

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Studio Professionale Bercelli & Ferrarese

contro

[REDACTED]

N. R. G. E. 794/2013

Giudice Dott. Vittorio Carlo Aliprandi

STRALCIO

ELABORATO PERITALE

LOTTO 2

C.T.U. incaricato Arch. Nicola Preti

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Verona al n. 2261
C.F. PRTNCL78P04E349G P. IVA 04147530234

con studio in Verona -- Via San Giovanni Lupatoto n. 24
telefono: 328 4765539 PEC nicolapreti@pec.it
email: arch.nicolapreti@gmail.com

Beni in Bovolone (VR), Via IV Novembre, Via Franco Cappa, Via Umberto I

1. PERIZIA DI STIMA	03
2. IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUZIONE E DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	03
3. DESCRIZIONE SOMMARIA	04
3.1 Divisione in lotti	08
3.2 Storia catastale	08
3.3 Giudizio di conformità catastale	14
4. STATO DI POSSESSO	14
4.1 Contratti di locazione	14
4.2 Regime patrimoniale	15
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	15
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	15
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
6.1 Spese condominiali	16
6.2 Note dal sopralluogo	16
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
7.1 Attuali proprietari	17
7.2 Precedenti proprietari	17
8. PRATICHE EDILIZIE	18
8.1 Titoli abilitativi	18
8.2 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia	19
8.3 Documentazione aggiuntiva prodotta	19
9. DESCRIZIONE DEI BENI	20
9.1 Destinazione urbanistica	20
9.2 Caratteristiche descrittive	21
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI	38
10.1 Criterio di stima	38
10.2 Fonti di informazione	38
10.3 Valutazione corpi	38
10.4 Adeguamenti e correzioni della stima	39
10.5 Giudizio di comoda divisibilità	39
10.6 Prezzo a base d'asta dei lotti	40
11. NOTE FINALI	40
12. ALLEGATI	40
13. RIEPILOGO	41

Beni in Bovolone (VR), Via IV Novembre, Via Franco Cappa, Via Umberto I

1. PERTIZIA DI STIMA

Nell'udienza del 10/04/2014 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Vittorio Carlo Allprandi incaricava lo scrivente Architetto Nicola Preti, di stimare i beni pignorati nel procedimento di cui all'oggetto, previa verifica della documentazione agli atti, accertamenti catastali ed acquisizione delle informazioni necessarie per la futura valutazione.

Assunto l'incarico e prestato giuramento di rito, il sottoscritto ritirava la documentazione agli atti e dopo averla esaminata, predisponeva per il sopralluogo, in risposta al quesito posto.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUZIONE E DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore di Studio Professionale Bercelli & Ferrarese in persona del legale rappresentante Rag. Luigi Ferrarese, con sede legale in Verona, Piazza Renato Simoni n. 3, P. IVA 02591170234, con domicilio eletto presso lo Studio dell'Avv. Lisa Bonfante, PEC lisa.bonfante@pec.bfservices.it, dalla quale è rappresentato giusta procura 15/01/2013;

contro [REDACTED], nato a [REDACTED], domiciliato in [REDACTED];

trascritto a Verona in data 15/11/2013 al nn. 38034 R.G. e 25924 R.P.;

colpisce i seguenti beni immobili siti nel Comune di Bovolone (VR), identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune:

- Negozio, foglio 24, mapp. 327 sub. 6, Via IV Novembre, piano T, categoria C/1, classe 4, metri quadrati 73, RC € 459,96;
- Negozio, foglio 24, mapp. 1337 sub. 3, Via Franco Cappa, categoria C/1, classe 6, metri quadrati 129, RC € 1.102,61;
- Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 1337 sub. 4, Via Franco Cappa, categoria A/2, classe 3, vani 10, RC € 338,92;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 5, Via Franco Cappa n. 4, piano T, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 28, RC € 46,87;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 6, Via Franco Cappa n. 4, piano T, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 39, RC € 55,36;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 7, Via Franco Cappa n. 4, piano T, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 24, RC € 34,09;
- Negozio, foglio 24, mapp. 319 sub. 1, Via Umberto I n. 15, piano T, categoria C/1, classe 4, metri quadrati 97, RC € 611,17;
- Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 2, Via Umberto I n. 19, piano 1-4, categoria A/2, classe 1, vani 5, RC € 116,28;
- Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 3, Via Umberto I n. 19, piano 2-4, categoria A/2, classe U, vani 5,5, RC € 127,82;
- Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 4, Via Umberto I n. 19, piano 3-4, categoria A/2, classe U, vani 5,5, RC € 127,82;

- Magazzino, foglio 24, mapp. 319 sub. 5, Via Umberto I n. 15, piano S1-T-1, categoria C/2, classe 2, metri quadrati 274, RC € 99,06;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 319 sub. 6, Via Umberto I n. 15, piano T, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 11, RC € 11,36;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 319 sub. 7, Via Umberto I n. 15, piano T, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 11, RC € 11,36.

Note catastali: Relativamente ai beni in Via Cappa n. 4 è stata eseguita una variazione catastale che ha generato la seguente identificazione:

- Negozio, foglio 24, mapp. 1337 sub. 10 (ex sub. 3), Via Franco Cappa n. 4, categoria C/1, classe 5, metri quadrati 108, RC € 792,04;
- Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 1337 sub. 11 (ex sub. 4), Via Franco Cappa n. 4, categoria A/2, classe 7, vani 10,5, RC € 338,92;
- L'autorimessa foglio 24, mapp. 1337 sub. 7 risulta attualmente inesistente, pertanto è stato effettuato un aggiornamento catastale in data 19/09/2014 per demolizione totale;
- La corte esterna dell'abitazione foglio 24, mapp. 1337 sub. 11, l'area antistante il negozio sub. 10 e l'area antistante il sub. 7 sono identificate a: foglio 24, mapp. 1337 sub. 9.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) in ditta [REDACTED] (esecutato) di:

Negozio, foglio 24, mapp. 1337 sub. 6, via IV Novembre n. 14, trattasi di negozio con bagno e antibagno collocato al piano terra.

Piena proprietà della quota di 1/3 (un terzo) in ditta [REDACTED] (esecutato) di:

Edificio a due piani fuori terra con giardino, sito in Bovolone, via Franco Cappa n. 4 comprendente:

- negozio, foglio 24, mapp. 1337 sub. 10, trattasi di negozio con antibagno e due bagni, al piano terra.
- abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 1337 sub. 11, trattasi di abitazione disposta su due piani con due accessi indipendenti e giardino di proprietà. Il piano terra è composto da due locali ad uso taverna, con cucina, magazzino e cantina. Il piano primo è composto da vano scala interno, ingresso, cucina con balcone, soggiorno, bagno, disimpegno, quattro camere, corridoio e terrazzo. L'unità comprende un pollaio con bagno al piano terra.
- autorimessa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 5, trattasi di autorimessa al piano terra.
- autorimessa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 6, trattasi di autorimessa al piano terra.
- area scoperta (ex autorimessa), foglio 24, mapp. 1337 sub. 7, trattasi di area scoperta al piano terra.

Beni immobili in Bovolone, via Umberto I n. 15 e 19, comprendenti un edificio a cinque piani fuori terra con corte di pertinenza su cui affaccia un corpo edilizio a uno e due piani fuori terra con autorimesse e vani accessori, e nel dettaglio:

- negozio, foglio 24, mapp. 319 sub. 1, via Umberto I n. 15, trattasi di negozio con antibagno, bagno e magazzino, collocato al piano terra.
- abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 2, via Umberto I n. 19, trattasi di abitazione collocata al piano primo, con soffitta di pertinenza al piano quarto, collegate da scala comune interna. L'abitazione è composta da soggiorno/pranzo, cucina, corridoio, due camere, bagno e due balconi.

- abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 3, via Umberto I n. 19, trattasi di abitazione collocata al piano secondo, con soffitta di pertinenza al piano quarto, collegate da scala comune interna. L'abitazione è composta da soggiorno/cucina/pranzo, ripostiglio, corridolo, camera, bagno e due balconi.
 - abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 4, via Umberto I n. 19, trattasi di abitazione collocata al piano terzo, con soffitta di pertinenza al piano quarto, collegate da scala comune interna. L'abitazione è composta da tre camere, corridolo, lavanderia, bagno e due balconi.
- Note: Le abitazioni censite al foglio 24, mapp. 319 sub. 3 e sub. 4 sono state unite in un'unica abitazione attraverso la modifica di una tramezza interna nel vano scala.
- magazzino, foglio 24, mapp. 319 sub. 5, via Umberto I n. 15, trattasi di quattro unità edilizie che affacciano sulla corte interna: un magazzino al piano terra e piano collegati da scala interna; un'unità composta da cantina al piano interrato e locale di sgombero al piano terra, collegati da scala interna; due ripostigli collocati al piano terra.
 - autorimessa, foglio 24, mapp. 319 sub. 6, via Umberto I n. 15, collocata al piano terra.
 - autorimessa, foglio 24, mapp. 319 sub. 7, via Umberto I n. 15, collocata al piano terra.

Confini

Beni in via IV Novembre

Il negozio identificato al foglio 24, mapp. 327 sub. 6, in via IV Novembre n. 14, confina con mapp. 2519 (altra proprietà), mapp. 319 sub. 5 (magazzino facente parte dei beni pignorati), mapp. 327 altri sub. (altra proprietà), mapp. 327 altri sub. (ramppe e marciapiede comuni).

Beni in via Franco Cappa

I beni identificati al foglio 24 mapp. 1337 sub. 10, 11, 5, 6, 7, in via Franco Cappa, fanno parte di un unico lotto, comprendente un edificio a due piani fuori terra, che confina con il mapp. 1321 (via Franco Cappa) e con i mapp. 1333, 1334, 1326, 1335, 1332, 3164, 1336 (altre proprietà).

In particolare:

- il negozio sub. 10 confina con l'abitazione sub. 11, l'area scoperta (ex autorimessa) sub. 7, e il mapp. 1321 (Via Franco Cappa);
- l'abitazione sub. 11 confina con il negozio sub. 10, l'autorimessa sub. 5, il cortile comune sul lato sud-est, e con il mapp. 1332 (altra proprietà). Al piano primo l'abitazione presenta affacci liberi sui quattro lati;
- l'autorimessa sub. 5 confina con l'abitazione sub. 11, l'autorimessa sub. 6, il cortile comune sul lato sud-est, e con il mapp. 1335 (altra proprietà).
- l'autorimessa sub. 6 confina con l'autorimessa sub. 5, il cortile comune sul lato sud-est, e con i mapp. 1326, 1335 e 1334 (altre proprietà).
- l'area scoperta (ex autorimessa) sub. 7 confina con il negozio sub. 10, l'abitazione sub. 11, con il mapp. 1336 (altra proprietà).

Beni in Via Umberto I

I beni identificati al foglio 24 mapp. 319 sub. 1, 3, 4, in via Umberto I, fanno parte di un edificio a cinque piani fuori terra che confina con via Umberto I a nord-ovest, con altri edifici mapp. 320 e 529, e con corte comune mapp. 319.

In particolare:

- il negozio sub. 1 confina con via Umberto I a nord-ovest, con altri edifici mapp. 320 e 529 (altre proprietà), e con corte comune mapp. 319;

- l'abitazione sub. 2 al piano primo confina con altri edifici mapp. 320 e 529 (altre proprietà), con vano scala comune, e presenta affacci liberi sui restanti due lati;
- la soffitta sub. 2 al piano quarto confina con vano scala e lastrico solare comune, e con ripostigli sub. 3 e 4;
- l'abitazione sub. 3 al piano secondo confina con altri edifici mapp. 320 e 529 (altre proprietà), con vano scala comune, e presenta affacci liberi sui restanti due lati;
- la soffitta sub. 3 al piano quarto confina con lastrico solare comune, ripostiglio sub. 4 e soffitta sub. 2;
- l'abitazione sub. 4 al piano terzo confina con vano scala comune, e presenta affacci liberi sui quattro lati;
- la soffitta sub. 4 al piano quarto confina con lastrico solare comune, ripostiglio sub. 3 e soffitta sub. 2.

I beni identificati al foglio 24 mapp. 319 sub. 6, 7 fanno parte di un edificio a due piani fuori terra, che confina con corte comune mapp. 319, e con i mapp. 529, 2446, 2447, 320 (altre proprietà), e con il mapp. 327 sub. 6 (negoziato oggetto di pignoramento).

In particolare:

- il magazzino sub. 5 confina con i mapp. 2447 e 320 (altre proprietà), con il mapp. 319 sub. 7 (autorimessa), con la corte comune mapp. 319, e con il mapp. 327 sub. 6 (negoziato oggetto di pignoramento);
- la cantina sub. 5 confina con i mapp. 529 e 2446 (altre proprietà), e con la corte comune mapp. 319;
- il ripostiglio sub. 5 confina con il mapp. 319 sub. 6 (autorimessa), con la corte comune mapp. 319 e con il mapp. 320 (altre proprietà);
- il ripostiglio sub. 5 confina con il mapp. 319 sub. 7 (autorimessa), con la corte comune mapp. 319, con il mapp. 320 (altre proprietà) e con il magazzino sub. 5;
- l'autorimessa sub. 6 confina con l'autorimessa sub. 7, con il ripostiglio sub. 5, con il mapp. 320 (altre proprietà) e con la corte comune mapp. 319;
- l'autorimessa sub. 7 confina con l'autorimessa sub. 6, con il magazzino sub. 5, con il mapp. 320 (altre proprietà) e con la corte comune mapp. 319.

Accessi

Beni in via IV Novembre n. 14

- Negoziato, foglio 24, mapp. 327 sub. 6, in via IV Novembre n. 14: accesso pedonale da via IV Novembre e da via Umberto I attraverso un secondo ingresso dall'interno del magazzino foglio 24 mapp. 319 sub. 5 su corte privata foglio 24 mapp. 319 e 529 (altre proprietà).

Beni in via Franco Cappa n. 4

- Negoziato, foglio 24 mapp. 1337 sub. 10: accesso pedonale da via Franco Cappa su area antistante sub. 9;

- Abitazione, foglio 24 mapp. 1337 sub. 11: accesso pedonale da via Franco Cappa;

- Autorimessa, foglio 24 mapp. 1337 sub. 5: accesso carrabile e pedonale da via Franco Cappa attraverso area di manovra sub. 9;

- Autorimessa, foglio 24 mapp. 1337 sub. 6: accesso carrabile e pedonale da via Franco Cappa attraverso area di manovra sub. 9;

- Area scoperta (ex autorimessa), foglio 24 mapp. 1337 sub. 7: accesso carrabile e pedonale da via Franco Cappa attraverso area di manovra sub. 9.

Beni in via Umberto I n. 15

Negoziato, foglio 24 mapp. 319 sub. 1: accesso pedonale da via Umberto I n. 15 e secondo ingresso da corte privata foglio 24 mapp. 319;

Abitazione, foglio 24, mapp. 319 sub. 2: accesso pedonale da via Umberto I n. 19 attraverso corte privata foglio 24 mapp. 319 e 529 (altra proprietà);
Abitazione, foglio 24, mapp. 319 sub. 3: accesso pedonale da via Umberto I n. 19 attraverso corte privata foglio 24 mapp. 319 e 529 (altra proprietà);
Abitazione, foglio 24, mapp. 319 sub. 4: accesso pedonale da via Umberto I n. 19 attraverso corte privata foglio 24 mapp. 319 e 529 (altra proprietà);
Magazzino, foglio 24, mapp. 319 sub. 5: accesso carrabile da via Umberto I n. 15 attraverso corte privata foglio 24 mapp. 319 e 529 (altra proprietà);
Autorimessa, foglio 24, mapp. 319 sub. 6: accesso carrabile da via Umberto I n. 15 attraverso corte privata foglio 24 mapp. 319 e 529 (altra proprietà);
Autorimessa, foglio 24, mapp. 319 sub. 7: accesso carrabile da via Umberto I n. 15 attraverso corte privata foglio 24 mapp. 319 e 529 (altra proprietà).

Caratteristiche e servizi della zona

Beni in Bovolone via IV Novembre n. 14

Il bene si trova in zona centrale, in contesto prevalentemente a carattere residenziale e commerciale. Il traffico è scorrevole con presenza di aree di sosta.

Beni in Bovolone Via Franco Cappa n. 4

Il bene si trova in zona centrale, in contesto prevalentemente a carattere residenziale e commerciale. L'immobile è in prossimità di una strada ad alta percorrenza con presenza di aree di sosta. Nelle immediate vicinanze si trova Piazza Vittorio Emanuele, nonché alcune ville storiche di alto pregio paesaggistico e architettonico.

Beni in Bovolone Via Umberto I n. 15-19

Il bene si trova in zona centrale, in contesto con buona visibilità per le attività commerciali nelle immediate vicinanze del centro. Il traffico è scorrevole con presenza di aree di sosta.

Servizi della zona e caratteristiche delle aree limitrofe

La zona in cui sono collocati i beni è provvista dei maggiori servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, vista la localizzazione centrale. Per quanto riguarda le strutture di istruzione, nella zona sono presenti numerose scuole materne e primarie e una scuola media in Via F. Cappa. Per l'istruzione secondaria di secondo grado a Bovolone si trovano un istituto professionale e un istituto tecnico. Il principale tratto viario nelle vicinanze è la Transpolesana SS 434 con entrata a Oppeano. La stazione ferroviaria più vicina è Nogara (11 km).

I maggiori centri vicini sono Isola della Scala (VR) a circa 8 km di distanza dal centro, Oppeano (VR) a circa 8 km, Cerea (VR) a circa 11 km, Legnago (VR) a circa 19 km.

3.1 Divisione in lotti

Ai fini della seguente perizia di stima, in considerazione delle pertinenze, si propone la divisione dei beni in oggetto nei seguenti lotti:

- ~~Lotto 1:~~ Negozio in Bovolone, via IV Novembre, foglio 24, mapp. 327 sub. 6
- ~~Lotto 2:~~ Negozio, foglio 24, mapp. 1337 sub. 10
- ~~Lotto 3:~~ Abitazione in Bovolone, via Franco Cappa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 11
Autorimessa in Bovolone, via Franco Cappa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 5
Autorimessa in Bovolone, via Franco Cappa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 6
Area scoperta (ex autorimessa) in Bovolone, via Franco Cappa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 7
- ~~Lotto 4:~~ Negozio in Bovolone, via Umberto I n. 15, foglio 24, mapp. 319 sub. 1
- ~~Lotto 5:~~ Abitazione in Bovolone, via Umberto I n. 19, foglio 24, mapp. 319 sub. 2
Magazzino e vani accessori in Bovolone, via Umberto I n. 15, foglio 24, mapp. 319 sub. 5
- ~~Lotto 6:~~ Abitazione in Bovolone, via Umberto I n. 19, foglio 24, mapp. 319 sub. 3
Autorimessa in Bovolone, via Umberto I n. 15, foglio 24, mapp. 319 sub. 6
- ~~Lotto 7:~~ Abitazione in Bovolone, via Umberto I n. 19, foglio 24, mapp. 319 sub. 4
Autorimessa in Bovolone, via Umberto I n. 15, foglio 24, mapp. 319 sub. 7

Note: Ai fini della vendita separata dei due appartamenti sub. 3 e sub. 4, attualmente accorpate in un'unica abitazione, deve essere ripristinato lo stato dei luoghi in conformità alla documentazione catastale ed edilizia,

3.2 Storia catastale

Negozio foglio 24, mapp. 327 sub. 6, Via IV Novembre

All'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 il mapp. n. 327 sub. 6 era attribuito alla partita 2308 e risultava così censito:

SEZIONE A FOGLIO 13, mappale numero:

327 sub. 6 Via IV Novembre, piano T, categoria C/1, classe 4, metri quadrati 73 (settantatre), RCL. 1.175 (millecentosettantacinque).

A seguito di variazione dell'1 gennaio 1992 variazione del quadro tariffario il mapp. n. 327 sub. 6 risultava così censito:

SEZIONE A FOGLIO 13, mappale numero:

327 sub. 6 Via IV Novembre, piano T, categoria C/1, classe 4, metri quadrati 73 (settantatre), RCL. 1.781.200 (unmilionesettecentottantunomiladuecento).

A seguito di variazione dell'1 gennaio 1994 variazione del quadro tariffario il mapp. n. 327 sub. 6 risultava così censito:

SEZIONE A FOGLIO 13, mappale numero:

327 sub. 6 - Via IV Novembre, piano T, categoria C/1, classe 4, metri quadrati 73 (settantatre), R.C.L. 890.600 (ottocentonovantamilašeicento).

A seguito della variazione del 28 febbraio 2008 n. 4907.1/2008 in atti dal 22 febbraio 2008 (protocollo n. VR0083215) variazione per modifica identificativo il mapp. n. 327 sub. 6 risultava attualmente così censito:

FOGLIO 24, mappale numero:

327 sub. 6 - Via IV Novembre, piano T, categoria C/1, classe 4, metri quadrati 73 (settantatre), RCE 459,96 (quattrocentocinquantanove,96).

Negozzo e abitazione foglio 24, mapp. 1337 sub. 10 e 11, Via Franco Cappa

In origine i mapp. n. 1337 sub. 10 e 1337 sub. 11 erano compresi nella consistenza dei mapp. n. 1337 sub. 1 e 1337 sub. 2 che all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 risultavano così censiti:

SEZIONE A FOGLIO 13, mappale numero 1337 sub. 1 - Via Cappa n. 4, piano T, categoria C/1, classe 4, mqz 102 (centodue), RCL. 1.642 (millesecentoquarantadue);

SEZIONE A FOGLIO 13, mappale numero 1337 sub. 2 - Via Cappa n. 4, piano 1, categoria A/2, classe U, vani 6,5 (sei virgola cinque), RCL. 884 (ottocentottantaquattro).

A seguito della variazione del 17 novembre 1989 n. 3513.1/1987 in atti dall'11 dicembre 1999 di perimetro, comprende var. 3514/87 class. in data 11 novembre 1999 i mapp. n. 1337 sub. 1 e 1337 sub. 2 venivano soppressi dando origine ai mapp. n. 1337 sub. 3 e 1337 sub. 4 che risultavano così censiti:

SEZIONE A FOGLIO 13, mappale numero 1337 sub. 3 - Via Franco Cappa, categoria C/1, classe 6, metri quadrati 129 (centoventinove), RCL. 4.269.900 (quattromilioniduecentosessantanove milanovecento);

SEZIONE A FOGLIO 13, mappale numero 1337 sub. 4 - Via Franco Cappa, categoria A/2, classe 3, vani 10,5 (dieci virgola cinque), RCL. 1.312.500 (unmilione trecentododicimilacinquecento).

A seguito della variazione dell'1 gennaio 1994 variazione del quadro tariffario i mapp. n. 1337 sub. 3 e 1337 sub. 4 risultavano così censiti:

SEZIONE A FOGLIO 13, mappale numero 1337 sub. 3 - Via Franco Cappa, categoria C/1, classe 6, metri quadrati 129 (centoventinove), RCL. 2.134.950 (duemilione centotrentaquattromilanovecentocinquanta);

SEZIONE A FOGLIO 13, mappale numero 1337 sub. 4 - Via Franco Cappa, categoria A/2, classe 3, vani 10,5 (dieci virgola cinque), RCL. 656.250 (seicentocinquantaseimiladuecentocinquanta).

A seguito di variazione del 25 giugno 2013 n. 120495.1/2013 (protocollo n. VR0219359) bonifica identificativo catastale i mapp. n. 1337 sub. 3 e 1337 sub. 4 risultavano così censiti:

FOGLIO 24, mappale numero 1337 sub. 3 - Via Franco Cappa, categoria C/1, classe 6, metri quadrati 129 (centoventinove), RCE 1.102,61 (millecentodue,61);

FOGLIO 24, mappale numero 1337 sub. 4 - Via Franco Cappa, categoria A/2, classe 3, vani 10,5 (dieci virgola cinque), RCE 338,92 (trecentotrentotto,92).

A seguito di variazione del 09/09/2014 n. 163906 .1/2014 (protocollo n. VR0267982) frazionamento e fusione il mapp. n. 1337 sub. 3 risulta risulta attualmente così censito:

FOGLIO 24, mapp. n. 1337 sub. 10 - Via Franco Cappa n. 4, cat. C/1, cl. 5, metri quadrati 108, RCE 729,04;

A seguito di variazione del 09/09/2014 n. 163906 .1/2014 (protocollo n. VR0267982) frazionamento e fusione il mapp. n. 1337 sub. 4 risulta risulta attualmente così censito:

FOGLIO 24, mapp. n. 1337 sub. 11 - Via Franco Cappa n. 4, categoria A/2, classe 3, 10,5 vani, RC €338,92.

Autorimesse e area scoperta (ex autorimesse) foglio 24, mapp. 1337 sub. 5, 6, 7, Via Franco Cappa 4

In origine i mapp. n. 1337 sub. 5, 1337 sub. 6 e 1337 sub. 7 trovano evidenza nella variazione del 17 novembre 1987 n. 3515.1/1987 in atti dall'11 dicembre 1999 nuove unità class. in data 11 novembre 1999 nella quale risultavano così censiti:

SEZIONE A FOGLIO 13, mappali numeri:

1337 sub. 5 - Via Franco Cappa n. 4, piano T, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 33 (trentatre), RCL. 181.500 (centottantunomilacinquecento);

1337 sub- 6 - Via Franco Cappa n. 4, piano T, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 39 (trentanove), RCL. 214.500 (duecentoquattordicimilacinquecento);

1337 sub. 7 - Via Franco Cappa n. 4, piano T, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 24 (ventiquattro), RCL. 132.000 (centotrentaduemila).

A seguito della variazione dell'1 gennaio 1994 variazione del quadro tariffario i mapp. n. 1337 sub. 5, 1337 sub. 6 e 1337 sub. 7 risultavano così censiti:

3.3 Giudizio di conformità catastale

I beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone (VR) al foglio 24, mapp. 1337 sub. 10, 11, 5, 6, 7, al foglio 24, mapp. 327 sub. 6, e al foglio 24, mapp. 319 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, corrispondono a quelli pignorati. A seguito di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità e si è proceduto all'aggiornamento del catasto provvedendo a correggere:

- negozio foglio 24, mapp. 1337 sub. 3, Via Franco Cappa: a seguito di sopralluogo si è rilevato che non era stato eseguito l'aggiornamento catastale relativamente alle modifiche per cambio d'uso da negozio a laboratorio parrucchiere, effettuate con concessione edilizia n. 1701 in data 03/11/1992. Attualmente il vano ad uso magazzino non fa parte del laboratorio, ma è in uso dell'abitazione foglio 24, mapp. 1337 sub. 11, con la quale è collegato attraverso una porta interna, non segnata in planimetria catastale. Pertanto è stata eseguita una variazione catastale che ha generato il sub. 10.
- abitazione foglio 24, mapp. 1337 sub. 4, Via Franco Cappa: al piano primo è presente una finestra nel vano scala allineata alla porta di ingresso al piano terra. Pertanto è stata eseguita una variazione catastale che ha generato il sub. 11.
- le aree esterne dell'immobile in via Cappa n. 4, comprensive di giardino, area antistante negozio e area scoperta (ex autorimessa), sono attualmente identificate al foglio 24, mapp. 1337 sub. 9.
- l'autorimessa foglio 24, mapp. 1337 sub. 7, Via Franco Cappa è attualmente inesistente. È stata eseguita una variazione catastale per demolizione totale.

4. STATO DI POSSESSO

4.1 Contratti di locazione

A seguito di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate, prot. n. 46535/2014, in data 11/06/2014, si attesta che non esistono contratti di locazione/comodato registrati a nome di [REDACTED] (esecutato) in qualità di dante causa. Alla data di primo accesso all'immobile, era presente il sig. [REDACTED], cessionario in forza di contratto di comodato d'uso dei beni identificati al mapp. 319 sub. 3 e sub. 4 e il sig. [REDACTED], cessionario in forza di contratto di comodato d'uso del bene identificato al mapp. 319 sub. 2.

Durante il sopralluogo sono stati reperiti i contratti relativi ai beni in oggetto di seguito riportati:

- Abitazione di tipo civile in Bovolone (VR), Via Umberto I n. 19, foglio 24, mapp. 319 sub. 3 e sub. 4
Contratto di comodato d'uso gratuito stipulato il 05/05/2005 relativo a locazione di immobile ad uso abitativo, tra il cedente [REDACTED], nato a [REDACTED] (ora deceduto) e il cessionario [REDACTED], nato a [REDACTED].
- Abitazione di tipo civile in Bovolone (VR), Via Umberto I n. 19, foglio 24, mapp. 319 sub. 2
Contratto di comodato d'uso gratuito stipulato il 19/07/2010 relativo a locazione di immobile ad uso abitativo, tra il cedente [REDACTED], nato a [REDACTED] (ora deceduto) e il cessionario [REDACTED], nato a [REDACTED].
- Negozio in Bovolone (VR), Via Franco Cappa n. 4, foglio 24, mapp. 1337 sub. 10 (ex sub. 3)
Contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 20/04/2006 relativo a locazione di immobile ad uso commerciale, per una durata di sei anni dal 01/04/2006 al 31/03/2012, tra [REDACTED] C.F. [REDACTED] (locatore) e [REDACTED] (conduttore), per un importo annuo pari a euro 6.960,00. Il contratto si intenderà rinnovato per un periodo di anni sei qualora il locatore non comunichi al conduttore che intende aggiornarlo o disdettarlo, come da copia del contratto in allegato.
- Negozio in Bovolone (VR), Via Umberto I n. 15, foglio 24, mapp. 319 sub. 1
Contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 28/03/2013 relativo a locazione di immobile ad uso commerciale, per una durata di sei anni dal 01/04/2013 al 31/03/2019, tra [REDACTED] (locatore) e [REDACTED] (conduttore), per un importo annuo pari a euro 15.000,00.

4.2 Regime patrimoniale

Il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 28/03/1982 con la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] come da consultazione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bovolone (VR).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Verona il 29 marzo 2012 al n. 10993 R.G. e 1493 R.P. a favore del signor [REDACTED], nato a [REDACTED], per l'importo di Euro 20.000,00 (ventimila,00) a carico della quota di 1/2 (un mezzo) dell'immobile di cui all'attuale mapp. n. 327 sub. 6 del Foglio 24 del Catasto Fabbricati di Bovolone di proprietà del signor [REDACTED].

Costi cancellazione: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Verona il 29 marzo 2013 al n. 11308 R.G. e 1285 R.P. a favore dello Studio Professionale Bercelli & Ferrarese - Associazione tra professionisti con sede in Verona, codice fiscale 02591170234, per l'importo di Euro 70.000,00 (settantamila,00) a carico della quota di 1/2 (un mezzo) dell'immobile di cui all'attuale mapp. n. 327 sub. 6 del Foglio 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone di proprietà del signor [REDACTED] e della quota di 1/3 (un terzo) degli immobili di cui agli attuali mapp. n. 1337 sub. 3, 1337 sub. 4, 1337 sub. 5, 1337 sub. 6, 1337 sub. 7, 319 sub. 1, 319 sub. 2, 319 sub. 3, 319 sub. 4, 319 sub. 5, 319 sub. 6 e 319 sub. 7 del Foglio 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone di proprietà del signor [REDACTED].

Costi cancellazione: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Verona il 26 luglio 2013 al n. 26719 R.G. e 3349 R.P. a favore del signor [REDACTED], nato a [REDACTED], per l'importo di Euro 20.000,00 (ventimila,00) a carico della quota di 1/2 (un mezzo) dell'immobile di cui all'attuale mapp. n. 327 sub. 6 del Foglio 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone e della quota di 1/3 (un terzo) degli immobili di cui agli attuali mapp. n. 1337 sub. 3, 1337 sub. 4, 1337 sub. 5, 1337 sub. 6, 1337 sub. 7, 319 sub. 1, 319 sub. 2, 319 sub. 3, 319 sub. 4, 319 sub. 5, 319 sub. 6 e 319 sub. 7 del foglio 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone di proprietà del signor [REDACTED].

Costi cancellazione: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva.

Ipoteca volontaria iscritta a Verona il 30 ottobre 2013 al n. 36065 R.G. e 4834 R.P. a favore della Idrotermosanitaria Turin S.R.L. con sede in Bovolone, codice fiscale 03762600231 per l'importo di Euro 16.000,00 (sediecimila,00) a carico, tra l'altro, della quota 1/2 (un mezzo) dell'immobile di cui all'attuale mapp. n. 327 sub. 6 del Foglio 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone e della quota di 1/3 (un terzo) degli immobili di cui agli attuali mapp. n. 1337 sub. 3, 1337 sub. 4, 1337 sub. 5, 1337 sub. 6, 1337 sub. 7, 319 sub. 1, 319 sub. 2, 319 sub. 3, 319 sub. 4, 319 sub. 5, 319 sub. 6 e 319 sub. 7 del Foglio 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone di proprietà del signor [REDACTED].

I costi per la cancellazione della presente iscrizione saranno pari a € 35,00, salvo successive modifiche.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Verona il 15 novembre 2013 al n. 38034 R.G. e 25924 R.P. a favore dello Studio Professionale Bercelli & Ferrarese - Associazione tra professionisti con sede in Verona, codice fiscale 02591170234 a carico della quota di 1/2 (un mezzo) dell'immobile di cui all'attuale mapp. n. 327 sub. 6 del Foglio 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone e della quota di 1/3 (un terzo) degli immobili di cui agli attuali mapp. n. 1337 sub. 3, 1337 sub. 4, 1337 sub. 5, 1337 sub. 6, 1337 sub. 7, 319 sub. 1, 319 sub. 2, 319 sub. 3, 319 sub. 4, 319 sub. 5, 319 sub. 6 e 319 sub. 7 del foglio 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone di proprietà del signor ~~_____~~

I costi per la cancellazione della presente trascrizione saranno pari a € 262,00, salvo successive modifiche.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Spese a carico della procedura:

Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura risulta una somma complessiva pari a € 297,00, salvo successive modifiche.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese condominiali

Relativamente all'immobile sito in Via IV Novembre n. 14, facente parte del condominio "Bellavista", a seguito di consultazione con l'amministratore condominiale incaricato, Studio Puma Prof. Antonino di Fagnani Maria Teresa, con sede in Via Valbauzzo, 10/C 37051 Bovolone (VR), si riportano le seguenti spese condominiali, di cui si trova documentazione completa in allegato:

- | | |
|--|------------|
| - spese ordinarie annue dell'immobile (anno 2014): | € 200,25 |
| - spese di gestione annue dell'immobile (anno 2014): | € 80,10 |
| - riporto spese anno precedente: | € 791,21 |
| - saldo spese condominiali: | € 1.071,74 |

Si rende noto che per l'anno 2014 la somma da versare è suddivisa in due rate con le seguenti scadenze:

1^a rata 15/02/2014 € 932,00

2^a rata 30/06/2014 € 140,00

Relativamente agli immobili siti in Via Umberto I e in Via Cappa non sono previste spese condominiali e non è incaricato un amministratore, come da informazioni ricevute dagli occupanti in sede di sopralluogo.

6.2 Note dal sopralluogo

Non è stato possibile accedere alle soffitte al piano quarto dell'immobile sito in Via Umberto I per motivi di sicurezza.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuali proprietari

In Comune di Bovolone:

Catasto Fabbricati in ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED], nato a [REDACTED] proprietà per 1/2;
foglio 24, mapp. 327 sub. 6, Via IV Novembre n. 14.

Catasto Fabbricati in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] 74, proprietà per 1/3, [REDACTED], nato a [REDACTED], proprietà per 1/3 e [REDACTED], nata a [REDACTED] 3, proprietà per 1/3:
foglio 24, mapp. 1337 sub. 10 (ex sub. 3), sub. 11 (ex sub. 4), sub. 5, sub. 6, sub. 7, Via Franco Cappa n. 4;
foglio 24, mapp. 319 sub. 1, Via Umberto I n. 15;
foglio 24, mapp. 319 sub. 2, sub. 3, sub. 4, Via Umberto I n. 19;
foglio 24, mapp. 319 sub. 5, sub. 6, sub. 7, Via Umberto I n. 15.

7.2 Precedenti proprietari

Al ventennio l'immobile di cui all'attuale mapp. n. 327 sub. 6 del Foglio 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone era di proprietà dei signori [REDACTED], sopra generalizzato e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED], attuali proprietari, per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale ed agli stessi pervenuto in forza dell'atto di compravendita in data 10 febbraio 1983 n. 98315 rep. notaio Salvatore, trascritto a Verona il 15 febbraio 1983 al n. 3237 RG. e 2436 RP..

Al ventennio gli immobili di cui agli attuali mapp. n. 1337 sub. 10 (ex sub. 3), 1337 sub. 4 (ex sub. 11), 1337 sub. 5, 1337 sub. 6, 1337 sub. 7, 319 sub. 1, 319 sub. 2, 319 sub. 3, 319 sub. 4, 319 sub. 5, 319 sub. 6 e 319 sub. 7 del foglio 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone erano di proprietà del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] ed allo stesso pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 18 aprile 1961 n. 9230 rep. notaio Mauro, registrato ad Isola della Scala il 6 maggio 1961 al n. 908 Vol. 73, trascritto a Verona il 30 maggio 1961 al n. 7617 RG. e 5819 RP.;
- atto di compravendita in data 1 luglio 1966 n. 29823 rep. notaio Mauro, registrato ad Isola della Scala il 12 luglio 1966 Vol. 78, trascritto a Verona il 19 luglio 1966 al n. 11767 RG. e 8652 RP.;
- atto di compravendita in data 22 marzo 1968 n. 35743 rep. notaio Mauro, trascritto a Verona il 7 maggio 1968 al n. 8112 RG. e 6241 RP.;
- atto di compravendita in data 24 giugno 1977 n. 58236 rep. notaio Salvatore di Legnago, ivi registrato l'8 luglio 1977 al n. 1551 Vol. 162 Mod. I, trascritto a Verona il 21 luglio 1977 al n. 13909 RG. e 10900 RP..

A seguito della successione in morte del signor [REDACTED], deceduto ab intestato il giorno 13 luglio 2011 come da denuncia di successione registrata a Verona il 24 agosto 2012 al n. 1819 Vol. 9990, trascritta a Verona il 25 settembre 2012 al n. 31954 RG. e 23035 RP. gli immobili in oggetto divenivano di proprietà della signora [REDACTED], nata a [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, attuali proprietari, per la piena proprietà della quota di 1/3 (un terzo) ciascuno.

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Titoli abilitativi

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bovolone (VR) è stata reperita la seguente documentazione edilizia, di cui si trova copia in allegato al presente elaborato peritale.

Negozio, foglio 24, mapp. 327 sub. 6, Via IV Novembre n. 14

Il negozio è stato edificato con licenza di costruzione n. 2061 del 21/07/1978, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bovolone su richiesta del sig. [redacted]. Inizio lavori in data 05/04/1979, fine lavori in data 27/05/1982, abitabilità in data 08/06/1982.

Fabbricato ad uso negozio, abitazione e autorimessa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 10, 11, 5, 6, 7, Via Franco Cappa n. 4

Trattasi di costruzione antecedente al 1967, originariamente ad uso abitazione, per la quale non è stato possibile reperire documentazione edilizia relativa alla costruzione. In anni successivi l'abitazione è stata ampliata e sono stati costruiti tre garage e un negozio, concessi in sanatoria con condono Legge 47/85. È stato poi eseguito un cambio d'uso del negozio e opere di manutenzione straordinaria del manto di copertura dell'abitazione. A seguire il dettaglio delle pratiche edilizie reperite.

- Condono Legge 47/85 n. 1289 in ditta [redacted] per ampliamento abitazione ai piani terra e primo, costruzione n. 3 autorimesse e un negozio al piano terra, domanda il 27/12/1986, concessione edilizia in sanatoria e certificato di abitabilità prot. 15408 del 22/05/1991, certificato di idoneità statica il 20/02/1990.
- Cambio d'uso da negozio e magazzino a laboratorio parrucchiere in ditta [redacted], concessione edilizia n. 1701 in data 03/11/1992, e concessione edilizia in variante n. 1701/a in data 14/06/1993 e certificato di abitabilità prot. n. 11217 in data 11/10/1993. Ai fini della concessione in variante sono stati rilasciati il parere favorevole dell'ULSS in data 08/06/1993, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità alle disposizioni della Legge 9/1/89 n. 13 e al D.M. 14/6/89 per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per rimaneggiamento del manto di copertura di un edificio di civile abitazione dichiarate con DIA n. DI2123 prot. n. 0018804 in data 05/11/2009, dichiarazione fine lavori prot. 0010192 in data 04/06/2010.

Fabbricato ad uso negozio, abitazione, magazzino e autorimessa, foglio 24, mapp. 319 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Via Umberto I

Il fabbricato ad uso abitazione e negozio è stato costruito con licenza edilizia in variante del 1968 e certificato di abitabilità del 1971. In seguito sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria della facciata sud nel 1999 e opere per nuovo assetto interno e aumento superficie di vendita del negozio nel 2003. Il fabbricato ad uso magazzino è stato costruito con licenza edilizia del 1968 e certificato di abitabilità del 1972. A seguire il dettaglio delle pratiche edilizie reperite.

- Licenza di costruzione in variante di un fabbricato con negozio e appartamenti in ditta [redacted] n. 33/68 in data 15/07/1968, certificato di abitabilità in data 14/10/1971.
- Licenza di costruzione di un garage deposito in ditta [redacted] n. 209 in data 28/08/1968, inizio lavori 18/03/1968, dichiarazione fine lavori 27/10/1968 e certificato di abitabilità in data 25/02/1972.
- Opere di manutenzione straordinaria in ditta [redacted] con DIA n. 245/99 prot. 766/99 in data 14/01/1999, dichiarazione fine lavori in data 30/03/1999.
- Opere di manutenzione straordinaria in ditta [redacted], DIA n. 494/00 prot. 16902 del 02/08/2000, sospensione opere prot. n. 16902/00 del 05/08/2000, per mancanza autorizzazione edilizia.
- Opere di manutenzione straordinaria in ditta [redacted], DIA n. 583 prot. 10892 del 18/05/2001.

- Opere per nuovo assetto interno e aumento superficie di vendita di un negozio in ditta [REDACTED] pratica n. 3249/02, concessione edilizia in data 15/04/2003, dichiarazione di inizio lavori in data 18/04/2003, dichiarazione di fine lavori in data 20/05/2003 e certificato di abitabilità in data 10/06/2003. Ai fini del rilascio delle autorizzazioni edilizie sono stati rilasciati il parere favorevole dell'ULSS in data 12/02/2003, la dichiarazione di conformità per il superamento delle barriere architettoniche in data 20/05/2003, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in data 12/05/2003, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico in data 30/04/2003, la dichiarazione di conformità della caldaia in data 20/05/2003.

8.2 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

A seguito di sopralluogo agli immobili, si è riscontrata la corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi ad eccezione delle seguenti difformità:

- il magazzino facente parte del negozio foglio 24 mapp. 1337 sub. 10 attualmente non fa parte del negozio ma è in uso dell'abitazione foglio 24, mapp. 1337 sub. 11, con la quale è collegato attraverso una porta interna, non segnata in planimetria.
- autorimesse foglio 24, mapp. 1337 sub. 5 e sub. 6, Via Franco Cappa: a seguito di sopralluogo si è rilevato che è presente una porta di collegamento interna tra le due autorimesse, non segnata in planimetria.
- l'autorimessa registrata al foglio 24, mapp. 1337 sub.7, Via Franco Cappa è attualmente inesistente, l'area è attualmente libera.
- appartamenti, foglio 24, mapp. 319 sub. 2, 3, 4, Via Umberto I n. 19: la misura dell'ingombro esterno come da progetto depositato per licenza edilizia in variante del 1968 pari a 10,70 metri è errata, la quota corretta è di circa 11,10 metri.
- appartamento, foglio 24, mapp. 319 sub. 2, Via Umberto I n. 19: è stata demolita la tramezza che divide il soggiorno e il corridoio; è stato allargato il bagno attraverso la modifica della tramezza della cucina; è stato modificato il posizionamento della porta d'ingresso all'appartamento.
- appartamento, foglio 24, mapp. 319 sub. 3 e sub. 4, Via Umberto I n. 19: attraverso lo spostamento di una tramezza al piano secondo, il vano scala interno è stato trasformato in vano scala privato e gli appartamenti al piano secondo e terzo sono stati uniti in uno unico. Questo comporta l'impossibilità per l'appartamento sub. 2 di accedere alla soffitta di pertinenza e al lastrico solare comune dal vano scala. Sono state inoltre apportate modifiche alle partizioni interne del piano secondo: demolizione della tramezza che divide il soggiorno e il corridoio, modifica della tramezza tra il bagno e la cucina.
- nel magazzino foglio 24, mapp. 319 sub. 5 sono presenti due aperture al piano primo che affacciano su terrazza di altra proprietà, corrispondente alla copertura piana del bene pignorato sito in via IV Novembre n.14 identificato al mapp. 327 sub. 6.

Si ipotizza una spesa pari a circa € 6.000 di oneri professionali per presentazione pratiche di regolarizzazione della documentazione edilizia, oltre alle spese di istruttoria.

8.3 Documentazione aggiuntiva prodotta

In allegato l'attestato di certificazione energetica degli immobili, con la seguente classificazione energetica:

Negoziò, foglio 24, mapp. 327 sub. 6, Via IV Novembre n. 14:	classe G;
Negoziò, foglio 24, mapp. 1337 sub. 10, Via Franco Cappa:	classe G;
Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 1337 sub. 11, Via Franco Cappa:	classe G;
Negoziò, foglio 24, mapp. 319 sub. 1, Via Umberto I n. 15:	classe G;
Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 2, Via Umberto I n. 19:	classe F;
Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 3, Via Umberto I n. 19:	classe F;
Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 4, Via Umberto I n. 19:	classe G.

9. DESCRIZIONE DEI BENI

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto al sopralluogo dei beni immobili oggetto di stima. In tale sopralluogo si è verificata la conformità catastale e di progetto, lo stato di possesso, lo stato di manutenzione e conservazione. In allegato sono riportate le riproduzioni fotografiche dei beni. I sopralluoghi sono stati eseguiti nelle seguenti date:

07/05/2014:

- Negozio, foglio 24, mapp. 327 sub. 6, Via IV Novembre n. 14;
- Negozio, foglio 24, mapp. 319 sub. 1, Via Umberto I n. 15;

20/05/2014:

- Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 1337 sub. 11, Via Franco Cappa;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 5, Via Franco Cappa n. 4;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 6, Via Franco Cappa n. 4;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 7, Via Franco Cappa n. 4;
- Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 2, Via Umberto I n. 19;
- Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 3, Via Umberto I n. 19;
- Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 4, Via Umberto I n. 19;
- Magazzino, foglio 24, mapp. 319 sub. 5, Via Umberto I n. 15;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 319 sub. 6, Via Umberto I n. 15;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 319 sub. 7, Via Umberto I n. 15.

11/07/2014:

- Negozio, foglio 24, mapp. 1337 sub. 10, Via Franco Cappa;

9.1 Destinazione urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente adottato dal Comune di Bovolone (PRG 2006), i beni in questione ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Zona A - Centro storico

- Negozio, foglio 24, mapp. 327 sub. 6, Via IV Novembre n. 14;
- Negozio, foglio 24, mapp. 319 sub. 1, Via Umberto I n. 15;
- Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 2, Via Umberto I n. 19;
- Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 3, Via Umberto I n. 19;
- Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 4, Via Umberto I n. 19;
- Magazzino, foglio 24, mapp. 319 sub. 5, Via Umberto I n. 15;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 319 sub. 6, Via Umberto I n. 15;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 319 sub. 7, Via Umberto I n. 15.

Zona B1 - Residenziale di completamento

- Negozio, foglio 24, mapp. 1337 sub. 10, Via Franco Cappa;
- Abitazione di tipo civile, foglio 24, mapp. 1337 sub. 11, Via Franco Cappa;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 5, Via Franco Cappa n. 4;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 6, Via Franco Cappa n. 4;
- Autorimessa, foglio 24, mapp. 1337 sub. 7, Via Franco Cappa n. 4.

LOTTO 002 e 003 - Beni in Bovolone, Via Franco Cappa

Piena proprietà dei signori [redacted] (esecutato), [redacted] e [redacted] per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno di un edificio adibito a laboratorio parrucchiere e abitazione, in Via Franco Cappa 4.

L'edificio è costituito da un fabbricato indipendente a due piani fuori terra, con giardino di pertinenza e autorimesse coperte con accesso carrabile da Via Franco Cappa.

Al piano terra è collocato il laboratorio di parrucchiere con accesso pedonale da Via Franco Cappa, facente parte del lotto 002. Al piano terra e primo si sviluppa un'abitazione con giardino di proprietà, comprensiva di due autorimesse e area scoperta (ex autorimessa), e un pollaio al piano terra, comprese nel lotto 003.

La struttura dell'edificio è in muratura portante di bimattoni e in parte in calcestruzzo armato, con fondazioni continue, e la copertura in solaio di laterocemento a falde (come da certificato di idoneità statica in data 20/02/1990). Il manto di copertura è in tegole di cotto e le lattonerie in lamiera preverniciata. Nella porzione sul retro in corrispondenza della zona notte dell'abitazione, la copertura è piana con manto in guaina bituminosa. Il tratto di copertura a ridosso della terrazza al primo piano è in tegole cementizie. Le murature perimetrali, con finitura a intonaco di tonalità chiara, presentano un discreto stato di conservazione.

Il giardino di pertinenza dell'abitazione è delimitato da un muro in cemento armato con recinzione metallica, su cui si aprono un cancello ad anta singola battente per l'accesso pedonale e un cancello ad anta doppia battente per l'accesso alle autorimesse.

L'area scoperta sub. 7, corrispondente all'ex autorimessa, è anch'essa dotata di un muro con recinzione metallica, con cancello ad anta doppia battente per l'accesso carrabile.

Descrizione analitica

Strutture	Materiale	Tipologia	Condizioni
Copertura	laterocemento	a falde	buone, problemi puntuali di impermeabilizzazione
Strutture verticali	bimattoni con parti in calcestruzzo armato	muratura piena	idonee
Solai	laterocemento		idonee
Balconi	laterocemento		buone

Componenti edilizie	Materiale	Tipologia	Condizioni	Protezione
Manto di copertura	tegole laterizio/guaina bituminosa/tegole cemento	a falde/piana	buone	
Pluviale	lamiera preverniciata		buone	
Cancello accesso al giardino	ringhiera metallo	anta doppia a battente	buone	

LOTTO 002 - Beni in Bovolone, Via Franco Cappa

Trattasi del negozio, identificato al foglio 24, mapp. 1337 sub. 10, Via Franco Cappa

Destinazioni d'uso e superfici

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri della Norma UNI 10750 e del Dpr 23 marzo 1988.

Negoziato sub. 10	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Laboratorio parrucchiere	mq 97,09			
Antibagno	mq 4,60			
Bagno	mq 9,46			
Totale	mq 111,15	mq 123,50	1	mq 123,50

Descrizione del negozio foglio 24, mapp. 1337 sub. 10, Via Franco Cappa

Il negozio è collocato in adiacenza dell'abitazione sul lato nord-est, e presenta affacci liberi sui restanti tre lati. Il negozio, adibito a laboratorio parrucchiere, è costituito da un vano principale e da due bagni con antibagno. È presente una porta tamponata di collegamento tra il laboratorio e il magazzino, ora facente parte dell'abitazione sub. 11. L'accesso avviene da Via Cappa attraverso due porte in alluminio e vetro ad anta singola battente, dotate di vetrine fisse. È presente un plateatico sul lato strada di larghezza pari a metri 3,0 a una quota pari a + 10 cm sul filo stradale, pavimentato in mattonelle da esterno in graniglia e cemento. Sono presenti due finestre rivolte verso il giardino dell'abitazione ad anta doppia battente con serramento in alluminio, bancale in pietra. La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato con battiscopa in legno, le murature e il soffitto sono finiti a intonaco e tinteggiati di bianco. I bagni e l'antibagno hanno una finitura in piastrelle di ceramica, sia a pavimento che sulle pareti, la dotazione sanitaria è standard. Le porte interne sono in legno ad anta singola battente con cornice dello stesso materiale.

L'impianto di condizionamento invernale ed estivo è costituito da ventilconvettori a pavimento con unità esterna "split" a muro collocata nel retro dell'edificio verso il giardino dell'abitazione confinante. Nel bagno è presente una caldaia per l'acqua calda sanitaria. Le finiture sono in buono stato di conservazione.

Componenti edilizie	Materiale	Tipologia	Condizioni
Porte di ingresso	alluminio e vetro	anta singola con vetrina fissa	buone
Infissi esterni	alluminio e vetro, bancale in pietra	doppia anta a battente	scarse
Infissi interni	legno	anta singola a battente	buone
Muri interni	laterizio	intonaco	buone
Pavimentazione interna	gres porcellanato, battiscopa legno	piastrelle incollate	buone
Rivestimento bagno	ceramica	piastrelle incollate	buone
Pavimentazione plateatico	lastre di ghiaia e cemento	lastre incollate	buone

Impianti	Tipologia	Alimentazione	Condizioni	Conformità
Elettrico	sottotraccia	da rete comunale	funzionante	a norma
Idrico	sottotraccia	da rete comunale	funzionante	a norma
Impianto raffrescamento	split	da rete comunale	funzionante	a norma
Impianto riscaldamento	caldaia interna con ventilconvettori	da rete comunale	funzionante	a norma
Telefonico	presente		funzionante	conforme

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

10.1 Criterio di stima

Per la determinazione del valore medio di mercato degli immobili è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro tenuto conto dello stato di conservazione, dell'ubicazione e della consistenza dell'immobile.

10.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, operatori nel settore edilizio della zona, banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio.

10.3 Valutazione corpi

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

LOTTO 001 - Beni in Via IV Novembre

Negozio foglio 24, mapp. 1327 sub. 6, Via IV Novembre

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Negozio	mq 77,00	€/ mq 1.100,00	€ 84.700,00
Valore complessivo intero			€ 84.700,00
Valore complessivo diritto e quota Morelato Mauro (1/2)			€ 42.350,00

LOTTO 002 - Beni in Via Franco Cappa

Negozio foglio 24, mapp. 1337 sub. 10, Via Franco Cappa

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Negozio sub. 10	mq 123,50	€/ mq 1.200,00	€ 148.200,00
Valore complessivo intero			€ 148.200,00
Valore complessivo diritto e quota Morelato Mauro (1/3)			€ 49.400,00

LOTTO 003 - Beni in Via Franco Cappa

Abitazione foglio 24, mapp. 1337 sub. 11, Via Franco Cappa

Autorimessa foglio 24, mapp. 1337 sub. 5, Via Franco Cappa n. 4

Autorimessa foglio 24, mapp. 1337 sub. 6, Via Franco Cappa n. 4

Area scoperta (ex autorimessa) foglio 24, mapp. 1337 sub. 7, Via Franco Cappa n. 4

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione sub. 11	mq 274,70	€/ mq 750,00	€ 206.025,00
Autorimessa sub. 5	mq 35,36	€ (a corpo) 10.000,00	€ 10.000,00
Autorimessa sub. 6	mq 35,70	€ (a corpo) 10.000,00	€ 10.000,00
Area scoperta sub. 7	mq 24,00	€ (a corpo) 5.000,00	€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 231.025,00
Valore complessivo diritto e quota Morelato Mauro (1/3)			€ 77.008,33

Note: Ai fini della valutazione, l'area scoperta (ex autorimessa) sub. 7 è stata considerata assimilabile ad un posto auto scoperto recintato.

10.6 Prezzo a base d'asta dei lotti

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

~~Lotto 001: € 841.700,00~~

Lotto 002: € 148.200,00

~~Lotto 003: € 231.025,00~~

Lotto 004: € 158.250,00

~~Lotto 005: € 118.576,00~~

~~Lotto 006: € 97.224,00~~

~~Lotto 007: € 97.224,00~~

11. NOTE FINALI

Si riporta il recapito telefonico dell'esecutato ~~_____~~

12. ALLEGATI

1. Relazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione edilizia e urbanistica
4. Ispezione ipotecaria
5. Documentazione anagrafica
6. Documentazione spese condominiali
7. Contratti di locazione
8. Certificazioni energetiche

Beni Immobili in Bovolone, via Umberto I n. 15 e 19, comprendenti un edificio a cinque piani fuori terra con corte di pertinenza su cui affaccia un corpo edilizio a uno e due piani fuori terra con autorimesse e vani accessori, e nel dettaglio:

- negozio, foglio 24, mapp. 319 sub. 1, via Umberto I n. 15, trattasi di negozio con antibagno, bagno e magazzino, collocato al piano terra.
- abitazione, foglio 24, mapp. 319 sub. 2, via Umberto I n. 19, trattasi di abitazione collocata al piano primo, con soffitta di pertinenza al piano quarto, collegate da scala comune interna. L'abitazione è composta da soggiorno/pranzo, cucina, corridoio, due camere, bagno e due balconi.
- abitazione, foglio 24, mapp. 319 sub. 3, via Umberto I n. 19, trattasi di abitazione collocata al piano secondo, con soffitta di pertinenza al piano quarto, collegate da scala comune interna. L'abitazione è composta da soggiorno/cucina/pranzo, ripostiglio, corridoio, camera, bagno e due balconi.
- abitazione tipo civile, foglio 24, mapp. 319 sub. 4, via Umberto I n. 19, trattasi di abitazione collocata al piano terzo, con soffitta di pertinenza al piano quarto, collegate da scala comune interna. L'abitazione è composta da tre camere, corridoio, lavanderia, bagno e due balconi.
Note: Le abitazioni censite al foglio 24, mapp. 319 sub. 3 e sub. 4 sono state unite in un'unica abitazione attraverso la modifica di una tramezza interna nel vano scala.
- magazzino, foglio 24, mapp. 319 sub. 5, via Umberto I n. 15, trattasi di quattro unità edilizie che affacciano sulla corte interna: un magazzino al piano terra e primo collegati da scala interna; un'unità composta da cantina al piano interrato e locale di sgombero al piano terra, collegati da scala interna; due ripostigli collocati al piano terra.
- autorimessa, foglio 24, mapp. 319 sub. 6, via Umberto I n. 15, collocata al piano terra.
- autorimessa, foglio 24, mapp. 319 sub. 7, via Umberto I n. 15, collocata al piano terra.

Spese previste

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, stima presunta:	€ 6.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 297,00

Prezzo a base d'asta

Valore diritto e quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale

Lotto 002: € 148.200,00

Lotto 004: € 158.250,00

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

Verona, 22 settembre 2014
il Perito Arch. Nicola Preti