

PROSSIMA UDIENZA

13 aprile 2016

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO (BNL) S.p.a.
Contro



N. Gen. Rep. 000370/2015

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. BIANCA CONTE
iscritto all'Albo della provincia di Verona al N. 994
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona
C.F. CNT BNC 62D57 E329F - P.Iva 02588610234

con studio in S. Maria di Negrar (Vr) VIA CASSETTE 31
Telefono: 338 7060954

Tel /Fax: 045 2378089

Email: bcsa@libero.it - Pec: bianca.conte@archiworldpec.it



* *** *

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- Con atto di pignoramento trascritto ai R.R.I.I. di Verona in data 24.06.2015 ai nn. 21544 R.G. / 14328 R.P. a favore di **Vela Mortgages S.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), cod. fisc.: 04104160264, contro [REDACTED], e [REDACTED]

venivano colpiti i beni immobili così individuati:

In Comune di Legnago (Vr), Via Passeggio

per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in capo a [REDACTED]

Catasto Fabbricati, Fg. 17:

- **Mapp. 23 Sub. 12** – Cat. A/3 (abitazione di tipo economico);

con ogni comproprietà di Legge trattandosi di porzione di fabbricato in condominio anche ai sensi dell'art. 1117 e segg. C.C.

In Comune di Oppeano (Vr), Via Malfassi

per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in capo a [REDACTED]

Catasto Fabbricati, Fg. 48, Mapp. 337:

- **Sub. 3** – Cat. A/2 (abitazione di tipo civile);
- **Sub. 4** – Cat. C/6 (autorimessa);

oltre al Sub. 6, corte di pertinenza comune ai Sub 3 e Sub 4.

Si precisa che:

i dati del pignoramento sono esatti in quanto vi è corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento – nell'istanza di vendita, nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente intestati agli esecutati.

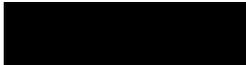
G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche, della diversa dislocazione e titolarità dei beni pignorati, si predispongono i seguenti due lotti di vendita:

LOTTO 1

In Comune di Legnago (Vr), Via Passeggio n. 6

per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in capo a 

Catasto Fabbricati, Fg. 17:

- **Mapp. 23 Sub. 12** – Cat. A/3 (abitazione di tipo economico);
con ogni comproprietà di Legge trattandosi di porzione di fabbricato in condominio anche ai sensi dell'art. 1117 e segg. C.C.

LOTTO 2

In Comune di Oppeano (Vr), Via Malfassi n. 11

per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in capo a 

Catasto Fabbricati, Fg. 48, Mapp. 337:

- **Sub. 3** – Cat. A/2 (abitazione di tipo civile);
 - **Sub. 4** – Cat. C/6 (autorimessa);
- oltre al Sub. 6, corte di pertinenza comune ai Sub 3 e Sub 4.

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

Lotto 1
UNITA' ABITATIVA IN
LEGNAGO (VR), Via Passeggio n. 6
QUOTA 1/1 di piena proprietà

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

- A.** Trattasi della quota pari ad 1/1 di piena proprietà di un'unità abitativa da ristrutturare integralmente, facente parte di un edificio di vecchio impianto ed in mediocre stato di conservazione, disposto su tre livelli fuori terra, sito in Legnago (Vr), Via Passeggio, n. 6.

L'unità abitativa, accessibile dalla Via Passeggio, tramite atrio e vano scala comuni, è disposta al piano 2°, con ingresso/cottura/pranzo, salotto, camera, bagno e balcone, oltre a disporre di ampio locale soffitta al piano 3°.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 125,00**.

Intestazione ed identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Legnago:

- intestata a [REDACTED], per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà;
- identificata al **foglio 17**, Via Passeggio, **mappale 23**, Sub. 12, categoria A/3, classe 4, composto da n. 4,5 vani, sup. catastale 105,00 mq, posto ai piani 2- 3 rendita: Euro 348,61.

Confini, secondo l'elaborato planimetrico:

a Nord: parte con affacci su Via Passeggio e parte con m. 23 Sub 3; a Est: con affacci su Via Passeggio; a Sud: con affacci su Via San Martino; ad Ovest: parte con m. 23 Sub 3 e Sub 7, parte con vano scala comune.

NOTE:

[REDACTED] Dati d'intestazione derivanti da istrumento (atto pubblico) del 05/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 12242.1/2008 in atti

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

dal 13/05/2008 Repertorio n.: 42764 Rogante: [REDACTED]
[REDACTED]

- Dati di classamento attuale derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
 - La particelle m. 23 Sub 12, deriva dalla particella m. 23 Sub 1 giusta divisione del 07.04.2008 n. 8030.1/2008 in atti da pari data (protocollo n. VR0134294, a sua volta già censita all'impianto meccanografico del 30.06.1987.
 - L'area d'insistenza e pertinenza del fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, è identificata al C.T. di Legnago al Foglio 17, m.n. 23, Ente Urbano di are 02.49, e risulta già censita all'impianto meccanografico del 17.04.1987.
- In base alle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio (Alleg. 2), i dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali dati identificativi catastali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quota pari ad 1/1 di piena proprietà di un'unità abitativa da ristrutturare integralmente, facente parte di un edificio sito in Via Passeggio n. 6 di Legnago, disposta al piano 2°, con ingresso/cottura/pranzo, salotto, camera, bagno e balcone, oltre a disporre di ampio locale soffitta al piano 3°.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 125,00**.

Il compendio, dislocato in zona centrale di Legnago (Vr), è a circa 1,00 Km dal centro di Legnago e dista circa 43,00 Km dalla città di Verona (Vr).

Caratteristiche zona: centrale (normale) a traffico locale.

Servizi della zona: municipio (ottimo), negozio al dettaglio (buono), ospedale (buono), polizia (buono), asilo nido (buono), scuola materna (buono), scuola elementare scuola media inferiore (buono), cinema (buono), farmacie (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), teatro (buono), vigili del fuoco (buono), centro commerciale (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-commerciali.

Collegamenti pubblici (km): stazione ferroviaria di Legnago (1,5 Km) – S.S.

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

434 Transpolesana (circa 4,00 Km) -

INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO
rispetto alla sede del Comune di Legnago



3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero; si precisa che lo stesso non è abitabile in quanto necessita di lavori di ristrutturazione complessiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

mutuo a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**, con sede in Roma, C.F.: 00651990582, contro [REDACTED], per l'intero di p. proprietà, a firma del Notaio Simonetta Doro in Lendinara (Vr) in data 05.05.2008 ai nn. Rep. 42765 /Racc 13182, iscritta ai RRII di Verona in data 12.05.2008 ai nn. 19133 RG. / 3936 R.P.

importo ipoteca: 324.000,00 Euro

importo capitale: 162.000,00 Euro

durata: 30 anni

- Costo necessario per la cancellazione: Euro 35,00.

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **Banca Veronese - Credito Cooperativo di Concamarise Soc. Coop. a r.l.**, con sede in Concamarise (Vr), C.F.: 00326490232, contro [REDACTED], per l'intero di piena proprietà, a firma di Tribunale di Verona in data 08.10.2013 al n. Rep. 4814/2013, iscritta ai RRII di Verona in data 10.03.2014 ai nn. 6939 RG. / 1046 R.P.

importo ipoteca: 62.000,00 Euro

importo capitale: 50.810,97 Euro

- Costo necessario per la cancellazione: Euro 404,00 (310,00 + 59,00 + 35,00)

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per l'intero di piena proprietà, a firma di Tribunale di Verona in data 07.03.2013 al n. Rep. 1161/2013, iscritta ai RRII di Verona in data 13.03.2013 ai nn. 7532 RG. / 1109 R.P.

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede in Trezzo sull'Adda, C.F.: 032072360237, contro [REDACTED], per l'intero di piena proprietà, a firma di Tribunale di Legnago in data 25.11.2013 al n. Rep. 566, iscritta ai RRII di Verona in data

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

02.07.2014 ai nn. 20660 RG. / 3075 R.P.

importo ipoteca: 18.000,00 Euro

importo capitale: 9.123,57 Euro

- Costo necessario per la cancellazione: Euro 184,00 (90,00 + 59,00 + 35,00)

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 **a favore di Equitalia Nord S.P.A.**, con sede in Milano (Mi), cod. fisc.: 07244730961, **contro** [REDACTED], per l'intero di piena proprietà, a firma di Equitalia Nord S.p.a. in data 04/03/2015 al n. rep. 563/12215, iscritta a RRII di Verona in data 10/03/2015 ai nn. 7346 di R.G. / 1105 di R.P.

importo ipoteca: 101.057,18 Euro

importo capitale: 50.528,59 Euro

Costo necessario per la cancellazione: Euro 599,28 (505,28 + 59,00 + 35,00).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili **a favore di Vela Mortgages S.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), cod. fisc.: 04104160264, **contro** [REDACTED] (**LOTTO 1**), e [REDACTED] (**LOTTO 2**), per l'intero di piena proprietà, a firma di Tribunale di Verona in data 25.05.2015 al n. Rep. 5476, trascritto ai R.R.I.I. di Verona in data 24.06.2015 ai nn. 21544 R.G. / 14328 R.P.

- Costo necessario per la cancellazione: Euro 262,00.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'unità risulta essere stata oggetto di iniziali lavori di ristrutturazione con parziali opere di demolizione interna, regolarizzabili con S.C.I.A. tardiva: € 2.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

Le iniziali opere di demolizione interna di cui sopra non costituiscono sostanziali modifiche e non comportano variazione della rendita

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

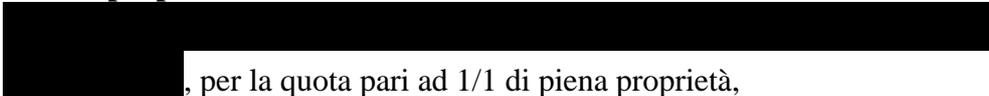
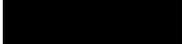
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

- in base alle informazioni assunte, il fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, non è attualmente in gestione condominiale;
- in base alle verifiche effettuate presso i RRII di Verona (Alleg. n. 6), non risultano trascrizioni di domande giudiziali sino alla data del 12.03.2016;
- si indica che, in considerazione delle più recenti disposizioni in materia, il costo necessario per l' Attestato di Prestazione Energetica è pari a circa 350,00 Euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:


, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, proprietario dal 05.05.2008 ad oggi, in forza di atto di vendita a firma del Notaio Simonetta Doro in Lendinara (Ro) in data 05.05.2008 ai nn. Rep. 42764 / Racc. 13181, trascritto ai RRII di Verona in data 12.05.2008 ai nn. 19132 RG. / 12242 R.P.

Si allega copia del titolo di provenienza dei beni pignorati in capo al debitore (Alleg. n. 3).

In base alle verifiche effettuate presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Oppeano, il debitore, risulta aver contratto matrimonio in data 01.06.2008 in regime di separazione dei beni (Alleg. n. 4.1).

6.2 Precedenti proprietari:

, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà,

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

proprietario da data antecedente il ventennio (31.08.1968) fino al 05.05.2008, in forza di atto di vendita a firma del Notaio Salvatore Pio Agostino in Legnago (Vr) in data 31.08.1968 al n. Rep. 18260, trascritto ai RRII di Verona in data 12.09.1968 ai nn. 15854 RG. / 12283 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE

Nel titolo di provenienza (Cfr. Alleg. 3), la parte venditrice ha dichiarato che la costruzione dell'immobile compravenduto è stata iniziata anteriormente all'1 settembre 1967, e che non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione.

Descrizione unità abitativa di cui al punto A

8.A Descrizione, tabelle superfici e caratteristiche descrittive

Quota pari ad 1/1 di piena proprietà di un'unità abitativa da ristrutturare integralmente, facente parte di un edificio sito in Via Passeggio n. 6 di Legnago.

Sviluppa una sup. commerciale complessiva di circa **mq. 125,00 ed è composta:**

- al piano 2° da: ingresso/cottura/pranzo, salotto, camera, bagno e balcone;
- al piano 3° da: ampio locale soffitta.

L'edificio è stato costruito ante 01/09/1967.

L'altezza interna al grezzo: al piano 2°: h. 2,67 min - 2,97 max ; al piano 3°: h. 4,08 max – 2,65 min.

Nella variante PRG il fabbricato di cui fa parte l'unità in esame rientra in zona Centro storico; l'edificio è classificato con grado di protezione 3/A (alleg. 5)

A TABELLA SUPERFICI NETTE

Destinazione	mq
Ingresso/cottura/pranzo P. 2°	28,25
Salotto P.2°	16,00
Balcone P.2°	2,35
Camera P.2°	27,15
Bagno P.2°	7,60
Soffitta P.3°	49,60
TOTALE	130,95

A TABELLA SUPERFICI LORDE

Destinazione	mq	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione P.2°	92,70	1	92,70

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

Balcone P.2°	2,35	0,20	0,50
Soffitta P.3°	53,00	0,60	31,80
TOTALE			125,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: fondazioni continue, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: legno, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipo: a falde, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie-costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battenti, materiale: legno con vetro semplice; protezione: oscuri in legno, condizioni: pessime.

Infissi interni: mancanti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: assito ligneo, condizioni: pessime.

Soffitti: materiale: in legno portato a vista condizioni: scarse.

Rivestimento: ubicazione: zona cucina – bagno materiale: ceramica, condizioni: scarse in parte già rimosso.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.

Impianti: già rimossi

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**9.1 Criterio di Stima**

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

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Legnago (Vr), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; si

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

sono assunte informazioni presso operatori immobiliari della zona, circa recenti ed analoghe transazioni, oltre che da osservatori del mercato immobiliare operanti sull'intero territorio nazionale con riferimenti, nell'ambito di ogni Comune, alle specifiche caratteristiche di zona e di tipologia immobiliare.

9.3 Valutazione corpi

A. Unità abitativa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso
ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario al mq	valore commerciale
Unità abitativa Piani 2°/3°	125,00	€ 1.300,00	€ 162.500,00
			€ 162.500,00
- Valore corpo A:			€ 162.500,00
- Valore complessivo intero:			€ 162.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 162.500,00

Riepilogo Lotto unico:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità abitativa	125,00	€ 162.500,00	€ 162.500,00
			€ 162.500,00	€ 162.500,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **€ 2.500,00**

9.5 Valore di stima finale del Lotto 1

Valore intero del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 160.000,00

Verona, li 13.03.2016

L'esperto
arch. BIANCA CONTE



G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

10. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI LOTTO 1:

10.1 Descrizione sommaria

Quota pari ad 1/1 di piena proprietà di un'unità abitativa da ristrutturare integralmente, facente parte di un edificio sito in Via Passeggio n. 6 di Legnago, disposta al piano 2°, con ingresso/cottura/pranzo, salotto, camera, bagno e balcone, oltre a disporre di ampio locale soffitta al piano 3°.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 125,00.

Con ogni comproprietà di Legge trattandosi di porzione di fabbricato in condominio anche ai sensi dell'art. 1117 e segg. C.C.

10.2 Intestazione/quote secondo Catasto e RRII e dati identificativi catastali attuali

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

Comune di Legnago, Via Passeggio, foglio 17, **mapp. 23:**

- **Sub 12**, Ctg A/3, cl. 4, n. 4,5 vani, sup. cat. 105,00 mq, P. 2-3 rendita: Euro 348,61;
- L'area d'insistenza e pertinenza del fabbricato, è identificata al C.T. di Legnago al Foglio 17, m.n. 23, Ente Urbano di are 02.49.

10.3 Quota Pignorata: quota pari ad 1/1 di piena proprietà.

10.4 Valore di stima finale del Lotto: Euro 160.000,00.

Verona, li 13.03.2016

L'esperto
arch. BIANCA CONTE



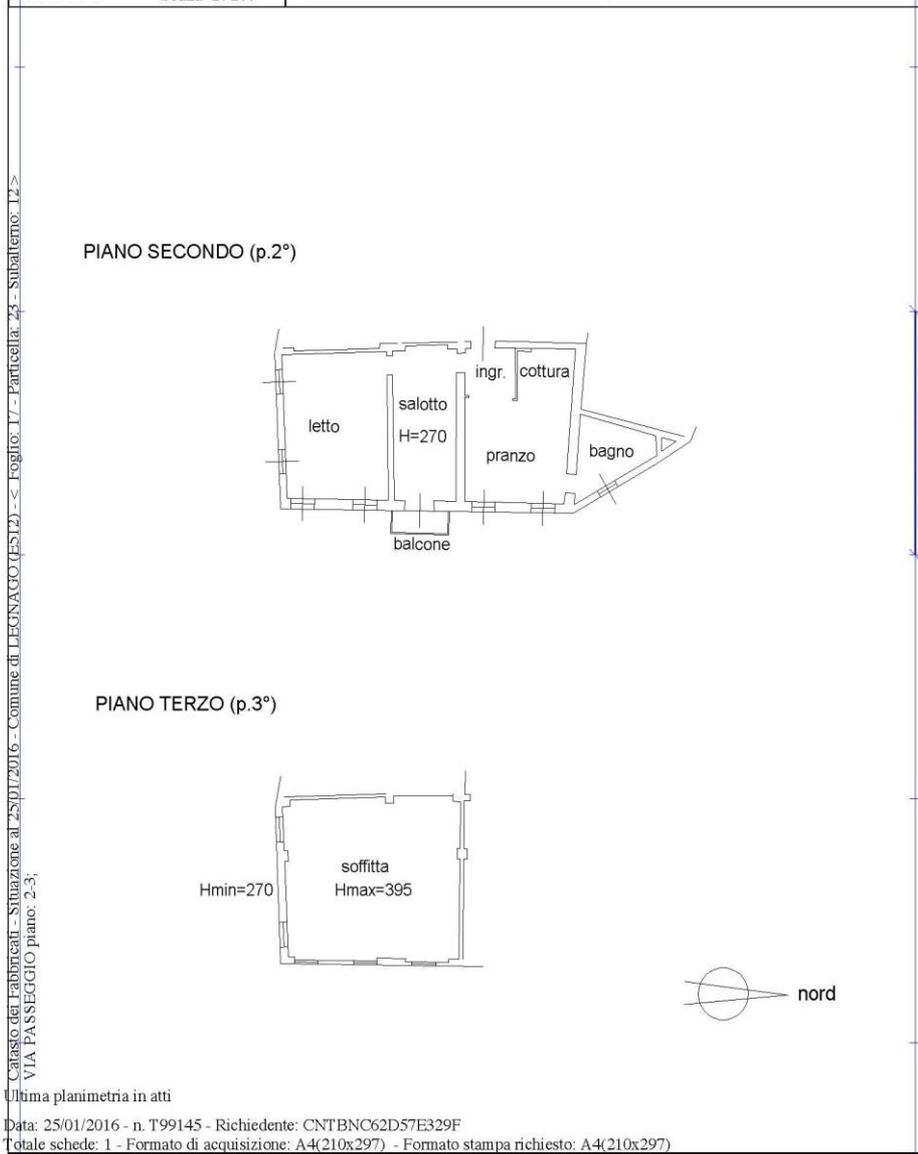
G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

Lotto 1 - PLANIMETRIA CATASTALE m. 23 Sub 12 (C.F. Fig. 17 Legnago)

Data: 25/01/2016 - n. T99145 - Richiedente: CNTBNC62D57E329F

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0134294 del 07/04/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago Via Passeggio civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 17 Particella: 23 Subalterno: 12	Compilata da: Gallio Stefano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2306

Scheda n. 1 Scala 1:200



G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
 Esperto: arch. Bianca Conte

ELENCO ALLEGATI Lotto 1

- 1 **Elaborato fotografico** composto da n. 40 foto
- 2 **Documentazione catastale**, Comune di Legnago (Vr), C.F. e C.T., Fg 17, m. 23
 - 2.1 Visure storiche aggiornate C.F., Sub 12
 - 2.2 Visura storica/mappa C.T.
 - 2.3 Elaborato planimetrico
- 3 **Copia di atto di compravendita** a firma Notaio Simonetta Doro in Lendinara (Ro) in data 05.05.2008 ai nn. Rep. 42764 / Racc. 13181, trascritto ai RRII di Verona in data 12.05.2008 ai nn. 19132 RG. / 12242 R.P.
- 4 **Documentazione del debitore:**
 - 4.1 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
 - 4.2 Recapito telefonico
- 5 **Documentazione urbanistica**
Estratto PRG e stralcio NTA
- 6 **Visure per estratto attuale di ispezione dei R.R.I.I di Verona**

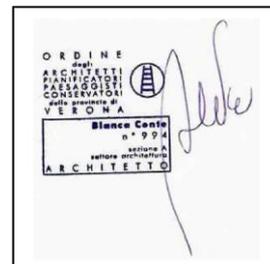
* *** *

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

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

Verona, li 13.03.2016

L’esperto
arch. BIANCA CONTE



G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

INDICE LOTTO 1

<u>PREMESSE: DATI DI PIGNORAMENTO E PREDISPOSIZIONE LOTTI</u>	<u>pag. 2</u>
<u>1. IDENTIFICAZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI</u>	<u>pag. 4</u>
<u>2. DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>pag. 5</u>
<u>3. STATO DI POSSESSO</u>	<u>pag. 6</u>
<u>4. VINCOLI, ONERI GIURIDICI, GIUDIZI DI CONFORMITÀ</u>	
<u> URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE</u>	<u>pag. 6</u>
<u>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>pag. 9</u>
<u>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA</u>	<u>pag. 9</u>
<u>7. PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>pag. 10</u>
<u>8. DESCRIZIONE, TABELLE SUPERFICI E CARATTERISTICHE DESCRITTIVE</u>	<u>pag. 10</u>
<u>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	<u>pag. 11</u>
<u>10. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI LOTTO</u>	<u>pag. 13</u>
<u>PLANIMETRIA CATASTALE m. 23 Sub 12 (Fg. 17 Legnago)</u>	<u>pag. 14</u>
<u>ELENCO ALLEGATI Lotto 1</u>	<u>pag. 15</u>

Lotto 2

**UNITA' ABITATIVA con GARAGE e CORTE ESCLUSIVA
OPPEANO (VR), Via Malfassi n. 11
QUOTA 1/1 di piena proprietà**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

- A.** Trattasi della quota pari ad 1/1 di piena proprietà di porzione di villino bifamiliare, in sufficiente stato di conservazione, disposto su due livelli fuori terra, sito in Cà degli Oppi del Comune di Oppeano (Vr), Via Malfassi, n. 11. Il compendio, accessibile dalla Via Malfassi, tramite corte di pertinenza esclusiva, è composto, in previsione dei ripristini in conformità dell'ultimo titolo abilitativo, da:
- un'unità abitativa, disposta al piano Terra, con portico d' ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, bagno e disimpegno vano scala, ed al piano 1° con disimpegno, 3 camere ed un bagno;
 - un'autorimessa con retrostante locale lavanderia-caldaia;
 - corte di pertinenza esclusiva su tre lati.
- Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 198,00**.

Intestazione ed identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano:

- intestato ad **Aiello Teresa**, nata a Crotone (Kr) il 01.01.1959, c.f.: LLA TRS 59A41 D122U, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà;
 - identificato al **foglio 48**, Via Malfassi, **mappale 337**:
 - Sub. 3, categoria A/2, classe 2, composto da n. 7,5 vani, sup. catastale 164,00 mq, posto ai piani T-1 rendita: Euro 581,01;
 - Sub. 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 25,00 mq., sup. catastale 25,00 mq, posto al piano T rendita: Euro 59,39;
- oltre al Sub. 6, corte comune al Sub 3 e Sub 4.

Confini:

a Nord: m. 385; a Est: Via Malfasssi; a Sud: m. 337 Sub 1 e Sub 5 ; ad Ovest:

m. 358.

NOTE:

- Dati d'intestazione derivanti da istrumento (atto pubblico) del 15/05/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 15339.2/2007 in atti dal 31/05/2007 Repertorio n.: 76319 Rogante: Chiliberti Giuseppe Sede: Cerea.
- Dati di classamento attuale derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
- Le particelle m. 337 Sub 3 e Sub 4, non hanno subito variazioni dalla data di costituzione del 05.03.1992 n. 1704.
- L'area d'insistenza e pertinenza del villino bifamiliare di cui fa parte la porzione in esame, è identificata al C.T. di Oppeano al Foglio 48, m.n. 337, Ente Urbano di are 08.21.

In base alle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio (Alleg. 2), i dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali dati identificativi catastali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quota pari ad 1/1 di piena proprietà di porzione di villino bifamiliare, composta da un'unità abitativa con garage e corte pertinenziale, sita in Via Malfassi n. 11 Cà Degli Oppi in Oppeano (Vr).

Il compendio, di superficie lorda complessiva di circa mq. 198,00, si compone - di un'unità abitativa, disposta al piano Terra, con portico d' ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, bagno e disimpegno vano scala, ed al piano 1° con disimpegno, 3 camere ed un bagno, oltre a disporre di attigua autorimessa con retrostante locale lavanderia-caldaia e di corte pertinenziale su tre lati.

Il compendio, dislocato in zona periferica di Oppeano (Vr), è a circa 6,00 Km dal centro di Oppeano e dista circa 23,00 Km dalla città di Verona (Vr).

Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico locale.

Servizi della zona: municipio (ottimo), negozio al dettaglio (buono),
polizia (buono), scuola materna (buono), scuola
elementare scuola media inferiore (buono),

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

cinema (buono), farmacie (buono), spazi verdi (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): S.S. 434 Traspolesana (circa 2,00 Km) -

INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO

rispetto alla raccordo della S.S. 434 Traspolesana



3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è utilizzato dalla sig.ra _____ con proprio nucleo familiare.

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo **a favore di Banca Veronese - Credito Cooperativo di Concamarise Soc. Coop. a r.l.**, con sede in Concamarise (Vr), C.F. [REDACTED], **contro** [REDACTED], c.f.: [REDACTED], e [REDACTED], c.f. [REDACTED] (**LOTTO 2**), per l'intero di piena proprietà, a firma di Tribunale di Verona in data 10.03.2013 iscritta ai RRII di Verona in data 25.03.2014 ai nn. 8983 RG. / 1293 R.P.

importo ipoteca: 65.000,00 Euro

importo capitale: 50.000,00 Euro

- Costo necessario per la cancellazione: Euro 419,00 (325,00 + 59,00 + 35,00).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili **a favore di** [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), cod. fisc.: [REDACTED] **contro** [REDACTED], c.f.: [REDACTED] (**LOTTO 1**), e [REDACTED] (**LOTTO 2**), per l'intero di piena proprietà, a firma di Tribunale di Verona in data 25.05.2015 al n. Rep. 5476, trascritto ai R.R.I.I. di Verona in data 24.06.2015 ai nn. 21544 R.G. / 14328 R.P.

- Costo necessario per la cancellazione: Euro 262,00.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla Conc Ed. n. 3565/89:

- L'unità abitativa, presenta modifiche interne: al P.terra per la delimitazione del soggiorno adibito in parte a zona d'ingresso ed in parte a camera; al P.1 per iniziali opere di sistemazione interna che hanno comportato la rimozione di una parete divisoria tra due camere a formarne una, oltre a parziali rimozioni di accessori idro-termo-idraulici ed elettrici;

- l'unità autorimessa è adibita a locale di servizio con modifica del vano di accesso; inoltre, nella corte di pertinenza è presente un box doppio in lamiera, non sanabile in quanto non conforme ai parametri urbanistici.

Per tali difformità, si ritiene considerare più conveniente il ripristino di distribuzione interna e d'uso, oltre alla rimozione del box doppio, per un costo pari a circa 10.000,00 Euro., regolarizzabili con S.C.I.A. tardiva.

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità in considerazione del ripristino di cui al precedente punto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

- La porzione di fabbricato in esame non costituisce condominio;
- in base alle verifiche effettuate presso i RR II di Verona (Alleg. n. 6), non risultano trascrizioni di domande giudiziali sino alla data del 12.03.2016;
- si indica che, in considerazione delle più recenti disposizioni in materia, il

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

costo necessario per l' Attestato di Prestazione Energetica è pari a circa 350,00 Euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

██████████ nata ██████████ il ██████████
██████████, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà,
proprietaria:

- in parte dal 06.03.1990 (ante ventennio) ad oggi, in forza di atto a firma del Notaio Lucio Lombardi in Isola Della Scala (Vr) in data 06.03.1990 al n. Rep. 20687, trascritto ai RRII di Verona in data 30.03.1990 ai nn. 8438 RG. / 6454 R.P.;
- in parte dal 15.05.2007 ad oggi, in forza di atto di divisione a firma del Notaio Giuseppe Chiliberti in Cerea (Vr) in data 15.05.2007 al n. Rep. 76319, trascritto ai RRII di Verona in data 30.05.2007 ai nn. 26367 RG. / 15339 R.P.

Si allegano copia dei titoli di provenienza dei beni pignorati in capo alla debitrice (Alleg. n. 3.1 – 3.2).

In base alle verifiche effettuate presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Crotone, la debitrice, risulta aver contratto matrimonio in data 22.12.1979 e che con atto in data 18.05.1988 del Notaio Gelli di Verona gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art.228 della L. 151/75 (Alleg. n. 4.1).

6.2 Precedenti proprietari:

██████████, nata a il ██████████, c.f. ██████████, per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà;
██████████, nato il ██████████ e ██████████, nata a il ██████████ per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà in comunione legale

proprietarii da data antecedente il ventennio (06.03.1990) al 15.05.2007 in forza del sopra citato atto a firma del Notaio Lucio Lombardi in Isola Della Scala (Vr) in data 06.03.1990 al n. Rep. 20687, trascritto ai RRII di Verona in data 30.03.1990 ai nn. 8438 RG. / 6454 R.P.;

Nota: oggetto di tale atto era il lotto m.n. 337 di are 08.21 (C.T. Oppeano) su cui è stato edificato il villino bifamiliare, oggetto di successiva divisione.

7. PRATICHE EDILIZIE

P.E. n. N. 3565/89 per la costruzione di un villino bifamiliare, intestata a , c.f.:
, ed , c.f.: .

Concessione Edilizia presentata in data 06/09/1989 e rilasciata in data 10/10/1989 Prot. N. 7110 (Alleg. 5.1)

L'abitabilità è stata rilasciata in data 16/03/1992 con permesso di abitabilità n. 10/92 (Alleg. 5.2).

Descrizione unità abitativa e garage con corte di cui al punto A
8.A Descrizione, tabelle superfici e caratteristiche descrittive

Quota pari ad 1/1 di piena proprietà di porzione di villino bifamiliare, composta da un'unità abitativa con garage e corte pertinenziale, sita in Via Malfassi n. 11 Cà Degli Oppi in Oppeano (Vr).

Il compendio, di superficie lorda complessiva di circa mq. 198,00, è composto da un'unità abitativa, disposta su due livelli: al piano Terra, con portico d' ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, bagno e disimpegno vano scala, ed al piano 1°: con disimpegno, 3 camere ed un bagno, oltre a disporre di attigua autorimessa con retrostante locale lavanderia-caldaia e di corte pertinenziale su tre lati.

L'edificio è stato costruito nel 1990.

L'altezza interna: 2,70 m.

A TABELLA SUPERFICI NETTE

Destinazione	mq
Portico di ingresso P.T.	7,25
Soggiorno P.T	23,05
Cucina/pranzo P.T	19,50
Disimpegno P.T.	1,65
Bagno P.T	3,20
Disimpegno/vano scala P.T	11,80
Disimpegno P.1°	4,70
Camera	22,50
N. 2 camere unite	25,80
Cameretta	11,50
Bagno	5,60
Autorimessa	18,05
Locale lavanderia-caldaia	3,05
TOTALE	157,65
Corte di pertinenza esclusiva	305,00

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

A TABELLA SUPERFICI LORDE

Destinazione	mq	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione P.T/1	158,30	1	158,30
Portico P.T.	7,25	0,40	2,90
Autorimessa P.T	33,10	0,65	21,50
Corte di pertinenza esclusiva	305,00	0,05	15,30
TOTALE			198,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: fondazioni continue, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura in cls, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipo: a falde, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie-costruttive:

<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: anta singola a battente, apertura: manuale/elettrica, condizioni: sufficienti.
<i>Cancello carraio:</i>	tipologia: doppia anta a battenti, apertura: manuale/automatica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battenti, materiale: legno con vetro camera; protezione: oscuri in legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone
<i>Pavim. Interna:</i>	marmo (P.T.) - ceramica (P.1 e loc accessori) condizioni: ottime - sufficienti.
<i>Soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: zona cucina – bagni materiale: ceramica, condizioni: buone (rimosso nel bagno P.1)
<i>Pavim. Esterna:</i>	parte in cls, parte grès, condizioni: buone.

Impianti:

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, conformità: da verificare.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:

9.1 Criterio di Stima

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

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Oppeano (Vr), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; si sono assunte informazioni presso operatori immobiliari della zona, circa recenti ed analoghe transazioni, oltre che da osservatori del mercato immobiliare operanti sull'intero territorio nazionale con riferimenti, nell'ambito di ogni Comune, alle specifiche caratteristiche di zona e di tipologia immobiliare.

9.3 Valutazione corpi

A. Unità abitativa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso
ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario al mq	valore commerciale
Unità abitativa garage e corte	198,00	€ 1.100,00	€ 217.800,00
			€ 217.800,00

- Valore corpo A:	€ 217.800,00
- Valore complessivo intero:	€ 217.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 217.800,00

Riepilogo Lotto unico:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità abitativa e garage	198,00	€ 217.800,00	€ 217.800,00
			€ 217.800,00	€ 217.800,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **€ 10.000,00**

9.5 Valore di stima finale del Lotto 2

Valore intero del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 207.800,00**

Verona, li 13.03.2016

L'esperto
arch. BIANCA CONTE



G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

10. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI LOTTO 2:

10.1 Descrizione sommaria

Quota pari ad 1/1 di piena proprietà di porzione di villino bifamiliare, composta da un'unità abitativa con garage e corte pertinenziale, sita in Via Malfassi n. 11 Cà Degli Oppi in Oppeano (Vr).

Il compendio, di superficie lorda complessiva di circa mq. 198,00, è composto da un'unità abitativa, disposta su due livelli: al piano Terra, con portico d'ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, bagno e disimpegno vano scala, ed al piano 1°: con disimpegno, 3 camere ed un bagno, oltre a disporre di attigua autorimessa con retrostante locale lavanderia-caldaia e di corte pertinenziale su tre lati

10.2 Intestazione/quote secondo Catasto e RRII e dati identificativi catastali attuali

*****, c.f.: *****, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà -
Comune di Oppeano, Via Malfassi, foglio 48, **mapp. 337**:

- **Sub 3**, Ctg A/2, cl. 2, n. 7,5 vani, sup. cat. 164,00 mq, P. T-1 rendita: Euro 581,01;
- **Sub 4**, Ctg C/6, cl. 3, mq. 25, sup. cat. 25,00 mq, P. T rendita: Euro 59,39;
- L'area d'insistenza e pertinenza del fabbricato, è identificata al C.T. di Oppeano al Foglio 48, m.n. 337, Ente Urbano di are 08.21.

10.3 Quota Pignorata: quota pari ad 1/1 di piena proprietà.

10.4 Valore di stima finale del Lotto 2: Euro 207.800,00.

Verona, li 13.03.2016

L'esperto

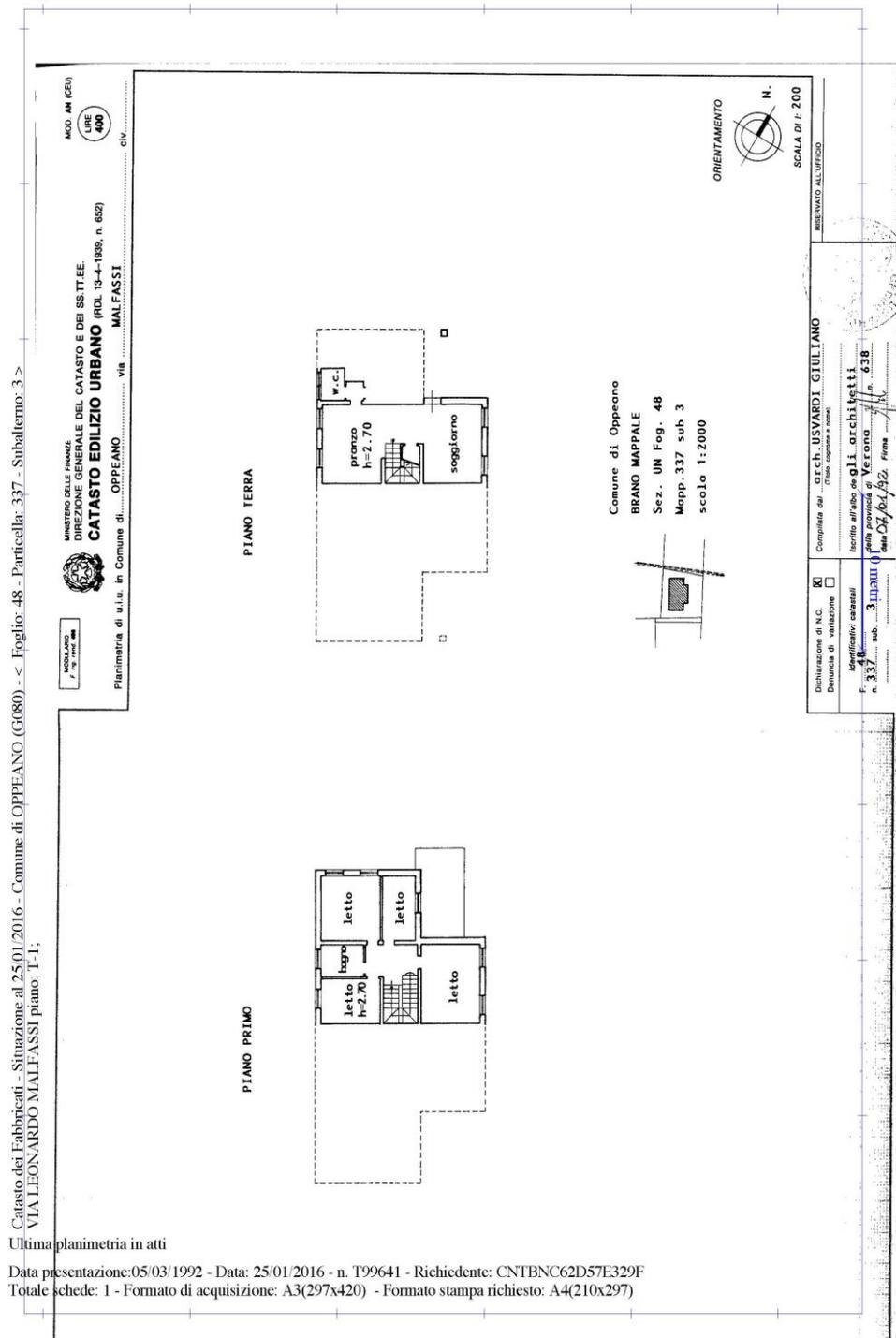
arch. BIANCA CONTE



G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

Lotto 2 - PLANIMETRIA CATASTALE m. 337 Sub 3 (C.F. Fig. 48 Oppeano)

Data presentazione:05/03/1992 - Data: 25/01/2016 - n. T99641 - Richiedente: CNTBNC62D57E329F



Ultima planimetria in atti

Data presentazione:05/03/1992 - Data: 25/01/2016 - n. T99641 - Richiedente: CNTBNC62D57E329F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

Lotto 2 - PLANIMETRIA CATASTALE m. 337 Sub 4 (C.F. Fig. 48 Oppeano)

Data presentazione: 05/03/1992 - Data: 25/01/2016 - n. 199642 - Richiedente: CNTBNC62D57E329F

MOD. 411 (CEU)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **OPPEANO** via **MALFASSI** civ.

PIANO TERRA

garage h=2.70
cantina

10 metri

Comune di Oppeano
BRANO MAPPALE
Sez. UN Fog. 48
Mapp. 337 sub 4
scala 1:2000

ORIENTAMENTO
N.
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
 Ultima planimetria in atti
 Denuncia di variazione

Compilata dal arch. **USVARDI, GIULIANO.**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 05/03/1992 - Data: 25/01/2016 - n. 199642 - Richiedente: CNTBNC62D57E329F
Totale schede catastali acquistate: 94 - Fogli stampati richiesti: A4(210x297)

F. **48**
n. **337** sub. **4**
della provincia di **Verona** n. **638**
data **05/03/1992** Firma **[Signature]**

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

ELENCO ALLEGATI Lotto 2

- 1 **Elaborato fotografico** composto da n. 42 foto
- 2 **Documentazione catastale**, Comune di Oppeano (Vr), C.F. e C.T., Fg 48, m. 337
 - 2.4 Visure storiche aggiornate C.F., Sub 3 - Sub 4 – Sub 6
 - 2.5 Visura storica/mappa C.T.
 - 2.6 Elaborato planimetrico
- 3 **Copia titoli di provenienza:**
 - 3.1 atto di compravendita a firma atto a firma del Notaio Lucio Lombardi in Isola Della Scala (Vr) in data 06.03.1990 al n. Rep. 20687, trascritto ai RRII di Verona in data 30.03.1990 ai nn. 8438 RG. / 6454 R.P.;
 - 3.2 atto di divisione a firma del Notaio Giuseppe Chiliberti in Cerea (Vr) in data 15.05.2007 al n. Rep. 76319, trascritto ai RRII di Verona in data 30.05.2007 ai nn. 26367 RG. / 15339 R.P.
- 4 **Documentazione della debitrice:**
 - 4.1 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
 - 4.2 Recapito telefonico
- 5 **Documentazione urbanistica**
 - 5.1 Conc. Ed. n. 3565/89 con elaborato grafico a stralcio
 - 5.2 Permesso di abitabilità n. 10/92
- 6 **Visure per estratto attuale di ispezione dei R.R.I.I di Verona**

* *** *

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

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

Verona, li 13.03.2016

L’esperto
arch. BIANCA CONTE



G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi
Esperto: arch. Bianca Conte

INDICE LOTTO 2

<u>PREMESSE: DATI DI PIGNORAMENTO E PREDISPOSIZIONE LOTTI</u>	<u>pag. 2</u>
<u>1. IDENTIFICAZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI</u>	<u>pag.17</u>
<u>2. DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>pag.18</u>
<u>3. STATO DI POSSESSO</u>	<u>pag. 19</u>
<u>4. VINCOLI, ONERI GIURIDICI, GIUDIZI DI CONFORMITÀ</u>	
<u> URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE</u>	<u>pag. 20</u>
<u>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>pag. 21</u>
<u>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA</u>	<u>pag. 22</u>
<u>7. PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>pag. 23</u>
<u>8. DESCRIZIONE, TABELLE SUPERFICI E CARATTERISTICHE DESCRITTIVE</u>	<u>pag. 23</u>
<u>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	<u>pag. 25</u>
<u>10. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI LOTTO</u>	<u>pag. 27</u>
<u>PLANIMETRIA CATASTALE m. 23 Sub 3 (Fg. 48 Oppeano)</u>	<u>pag. 28</u>
<u>PLANIMETRIA CATASTALE m. 23 Sub 4 (Fg. 48 Oppeano)</u>	<u>pag. 29</u>
<u>ELENCO ALLEGATI Lotto 2</u>	<u>pag. 30</u>