



## **IDENTIFICAZIONE DI TUTTI I BENI**

### **Identificazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:**

I fabbricati sono così identificati al N.C.E.U. del Comune di Cerea (VR) come segue:

Foglio 46 – mappale 608 – sub. 24 – via Marconi – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 30 mq – sup. cat. 33 mq – R.C. € 114,65;

Foglio 46 – mappale 608 – sub. 25 – via Marconi – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 34 mq – sup. cat. 36 mq – R.C. € 129,94;

Foglio 46 – mappale 608 – sub. 26 – via Marconi – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 33 mq – sup. cat. 36 mq – R.C. € 126,12;

Foglio 46 – mappale 608 – sub. 28 – via Marconi – piano S1 – cat. C/2 – cl.2 – 12 mq – sup. cat. 14 mq – R.C. € 14,25;

Foglio 46 - mappale 608 - sub. 42 – via Marconi – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 36 mq – sup. cat. 39 mq – R.C. € 137,58;

Foglio 46 – mappale 608 – sub. 45 – via Marconi – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 33 mq – sup. cat. 37 mq – R.C. € 126,12;

Foglio 46 – mappale 608 – sub. 55 – via Marconi – piano T – Area Urbana – 156 mq;

Foglio 46 – mappale 608 – sub. 56 – via Marconi – piano T – Area Urbana – 53 mq;

Foglio 24 – mappale 92 – sub. 3 – via Palesella – piano T – unità collabente<sup>1</sup>;

I fabbricati sono così identificati al N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR) come segue:

Foglio 2 – mappale 69 – sub. 44 – via Roma 55 – piano S1 – cat. C/6 – cl.1 – 22 mq – sup. cat. 25 mq – R.C. € 39,77;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

<sup>1</sup> Variazione del 25/01/2017 n.3298.1/2017 in unità collabente il sub. 1 viene soppresso e variato come sopraindicato.

Foglio 2 – mappale 69 – sub. 54– via Roma 55 – piano S1– cat. C/6 – cl.1 – 18 mq – sup. cat. 18 mq – R.C. € 32,54;

Foglio 2 – mappale 69 – sub. 56– via Roma 55 – piano S1– cat. C/6 – cl.1 – 18 mq – sup. cat. 17 mq – R.C. € 32,54;

Foglio 2 – mappale 71 – sub. 6– via Roma 194 – piano T, 1, 2 – cat. A/3 – cl.4 – 3,5 vani – R.C. € 189,80<sup>2</sup>;

Foglio 2 – mappale 71 – sub. 7– via Margattoni 14 – piano T – cat. C/1 – cl.6 – 61 mq – R.C. € 557,62<sup>2</sup>;

Foglio 2 – mappale 290 – sub. 2– via Roma 211 – piano T – cat. C/1 – cl.5 – 58 mq – sup. cat. 65 mq – R.C. € 455,31<sup>3</sup>;

Foglio 2 – mappale 290 – sub. 3– via Roma 211 – piano T– cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 18 mq – R.C. € 31,76<sup>4</sup>;

Foglio 2 – mappale 290 – sub. 4– via Roma 211 – piano T– cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 17 mq – R.C. € 31,76<sup>4</sup>;

Foglio 2 – mappale 290 – sub. 7– via Roma 211 – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 18 mq – R.C. € 31,76<sup>4</sup>;

Foglio 2 – mappale 290 – sub. 8– via Roma 211 – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 17 mq – R.C. € 31,76<sup>4</sup>;

Foglio 2 – mappale 290 – sub. 9– via Roma 211 – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 18 mq – R.C. € 31,76<sup>4</sup>;

Foglio 2 – mappale 290 – sub. 10– via Roma 211 – piano 1 – cat. A/2 – cl.2 – 4,5 vani– sup. cat. 84 mq – R.C. € 360,23<sup>4</sup>;

Foglio 2 – mappale 290 – sub. 11– via Roma 211 – piano 1 – cat. A/2 – cl.2 – 4,5 vani– sup. cat. 83 mq – R.C. € 360,23<sup>4</sup>;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

<sup>2</sup> Variazione toponomastica del 26/01/2017 n.3401.1/2017 come sopraindicato.

<sup>3</sup> Variazione toponomastica del 26/01/2017 n.3400.1/2017 come sopraindicato.

<sup>4</sup> Variazione toponomastica del 08/03/2017 n.7486.1/2017 come sopraindicato.

Foglio 2 – mappale 290 – sub. 16 – via Roma 211 – piano T – cat. A/2 – cl.2 – 3,5 vani– sup. cat. 84 mq – R.C. € 280,18<sup>4</sup>;

Foglio 2 – mappale 517 – sub. 10 – via Ferrari – piano S1 – cat. C/2 – cl.3 – 100 mq – sup. cat. 107 mq – R.C. € 51,65<sup>5</sup>;

Foglio 2 – mappale 517 – sub. 11– via Ferrari – piano S1 – cat. C/2 – cl.3 – 8 mq – sup. cat. 11 mq – R.C. € 4,13<sup>5</sup>;

Foglio 2 – mappale 517 – sub. 22 – via Roma – piano S1 – cat. C/1 – cl.3 – 19 mq – R.C. € 108,92;

Foglio 2 – mappale 517 – sub. 23 – via Roma – piano S1 – cat. C/1 – cl.3 – 15 mq – R.C. € 85,99;

Foglio 2 – mappale 566 – sub.19 – via Roma n. 162 – piano 2 –abitazione in corso di costruzione <sup>6</sup>;

Foglio 2 – mappale 566 – sub.20 – via Roma n. 162 – piano 2 – abitazione in corso di costruzione<sup>6</sup>;

Foglio 2 – mappale 566 – sub. 8– via Margattoni – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 24 mq – sup. cat. 27 mq – R.C. € 50,82;

Foglio 2 – mappale 566 – sub. 9– via Margattoni – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 19 mq – sup. cat. 22 mq – R.C. € 40,23;

Foglio 2 – mappale 566 – sub. 10– via Margattoni – piano S1 – cat. C/6– cl.2 – 19 mq – sup. cat. 22 mq – R.C. € 40,23;

Foglio 2 – mappale 566 – sub. 11– via Margattoni – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 21 mq – sup. cat. 24 mq – R.C. € 44,47;

Foglio 2 – mappale 566 – sub. 15– via Margattoni – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 38 mq – sup. cat. 44 mq – R.C. € 80,46;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

<sup>5</sup> Variazione toponomastica del 26/01/2017 n.3403.1/2017 come sopraindicato.

<sup>6</sup>Variazione del 08/03/2016 n.16671.1/2016 in abitazione in corso di costruzione il sub.6 viene soppresso e variato come sopraindicato.

Foglio 3 – mappale 109 – sub. 1 – via Casalandri – piano T, 1, S1 – cat. A/2 – cl.1 – 8,5 vani – sup. cat. 180 mq – R.C. € 570,68<sup>7</sup>;

Foglio 3 – mappale 109 – sub. 3 – via Casalandri – piano T – cat. C/2 – cl.3 – 401 mq – sup. cat. 424 mq – R.C. € 207,10<sup>8</sup>;

Foglio 3 – mappale 110 – sub. 1 – via Capitello 159 – piano T, 1, S1 – cat. A/2 – cl.1 – 12 vani – sup. cat. 334 mq – R.C. € 960,61<sup>9</sup>;

Foglio 3 – mappale 110 – sub. 3 – via Capitello 159 – piano T – cat. C/2 – cl.5 – 193 mq – sup. cat. 223 mq – R.C. € 149,52<sup>10</sup>;

I fabbricati sono così identificati al N.C.E.U. del Comune di Legnago (VR) come segue:

Foglio 17 – mappale 328 – sub. 12 – via Fermi – cat. A/10 – 3,5 vani – sup. cat. 91 mq – R.C. € 1.039,37;

Foglio 17 – mappale 328 – sub. 14 – via Fermi – cat. A/2 – 5 vani – sup. cat. 107 mq – R.C. € 490,63;

Foglio 17 – mappale 328 – sub. 24 – via Fermi – cat. C/6 – 27 mq – sup. cat. 32 mq – R.C. € 138,05;

Foglio 17 – mappale 328 – sub. 26 – via Fermi – cat. C/6 – 30 mq – sup. cat. 32 mq – R.C. € 153,39.

I terreni sono così identificati al N.C.T. del Comune di Isola Rizza(VR) come segue:

Foglio 2 – mappale 541 – seminativo cl.2 – superficie Ha 00.00.76 – R.D. €0,76 R.A. € 0,37;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

<sup>7</sup> Variazione del 24/01/2017 n.3158.1/2017 per esatta rappresentazione grafica.

<sup>8</sup> Variazione del 24/02/2017 n.6259.1/2017 destinazione d'uso da laboratorio a magazzino sub.2 viene soppresso e variato come sopraindicato.

<sup>9</sup> Variazione toponomastica del 26/01/2017 n.3276.1/2017 come sopraindicato.

<sup>10</sup> Variazione del 24/01/2016 n.3157.1/2017 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni il sub.2 viene soppresso e variato come sopraindicato.

Foglio 2 – mappale 686 – vigneto cl.U – superficie Ha 00.00.04 – R.D. € 0,05

R.A. € 0,03;

Foglio 2 – mappale 694 – seminativo cl.2 – superficie Ha 00.04.39 – R.D.

€4,40 R.A. € 2,15;

Foglio 2 – mappale 696 – seminativo cl.2 – superficie Ha 00.00.47 – R.D.

€0,47 R.A. € 0,23.

I terreni sono così identificati al N.C.T. del Comune di Pressana (VR) come segue:

Foglio 7 – mappale 340 – semin. irrig. cl.3 – superficie Ha 00.00.28 – R.D.

€0,31 R.A. € 0,16;

Foglio 7 – mappale 342 – semin. irrig. cl.3 – superficie Ha 00.00.96 – R.D.

€1,06 R.A. € 0,55;

Foglio 7 – mappale 346 – sem. irr. arb. cl.3 – superficie Ha 00.08.09 – R.D.

€8,93 R.A. € 4,60;

Foglio 7 – mappale 349 – sem. irr. arb. cl.3 – superficie Ha 00.06.00 – R.D.

€6,62 R.A. € 3,41;

Foglio 7 – mappale 353 – sem. irr. arb. cl.3 – superficie Ha 00.13.76 – R.D.

€15,18 R.A. € 7,82;

Foglio 7 – mappale 357 – sem. irr. arb. cl.3 – superficie Ha 00.03.83 – R.D.

€4,23 R.A. € 2,18;

Foglio 7 – mappale 367 – sem. irr. arb. cl.3 – superficie Ha 00.03.39 – R.D.

€3,74 R.A. € 1,93;

Foglio 7 – mappale 368 – sem. irr. arb. cl.3 – superficie Ha 00.00.31 – R.D.

€0,34 R.A. € 0,18

Foglio 7 – mappale 376 – sem. irr. arb. cl.3 – superficie Ha 00.00.22 – R.D.

€0,24 R.A. € 0,12.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

*Intestazione*

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

proprietà 1000/1000 per i beni identificati al N.C.E.U. del Comune di Cerea(VR) al foglio 46 mappale 608 subalterni 24, 25, 26, 28, 42, 45, 55, 56 e al Comune di Legnago (VR) al foglio 17 mappale 328 subalterni 12, 14, 24, 26.

proprietà per 1000/1000 per i restanti beni.

***Provenienza dei beni secondo RR.II.***

I beni sono riconducibili ai seguenti atti.

Comune di Cerea Foglio 46 mappale 608:

- atto di compravendita del 13/07/2000 n°55827 di rep. del Notaio Chiliberti Giuseppe e trascritto a Verona il 29/07/2000 al n°29865 R.G. e n°20322 R.P.;
- atto di permuta del 21/12/2000 n°57063 di rep. del Notaio Chiliberti Giuseppe e trascritto a Verona il 18/01/2001 al n° 2256 R.G. e n° 1592 R.P.;

Comune di Cerea Foglio 24 – mappale 92:

- atto di compravendita del 30/12/1991 n°45831 di rep. del Notaio Casalini Lamberto e trascritto a Verona il 22/01/1992 al n° 3595 R.G. e n°3160 R.P.;

Comune di Isola Rizza Foglio 2 – mappale 71:

- atto di compravendita del 14/12/1981 n°90086 di rep. del Notaio Salvatore Pio Agostino e trascritto a Verona il 18/12/1981 al n° 27379 R.G. e n°20642 R.P.;

Comune di Isola Rizza Foglio 2 – mappale 517:

- atto di compravendita del 20/12/1973 n°41476 di rep. del Notaio Salvatore Pio Agostino e trascritto a Verona il 17/01/1974 al n° 2195 R.G. e n°1937 R.P.;

Comune di Isola Rizza Foglio 2 – mappale 290:

- atto di permuta del 29/03/1983 n°41644 di rep. del Notaio Cicogna Marco e trascritto a Verona il 28/04/1983 al n° 8670 R.G. e n° 6543 R.P.;

Comune di Isola Rizza Foglio 3 – mappale 109 e 110:

- atto di divisione del 29/05/1981 n°86827 di rep. del Notaio Salvatore Pio Agostino e trascritto a Verona il 11/06/1981 al n° 13330 R.G. e n° 10389 R.P.;
- atto di trasferimento immobili del Tribunale di Verona del 16/01/2001 n°243 di rep. trascritto a Verona il 27/04/2001 al n° 16204 R.G. e n° 11327 R.P.;

Comune di Isola Rizza Foglio 2 – mappale 566:

- atto di compravendita del 17/01/1992 n°153624 di rep. del Notaio Salvatore Pio Agostino e trascritto a Verona il 21/01/1992 al n° 3398 R.G. e n°2996 R.P.;

Comune di Isola Rizza Foglio 7 – mappale 342 e 349:

- atto di compravendita del 23/12/1992 n°156864 di rep. del Notaio Salvatore Pio Agostino e trascritto a Verona il 04/01/1993 al n°66 R.G. e n° 52 R.P.;
- atto di compravendita del 28/12/1992 n°156894 di rep. del Notaio Salvatore Pio Agostino e trascritto a Verona il 14/01/1993 al n°729 R.G. e n° 1001 R.P.;

### ***Esclusione dei beni***

I seguenti beni vengono esclusi dalla formazione dei lotti in quanto risultano essere destinati a uso pubblico, così come indicato dagli Uffici Tecnici del comune di Pressana, Cerea e Isola Rizza e sono identificati come segue:

al N.C.E.U. del Comune di Cerea foglio 24 mappale 608 sub. 55, 56 sono vicolo ciclo pedonale ad uso pubblico di collegamento tra Via Marconi e Via Volta;

al N.C.T. del Comune di Isola Rizza (VR) foglio 2 mappale 541, 686, 694, 696 sono strada e parcheggio ad uso pubblico denominata Via I Maggio e Via XXV Aprile;

al N.C.T. del Comune di Pressana (VR) foglio 7 mappale 340, 346, 353, 357, 367, 368 e 376 sono strada e verde comunale denominata Via Padre Clemente Gatti.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu



I seguenti beni vengono esclusi dalla formazione dei lotti in quanto risultano essere intestati a terzi, esclusi dal procedimento, come da atto di compravendita del 02/03/1990 n°145936 di rep. del Notaio Salvatore Pio Agostino e trascritto a Verona il 06/03/1990 al n°5995 R.G. e n°4690 R.P. e sono identificati:

al N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR) al foglio 2 mappale 69 sub. 44, 54, 56.

I seguenti beni vengono esclusi dalla formazione dei lotti in quanto risultano non esistenti fisicamente, come da dichiarazione degli Uffici Finanziari Agenzia Del Territorio Verona e sono identificati:

al N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR) al foglio 2 mappale 517 sub. 22, 23.

I seguenti beni vengono esclusi dalla formazione dei lotti in quanto già precedentemente oggetto di esecuzione immobiliare e sono identificati come segue:

al N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR) al foglio 2 mappale 566 sub. 19, 20 (R.E. 646/2015);

al N.C.E.U. del Comune di Legnago (VR) al foglio 17 mappale 328 sub. 12, 14, 24, 26 (R.E. 430/2011).

### ***PIGNORAMENTO***

Con atto di pignoramento trascritto a Verona il 24/03/2016 n°10644 R.G. n°6896 R.P. venivano colpiti i seguenti beni, in capo alla [REDACTED]

[REDACTED] sopra generalizzato.

Il pignoramento riguarda la quota ed il diritto di cui gode l'esecutato di:

**QUOTA 1000/1000 PROPRIETÀ** [REDACTED]

Comune di Cerea (VR):

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

- N.C.E.U. Foglio 46 – mappale 608 – sub. 24 – Via Marconi – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 30 mq – sup. cat. 33 mq – R.C. € 114,65;
- N.C.E.U. Foglio 46 – mappale 608 – sub. 25 – Via Marconi – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 34 mq – sup. cat. 36 mq – R.C. € 129,94;
- N.C.E.U. Foglio 46 – mappale 608 – sub. 26 – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 33 mq – sup. cat. 36 mq – R.C. € 126,12;
- N.C.E.U. Foglio 46 – mappale 608 – sub. 28 – Via Marconi – piano S1 – cat. C/2 – cl.2 – 12 mq – sup. cat. 14 mq – R.C. € 14,25;
- N.C.E.U. Foglio 46 – mappale 608 – sub. 42 – Via Marconi – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 36 mq – sup. cat. 39 mq – Via Marconi – R.C. € 137,58;
- N.C.E.U. Foglio 46 – mappale 608 – sub. 45 – Via Marconi – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 33 mq – sup. cat. 37 mq – R.C. € 126,12;

**QUOTA 1000/1000 PROPRIETÀ** XXXXXXXXXX

Comune di Cerea (VR)

- N.C.E.U. Foglio 24 – mappale 92 – sub. 3 – Via Palesella – piano T – unità collabente;

Comune di Isola Rizza (VR)

- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 71 – sub. 6 – Via Roma 194 – piano T, 1, 2 – cat. A/3 – cl.4 – 3,5 vani – sup. cat. mq – R.C. € 189,80;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 71 – sub. 7 – Via Margattoni 14 – piano T – cat. C/1 – cl.6 – 61 mq – sup. cat. mq – R.C. € 557,62;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 2 – Via Roma 211 – piano T – cat. C/1 – cl.5 – 58 mq – sup. cat. 65 mq – R.C. € 455,31;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 3 – Via Roma – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 18 mq – R.C. € 31,76;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 4 – Via Roma – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 17 mq – R.C. € 31,76;

**PELLINI DENIS**  
ingegnere

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 7 – Via Roma – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. mq – R.C. € 31,76;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 8 – Via Roma – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 17 mq – R.C. € 31,76;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 9 – Via Roma – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 18 mq – R.C. € 31,76;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 10 – Via Roma 211– piano 1 – cat. A/2 – cl.2 – 4,5 vani– sup. cat. 84 mq – R.C. € 360,23;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 11 – Via Roma 211 – piano 1 – cat. A/2 – cl.2 – 4,5 vani– sup. cat. 83 mq – R.C. € 360,23;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 16 – Via Roma 211 – piano T – cat. A/2 – cl.2 – 3,5 vani– sup. cat. 84 mq – R.C. € 280,18;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 517 – sub. 10 – Via Ferrari – piano S1 – cat. C/2 – cl.3 – 100 mq – sup. cat. 107 mq – R.C. € 51,65;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 517 – sub. 11– Via Ferrari – piano S1 – cat. C/2 – cl.3 – 8 mq – sup. cat. 11 mq – R.C. € 4,13;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 566 – sub. 8 – Via Margattoni – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 24 mq – sup. cat. 27 mq – R.C. € 50,82;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 566 – sub. 9 – Via Margattoni – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 19 mq – sup. cat. 22 mq – R.C. € 40,23;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 566 – sub. 10 – Via Margattoni – piano S1 – cat. C/6– cl.2 – 19 mq – sup. cat. 22 mq – R.C. € 40,23;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 566 – sub. 11 – Via Margattoni – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 21 mq – sup. cat. 24 mq – R.C. € 44,47;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 566 – sub. 15 – Via Margattoni – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 38 mq – sup. cat. 44 mq – R.C. € 80,46;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

- N.C.E.U. Foglio 3 – mappale 109 – sub. 1– via Casalandri – piano T, 1, S1 – cat. A/2 – cl.1 – 8,5 vani – sup. cat. 168 mq – R.C. € 570,68;
- N.C.E.U. Foglio 3 – mappale 109 – sub. 3– via Casalandri – piano T – cat. C/2 – cl.3 – 401 mq – sup. cat. 424 mq – R.C. € 207,10;
- N.C.E.U. Foglio 3 – mappale 110 – sub. 1– via Capitello 159 – piano T, 1, S1 – cat. A/2 – cl.1 – 12 vani – sup. cat. 334 mq – R.C. € 960,61;
- N.C.E.U. Foglio 3 – mappale 110 – sub. 3– via Capitello 159 – piano T – cat. C/2 – cl.5 – 193 mq – sup. cat. 223 mq – R.C. € 149,52;

Comune di Pressana(VR)

- N.C.T Foglio 7 – mappale 342 – semin. irrig. cl.3 – superficie Ha 00.00.96 – R.D. € 1,06 R.A. € 0,55;
- N.C.T Foglio 7 – mappale 349 – sem. irr. arb. cl.3 – superficie Ha 00.06.00 – R.D. € 6,62 R.A. € 3,41;

### ***PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI***

**Dati catastali identificativi dei lotti:**

#### **LOTTO 1**

N.C.E.U. del Comune di Cerea (VR), Via Marconi:

**Foglio 46, mappale 608, sub. 24** – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 30 mq – sup. cat. 33 mq – R.C. € 114,65;

#### **LOTTO 2**

N.C.E.U. del Comune di Cerea (VR), Via Marconi:

**Foglio 46, mappale 608, sub. 25** – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 34 mq – sup. cat. 36 mq – R.C. € 129,94;

#### **LOTTO 3**

N.C.E.U. del Comune di Cerea (VR), Via Marconi:

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

**Foglio 46, mappale 608, subalterno 26** – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 33 mq – sup. cat. 36 mq – R.C. € 126,12;

#### **LOTTO 4**

N.C.E.U. del Comune di Cerea (VR), Via Marconi:

**Foglio 46, mappale 608, subalterno 28** – piano S1 – cat. C/2 – cl.2 – 12 mq – sup. cat. 14 mq – R.C. € 14,25;

#### **LOTTO 5**

N.C.E.U. del Comune di Cerea (VR), Via Marconi:

**Foglio 46, mappale 608, sub. 42** – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 36 mq – sup. cat. 39 mq – R.C. € 137,58;

#### **LOTTO 6**

N.C.E.U. del Comune di Cerea (VR), Via Marconi:

**Foglio 46, mappale 608, sub. 45** – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 33 mq – sup. cat. 37 mq – R.C. € 126,12;

I lotti da 1 a 6 confinano in senso NESO: via Gandhi, mappale 341; via Marconi; mappale 190, mappale 261; via Volta.

#### **LOTTO 7**

N.C.E.U. del Comune di Cerea (VR), Via Palesella:

**Foglio 24, mappale 92, sub. 3** – unità collabente;

Il lotto 7 confina in senso NESO: mappale 113; mappale 93; mappale 113; mappale 113.

#### **LOTTO 8**

N.C.T. del Comune di Pressana (VR), Via Padre Clemente Gatti:

**Foglio 7, mappale 342** – semin. irrig. cl.3 – superficie Ha 00.00.96 – R.D. €1,06 R.A. € 0,55;

**Foglio 7, mappale 349** – sem. irr. arb. cl.3 – superficie Ha 00.06.00 – R.D. €6,62 R.A. € 3,41;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

Il lotto 8 confina in senso NESO: mappale 414; mappale 346, mappale 410; mappale 320, mappale 318; mappale 407, mappale 296, mappale 295, mappale 423 mappale 294.

### **LOTTO 9**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Margattoni 14:

**Foglio 2, mappale 71, sub. 6** – piano T, 1, 2 – cat. A/3 – cl.4 – 3,5 vani – R.C. € 189,80;

**Foglio 2, mappale 71, – sub. 7** – piano T – cat. C/1 – cl.6 – 61 mq – R.C. € 557,62;

Il lotto 9 confinano in senso NESO: via Roma, mappale 298; via Margattoni; mappale 309, mappale 634; mappale 309, mappale 298.

### **LOTTO 10**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Ferrari:

**Foglio 2, mappale 517, sub.10** – piano S1 – cat. C/2 – cl.3 – 100 mq– sup. cat. 107 mq – R.C. € 51,65;

### **LOTTO 11**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Ferrari:

**Foglio 2, mappale 517, sub. 11** – piano S1 – cat. C/2 – cl.3 – 8 mq – sup. cat. 11 mq – R.C. € 4,13;

I lotti 10 e 11 confinano in senso NESO: mappale 461, mappale 605, mappale 460; via Ferrari; mappale 459, mappale 550, mappale 548, mappale 456; mappale 12, mappale 462.

### **LOTTO 12**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Roma 211:

**Foglio 2, mappale 290, sub. 2** – piano T – cat. C/1 – cl.5 – 58 mq – sup. cat. 65 mq – R.C. € 455,31;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

**Foglio 2, mappale 290, sub. 8** – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 17 mq – R.C. € 31,76;

### **LOTTO 13**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Roma 211:

**Foglio 2, mappale 290, sub. 4** – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 17 mq – R.C. € 31,76;

**Foglio 2, mappale 290, sub. 10** – piano 1 – cat. A/2 – cl.2 – 4,5 vani – sup. cat. 84 mq – R.C. € 360,23;

### **LOTTO 14**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Roma 211:

**Foglio 2, mappale 290, Subalterno 3** – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 18 mq – R.C. € 31,76;

**Foglio 2, mappale 290, sub. 11** – piano 1 – cat. A/2 – cl.2 – 4,5 vani – sup. cat. 84 mq – R.C. € 360,23;

### **LOTTO 15**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Roma 211:

**Foglio 2, mappale 290, sub. 9** – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 18 mq – R.C. € 31,76;

**Foglio 2, mappale 290, sub. 16** – piano T – cat. A/2 – cl.2 – 3,5 vani – sup. cat. 83 mq – R.C. € 360,23;

### **LOTTO 16**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Roma:

**Foglio 2, mappale 290, sub. 7** – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. mq – R.C. € 31,76;

I lotti dal 12 al 16 confinano in senso NESO: mappale 738, mappale 766; mappale 447, mappale 48; via Roma; mappale 46, mappale 766.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

### **LOTTO 17**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Casalandri:

**Foglio 3, mappale 109, sub. 1** – piano T, 1, S1 – cat. A/2 – cl.1 – 8,5 vani – sup. cat. 180 mq – R.C. € 570,68;

**Foglio 3, mappale 109, sub. 3** – piano T – cat. C/2 – cl.3 – 401 mq – sup. cat. 424 mq – R.C. € 207,10;

Il lotto 17 confina in senso NESO: via Casalandri; mappale 85; mappale 110; mappale 107.

### **LOTTO 18**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Capitello 159:

**Foglio 3, mappale 110, sub. 1** – piano T, 1, S1 – cat. A/2 – cl.1 – 12 vani – sup. cat. 334 mq – R.C. € 960,61;

**Foglio 3, mappale 110, sub. 3** – piano T – cat. C/2 – cl.5 – 193 mq – sup. cat. 223 mq – R.C. € 149,52;

Il lotto 18 confina in senso NESO: mappale 109; mappale 85; via Capitello; mappale 108.

### **LOTTO 19**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Margattoni:

**Foglio 2, mappale 566, sub. 8** – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 24 mq – sup. cat. 27 mq – R.C. € 50,82;

### **LOTTO 20**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Margattoni:

**Foglio 2, mappale 566, sub. 9** – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 19 mq – sup. cat. 22 mq – R.C. € 40,23;

### **LOTTO 21**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Margattoni:

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu



**Foglio 2, mappale 566, sub. 10** – piano S1 – cat. C/6– cl.2 – 19 mq – sup. cat.  
22 mq – R.C. € 40,23;

**LOTTO 22**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Margattoni:

**Foglio 2, mappale 566, sub. 11** – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 21 mq – sup. cat.  
24 mq – R.C. € 44,47;

**LOTTO 23**

N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza (VR), Via Margattoni:

**Foglio 2, mappale 566, sub. 15** – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 38 mq – sup. cat.  
44 mq – R.C. € 80,46;

I lotti dal 19 al 23 confinano in senso NESO: mappale 69, via Roma; mappale  
197, mappale 198; mappale 198, mappale 613; mappale 69.

***DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA***

I sopralluoghi degli immobili sono stati eseguiti in presenza del sig. Davi  
Federico in data:

- 06/10/2016 i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 12, 13, e 14;
- 22/09/2016 i lotti 7, 8, 10, 11, 16, 19, 20, 21, 22 e 23;
- 26/09/2016 i lotti 17 e 18;
- 13/10/2016 il lotto 15.

**LOTTO 1, 2, 3, 4, 5 E 6.**

I lotti in esame consistono in cinque garage e una cantina all'interno di una  
autorimessa, al piano interrato, di un complesso residenziale sito all'incrocio tra  
Via Volta, Via Gandhi e Via Marconi in Cerea (VR). L'accesso avviene da via  
Marconi tramite cancello carrabile, con apertura automatica, e percorsa la rampa  
e le aree di manovra condominiali (sub.46, 47 e 48), si accede ai singoli garage  
e alla cantina. Agli immobili è possibile accedere anche dai vani scala

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

condominiali (sub.49, 50 e 51). Tutti i garage così come la cantina presentano una pavimentazione in battuto di cemento con superfici murarie in lastre in c.a. con tramezze divisorie in mattoni di cemento tinteggiate.

Le basculanti dei garage sono in alluminio con apertura manuale.

La porta della cantina è in ferro verniciato con apertura a battente.

#### Caratteristiche edilizie:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da struttura portante in cemento armato e divisori interni in mattoni di cemento. Il solaio del piano terra è in predalles.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico in canaline esterne, tensione 220 volt.

#### Conformità edilizia:

Per quanto riguarda i garage, le planimetrie catastali e l'ultima concessione edilizia sono conformi allo stato dei luoghi, mentre la cantina nell'ultima concessione edilizia è indicata come vano tecnico. All'interno del locale non ci sono elementi che lo possano ricondurre a tale destinazione d'uso. La cantina è sanabile mediante la presentazione di una Cila per cambio d'uso senza opere. Gli immobili sono dotati di agibilità con allegate le dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti presenti.

#### **LOTTO 7**

Il Compendio in esame consiste in un opificio fatiscente con ampia corte di pertinenza sito in località Palesella di Cerea (VR). L'accesso avviene da via Palesella e percorso il mappale 66 e 93 (intestato a terzi esclusi dal procedimento) si accede al lotto. A causa della fitta vegetazione il complesso risulta completamente inaccessibile. Per quanto visibile la copertura, così come la gran parte della struttura muraria, risulta essere in pessimo stato di conservazione e con evidenti parti già crollate. La vegetazione ha invaso gran

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

parte dei locali interni dell'immobile mentre la vicina ciminiera della fornace, esclusa dal procedimento, risulta essere pericolante con il rischio che possa rovinare sulle aree circostanti.

Caratteristiche edilizie:

Per quanto visibile gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile, ancora in essere, sono costituiti da struttura in muratura portante.

Da ulteriori indagini eseguite sulla scorta di documentazione aerofotogrammetrica si evince la presenza di una copertura in fibrocemento che, per quanto visibile, risulta ammalorata.

Conformità edilizia:

L'immobile è stato accatastato come edificio collabente, classe F/2, pertanto è sprovvisto di planimetria catastale.

Da indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune si è reperito il progetto in sanatoria che indica la sagoma e il volume dell'intero compendio.

Dall'atto del notaio Nicoli Nello n.55132 di rep. stipulato il 14/11/1968 risulta esserci una servitù di passo sullo stradello identificato al mappale 66.

Il mappale 93 non risulta gravato da servitù di passo.

**LOTTO 8**

Il Compendio in esame consiste in due lotti edificabili in area residenziale del comune di Pressana con accesso da Via Padre Clemente Gatti.

Il lotto al momento del sopralluogo risulta coperto da vegetazione.

**LOTTO 9**

Il Compendio in esame consiste in un appartamento (piano terra, primo e sottotetto) e un negozio (al piano terra), attualmente utilizzato come ufficio, all'interno di un unico fabbricato sito all'incrocio tra Via Roma e Via Margattoni nel Comune di Isola Rizza(VR).

*Appartamento*

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

L'accesso avviene da via Roma tramite portoncino blindato al piano terra identificato con il civico n°194. L'appartamento si compone al piano terra di ingresso con vano scala, al piano primo di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e ripostiglio e al piano secondo di un sottotetto con ripostiglio.

Tutte le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione dell'ingresso è in cotto mentre quella del piano primo è in gres porcellanato ad eccezione della camera e di tutto il piano secondo che è in parquet.

Tutti i locali hanno il battiscopa in legno.

Il bagno, al piano primo, presenta una pavimentazione in piastrelle così come i rivestimenti murari ed è dotato di tutti i sanitari con vasca.

Nel ripostiglio del piano primo vi è la predisposizione per l'allaccio di una lavatrice.

Il ripostiglio al piano secondo è stato trasformato abusivamente in bagno ed è dotato di water, lavandino e doccia e presenta pavimentazione e rivestimenti murari in piastrelle in gres porcellanato.

Le finestre sono in legno dotate di doppio vetro con ante oscuranti esterne in legno verniciato.

I lucernari del sottotetto sono in legno dotati di doppio vetro.

Tutte le porte interne sono in legno.

La copertura è in travi di legno massiccio con tavelloni in laterizio tinteggiati.

Due dei quattro lucernari, indicati nel progetto, non sono stati realizzati.

Rispetto all'ultima concessione edilizia la porta, al piano terra, di collegamento tra l'ingresso e l'ufficio è stata chiusa mentre è stato aperto un passaggio tra il soggiorno e la camera realizzando di fatto un unico locale. Al piano secondo il sottotetto è utilizzato abusivamente come camera e il ripostiglio come bagno.

*Negoziò*

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

L'accesso avviene da via Margattoni tramite una porta in ferro e vetro identificato con il civico n°14, l'ingresso rispetto al piano stradale è rialzato ed è dotato di rampa d'accesso per disabili.

Il negozio si sviluppa totalmente al piano terra e si compone di due locali (attualmente adibiti abusivamente come uffici), bagno e antibagno. Tutte le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in cotto con battiscopa in legno. Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle così come i rivestimenti murari ed è dotato di tutti i sanitari con doccia. Le finestre e portefinestre sono in legno dotate di doppio vetro con ante oscuranti esterne in legno verniciato. Tutte le porte interne sono in legno, tranne la porta che collega i due locali che è in vetro satinato.

Rispetto all'ultima concessione edilizia la porta, al piano terra, di collegamento tra l'ingresso dell'abitazione e l'ufficio è stata chiusa mentre la destinazione d'uso è stata mutata abusivamente da negozio ad ufficio.

#### Caratteristiche edilizie:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da struttura in muratura portante e tramezze interne in laterizio. I solai interpiano sono in laterocemento, la copertura è in travi di legno massiccio, con tavelloni in laterizio e soprastante manto di copertura in coppi.

Il riscaldamento dell'immobile è garantito da una caldaia a gas, posizionata nell'antibagno dell'ufficio, con corpi scaldanti in termosifoni in ghisa al piano primo e ventilconvettori al piano terra e secondo. Tale caldaia provvede anche alla fornitura dell'acqua calda sanitaria. Tale caldaia è a servizio di entrambi i subalterni (abitazione e negozio).

Attualmente la caldaia risulta essere funzionante ma non è stato reperito il libretto di manutenzione della caldaia, pertanto si suppone che il generatore non sia accreditato al C.I.R.C.E.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

L'intero immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt ed è allacciata alla rete idrica, alla rete fognaria e alla rete del gas comunali.

Conformità edilizia:

La planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia non sono conformi allo stato dei luoghi. Le difformità edilizie riscontrate sono da ripristinare secondo l'elaborato grafico allegato. Nello specifico, al piano terra la porta di collegamento tra il subalterno 6 (appartamento) e il 7 (negoziato) deve essere ripristinata così come la chiusura del passaggio tra il soggiorno e la camera.

Per quanto riguarda il piano secondo (sottotetto), la volumetria è maggiore rispetto a quella assentita nell'ultimo progetto approvato. Il sottotetto è sanabile mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, come locale accessorio (sottotetto accessibile), riducendo la superficie calpestabile attraverso la costruzione di divisorii così come indicato nell'elaborato grafico. Il ripostiglio, ora utilizzato abusivamente come bagno, deve essere ripristinato alla destinazione d'uso indicata in progetto. Potenzialmente l'intero secondo piano, una volta sanato, può essere recuperato ai fini abitativi (es: camera) purché si rispettino le indicazioni della L.R.V. n.12 del 06/04/1999 e soddisfi il rapporto aeroilluminante di 1/12.

La pratica dei Beni Ambientali presente agli atti è scaduta.

Attualmente il subalterno 7 è utilizzato come ufficio e non come negozio così come indicato nell'ultima concessione edilizia approvata. L'immobile può essere ripristinato a negozio o essere sanato con un Permesso di Costruire per cambio d'uso senza opere pagando la differenza degli oneri di urbanizzazione da negozio a ufficio. L'intero compendio è dotato di agibilità con allegate le dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti presenti.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

L'immobile è sprovvisto di certificato energetico.

### **LOTTO 10 E 11**

#### Deposito e cantina:

I lotti in esame consistono in uno scantinato adibito a deposito e una cantina al piano seminterrato di un complesso residenziale sito in via Ferrari in Isola Rizza (VR). L'accesso avviene da via Ferrari e varcato il portone identificato con il civico n°53 e attraversato il vano scale e percorso il corridoio condominiale si accede ai due lotti.

Il deposito (lotto 10) possiede anche un accesso secondario su scala esterna che lo collega al vialetto condominiale retrostante.

Le finestre del deposito sono in ferro con vetro singolo.

Rispetto all'ultimo stato approvato si è riscontrato la chiusura di una finestra.

Entrambi i locali presentano una pavimentazione in battuto di cemento, con superfici murarie intonacate e tinteggiate.

#### Caratteristiche edilizie:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da struttura portante in cemento armato e divisori interni in laterizio.

Il solaio del piano rialzato è in laterocemento.

I locali in oggetto sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt.

#### Conformità edilizia:

Per quanto riguarda il deposito (lotto 10) lo stato dei luoghi è conforme rispetto la planimetria catastale e l'ultimo stato approvato per la chiusura di una finestra.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

La riapertura della finestra renderà coerente lo stato dei luoghi con la planimetria catastale e l'ultimo stato approvato.

Per quanto riguarda la cantina (lotto 11) la planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia sono conformi allo stato dei luoghi.

Gli immobili sono dotati di abitabilità.

### **LOTTO 12**

Il Compendio in esame consiste in un negozio, attualmente utilizzato come ufficio, al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito in Via Roma nel Comune di Isola Rizza (VR), con garage pertinenziale.

#### *Negozio*

L'accesso al negozio avviene da via Roma tramite portone identificato con il civico n°211 e attraversato l'ingresso condominiale (sub.14) si accede al negozio da portoncino blindato.

L'immobile si compone di un negozio, bagno e antibagno.

Il negozio è utilizzato abusivamente come ufficio.

Due porte finestre danno accesso diretto sia su via Roma sia alla corte interna condominiale (sub.15). Tutte le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione in gres porcellanato e battiscopa in legno.

La porzione di parete dell'ingresso al negozio è realizzato con un serramento con telaio in alluminio e vetro singolo.

Le finestre sono in legno dotate di doppio vetro con ante oscuranti esterne in legno verniciato ad eccezione di quelle sul fronte strada che sono dotate di inferiate antintrusione.

Le portefinestre sono in legno dotate di doppio vetro con ante oscuranti esterne in legno verniciato ad eccezione di quella sul fronte strada.

Tutte le porte interne sono in legno.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu



Il bagno presenta una pavimentazione con rivestimenti murari in piastrelle di ceramica ed è dotato di tutti i sanitari con doccia.

Si riscontra la presenza di una macchia di umidità nell'antibagno all'altezza del termosifone.

Il riscaldamento dell'immobile è garantito da una caldaia a gas, posizionata nel locale antibagno, con corpi scaldanti in termosifoni in ghisa. Tale caldaia provvede anche alla fornitura dell'acqua calda sanitaria. Attualmente la caldaia risulta essere funzionante ma sprovvista di libretto di manutenzione della caldaia e accreditamento al C.I.R.C.E.

*Garage:*

L'accesso avviene da via Roma e attraverso il vialetto carrabile mappale 766 e 46 (enti urbani promiscui) e la corte condominiale (sub.15) si accede all'autorimessa.

Il garage pertinenziale presenta una pavimentazione in battuto di cemento con superfici murarie intonacate e tinteggiate. La basculante del garage è in alluminio verniciato con apertura manuale.

Caratteristiche edilizie:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile principale sono costituiti da struttura portante in muratura e divisori interni in laterizio. Il solaio del primo piano è in travi e assito in legno. I locali in oggetto sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt.

Il negozio è allacciato alla rete idrica, alla rete fognaria e alla rete del gas comunali.

L'autorimessa è anch'essa in muratura portante con copertura inclinata in laterocemento con sovrastante manto di copertura in coppi.

Conformità edilizia:

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

La planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia sono conformi allo stato dei luoghi tranne che per la destinazione d'uso del negozio che è utilizzato abusivamente come ufficio. Per utilizzare l'immobile è necessario ripristinare la destinazione d'uso concessa o sanare l'abuso con la presentazione di un Permesso di Costruire per cambio d'uso senza opere pagando la differenza degli oneri di urbanizzazione da negozio a ufficio.

Per quanto riguarda il garage, la planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia sono conformi con lo stato dei luoghi.

L'abitazione è dotata di abitabilità ma è sprovvista di certificato di prestazione energetica.

Il garage è sprovvisto di agibilità ma può essere richiesto in Comune.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

### **LOTTO 13**

Il Compendio in esame consiste in un appartamento al primo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito in Via Roma nel Comune di Isola Rizza (VR), con garage e cantina pertinenziale.

#### *Appartamento:*

L'accesso all'appartamento avviene da via Roma da portone identificato con il civico n°211 e salita la scala condominiale (sub.14), con ascensore, al piano primo si entra nell'appartamento da portoncino blindato.

L'immobile si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno e balcone.

Tutte le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione in gres porcellanato e battiscopa in legno.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

Le finestre e portefinestre sono in legno dotate di doppio vetro con ante oscuranti esterne in legno verniciato. Tutte le porte interne sono in legno.

Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato così come i rivestimenti murari ed è dotato di tutti i sanitari con doccia con predisposizione per l'allaccio di una lavatrice.

Il riscaldamento dell'immobile è garantito da una caldaia a gas, posizionata nell'angolo cottura, con corpi scaldanti in termosifoni in ghisa. Tale caldaia provvede anche alla fornitura dell'acqua calda sanitaria. Attualmente la caldaia risulta essere funzionante ma sprovvista di libretto di manutenzione della caldaia e quindi non accreditato al C.I.R.C.E.

#### *Garage e cantina:*

L'accesso avviene da via Roma e attraverso il vialetto carrabile mappale 766 e 46 (enti urbani promiscui) e la corte condominiale (su.15) si accede all'autorimessa e alla cantina. Il garage pertinenziale e la cantina presentano una pavimentazione in battuto di cemento e superfici murarie intonacate e tinteggiate. La basculante del garage è in alluminio verniciato con apertura manuale.

#### Caratteristiche edilizie:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da struttura portante in muratura e divisori interni in laterizio. I locali in oggetto sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt.

L'abitazione è allacciata alla rete idrica, alla rete fognaria e alla rete del gas comunali.

L'autorimessa è anch'essa in muratura portante con copertura inclinata in laterocemento con sovrastante manto di copertura in coppi.

#### Conformità edilizia:

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

La planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia sono conformi allo stato dei luoghi.

L'abitazione è dotata di abitabilità ma è sprovvista di certificato di prestazione energetica.

Il garage è sprovvisto di agibilità ma può essere richiesto in Comune.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

#### **LOTTO 14**

Il Compendio in esame consiste in un appartamento al primo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito in Via Roma nel Comune di Isola Rizza(VR), con garage e cantina pertinenziale.

##### *Appartamento:*

L'accesso all'appartamento avviene da via Roma da portone identificato con il civico n°211 e salita la scala condominiale (sub.14), con ascensore, fino al piano primo si entra nell'appartamento da portoncino blindato.

L'immobile si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno e balcone. Tutte le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione in gres porcellanato e battiscopa in legno. Le finestre e portefinestre sono in legno dotate di doppio vetro con ante oscuranti esterne in legno verniciato. Tutte le porte interne sono in legno.

Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato così come i rivestimenti murari ed è dotato di tutti i sanitari con doccia con predisposizione per l'allaccio di una lavatrice.

Il riscaldamento dell'immobile è garantito da una caldaia a gas, posizionata nell'angolo cottura, con corpi scaldanti in termosifoni in ghisa. Tale caldaia provvede anche alla fornitura dell'acqua calda sanitaria. Attualmente la caldaia

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

risulta essere funzionante ma sprovvista di libretto di manutenzione della caldaia e quindi non accreditato al C.I.R.C.E.

*Garage e cantina:*

L'accesso avviene da via Roma e attraverso il vialetto carrabile mappale 766 e 46 (enti urbani promiscui) e la corte condominiale (sub.15) si accede all'autorimessa e alla cantina. Il garage pertinenziale e la cantina presentano una pavimentazione in battuto di cemento e superfici murarie intonacate e tinteggiate. La basculante del garage è in alluminio verniciato con apertura manuale.

Caratteristiche edilizie:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da struttura portante in muratura e divisori interni in laterizio. I locali in oggetto sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt.

L'abitazione è allacciata alla rete idrica, alla rete fognaria e alla rete del gas comunali.

L'autorimessa è anch'essa in muratura portante con copertura inclinata in laterocemento con sovrastante manto di copertura in coppi.

Conformità edilizia:

La planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia sono conformi allo stato dei luoghi.

L'abitazione è dotata di abitabilità ma è sprovvista di certificato di prestazione energetica.

Il garage è sprovvisto di agibilità ma può essere richiesto in Comune.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

## **LOTTO 15**

Il Compendio in esame consiste in un negozio, attualmente utilizzato come appartamento, al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito in Via Roma nel Comune di Isola Rizza (VR), con garage pertinenziale.

### *Appartamento Negozio:*

L'accesso all'appartamento avviene direttamente da via Roma tramite portone vetrato. Il negozio, utilizzato abusivamente come appartamento, si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, ripostiglio e bagno. Tutte le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione in gres porcellanato e battiscopa in legno. Le finestre sono in legno dotate di doppio vetro con ante oscuranti esterne in legno verniciato tranne quella su fronte strada che è dotata di inferriata antintrusione.

La portafinestra è in legno dotate di doppio vetro con ante oscuranti esterne in legno verniciato.

Tutte le porte interne sono in legno.

Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato così come i rivestimenti murari ed è dotato di tutti i sanitari con doccia.

Nel ripostiglio vi è la predisposizione per l'allaccio di una lavatrice.

Il riscaldamento dell'immobile è garantito da una caldaia a gas, posizionata nel ripostiglio, con corpi scaldanti in termosifoni in ghisa. Tale caldaia provvede anche alla fornitura dell'acqua calda sanitaria. Attualmente la caldaia risulta essere funzionante ma sprovvista di libretto di manutenzione della caldaia e quindi non accreditato al C.I.R.C.E.

### *Garage:*

L'accesso avviene da via Roma e attraverso il vialetto carrabile mappale 766 e 46 (enti urbani promiscui) e la corte condominiale (sub.15) si accede all'autorimessa.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

Il garage pertinenziale presenta una pavimentazione in battuto di cemento e superfici murarie intonacate e tinteggiate. La basculante del garage è in alluminio verniciato con apertura manuale.

Caratteristiche edilizie:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da struttura portante in muratura e divisori interni in laterizio. Il solaio del primo piano è in travi e assito in legno. I locali in oggetto sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt.

L'abitazione è allacciata alla rete idrica, alla rete fognaria e alla rete del gas comunali.

L'autorimessa è anch'essa in muratura portante con copertura inclinata in laterocemento con sovrastante manto di copertura in coppi.

Conformità edilizia:

La planimetria catastale del sub.16 è conforme allo stato dei luoghi (appartamento) ma non all'ultima concessione edilizia (indicato come negozio). Attualmente l'immobile è utilizzato abusivamente come appartamento e non come indicato nell'ultimo titolo edilizio approvato ovvero negozio. Per utilizzare l'immobile è necessario ripristinare la destinazione d'uso concessa o sanare l'abuso con la presentazione di un Permesso di Costruire per cambio d'uso per opere già eseguite da negozio ad appartamento. Per quanto riguarda il garage, la planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia sono conformi allo stato dei luoghi.

L'immobile è dotata di abitabilità ma è sprovvista di certificato di prestazione energetica.

Il garage è sprovvisto di agibilità ma può essere richiesto in Comune.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

### **LOTTO 16**

Il Compendio in esame consiste in un garage all'interno dell'autorimessa collocata nella corte comune di un fabbricato sito in Via Roma n°211, nel Comune di Isola Rizza (VR).

#### *Garage:*

L'accesso avviene da via Roma e attraverso il vialetto carrabile mappale 766 e 46 (enti urbani promiscui) e la corte condominiale (sub.15) si accede all'autorimessa. Il garage presenta una pavimentazione in battuto di cemento e superfici murarie intonacate e tinteggiate. La basculante del garage è in alluminio verniciato con apertura manuale.

#### Caratteristiche edilizie:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da struttura portante in muratura e divisori interni in laterizio. La copertura inclinata dell'autorimessa è in laterocemento con sovrastante manto di finitura in coppi.

#### Conformità edilizia:

La planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia sono conformi allo stato dei luoghi.

Il garage è sprovvisto di agibilità ma può essere richiesto in Comune.

### **LOTTO 17**

Il Compendio in esame consiste in un'abitazione singola (sub.1) e un deposito attrezzi attualmente utilizzato come magazzino artigianale (sub.3) con ampia corte di pertinenza sito in Via Casalandri, nel Comune di Isola Rizza (VR).

#### *Abitazione*

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu



L'accesso all'immobile avviene da via Casalandri tramite cancello carrabile. L'abitazione è costituita al piano rialzato da soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno e ripostiglio mentre al piano seminterrato è costituito da taverna, cantina, bagno, legnaia e centrale termica.

Tutte le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione in gres porcellanato con battiscopa in legno. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimenti murari in piastrelle in gres porcellanato ed è dotato di tutti i sanitari con doccia. Le finestre e portefinestre sono in alluminio anodizzato dotate di vetro singolo con tapparelle in pvc con avvolgibile in cassonetto interno. Tutte le porte interne sono in legno.

La disposizione interna dei locali differisce totalmente dall'ultima concessione edilizia con l'edificazione di una scala interna anch'essa abusiva.

Il sottotetto è stato reso accessibile per mezzo di tale scala interna, con l'apertura di alcune finestre non presenti nell'ultima concessione edilizia approvata.

Il riscaldamento dell'immobile è garantito da una caldaia a gas, posizionata nella centrale termica, con corpi scaldanti in termosifoni in ghisa. Tale caldaia provvede anche alla fornitura dell'acqua calda sanitaria. Attualmente la caldaia risulta essere funzionante. Non è stato trovato il libretto di manutenzione della caldaia, pertanto, si suppone che il generatore non sia accreditato al C.I.R.C.E.

*Deposito attrezzi:*

L'accesso avviene dalla corte pertinenziale attraverso portone scorrevole in ferro e vetro. Nella zona ad Est del deposito sono stati ricavati abusivamente un bagno e una scala metallica per permettere l'accesso all'ufficio. Il deposito attrezzi è collegato abusivamente al lotto confinante attraverso una porta.

Il deposito presenta una pavimentazione in battuto di cemento con superfici murarie intonacate e tinteggiate.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

### Caratteristiche edilizie:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'abitazione sono costituiti da struttura portante in muratura e divisori interni in laterizio. I solai sono in laterocemento. La copertura è inclinata a doppia falda in latero cemento con sovrastante manto di copertura in coppi. I locali in oggetto sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt.

L'abitazione è allacciata alla rete idrica, alla rete fognaria e alla rete del gas comunali.

Il deposito attrezzi è caratterizzato in struttura portante in cemento armato con copertura piana in lastre ondulate in fibrocemento.

Per quanto visibile la copertura risulta essere integra.

I locali in oggetto sono dotati di impianto elettrico esterno a canalina, tensione 220/380 volt.

### Conformità edilizia:

Per quanto riguarda l'abitazione, la planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia non sono conformi allo stato dei luoghi. È possibile sanare le difformità interne, la scala interna e le forometrie esterne, così come indicato sull'elaborato grafico allegato alla presente, con la presentazione di una SCIA in sanatoria per opere già eseguite.

Il volume del sottotetto non può essere sanato pertanto tale locale deve essere inaccessibile.

Per quanto riguarda il deposito la planimetria catastale è conforme con lo stato dei luoghi ma non alla concessione edilizia. È possibile sanare gli abusi con la presentazione di una SCIA in sanatoria, per opere già eseguite, per la diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso dei locali. Gli immobili sono dotati di abitabilità ma sprovvisti di conformità degli impianti e di attestato di prestazione energetica. Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

sopradescritti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

### **LOTTO 18**

Il Compendio in esame consiste in un'abitazione singola (sub.1) con pertinenze quali ricovero attrezzi, garage, tettoie, cantina e ripostigli (sub.3) con ampia corte di pertinenza sito in Via Capitello n°159, nel Comune di Isola Rizza (VR). L'abitazione singola è costituita da due piani fuori terra e un piano interrato.

#### *Abitazione*

L'accesso alla corte avviene da via Capitello tramite cancello carrabile identificato con il civico n° 159 e attraversato il giardino di proprietà si accede all'immobile da portoncino blindato al piano terra.

L'immobile si compone al piano terra da camera (attualmente utilizzata come cucina), soggiorno (attualmente utilizzato come camera), ingresso, disimpegno, sala da pranzo (attualmente utilizzata come soggiorno), ripostiglio e studio (attualmente utilizzato come sala da pranzo) mentre al piano primo è costituito da due camere, cucina (utilizzato come soggiorno), ripostiglio, ingresso, disimpegno, bagno e salotto (utilizzato come camera).

Tutte le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione in marmo mentre il soggiorno, la camera 3, il ripostiglio 2 e il salotto sono in parquet con battiscopa in legno.

Il bagno 1 e 2 presentano una pavimentazione e rivestimenti murari in piastrelle in gres porcellanato e sono dotati di tutti i sanitari con doccia.

Le finestre e portefinestre sono in legno dotate di vetro singolo con tapparelle in pvc con avvolgibile in cassonetto interno.

Il piano interrato è costituito da cantina, taverna e centrale termica. Le finestre e portefinestre sono in alluminio dotate di vetro singolo con pavimentazione in

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

battuto di cemento e superfici murarie intonacate e tinteggiate. Tutte le porte interne sono in legno.

Si sono riscontrate delle difformità nella distribuzione interna e la loro destinazione d'uso che sono facilmente sanabili.

All'interno del portico è stata ricavata una scala abusiva per accedere al piano superiore. Anche quest'opera è sanabile.

Il riscaldamento dell'immobile è garantito da una caldaia a gas, posizionata nella centrale termica, con corpi scaldanti in ventilconvettori. Tale caldaia provvede anche alla fornitura dell'acqua calda sanitaria. Attualmente la caldaia risulta essere funzionante. Non è stato trovato il libretto di manutenzione della caldaia pertanto si suppone che il generatore non sia accreditato al C.I.R.C.E.

#### *Magazzino, ricovero attrezzi e tettoia*

Il fabbricato è costituito da due ricoveri attrezzi, tettoia, magazzino, due ripostigli, ricovero mezzi, deposito attrezzi e un wc. La tettoia è collegata direttamente con il lotto confinante (mappale 109) da una porta abusiva.

Nel ripostiglio 4 è stata ricavata una cantina interrata abusiva accessibile da una scala in cemento armato. L'intero compendio presenta una pavimentazione in battuto di cemento con le superfici murarie intonacate e tinteggiate.

#### Caratteristiche edilizie:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'intero compendio sono costituiti da struttura mista e divisori interni in laterizio. La copertura è in travi in acciaio con sovrastante manto in lastre ondulate di fibrocemento.

Per quanto visibile la copertura risulta essere integra.

I locali in oggetto sono dotati di impianto elettrico esterno in canalina, tensione 220/380 volt.

L'abitazione è allacciata alla rete idrica, alla rete fognaria e alla rete del gas comunali.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

Conformità edilizia:

Da indagini presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Rizza non è stato reperito alcun titolo edilizio, come da dichiarazione allegata, pertanto si è provveduto al confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale agli atti anche se probatoria.

Le difformità riscontrate sia interne che esterne (scala e cantina), così come indicate sull'elaborato grafico allegato, possono essere sanate con la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria per opere già eseguite. Gli immobili non sono dotati di agibilità e conformità degli impianti e sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica. Si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale con lo stato dei luoghi. Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

**LOTTO 19, 20, 21, 22 E 23**

I lotti in esame consistono in cinque garage all'interno di una autorimessa, al piano interrato di un complesso residenziale sito in Via Margattoni nel Comune di Isola Rizza (VR). L'accesso avviene da via Margattoni attraversando il vialetto carrabile identificato al mappale 198 (intestato a terzi escluso dal procedimento) e, percorso il cortile (sub.16), la rampa e le aree di manovra dei garage (sub. 18), si accede ai singoli garage. Agli immobili è possibile accedere anche pedonalmente dal vano scala condominiale (sub.16). Tutti i garage presentano una pavimentazione in battuto di cemento con superfici murarie in c.a. tinteggiate. Le basculanti dei garage sono in alluminio con apertura manuale.

Caratteristiche edilizie:

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da struttura portante in cemento armato e divisori interni in blocchi di cemento. Il solaio del piano terra è in predalles.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico in canaline esterne, tensione 220 volt.

Conformità edilizia:

Le planimetrie catastali e l'ultima concessione edilizia sono conformi allo stato dei luoghi.

Gli immobili sono dotati di agibilità.

***SITUAZIONE URBANISTICA ED AUTORIZZATA***

**LOTTO DA 1, 2, 3, 4, 5 E 6**

Da indagini effettuate presso gli Ufficio Tecnici del Comune di Cerea sono state appurate le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n°71/2001 rilasciata il 02/10/2001 per “costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale”;
- Denuncia di Inizio Attività n°168/2003 presentata il 28/08/2003 in variante alla C.E. n°71/2000 per “costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale”;
- Certificato di Agibilità n°101 rilasciato il 25/11/2003;
- Certificato di Agibilità n°101bis rilasciato il 03/12/2003.

**LOTTO 7**

Da indagini effettuate presso gli Ufficio Tecnici del Comune di Cerea è stato appurato che il lotto ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

– nel P. I. (Piano degli Interventi) come zona di servizio per attrezzature pubbliche e o di pubblico interesse (art. 61) o attrezzature ricettive (servizi commerciali);

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

– nel P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio): A.T.O. n. 7 Il territorio agricolo a Nord (art. 64), Aree di riqualificazione e riconversione (art. 73), Edifici complessi di valore monumentale testimoniale (artt. 38,39), Opere incongrue (art. 75).

È stata appurata la seguente concessione edilizia:

- Condono Edilizio SK 2859 presentato il 30/06/1987 e rilasciato il 16/10/1996.

Dalla concessione edilizia sopraccitata la superficie complessiva assentita dell'intero compendio è di 2.214 m<sup>2</sup> con un volume di 10.257 m<sup>3</sup>.

#### **LOTTO 8**

Da indagini effettuate presso gli Ufficio Tecnici del Comune di Pressana si certifica che l'area è in zona di espansione C/2 con Piano di Lottizzazione convenzionato (già eseguito). L'edificazione dovrà rispettare nelle parti applicabili la normativa di cui LL. RR. n. 11/2004, n. 61/1985 e la Variante del Piano degli Interventi approvato.

La capacità edificatoria del lotto (superficie complessiva di 696 m<sup>2</sup>) è regolamentata con un indice fondiario di 1mc/mq con un rapporto di copertura massima del 35% e con un'altezza massima del fabbricato di 7,50 m.

Il lotto, pertanto, ha una superficie massima edificabile di 243,6 m<sup>2</sup> con un volume massimo di 696 m<sup>3</sup>.

#### **LOTTO 9**

Da indagini effettuate presso gli Ufficio Tecnici del Comune di Isola Rizza sono state appurate le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n°37/96 rilasciata il 03/10/1996 per “manutenzione straordinaria di un edificio ad uso commerciale e residenziale”;
- Permesso di Abitabilità n°304 di prot. rilasciato il 18/01/1999.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

### **LOTTO 10 E 11**

Da indagini effettuate presso gli Ufficio Tecnici del Comune di Isola Rizza sono state appurate le seguenti concessioni edilizie:

- Licenza di Costruzione n°192 rilasciata il 13/08/1973 per “la costruzione di n.4 alloggi con accessori inerenti ad essi, più n.3 negozi”;
- Licenza di Costruzione n°222 rilasciata il 24/04/1974 in variante alla n°192 per “la costruzione di un condominio denominato “Condominio Roma””;
- Permesso di Abitabilità rilasciato il 02/12/1978.

### **LOTTO 12, 14, 15 E 16**

Da indagini effettuate presso gli Ufficio Tecnici del Comune di Isola Rizza sono state appurate le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n°4/2000 rilasciata il 09/02/2000 per “restauro di un edificio a uso residenziale e commerciale”;
- Concessione Edilizia n°11/02 rilasciata il 29/05/2002 per “accessori alla residenza”;
- D.I.A. n°3405 di prot. del 23/07/2002 in variante per “realizzazione di accessori alla residenza”;
- Permesso di Agibilità n°3193 rilasciato il 07/07/2003

### **LOTTO 17**

Da indagini effettuate presso gli Ufficio Tecnici del Comune di Isola Rizza sono state appurate le seguenti concessioni edilizie:

- Licenza di Costruzione n°206 rilasciata il 17/12/1973 per “la costruzione di una casetta uso abitazione e di una tettoia per deposito attrezzi”;
- Certificato di Abitabilità rilasciato il 04/05/1979.

### **LOTTO 18**

Da indagini effettuate presso gli Ufficio Tecnici del Comune di Isola Rizza sono state appurate le seguenti concessioni edilizie:

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu



- Dichiarazione del Comune di Isola Rizza che inerente all'abitazione (sub.1) non è possibile reperire pratiche edilizie nell'archivio comunale.
- D.I.A. n°2332 presentata il 23/05/2002 per “manutenzione straordinaria della copertura di un magazzino (sub.3)”.

### **LOTTO 19, 20, 21, 22 E 23**

Da indagini effettuate presso gli Ufficio Tecnici del Comune di Isola Rizza sono state appurate le seguenti concessioni edilizie:

- Permesso di Costruire n°10/2007 rilasciata il 12/11/2007 per “Ristrutturazione di un edificio residenziale e commerciale sito in piazza Roma, Isola Rizza Z.T.O. “A” centro storico”;
- Permesso di Costruire n°06/2010 rilasciata il 27/05/2010 per “Ristrutturazione di un edificio residenziale e commerciale sito in piazza Roma, Isola Rizza Z.T.O. “A” centro storico. Cambio di destinazione d’uso da commerciale e abitativo parziale a direzionale”;
- Certificato di Agibilità n°4608 di prot. rilasciato il 08/07/2010.
- Comunicazione inizio procedimento revoca agibilità n°4608 di prot. del 08.07.2010 limitatamente alle unità identificate al foglio 2 mappale 566 subalterni 19 e 20 del Comune di Isola Rizza (escluse dal procedimento).

### ***SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI***

il Lotto 1, 2, 3, 4, 5 e 6 sono liberi.

Il Lotto 7 è collabente ed inaccessibile. Lo stradello identificato al mappale 66 è gravato da servitù di passo così come indicato sull’atto n.55132 di rep. stipulato il 14/11/1968 dal notaio Nicoli Nello mentre il mappale 93 risulta libero da vincoli.

Il Lotto 8 è libero.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell’Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

Il Lotto 9 il negozio (sub.7) è utilizzato come sede della [REDACTED] mentre l'appartamento (sub.6) è concesso in locazione con contratto quadriennale regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 al n°4924 serie 3T in data 03/05/2016.

Il Lotto 10 e 11 sono liberi.

Il Lotto 12 e 13 sono occupati sine titolo.

il Lotto 14 è concesso in locazione con regolarmente contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 al n°11064 serie 3T in data 02/11/2015.

il Lotto 15 è concesso in locazione con regolarmente contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 al n°11567 serie 3T in data 13/11/2015.

il Lotto 16 è libero.

Il Lotto 17 è occupata dal nipote del signor [REDACTED] sine titolo.

Il Lotto 18 è occupato dal signor [REDACTED] con famiglia come da certificato anagrafico allegato.

Il Lotto 19, 20, 21, 22 e 23 sono occupati sine titolo. Il vialetto identificato al mappale 198 non risulta gravato da servitù di passo carrabile.

***Altre informazioni per l'acquirente***

Gli immobili dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10 e 11 sono amministrati dalla signora Fagnani Maria Teresa con studio in Bovolone (VR) in via Valbauzzo n°10/C.

**LOTTO 1**

Millesimi di competenza complessivi: 6,52;

Spese di gestione per l'anno 2015/16 circa € 109,81;

Spese di gestione preventivate per l'anno 2016/17 circa € 104,34;

Spese straordinarie: nessuna.

Totale spese insolute al momento della perizia sono di € 703,00.

**LOTTO 2**

Millesimi di competenza complessivi: 7,34;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

Spese di gestione per l'anno 2015/16 circa € 123,62;  
Spese di gestione preventivate per l'anno 2016/17 circa € 117,46;  
Spese straordinarie: nessuna.  
Totale spese insolute al momento della perizia sono di € 411,00.

#### LOTTO 3

Millesimi di competenza complessivi: 6,96;  
Spese di gestione per l'anno 2015/16 circa € 117,22;  
Spese di gestione preventivate per l'anno 2016/17 circa € 111,38;  
Spese straordinarie: nessuna.  
Totale spese insolute al momento della perizia sono di € 349,00.

#### LOTTO 4

Millesimi di competenza complessivi: 1,39;  
Spese di gestione per l'anno 2015/16 circa € 23,41;  
Spese di gestione preventivate per l'anno 2016/17 circa € 22,24;  
Spese straordinarie: nessuna.  
Totale spese insolute al momento della perizia sono di € 122,00.

#### LOTTO 5

Millesimi di competenza complessivi: 7,17;  
Spese di gestione per l'anno 2015/16 circa € 23,41;  
Spese di gestione preventivate per l'anno 2016/17 circa € 114,74;  
Spese straordinarie: nessuna.  
Totale spese insolute al momento della perizia sono di € 1.061,00.

#### LOTTO 6

Millesimi di competenza complessivi: 7,10;  
Spese di gestione per l'anno 2015/16 circa € 119,58;  
Spese di gestione preventivate per l'anno 2016/17 circa € 113,62;  
Spese straordinarie: nessuna.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

Totale spese insolute al momento della perizia sono di € 1.048,00.

LOTTO 10 E 11

Millesimi di competenza complessivi: 20,058;

Spese di gestione per l'anno 2015/16 circa € 241,05;

Spese di gestione preventivate per l'anno 2016/17 circa € 76,22;

Spese straordinarie esercizio 2015/16 circa € 168,10;

Spese straordinarie esercizio 2016/17 circa € 40,12;

Totale spese insolute al momento della perizia sono di € 624,00.

### ***DETERMINAZIONE DI STIMA***

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

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto e gli Uffici Tecnici del Comune di Cerea, Isola Rizza e Pressana, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona e anche con l'ausilio della metodologia Market Comparison Approach (M.C.A.) si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo finale dell'anno 2016 e allo stato d'uso e manutenzione del compendio immobiliare.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

Lo scrivente, quindi, procede alla seguente valutazione:

### **LOTTO 1**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Cerea censito al N.C.E.U. al foglio 46 mappale 608 sub.24.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Garage	33,50	35	11,73	11,73	700,00	€ 8.207,50

Valore finale del **Lotto 1: € 8.200,00.**

### **LOTTO 2**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Cerea censito al N.C.E.U. al foglio 46 mappale 608 sub.25.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Garage	36,90	35	12,92	12,92	700,00	€ 9.040,50

Valore finale del **Lotto 2: € 9.000,00.**

### **LOTTO 3**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Cerea censito al N.C.E.U. al foglio 46 mappale 608 sub.26.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Garage	36,00	35	12,60	12,60	700,00	€ 8.820,00

Valore finale del **Lotto 3: € 8.800,00.**

### **LOTTO 4**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Cerea censito al N.C.E.U. al foglio 46 mappale 608 sub.28.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Cantina	14,60	25	3,65	3,65	700,00	€ 2.555,00

Valore arrotondato del Lotto 4: € 2.550,00.

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima:

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

– Presentazione di Certificazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria per cambio destinazione d'uso senza opere, redatto da un tecnico abilitato, viene quantificato in € 550,00.

Valore finale del **Lotto 4: € 2.000,00.**

### **LOTTO 5**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Cerea censito al N.C.E.U. al foglio 46 mappale 608 sub.42.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Garage	38,00	35	13,30	13,30	700,00	€ 9.310,00

Valore finale del **Lotto 5: € 9.300,00.**

### **LOTTO 6**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Cerea censito al N.C.E.U. al foglio 46 mappale 608 sub.45.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Garage	38,00	35	13,30	13,30	700,00	€ 9.310,00

Valore finale del **Lotto 6: € 9.300,00.**

### **LOTTO 7**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Cerea censito al N.C.E.U. al foglio 42 mappale 92 sub.3.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Opificio	2214,00	100	2214,00	2871,50	70,00	€ 201.005,00
Corte	13150,00	5	657,50			

Valore arrotondato del Lotto 7: € 201.000,00.

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima:

– Taglio della vegetazione presente per accedere al compendio viene quantificato in € 5.000,00;

**PELLINI DENIS**  
ingegnere

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

– Smaltimento della copertura in eternit da una ditta specializzata in discarica viene quantificato in € 16.000,00;

Valore finale del **Lotto 7: € 180.000,00.**

### **LOTTO 8**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Cerea censito al N.C.T. al foglio 7 mappali 342 e 349.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Area Edif.	696,00	100	696,00	696,00	100,00	€ 69.600,00

Valore finale del **Lotto 8: € 69.600,00.**

### **LOTTO 9**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Isola Rizza censito al N.C.U.E. al foglio 2 mappale 71 sub.6 e 7.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Negozio	76,00	100	76,00	190,92	850,00	€ 162.282,00
Appartamento	88,92	100	88,92			
Sottotetto	52,00	50	26,00			

Valore arrotondato del Lotto 9: € 162.300,00.

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima:

– Opere edili consistenti nella realizzazione delle tramezze al piano primo e nel sottotetto, così come indicato nell'elaborato grafico allegato, viene quantificato in € 2.000,00;

– Presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per le modifiche della nuova distribuzione interna nel sottotetto, redatto da un tecnico abilitato compreso di sanzione, viene quantificato in € 2.000,00;

– Presentazione di Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso da negozio ad ufficio, redatto da un tecnico abilitato compreso degli oneri (€ 650), viene quantificato in € 2.000,00;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

– Il rilascio della conformità degli impianti presenti con l’accreditamento al catasto impianti termici C.I.R.C.E. viene quantificato in € 1.000,00;

– Il rilascio dell’A.P.E. con accreditamento al portale Ve.Net viene quantificato in € 300,00.

Valore finale del **Lotto 9: € 155.000,00.**

### **LOTTO 10**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Isola Rizza censito al N.C.U.E. al foglio 2 mappali 517 sub.10:

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Deposito	103,00	25	25,75	25,75	600,00	€ 15.450,00

Valore arrotondato del Lotto 10: € 15.500,00.

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima:

– Opere edili consistenti nella riapertura della forometria con l’installazione di un nuovo serramento viene quantificato in € 5.500,00;

Valore finale del **Lotto 10: € 10.000,00.**

### **LOTTO 11**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Isola Rizza censito al N.C.U.E. al foglio 2 mappali 517 sub.11:

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Cantina	9,70	25	2,43	2,43	600,00	€ 1.455,00

Valore finale del **Lotto 11: € 1.500,00.**

### **LOTTO 12**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Isola Rizza censito al N.C.U.E. al foglio 2 mappali 290 sub.2 e 8:

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Negozi	70,22	100	70,22	76,45	950,00	€ 72.630,83
Garage	17,81	35	6,23			

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell’Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu



Valore arrotondato del Lotto 12: € 72.600,00.

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima:

- Presentazione di Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso senza opere da negozio ad ufficio, redatto da un tecnico abilitato compreso degli oneri (€ 600), viene quantificato in € 2.000;
- La richiesta di agibilità tardiva del garage con perizia statica, redatto da un tecnico abilitato compreso della sanzione (€ 460), viene quantificati in € 2.300;
- Il rilascio della conformità degli impianti presenti con l'accreditamento al catasto impianti termici C.I.R.C.E. viene quantificato in € 1.000,00;
- Il rilascio dell'A.P.E. con accreditamento al portale Ve.Net viene quantificato in € 300,00.

Valore finale del **Lotto 12: € 67.000,00.**

### **LOTTO 13**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Isola Rizza censito al N.C.U.E. al foglio 2 mappali 290 sub. 4 e 10:

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Appartamento	83,30	100	83,30	92,00	800,00	€ 73.600,00
Balcone	1,70	25	0,43			
Cantina	7,90	25	1,98			
Garage	18,00	35	6,30			

Valore arrotondato del Lotto 13: € 73.600,00.

- La richiesta di agibilità tardiva del garage con perizia statica, redatto da un tecnico abilitato compreso della sanzione (€ 460), viene quantificati in € 2.300;
- Il rilascio della conformità degli impianti presenti con l'accreditamento al catasto impianti termici C.I.R.C.E. viene quantificato in € 1.000,00;
- Il rilascio dell'A.P.E. con accreditamento al portale Ve.Net viene quantificato in € 300,00.

Valore finale del **Lotto 13: € 70.000,00.**

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

### **LOTTO 14**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Isola Rizza censito al N.C.U.E. al foglio 2 mappali 290 sub.3 e 11:

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Appartamento	83,50	100	83,50	92,43	800,00	€ 73.940,00
Balcone	1,70	25	0,43			
Cantina	6,70	25	1,68			
Garage	19,50	35	6,83			

Valore arrotondato del Lotto 14: € 73.900,00.

- La richiesta di agibilità tardiva del garage con perizia statica, redatto da un tecnico abilitato compreso della sanzione (€ 460), viene quantificati in € 2.300.
- Il rilascio della conformità degli impianti presenti con l'accreditamento al catasto impianti termici C.I.R.C.E. viene quantificato in € 1.000,00;
- Il rilascio dell'A.P.E. con accreditamento al portale Ve.Net viene quantificato in € 300,00.

Valore finale del **Lotto 14: € 70.300,00.**

### **LOTTO 15**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Isola Rizza censito al N.C.U.E. al foglio 2 mappali 290 sub.9 e 16:

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Appartamento	85,00	100,00	85,00	91,44	750,00	€ 68.580,00
Garage	18,40	35,00	6,44			

Valore arrotondato del Lotto 15: € 68.600,00.

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima:

- Presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria per opere già eseguite con cambio di destinazione d'uso da negozio ad appartamento, redatto da un tecnico abilitato esclusa la sanzione, con richiesta di agibilità viene quantificato in € 3.000,00;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

- La richiesta di agibilità tardiva del garage con perizia statica, redatto da un tecnico abilitato compreso della sanzione (€ 460), viene quantificati in € 2.300;
- Il rilascio della conformità degli impianti presenti con l'accreditamento al catasto impianti termici C.I.R.C.E. viene quantificato in € 1.000,00;
- Il rilascio dell'A.P.E. con accreditamento al portale Ve.Net viene quantificato in € 300,00.

Valore finale del **Lotto 15: € 62.000,00.**

### **LOTTO 16**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Isola Rizza censito al N.C.U.E. al foglio 2 mappali 290 sub. 7:

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Garage	18,00	35	6,30	6,30	800,00	€ 5.040,00

Valore arrotondato del Lotto 16: € 5000,00.

- La richiesta di agibilità tardiva del garage con perizia statica, redatto da un tecnico abilitato compreso della sanzione (€ 460), viene quantificati in € 2.300.

Valore finale del **Lotto 16: € 2.700,00.**

### **LOTTO 17**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Isola Rizza censito al N.C.U.E. al foglio 3 mappali 109 sub.1 e 3:

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Abitazione	96,80	100	96,80	407,48	700,00	€ 285.232,50
Cantina	132,20	50	66,10			
Deposito	401,00	50	200,50			
Balcone	19,50	25	4,88			
corte	445,00	5	22,25			
Ufficio	33,90	50	16,95			

Valore arrotondato del Lotto 17: € 285.200,00.

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima:

- Presentazione di Segnalazione Certificato di Inizio Attività in sanatoria per opere già eseguite così come indicato sull'elaborato grafico allegato, redatto da un tecnico abilitato esclusa la sanzione, con richiesta di agibilità viene quantificato in € 4.900;
- Opere edili consistenti nell'eliminazione dell'ultima rampa di scale con la chiusura del solaio del sottotetto e la chiusura del passaggio al mappale confinante viene quantificato in € 5.000;
- Il rilascio della conformità degli impianti presenti con l'accreditamento al catasto impianti termici C.I.R.C.E. viene quantificato in € 1.000,00;
- Il rilascio dell'A.P.E. con accreditamento al portale Ve.Net viene quantificato in € 300,00.

Valore finale del **Lotto 17: € 274.000,00.**

### **LOTTO 18**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Isola Rizza censito al N.C.U.E. al foglio 3 mappali 110 sub.1 e 3:

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Abitazione	285,00	100	285,00	721,58	750,00	€ 541.181,25
Terrazzo	23,80	35	8,33			
Deposito	576,60	50	288,30			
Portico	30,70	35	10,75			
Corte	1825,00	5	91,25			
Cantina	66,90	50	33,45			
Cantina dep.	18,00	25	4,50			

Valore arrotondato del Lotto 18: € 541.200,00.

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima:

- Presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria per opere interne ed esterne già eseguite così come indicato sull'elaborato grafico allegato compresa di perizia statica, redatto da un tecnico abilitato esclusa la sanzione e gli oneri, con richiesta di agibilità viene quantificato in € 5.500,00;

- Opere edili consistenti nella chiusura del passaggio al mappale confinante viene quantificato in € 400,00;
- Il rilascio della conformità degli impianti presenti con l'accreditamento al catasto impianti termici C.I.R.C.E. viene quantificato in € 1.000,00;
- Il rilascio dell'A.P.E. con accreditamento al portale Ve.Net viene quantificato in € 300,00.

Valore finale del **Lotto 18: € 534.000,00.**

### **LOTTO 19**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Isola Rizza censito al N.C.E.U. al foglio 2 mappale 566 sub.8.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Garage	27,60	35	9,66	9,66	800,00	€ 7.728,00

Valore finale del **Lotto 19: € 7.700,00.**

### **LOTTO 20**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Cerea censito al N.C.E.U. al foglio 2 mappale 566 sub.9.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Garage	24,00	35	8,40	8,40	800,00	€ 6.720,00

Valore finale del **Lotto 20: € 6.700,00.**

### **LOTTO 21**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Cerea censito al N.C.E.U. al foglio 2 mappale 566 sub.10.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Garage	24,00	35	8,40	8,40	800,00	€ 6.720,00

Valore finale del **Lotto 21: € 6.700,00.**

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

## **LOTTO 22**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Cerea censito al N.C.E.U. al foglio 2 mappale 566 sub.11.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Garage	23,80	35	8,33	8,33	800,00	€ 6.664,00

Valore finale del **Lotto 22: € 6.700,00.**

## **LOTTO 23**

Piena proprietà del compendio costituito sito nel Comune di Cerea censito al N.C.E.U. al foglio 2 mappale 566 sub.15.

	mq	%	mq ragguagliati	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
Garage	44,90	35	15,72	15,72	800,00	€ 12.572,00

Valore finale del **Lotto 23: € 12.550,00.**

I lotti non sono divisibili secondo gli art.470 e succ. c.p.c.

## ***VINCOLI ED ONERI GIURIDICI***

Elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sui beni descritti nella presente perizia:

### **Trascrizioni:**

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 24/03/2016 al n° 10644 R.G. e al n° 6896 R.P. a favore di [REDACTED] con sede a Modena (MO) a carico di [REDACTED] sopra generalizzati, per la quota di 1/1 di tutti i lotti;

### **Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Verona il 24/12/2015 al n° 46175 R.G. e al n° 7561 R.P. a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede a Modena

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

(MO) per la somma totale di € 400.000,00 (euro quattrocentomila/00) a garanzia di un capitale di € 346.704,52 (euro trecentoquarantaseimilasettecentoquattro/52) a carico di [REDACTED] sopra generalizzati, per la quota di 1/1 di tutti i lotti;

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Verona il 16/07/2015 al n° 24852 R.G. e al n° 4034 R.P. a favore di BANCA VERONESE - CREDITO COOPERATIVO DI CONCAMARISE SOC. COOP. A.R.L. con sede a Concamarise (VR) per la somma totale di € 100.000,00 (euro centomila/00) a garanzia di un capitale di € 79.852,18 (euro settantanovemilaottococinquantadue/18) a carico di [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/1 del lotto 17;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Verona il 13/03/2015 al n° 7934 R.G. e al n° 1216 R.P. a favore di CASSA EDILE DI VERONA (VR) con sede a Verona (VR) per la somma totale di € 2.606,00 (euro duemilaseicentosei/00) a garanzia di un capitale di € 1.306,00 (euro milletrecentosei/00) a carico di [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/1 dei lotti dal 1 al 6;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Verona il 04/03/2015 al n° 6571 R.G. e al n° 966 R.P. a favore di DONADONI Pietro nato a Legnago (VR) il 08/09/1966 per la somma totale di € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00) a garanzia di un capitale di € 23.207,00 (euro ventitremiladuecentosette/00) a carico di [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/1 dei lotti dal 1 al 6;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Verona sez. distinta di Legnago il 22/11/2013 al n° 38821 R.G. e al n° 5264 R.P. a favore di ALBERTINI Tiziano nato a San Pietro di Morubio (VR) il

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

11/07/1961 per la somma totale di € 27.000,00 (euro ventisettemila/00) a garanzia di un capitale di € 16.830,00 (euro sedicimilaottocentotrenta/00) a carico di [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/1 del lotto 9,13 e 14;

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Verona sez. distinta di Legnago il 22/11/2011 al n° 6475 R.G. e al n° 1211 R.P. a favore di EQUITALIA NOMOS S.P.A. con sede a Torino (TO) il per la somma totale di € 77.628,12 (euro settantasettemilaseicentoventotto/12) a garanzia di un capitale di € 38.814,06 (euro trentottomilaottocentoquattordici/06) a carico di [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1 lotto dal 1 al 6;
- Ipoteca volontaria derivante da Atto notarile pubblico iscritta a Verona il 04/02/2010 al n° 4288 R.G. e al n° 752 R.P. a favore di BANCA ANTOVENETA S.P.A. con sede a Padova (PD) per la somma totale di € 700.000,00 (euro settecentomila/00) a garanzia di un capitale di € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00) a carico di [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/1 per i lotti dal 12 al 15;
- Ipoteca volontaria derivante da Atto notarile pubblico iscritta a Verona il 05/08/2008 al n° 33792 R.G. e al n° 7029 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a Modena (MO) per la somma totale di € 720.000,00 (euro settecentoventimila/00) a garanzia di un capitale di € 400.000,00 (euro quattrocentomila/00) a carico di [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/1 per il lotto 18;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu



## ***RIEPILOGO LOTTO***

### **Descrizione sintetica del bene**

Trattasi di una serie di compendi immobiliari siti nel comune di Cerea essenzialmente costituiti da cinque garage e una cantina all'interno dell'autorimessa al piano interrato di un complesso residenziale e di un opificio sito in località Palesella; nel comune di Pressana un terreno edificabile e nel comune di Isola Rizza una cantina e un locale di deposito al piano seminterrato di un condominio, cinque garage al piano interrato all'interno di un complesso residenziale, tre appartamenti ed un negozio con relative pertinenze, un appartamento con locali ad uso commerciale al piano terra, due abitazioni singole con depositi attrezzi di pertinenza.

### **Dati catastali attuali**

N.C.E.U. Comune di Cerea.

- N.C.E.U. Foglio 46 – mappale 608 – sub. 24 – Via Marconi – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 30 mq – sup. cat. 33 mq – R.C. € 114,65;
- N.C.E.U. Foglio 46 – mappale 608 – sub. 25 – Via Marconi – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 34 mq – sup. cat. 36 mq – R.C. € 129,94;
- N.C.E.U. Foglio 46 – mappale 608 – sub. 26 – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 33 mq – sup. cat. 36 mq – R.C. € 126,12;
- N.C.E.U. Foglio 46 – mappale 608 – sub. 28 – Via Marconi – piano S1 – cat. C/2 – cl.2 – 12 mq – sup. cat. 14 mq – R.C. € 14,25;
- N.C.E.U. Foglio 46 – mappale 608 – sub. 42 – Via Marconi – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 36 mq – sup. cat. 39 mq – Via Marconi – R.C. € 137,58;
- N.C.E.U. Foglio 46 – mappale 608 – sub. 45 – Via Marconi – piano S1 – cat. C/6 – cl.3 – 33 mq – sup. cat. 37 mq – R.C. € 126,12;
- N.C.E.U. Foglio 24 – mappale 92 – sub. 3 – Via Palesella – piano T – unità collabente;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

Comune di Pressana(VR)

- N.C.T Foglio 7 – mappale 342 – semin. irrig. cl.3 – superficie Ha 00.00.96 – R.D. € 1,06 R.A. € 0,55;
- N.C.T Foglio 7 – mappale 349 – sem. irr. arb. cl.3 – superficie Ha 00.06.00 – R.D. € 6,62 R.A. € 3,41;

Comune di Isola Rizza (VR)

- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 71 – sub. 6 – Via Roma 194 – piano T, 1, 2 – cat. A/3 – cl.4 – 3,5 vani – sup. cat. mq – R.C. € 189,80;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 71 – sub. 7 – Via Margattoni 14 – piano T – cat. C/1 – cl.6 – 61 mq – sup. cat. mq – R.C. € 557,62;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 2 – Via Roma 211 – piano T – cat. C/1 – cl.6 – 58 mq – sup. cat. 65 mq – R.C. € 455,31;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 3 – Via Roma – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 18 mq – R.C. € 31,76;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 4 – Via Roma – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 17 mq – R.C. € 31,76;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 7 – Via Roma – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. mq – R.C. € 31,76;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 8 – Via Roma – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 17 mq – R.C. € 31,76;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 9 – Via Roma – piano T – cat. C/6 – cl.2 – 15 mq – sup. cat. 18 mq – R.C. € 31,76;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 10 – Via Roma 211 – piano 1 – cat. A/2 – cl.2 – 4,5 vani – sup. cat. 84 mq – R.C. € 360,23;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 11 – Via Roma 211 – piano 1 – cat. A/2 – cl.2 – 4,5 vani – sup. cat. 83 mq – R.C. € 360,23;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 290 – sub. 16 – Via Roma 211 – piano T – cat. A/2 – cl.2 – 3,5 vani – sup. cat. 84 mq – R.C. € 280,18;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 517 – sub. 10 – Via Ferrari – piano S1 – cat. C/2 – cl.3 – 100 mq – sup. cat. 107 mq – R.C. € 51,65;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 517 – sub. 11 – Via Ferrari – piano S1 – cat. C/2 – cl.3 – 8 mq – sup. cat. 11 mq – R.C. € 4,13;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 566 – sub. 8 – Via Margattoni – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 24 mq – sup. cat. 27 mq – R.C. € 50,82;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 566 – sub. 9 – Via Margattoni – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 19 mq – sup. cat. 22 mq – R.C. € 40,23;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 566 – sub. 10 – Via Margattoni – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 19 mq – sup. cat. 22 mq – R.C. € 40,23;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 566 – sub. 11 – Via Margattoni – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 21 mq – sup. cat. 24 mq – R.C. € 44,47;
- N.C.E.U. Foglio 2 – mappale 566 – sub. 15 – Via Margattoni – piano S1 – cat. C/6 – cl.2 – 38 mq – sup. cat. mq – R.C. € 80,46;
- N.C.E.U. Foglio 3 – mappale 109 – sub. 1 – via Casalandri – piano T, 1, S1 – cat. A/2 – cl.1 – 8,5 vani – sup. cat. 168 mq – R.C. € 570,68;
- N.C.E.U. Foglio 3 – mappale 109 – sub. 3 – via Casalandri – piano T – cat. C/2 – cl.5 – 401 mq – sup. cat. 424 mq – R.C. € 207,10;
- N.C.E.U. Foglio 3 – mappale 110 – sub. 1 – via Capitello 159 – piano T, 1, S1 – cat. A/2 – cl.1 – 12 vani – sup. cat. 334 mq – R.C. € 960,61;
- N.C.E.U. Foglio 3 – mappale 110 – sub. 3 – via Capitello 159 – piano T – cat. C/2 – cl.5 – 193 mq – sup. cat. 223 mq – R.C. € 149,52;

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

#### **Intestazione dei beni e quote di proprietà**

proprietà 1000/1000 per i beni identificati al N.C.E.U. del Comune di



**Lotto 8** costituito dal mappale 342 e 349 del foglio 7 del N.C.T. del Comune di Pressana è di € 69.600,00 (Euro sessantanovemilaseicento/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 9** costituito dal mappale 71 sub.6 e 7 del foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 10** costituito dal mappale 517 sub.10 del foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 10.000,00 (Euro diecimila/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 11** costituito dal mappale 517 sub.11 del foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 12** costituito dal mappale 290 sub.2 e 8 del foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 67.000,00 (Euro sessantasettemila/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 13** costituito dal mappale 290 sub.4 e 10 del foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 70.000,00 (Euro settantamila/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 14** costituito dal mappale 290 sub.3 e 11 del foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 70.300,00 (Euro settantamilatrecento/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 15** costituito dal mappale 290 sub.9 e 16 del foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 16** costituito dal mappale 290 sub.7 del foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 2.700,00 (Euro duemilasettecento/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

**Lotto 17** costituito dal mappale 109 sub.1 e 3 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 274.000,00 (Euro duecentosettantaquattromila/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 18** costituito dal mappale 110 sub.1 e 3 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 534.000,00 (Euro cinquecentotrentaquattromila/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 19** costituito dal mappale 566 sub.8 del foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 7.700,00 (Euro settemilasettecento/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 20** costituito dal mappale 566 sub.9 del foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 6.700,00 (Euro seimilasettecento/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 21** costituito dal mappale 566 sub.10 del foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 6.700,00 (Euro seimilasettecento/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 22** costituito dal mappale 566 sub.11 del foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 6.700,00 (Euro seimilasettecento/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**Lotto 23** costituito dal mappale 566 sub.15 del foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Isola Rizza è di € 12.550,00 (Euro dodicimilacinquecentocinquanta/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

**PELLINI DENIS  
ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

Tanto il sottoscritto ingegnere Denis Pellini espone in esito all'incarico ricevuto precisando che gli elaborati comprendono, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante, precisando che la presente perizia è stata redatta conformemente e ai soli fini dei paragrafi nn°1, 2, 3, 4, 5, 6 dell'art. 173/bis del c.p.c.:

Elaborato grafico con fotografie

- Allegato 1\_Lotto 1
- Allegato 2\_Lotto 2
- Allegato 3\_Lotto 3
- Allegato 4\_Lotto 4
- Allegato 5\_Lotto 5
- Allegato 6\_Lotto 6
- Allegato 7\_Lotto 7
- Allegato 8\_Lotto 8
- Allegato 9\_Lotto 9
- Allegato 10\_Lotto 10
- Allegato 11\_Lotto 11
- Allegato 12\_Lotto 12
- Allegato 13\_Lotto 13
- Allegato 14\_Lotto 14
- Allegato 15\_Lotto 15
- Allegato 16\_Lotto 16
- Allegato 17\_Lotto 17
- Allegato 18\_Lotto 18
- Allegato 19\_Lotto 19
- Allegato 20\_Lotto 20
- Allegato 21\_Lotto 21

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

- Allegato 22\_Lotto 22
- Allegato 23\_Lotto 23

Documentazione catastale

- Allegato 24\_Lotto 1
- Allegato 25\_Lotto 2
- Allegato 26\_Lotto 3
- Allegato 27\_Lotto 4
- Allegato 28\_Lotto 5
- Allegato 29\_Lotto 6
- Allegato 30\_Lotto 7
- Allegato 31\_Lotto 8
- Allegato 32\_Lotto 9
- Allegato 33\_Lotto 10
- Allegato 34\_Lotto 11
- Allegato 35\_Lotto 12
- Allegato 36\_Lotto 13
- Allegato 37\_Lotto 14
- Allegato 38\_Lotto 15
- Allegato 39\_Lotto 16
- Allegato 40\_Lotto 17
- Allegato 41\_Lotto 18
- Allegato 42\_Lotto 19
- Allegato 43\_Lotto 20
- Allegato 44\_Lotto 21
- Allegato 45\_Lotto 22
- Allegato 46\_Lotto 23

Visure ipotecarie

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu



- Allegato 47\_Lotto 1-6
- Allegato 48\_Lotto 7
- Allegato 49\_Lotto 8
- Allegato 50\_Lotto 9
- Allegato 51\_Lotto 10 e 11
- Allegato 52\_Lotto 12-16
- Allegato 53\_Lotto 17
- Allegato 54\_Lotto 18
- Allegato 55\_Lotto 19-23

#### Atto di Provenienza

- Allegato 56\_Lotto 1-6
- Allegato 57\_Lotto 7
- Allegato 58\_Lotto 8
- Allegato 59\_Lotto 9
- Allegato 60\_Lotto 10 e 11
- Allegato 61\_Lotto 12-16
- Allegato 62\_Lotto 17
- Allegato 63\_Lotto 18
- Allegato 64\_Lotto 19-23

#### Titoli Edilizi

- Allegato 65\_Lotto 1-6
- Allegato 66\_Lotto 7
- Allegato 67\_Lotto 9
- Allegato 68\_Lotto 10 e 11
- Allegato 69\_Lotto 12-16
- Allegato 70\_Lotto 17
- Allegato 71\_Lotto 18

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu

- Allegato 72\_Lotto 19–23

Certificato di destinazione urbanistica

- Allegato 73\_Lotto 7
- Allegato 74\_Lotto 8
- Allegato 75\_Lotto 17–18

Contratto di locazione

- Allegato 76\_Lotto 9
- Allegato 77\_Lotto 14
- Allegato 78\_Lotto 15

Spese condominiali

- Allegato 79\_Lotto 1–6
- Allegato 80\_Lotto 10–11

Visura camerale

- Allegato 81

Certificato residenza e stato famiglia

- Allegato 82

Viene depositato in cancelleria.

Verona, \_\_\_\_\_

Il perito estimatore  
Ing. Denis Pellini

**PELLINI DENIS**  
**ingegnere**

Via dell'Artigianato, 23 – 37135 – Verona  
tel. 0452077480 - fax. 045.4854348  
email: denis.pellini@libero.it  
PEC: denis.pellini@ingpec.eu