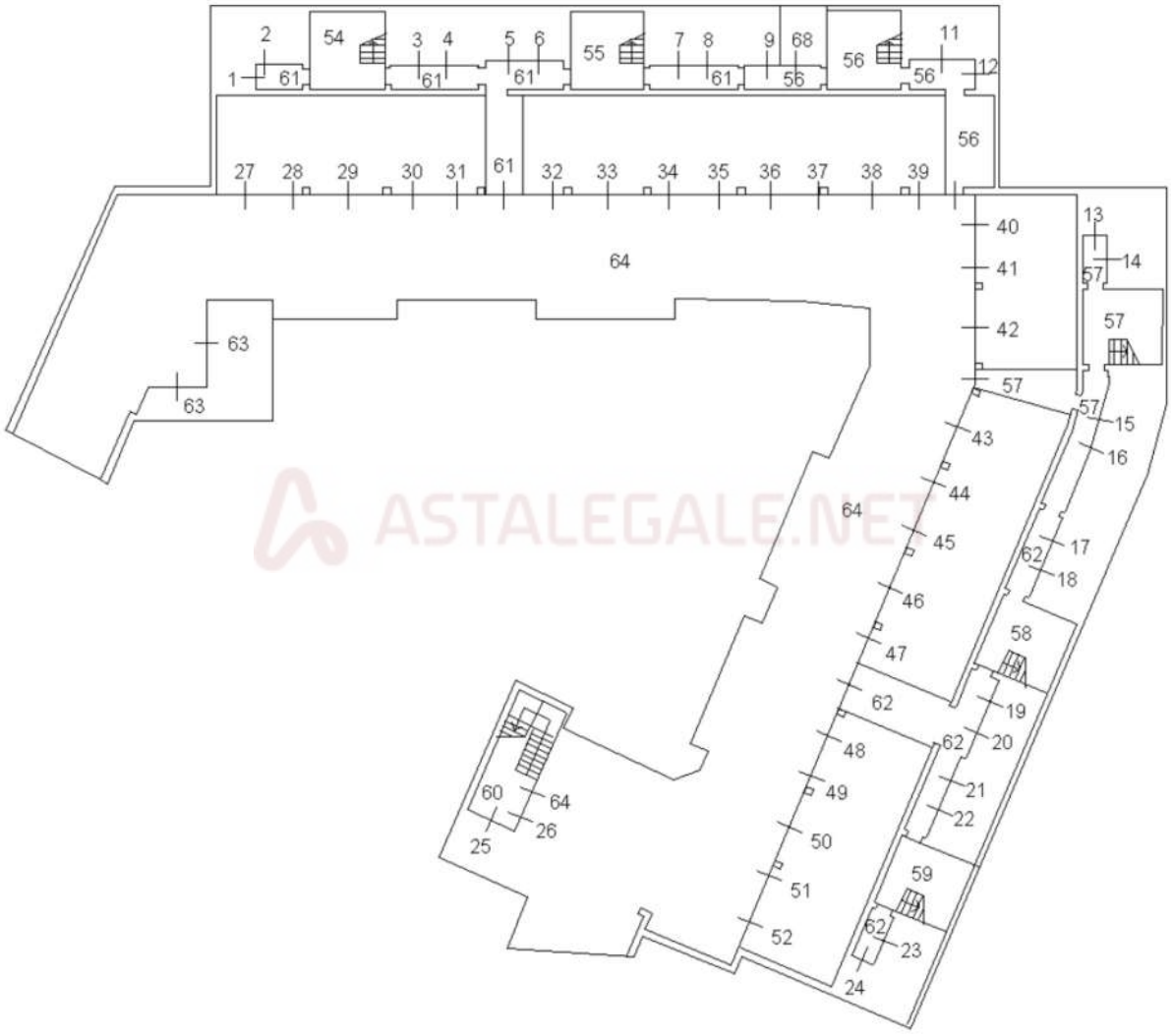
Il m.n. 88 confina in senso nord-est-sud-ovest con mn 1668-968-378-1360-962-Via Paiari, ed mn 1651-1649-1646 costituenti sede della via Mincio.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Stralcio di elaborato planimetrico (mn 88):

PIANO INTERRATO

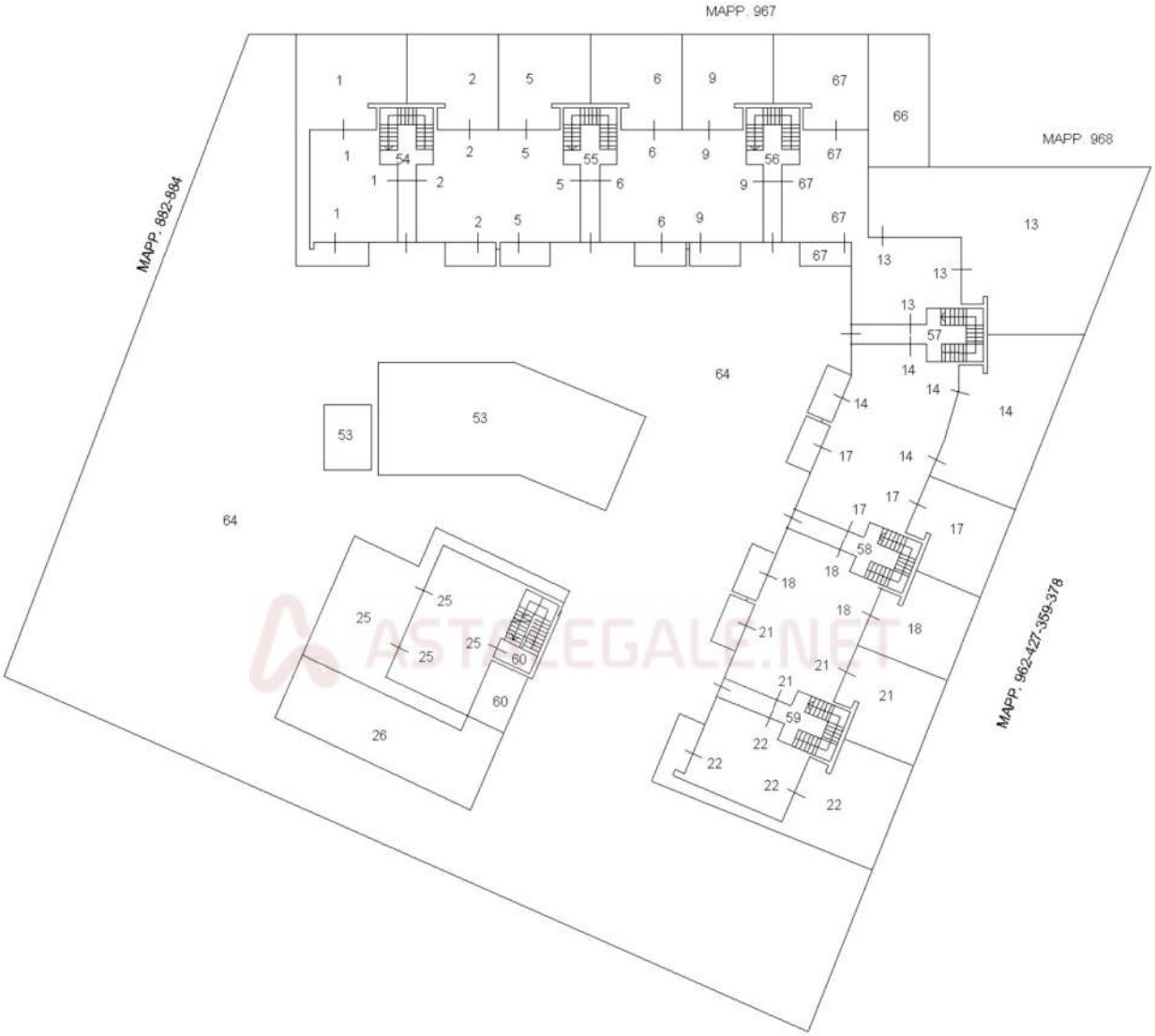


ASTALEGALE.NET

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PIANO TERRA

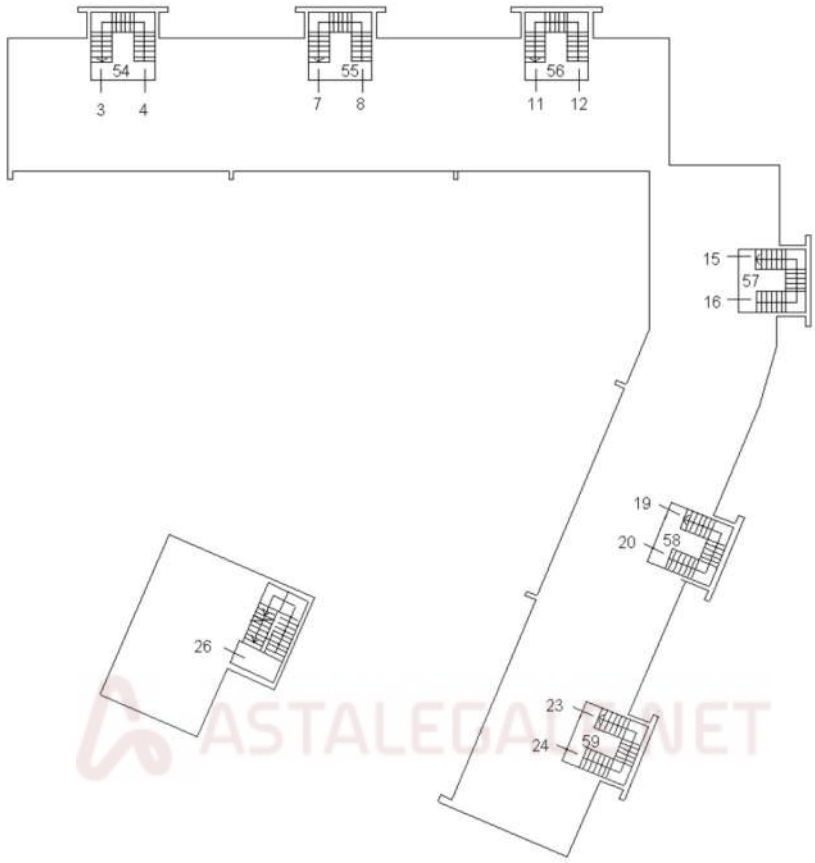


ASTALEGALE.NET

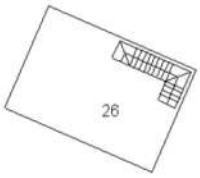
Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PIANO PRIMO



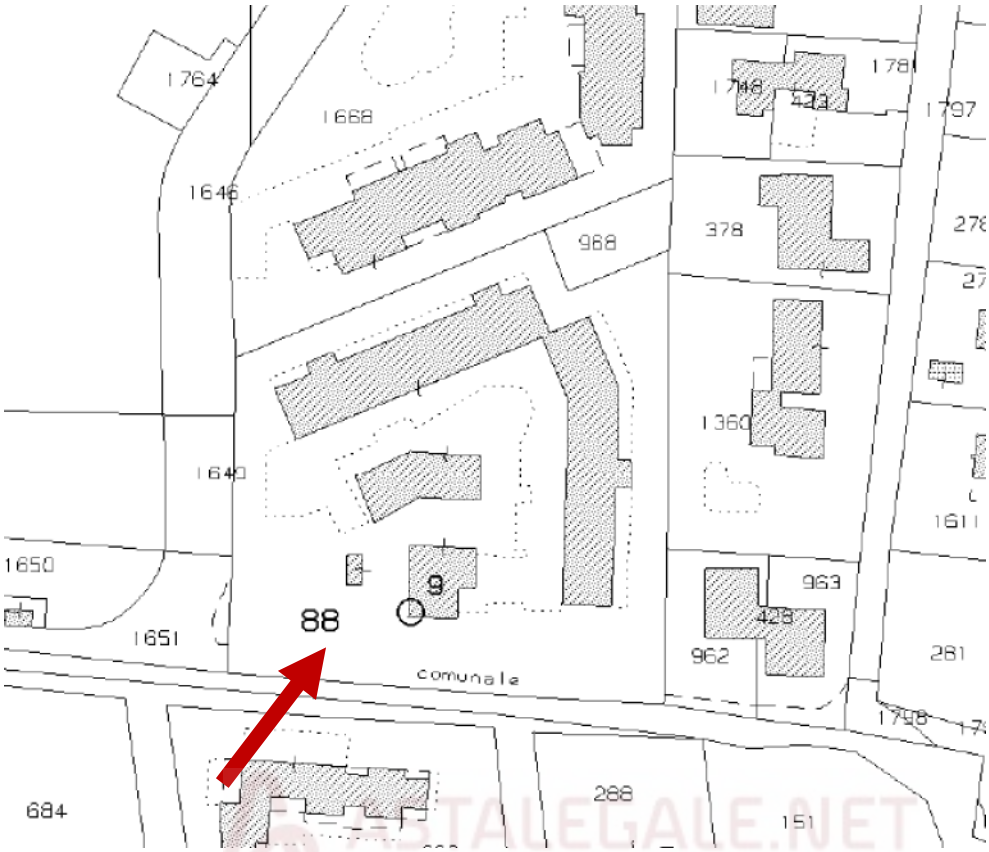
PIANO SECONDO



Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Stralcio di mappa catastale:



Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

I beni sono inseriti nel comune di Lazise, in zona centrale prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

L'ingresso autostradale più vicino è il casello di Peschiera del Garda a 8 km.

Lago di Garda ad appena 500m in linea d'aria.

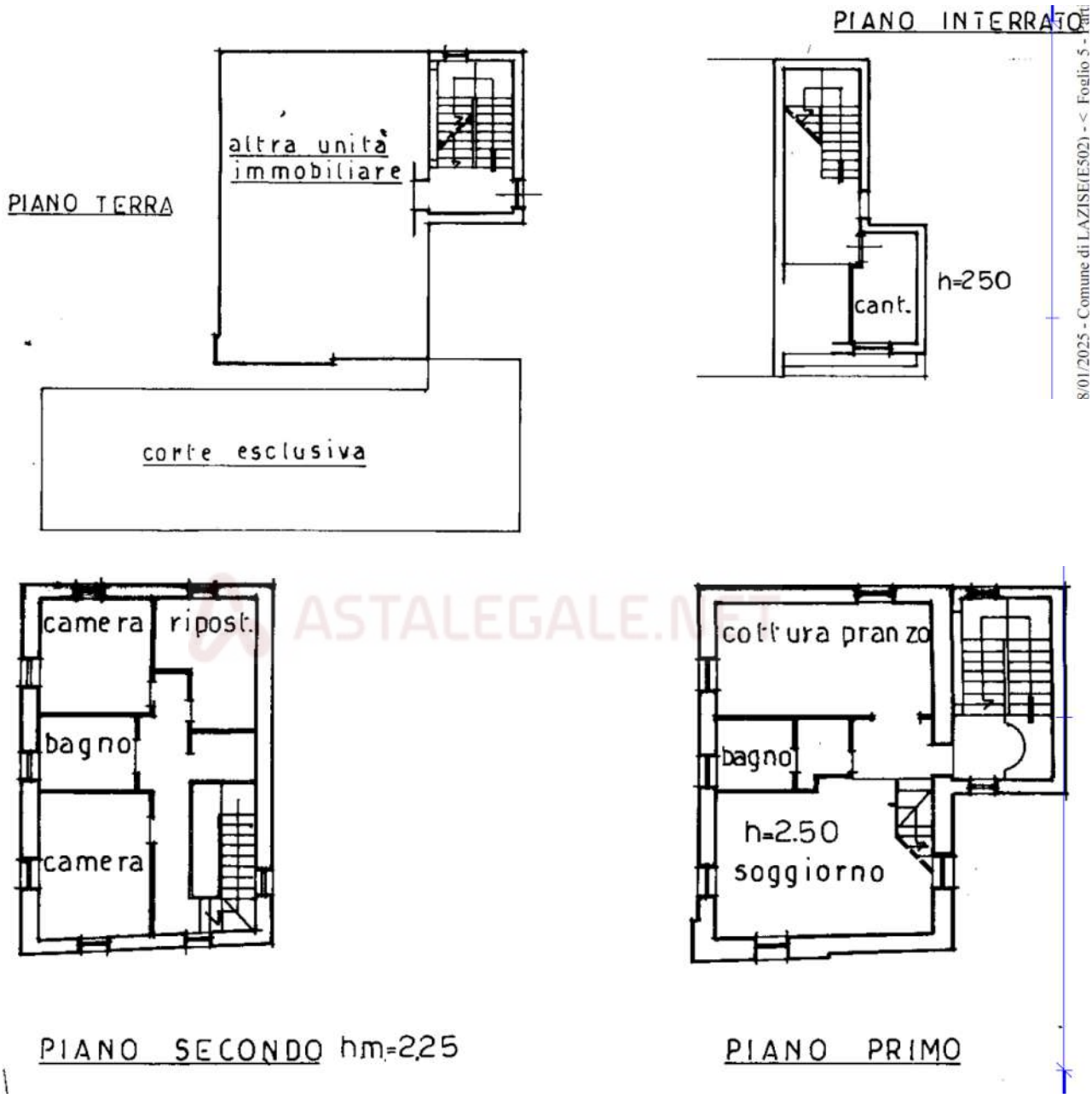
D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

Fg 5, m.n. 88 sub 26 – abitazione



8/01/2025 - Comune di LAZISE(E502) - < Foglio 5 - Parti

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Abitazione

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

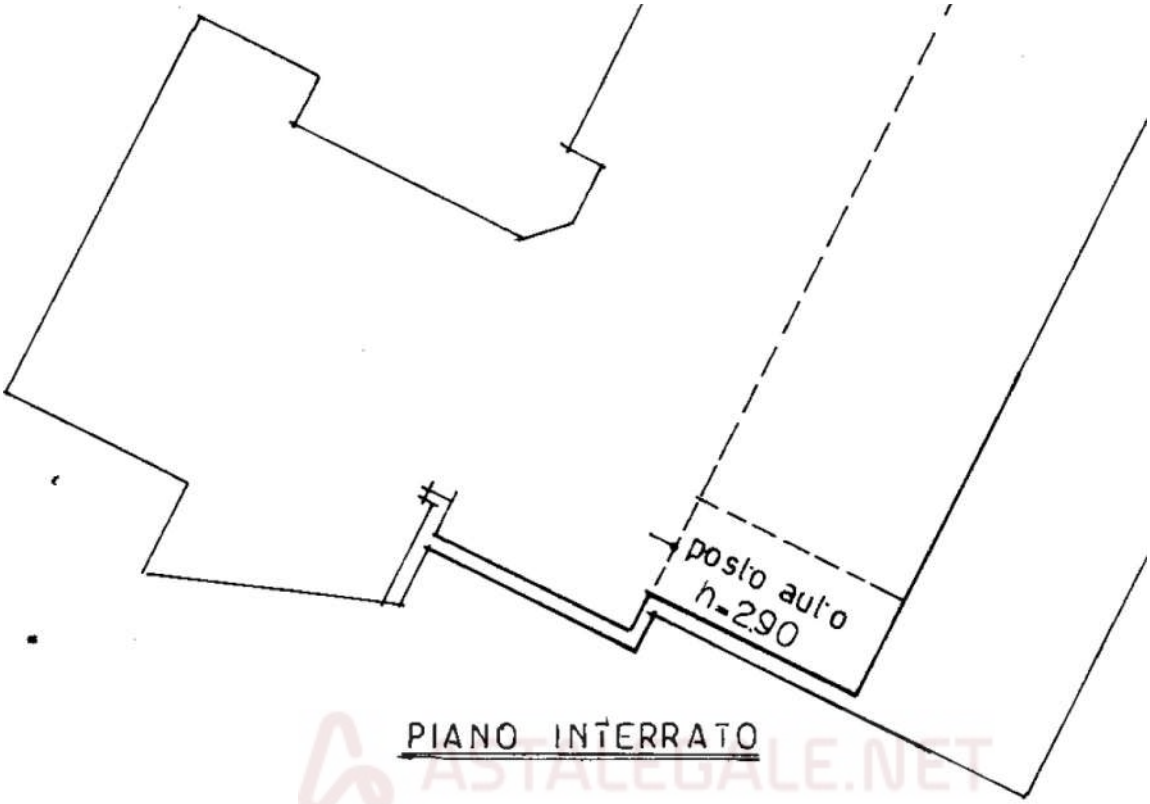
Suddivisione interna	Piano interrato: cantina. Piano terra: area scoperta di tipo esclusivo. Piano primo: ingresso, scala, bagno con antibagno, soggiorno, cucina/pranzo. Piano primo: vano scala, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e ripostiglio.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario in relazione all'epoca di ristrutturazione (inizio anni '90). Impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia alloggiata nella cucina.
Finiture interne	Finiture interne riferibili all'epoca di ristrutturazione (inizio anni '90). Pavimentazione in cotto/simil cotto. Ceramica nei bagni Pareti intonacate e tinteggiate, serramenti con vetrocamera, porte interne in legno.

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fg 5, m.n. 88 sub 52



Posto auto coperto

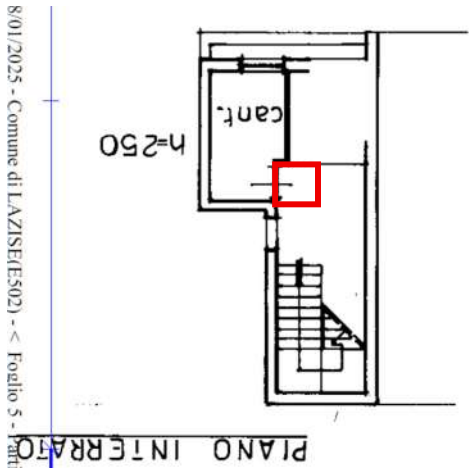
Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Precisazioni

- La cantina risulta di fatto ricomprendere una piccola area di vano scala condominiale.

  L'acquirente dovrà tenere in considerazione la necessità di regolarizzare tale situazione.



- Parte dell'area esclusiva esterna (sub. 26) risulta di fatto essere utilizzata dai proprietari confinanti.

  L'acquirente dovrà tenere in considerazione tale circostanza, per le valutazioni del caso.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Dalla documentazione disponibile, risulterebbero comuni e di pertinenza degli immobili oggetto di perizia i sub. 60-63-64 (tutti BCNC).

Per lettura completa si rimanda comunque all'allegato elaborato planimetrico.

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Si riporta il CDU rilasciato dal Comune di Lazise (VR):

Foglio n.5	mappale 88

incluso per il 95,7 %	**PI VARIANTE 6B APPROVATA 7A ADOTTATA**	ZONE R RESIDENZIALI SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO Art. 18.1

incluso per il 4,3 %	**PI VARIANTE 6B APPROVATA 7A ADOTTATA**	VIABILITA' Art. 32

PAT Var. di adeguamento alla L.R. 14/17	Ambiti di urbanizzazione consolidata articolo 13 comma 9 L.R. 14/2017
PAT VIGENTE FRAGILITA'	Aree idonee Art. 16.2
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela riqualificazione valorizzazione Art. 20.8 R.A. 2.3
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Ambiti urbanizzazione consolidata Art. 21.1
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	A.T.O. I.2 - Lazise capoluogo Art.29
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Area di connessione naturalistica (Buffer zone) Art. 19.1
PAT VIGENTE VINCOLI	P.T.R.C. Ambito della riviera Gardesana n. 25 Art. 9
PAT VIGENTE VINCOLI	Vincolo paesaggistico Aree interesse pubblico D.Lgs 42/2004 art 136 mod. con D.Lgs 63/2008 art. 2 Art. 7
PI VARIANTE 6B APPROVATA 7A ADOTTATA	Area di connessione naturalistica (Buffer zone). Art. 28 bis
PI VARIANTE 6B APPROVATA 7A ADOTTATA	Ambiti di urbanizzazione consolidata AUC - LR 14/2017 Art. 16
PI VARIANTE 6B APPROVATA 7A ADOTTATA	Vincolo paesaggistico DLgs. 42/2004 art. 136. Art. 7.2

Per approfondimenti si rimanda al sito istituzionale del Comune di Lazise.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

Per i subb. 26 e 52, l'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

La piscina condominiale sub. 53, presenta (per i soggetti esecutati) intestazione catastale non allineata con la reale proprietà dei beni.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

m.n. 88 sub 26, abitazione:

- piano interrato – la cantina risulta di fatto aver inglobato una piccola area di vano scale condominiale.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa, di ripristino dei luoghi, e/o di rettifica dei diritti in capo ai proprietari, viene quantificato in Euro 5.000,00 oltre accessori di legge.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

A richiesta della scrivente, il Comune di Lazise ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti gli immobili.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie aggiuntive rispetto quanto nel seguito riportato:

- fabbricato la cui edificazione è iniziata in data antecedente al 01/09/1967 (desunto da atto di provenienza);
- Concessione Edilizia n. 4008 rilasciata il 27/02/1991 (prot 3355 del 14/05/1990) per ristrutturazione di un edificio bifamiliare e realizzazione di un edificio di 24 unità;
- Concessione edilizia n. 4318 rilasciata il 15/05/1992 (prot. 10531 del 31/10/1991) per costruzione di una piscina quale accessorio a due edifici pluriresidenziali;
- Concessione Edilizia in variante n. 4008/A rilasciata il 23/09/1992 (prot 2497 del 27/05/1992) per opere di variante ad interrato, interne ed estetiche;
- Certificato di abitabilità n. 4008/A e agibilità 4318 del 18/11/1994.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

m.n. 88 sub 26, abitazione:

- piano interrato – la cantina risulta di fatto aver inglobato una piccola area di vano scale condominiale.

<u>Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.</u>

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

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il rispristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 5.000,00** oltre accessori di legge.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dal nudo proprietario.

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche, l'inopponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.
Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni disponibili e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona (RG 59251, RP 14888 il 18/12/2007) a favore della , a carico dei sigg.ri e (intero dell'usufrutto) nonché per la nuda proprietà, per la complessiva somma di € 700.000,00 (capitale € 350.000,00). Grava su Lazise, CF, fg 5 mn 88 sub. 26-52.
  Successiva surroga in favore di (annotata a Verona 15/10/2009, RG 39200, RP 7192);
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Verona il 11/12/2024, RP 38100, RG 51299, a favore di con sede in , contro e

D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I beni oggetto di perizia sono inseriti in un complesso immobiliare condominiale.

La documentazione reperita presso l'amministratore condominiale è rimessa in allegato alla presente.

D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile acquistato da persone fisiche.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile edificato in edilizia ordinaria.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni oggetto di perizia sono colpiti da pignoramento per l'intero del diritto di usufrutto.

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.13. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.2.13.1. Consistenza

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

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

immobili fg 5	*destinazione*	*SEL* mq*	*coeff*	*Sup. Comm.*	*Sup. Comm. Tot.*
m.n. 88 sub 26	cantina	10	0,25	2,5	154,65
	area esclusiva esterna	83	0,05	4,15	
	abitazione P1	74	1	74	
	abitazione P2	74	1	74	
m.n. 88 sub 52	posto auto coperto	13	0,5	6,5	6,5

* Superficie Esterna Lorda

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.13.2. Criteri di stima

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

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili similari in vendita.

Di significativa importanza appaiono n. 2 atti di compravendita, riferiti al 2023 e 2024 (rimessi in allegato) ed inerenti ad unità immobiliari poste nel medesimo condominio.

I prezzi dichiarati negli atti sono dell'ordine di € 4.600,00 / € 4.700,00/mq

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 4.400,00/mq per l'abitazione.

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

immobili fg 5	*destinazione*	*Sup. Comm. Tot.*	*valore unitario*	*valore per superfici*	*valore di stima espresso "a corpo"*
m.n. 88 sub 26	cantina	154,65	€ 4.400,00	€ 680.460,00	€ 680.000,00
	area esclusiva esterna				
	abitazione P1				
	abitazione P2				
m.n. 88 sub 52	posto auto coperto	6,5	€ 4.400,00	€ 28.600,00	€ 30.000,00

Totale stima piena proprietà € 710.000,00

ASTALEGALE.NET

Si conteggia quindi nel seguito il valore dell'usufrutto, rapportato all'intestatario più giovane (nato il 18/05/1950 – età anagrafica anni 75).

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 710.000,00
Età dell'usufruttuario	75 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	14
Valore dell'usufrutto	€ 248.500,00
Valore della nuda proprietà	€ 461.500,00

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 10.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-10% circa) € 25.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 35.000,00

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore del diritto al netto delle decurtazioni	€ 215.000,00
Quota pertinenza della procedura	1/1 usufrutto
Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 2)	€ 215.000,00

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Il perito estimatore

dott. geom. Arianna Filippozzi

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA

Arianna Filippozzi n° 2496 sezione B settore pianificazione PIANIFICATORE IUNIOR

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Verona

Iscrizione Albo N. 2971

Geometra Laureato Arianna Filippozzi

ASTALEGALE.NET

Verona, 19/06/2025

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

E allegati generali (comuni a tutti i lotti)

E.1 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
E.2 certificato storico di residenza
E.3 certificato storico di stato famiglia

F.1. Lotto 1 – beni in Affi

F.1.1 titoli di provenienza
F.1.2 Planimetrie catastali
F.1.3 mappa e visure del Catasto
F.1.4 CDU
F.1.5 titoli abilitativi
F.1.6 contratto di locazione
F.1.7 ispezioni ipotecarie
F.1.8 foto esterne
F.1.9 foto interne
F.1.10 fonti di stima

F.2. Lotto 2 – beni in Lazise

F.2.1 titoli di provenienza
F.2.2 Elaborati planimetrici
F.2.3 Planimetrie catastali
F.2.4 mappa e visure del Catasto
F.2.5 CDU
F.2.6 titoli abilitativi
F.2.7 ispezioni ipotecarie
F.2.8 doc ricevuta da amministratore di condominio
F.2.9 foto esterne
F.2.10 foto interne
F.2.11 fonti di stima

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6424231cf4639fdfe3faae132e3d2018

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009