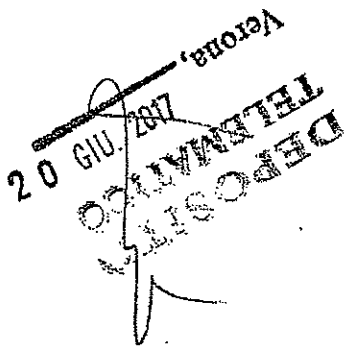
TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **580/2016**

Giudice Dott. **Vittorio Carlo Aliprandi**

NUOVO ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Davide Iembo
iscritto all'Albo della provincia di Verona al n. 2538
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona
C.F. MBIDVD82A04L020W P.Iva 04003800234

con studio in Verona – via Marsala n. 81
telefono: 349/1719349
fax: 045/6661602
email: davideiembo@gmail.com

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6848507 43d828836d77cda771 45c4e4c

indice

LOTTO 1 / 2 / 3 - Beni in Angiari (VR), Via Ronchi n. 5/97 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA 4
3. STATO DI POSSESSO 4
   3.1. Regime Patrimoniale 5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 5
   4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente 5
   4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 5
   4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale 8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 9
   6.1. Attuali proprietari: 9
   6.2. Precedenti proprietari: 9
7. PRATICHE EDILIZIE 9
   7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta: 9
8. DESCRIZIONE BENE 9
   8.2. Destinazione urbanistica 12
   8.3. Caratteristiche descrittive 12
      8.3.1 LOTTO 1-2 12
      8.3.2 LOTTO 3 13
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 14
   9.1. Criterio di stima 14
   9.2. Fonti d'informazione 14
   LOTTO 1 Residenziale ottimo 14
   LOTTO 2 Residenziale da ristrutturare 14
   LOTTO 3 Direzionale 15
   9.3. Valutazione LOTTI 15
   LOTTO 1 15
   9.4. Adeguamenti e correzioni della stima 15
   9.5. Prezzo base d'asta del lotto 15

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 694850743d828835d77cda77145c4e4c

LOTTO 2 15

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima 16

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 16

LOTTO 3 16

9.6. Adeguamenti e correzioni della stima 16

9.7. Prezzo base d'asta del lotto 16

10. ALLEGATI LOTTO 1-2-3 17

11. RIEPILOGO - LOTTO 1 18

12. RIEPILOGO - LOTTO 02 20

13. RIEPILOGO - LOTTO 03 21

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6948507443d828836d77cda77145c4e4c

LOTTO 1 / 2 / 3 - Beni in Angiari (VR), Via Ronchi n. 5/97

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore di [redacted], contro il sig. [redacted], trascritto a Verona in data 12/09/2016 ai nn. 34995 R.G. - n. 22869 R.P., colpisce i seguenti immobili siti nel comune di Angiari (VR) Via Ronchi n.5/97, relativamente all'intero diritto della piena proprietà, identificati al catasto:

- LOTTO 1 - Comune di Angiari (VR) - annesso. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 1, categoria C/2, zona -, classe 2, consistenza 111 mq, posto al piano T-1, rendita 63,06 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sui lati nord ed ovest con muratura perimetrale; sul lato est con altra unità di cui al sub. 2; sul lato sud e sud-est con bene comune non censibile di cui al sub. 6;
- LOTTO 1 - Comune di Angiari (VR) - abitazione. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 2, categoria A/2, zona -, classe 2, consistenza 13 vani, posto al piano T-1-2, rendita 839,24 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord con muratura perimetrale; sul lato est con altra unità di cui al sub. 3; sul lato sud con bene comune non censibile di cui al sub. 6 (giardino); sul lato ovest in parte con bene comune non censibile di cui al sub. 6 e in parte con altra unità di cui al sub. 1;
- LOTTO 2 - Comune di Angiari (VR) - abitazione. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 3, categoria A/2, zona -, classe 2, consistenza 9 vani, posto al piano T-1, rendita 581,01 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord con muratura perimetrale; sul lato est con altre unità di cui ai sub. 4 e 5; sul lato sud con bene comune non censibile di cui al sub. 6 (giardino); sul lato ovest con altra unità di cui al sub. 2;
- LOTTO 3 - Comune di Angiari (VR) - autorimessa. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 5, categoria C/6, zona -, classe 2, consistenza 60 mq, posto al piano T-1, rendita 80,57 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord ed est con muratura perimetrale; sul lato sud con altra unità di cui al sub. 4; sul lato ovest con altra unità di cui al sub. 3;
- LOTTO 3 - Comune di Angiari (VR) - ufficio. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 4, categoria A/10, zona -, classe 2, consistenza 5 vani, posto al piano T-1, rendita 1.162,03 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord con altra unità di cui a sub. 5; sul lato est con muratura perimetrale; sul lato sud con bene comune non censibile di cui al sub. 6 (giardino); sul lato ovest con altra unità di cui al sub. 3;
- Comune di Angiari (VR) - B.C.N.C. (giardino-corte esterna). N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 6, posto al piano T.

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 694650743d828836d77cda77145c4e4c

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

LOTTO 1

Piena proprietà (1000/1000) di unità immobiliare riconducibile ad una Villa Veneta il cui impianto originario risale ai primi anni del 1400, successivamente ampliata, sita in Angiari (VR) via Ronchi 5. Il complesso si compone di: corpo di fabbrica principale (abitazione) disposto su tre piani fuori terra, composto da zona giorno al piano terra con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno con disimpegno/antibagno, cantina e centrale termica, zona notte al piano primo con salone, tre camere da letto con guardaroba e bagno, piano secondo con soppalco con sala da bagno a servizio esclusivo della camera da letto principale; locali accessori esterni i quali includono locale stireria, portico chiuso, ripostiglio per attrezzi e portico esterno collocati al piano terra e un deposito al grezzo collocato al piano primo; La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 604,00 mq, dei quali circa 396,00 destinati ad abitazione, e 210,00 a locali accessori.

LOTTO 2

Piena proprietà (1000/1000) di unità immobiliare riconducibile ad Abitazione secondaria a servizio dell'abitazione principale disposta su due piano fuori terra composta da zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo (attualmente finita solo al piano terra ed utilizzata come studio a servizio del figlio dell'esecutato); La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 261,00 mq destinati ad abitazione.

LOTTO 3

Piena proprietà (1000/1000) di un unità immobiliare ad uso ufficio, sita in Angiari (VR) via Ronchi 5. L'unità costituita all'interno dei corpi di fabbrica componenti l'impianto della Villa Veneta, si dispone su due livelli. Il piano terra è definito dallo spazio porticato esterno coperto e da un'autorimessa dotata di accesso diretto dall'esterno e dall'interno della proprietà; il piano primo accessibile da una scala esterna disposta lungo il porticato, si compone degli spazi ad uso ufficio i quali includono un open space con soppalco interno, uno studio privato, un ripostiglio ed un bagno. La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 258,00 mq, dei quali circa 110,00 destinati ad ufficio, 80 a portico, e 66,00 ad autorimessa.

Caratteristiche zona:

Agricola/Industriale (periferica). Il bene si colloca entro l'area agricola a confine con la ZAI del Comune di Angiari. A meno di 2,00 Km si colloca lo svincolo di ingresso alla SS 434 - strada Transpolesana che collega la provincia di Verona sud con quella di Rovigo sud.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prevalentemente a destinazione Agricola/Industriale. Distanze: Centro Comune di Angiari 4,00 Km; Ospedale di Legnago a 13,00 Km; Comune di Verona a 37,0 Km.

3. STATO DI POSSESSO

LOTTO 1-2

I beni sono occupati dalla ex-moglie dell'esecutato, [redacted] dai figli dell'esecutato [redacted] La ex moglie e i figli sono ivi residenti in virtù di Sentenza di Separazione del 17/11/2011 del Tribunale di Verona.

LOTTO 3

I beni sono occupati dalla sede dell[redacted]

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6948507743d926836d77cda77145c4e4c

3.1. Regime Patrimoniale

Il sig. [redacted] risulta coniugato con [redacted] con matrimonio contratto [redacted]

Con atto datato 25/11/2011 il Tribunale di Verona R.G. 6686/2011, ha omologato la separazione consensuale dei coniugi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altro:

Si segnala che i beni di cui ai LOTTI 1 2 3, sono oggetto del testo della Sentenza di Separazione tra il sig[redacted]e sentenza emessa dal tribunale di Verona non risulta trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari di Verona, tuttavia viene in questa sede segnalata. Nello specifico si riporta in allegato il testo a me pervenuto dal sig. [redacted] avente come oggetto il Decreto del tribunale di Verona n. 4362/2012 del 11/03/2014 e relativo allegato avente come oggetto l'accordo tra le parti..

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione per ipoteca volontaria, derivante da Atto di Mutuo a favo[redacted] l'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Chiliberti Giuseppe in data 26/06/2009 repertorio 78965/10115, iscritto a Verona in data 16/07/2009 ai nn. **R.G. n. 27724 - R.P. n. 6016.**
importo ipoteca: Lire 460.000.000
importo capitale: Lire 230.000.000
durata: 15 anni
Riferito alla precedente identificazione catastale della totalità degli immobili oggetto di pignoramento - Catasto terreni Foglio 4 Mappale 68 - Fabbricato rurale.

Iscrizione per ipoteca volontaria (Rettifica relativa alla precedente formalità R.P. 6016), derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted] contro il [redacted] terzo datore di ipoteca) e [redacted] debitore non datore), per 'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Buoninconti Maria Maddalena in data 15/04/2011 repertorio 347499/24035, iscritto a Verona in data 27/04/2011 ai nn. **R.G. n. 15593 - R.P. n. 3204.**
Importo Ipoteca: Lire 460.000.000

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69485074d3d28836d77cda771145c4e4c

importo capitale: Lire 230.000.000
durata: 15 anni
Riferito alla precedente identificazione catastale della totalità degli immobili oggetto di pignoramento - Catasto terreni Foglio 4 Mappale 68 - Fabbricato rurale.

- *Annotazione a Iscrizione per Surrogazione ai sensi dell'art. 120 - Quater, comma 3, DLGS 385/1993, a favore di [redacted], a firma del Notaio Dott. Buoninconti Maria Maddalena in data 15/04/2011 repertorio 347500, iscritto a Verona in data 02/05/2011, ai nn. **R.G. n. 16229 - R.P. n. 3214***

Iscrizione per ipoteca volontaria, derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted], contro il sig. [redacted] terzo datore di ipoteca [redacted] debitore non datore), per l'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Buoninconti Maria Maddalena in data 15/04/2011 repertorio 347501/24037, iscritto a Verona in data 27/04/2011 ai nn. **R.G. n. 15594 - R.P. n. 3205**
importo ipoteca: Lire 240.000.000
importo capitale: Lire 120.000.000
durata: 15 anni
Riferito alla precedente identificazione catastale della totalità degli immobili oggetto di pignoramento - Catasto terreni Foglio 4 Mappale 68 - Fabbricato rurale.

- *Annotazione a Iscrizione per Erogazione a Saldo, a favore [redacted], a firma del Notaio Dott. Buoninconti Maria Maddalena in data 10/06/2011 repertorio 347738, iscritto a Verona in data 29/06/2011, ai nn. **R.G. n. 25141 R.P. n. 4543***

Iscrizione per ipoteca giudiziale, derivante da verbale di separazione consensuale omologato del Tribunale di Verona C.F. 80025900236 in data 25/11/2011 repertorio 6686, a favore di della sig.ra [redacted] ontro il signor contro il sig [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà, iscritto a Verona in data 27/06/2012 ai nn. **R.G. n. 22033 - R.P. n. 2984.**
importo ipoteca: € 600.000,00

- *Annotazione n 1276 del 22/02/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

Iscrizione per ipoteca volontaria, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore [redacted] contro [redacted] debitore ipotecario), per l'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Santoro Amerigo in data 31/08/2015 repertorio 1260/976, iscritto a Verona in data 29/09/2015 ai nn. **R.G. n. 33654 - R.P. n. 5534**
importo ipoteca: Lire 50.000.000
importo capitale: Lire 47.840,58

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6948507743d828836d77cda771145c4e4c

Riferito limitatamente a: Catasto Fabbricati Foglio 4 Mappale 544 - sub 2 - Abitazione di tipo civile

- *Annotazione a iscrizione per Postergazione di Grado, a firma del Notaio Dott. Salvatore Lorenzo in data 05/11/2015 repertorio 24199/13311, iscritto a Verona in data 11/11/2015, ai nn.* ***R.G. n. 39754 R.P. n. 7268***

Iscrizione per ipoteca volontaria, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore [redacted] contro il sig. [redacted] terzo datore di ipoteca) e [redacted] (debitore non datore), per 'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Santoro Amerigo in data 31/08/2015 repertorio 1260/976, iscritto a Verona in data 29/09/2015 ai nn. **R.G. n. 33655 - R.P. n. 5535**
importo ipoteca: Lire 15.000.000
importo capitale: Lire 14.750,85
Riferito limitatamente a: Catasto Fabbricati Foglio 4 Mappale 544 - sub 3 - Abitazione di tipo civile.

- *Annotazione a iscrizione per Postergazione di Grado, a firma del Notaio Dott. Salvatore Lorenzo in data 05/11/2015 repertorio 24199/13311, iscritto a Verona in data 11/11/2015, ai nn.* ***R.G. n. 39755 R.P. n. 7269***

Iscrizione per ipoteca volontaria, derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted], contro il sig. [redacted] debitore ipotecario) [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Salvatore Lorenzo in data 05/11/2015 repertorio 24198/13310, iscritto a Verona in data 19/11/2015 ai nn. **R.G. n. 39475 - R.P. n. 6474.**
importo ipoteca: Lire 435.000.000
importo capitale: Lire 290.000.000
durata: 13 anni

- *Annotazione a iscrizione per Postergazione di Grado, a firma del Notaio Dott. Salvatore Lorenzo in data 05/11/2015 repertorio 24199/13311, iscritto a Verona in data 11/11/2015, ai nn.* ***R.G. n. 39756 R.P. n. 7270***

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Verona a favore di [redacted] contro il signor [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona C.F. 80010720235, in data 04/08/2016 repertorio n.8263, trascritto a Verona in data 12/09/2016 ai nn. R.G. n. 34995 - R.P. n. 22869.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6948507743d828836d77cda77145c4e4c

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

L'intero complesso architettonico è assoggettato ad un vincolo Monumentale emesso dal Ministero dei Beni Culturali ai sensi dell'art. 1 della L.1089 del 01-06-1939 regolarmente trascritto in data 13.07.1981 - Registro Particolare 12382 Registro Generale 15919, ed in quanto tale è assoggettato a tutte le relative disposizioni di legge (compreso il diritto di esercitare la prelazione da parte dello Stato).

4.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il fabbricato edilizio composto dalle unità immobiliari di cui ai LOTTI 1, 2, 3 è stato ristrutturato in virtù di Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Angiari:

- Concessione Edilizia n.4/verb. 52, prot. n. 852 rilasciata in data 06/06/1984, per le opere di "*sistemazione interna e adeguamento igienico di un fabbricato rurale ad uso residenziale*", relative all'abitazione principale.
- Concessione Edilizia n.4/verb. 113, prot. n. 1077 rilasciata in data 10/06/1992, per le opere di "*manutenzione ordinaria e lievi modifiche di un fabbricato rurale ad uso residenziale*", relative all'abitazione principale e all'abitazione secondaria adiacente.
- Concessione Edilizia n.4/verb. 214, prot. n. 2006 rilasciata in data 24/07/2002, per le opere di "*manutenzione straordinaria di parte di fabbricato di vill*[redacted] relative all'abitazione all'abitazione secondaria adiacente e all'ufficio.
- S.C.I.A. prot. n.1208-6-3 del 11/03/2015, per le opere di "*manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo della facciata nord*", relative all'abitazione all'abitazione secondaria adiacente e all'ufficio..

LOTTO 1-2

Non sono state rilevate difformità rispetto l'ultimo stato autorizzato, si segnala che le opere indicate nella Concessione Edilizia n. 4/verb. 214 prot. n. 2006 del 10/07/2002 relativamente al piano primo dell'abitazione secondaria non sono mai state realizzate.

LOTTO 3

Durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un soppalco in vetro e acciaio Corten, non presente in alcun itolo autorizzativo.

4.3.2. Conformità catastale:

Difformità rispetto le planimetrie catastali esistenti:

LOTTO 1-2

- *Non sono state rilevate difformità rispetto l'ultimo stato autorizzato.*

LOTTO 3

- *Nella planimetria catastale non è rappresentato il soppalco in acciaio e vetro.*

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

LOTTO 3

Al fine di sanare le irregolarità edilizie e catastali rilevate si suggerisce di procedere con la richiesta di titolo autorizzativo per opere già eseguite finalizzato alla realizzazione di un

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6948507430828836d77cda77145c4e4c

soppalco, a tale operazione seguirà l'aggiornamento della documentazione catastale di riferimento. *Le spese tecniche per l'esecuzione di tali pratiche sono stimate in 3.000,00 €.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda all'atto di vendita in allegato.

6.1. Attuali proprietari:

[redacted]dal 19/06/1976 ad oggi in forza per atto di vendita a firma del Notaio Dott. Salvatore Pio Agostino di Legnago rep. n. 51880 registrato il 01/07/1976 e trascino ai nn. 1599 vol. 161 Mod I.

6.2. Precedenti proprietari:

[redacted]proprietario da data anteriore al 20 settembre 1975.

7. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia n. 4/verb. 52 prot. n. 852 del 6/06/1984, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di sistemazione interna e l'adeguamento igienico;
- Concessione edilizia n. 4/verb. 113 prot. n. 1077 del 10/06/1992, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di manutenzione ordinaria e lievi modifiche interne;
- Concessione edilizia n. 4/verb. 214 prot. n. 2006 del 10/07/2002, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di manutenzione straordinaria di parte del fabbricato;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA prot. 1208 del 11/03/2015, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di sistemazione e recupero delle facciate e copertura;

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

7.1.1.

Nessuno.

8. DESCRIZIONE BENE

LOTTO 1

Piena proprietà (1000/1000) di unità immobiliare riconducibile ad una Villa Veneta il cui impianto originario risale ai primi anni del 1400, successivamente ampliata, sita in Angiari (VR) via Ronchi 5. Il complesso si compone di: corpo di fabbrica principale (abitazione) disposto su tre piani fuori terra, composto da zona giorno al piano terra con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno con disimpegno/antibagno, cantina e centrale termica, zona notte al piano primo con salone, tre camere da letto con guardaroba e bagno, piano secondo con soppalco con sala da bagno a servizio esclusivo della camera da letto principale; locali accessori esterni I quali includono locale stireria, portico chiuso, ripostiglio per attrezzi e portico esterno collocati al piano terra e un deposito al grezzo collocato al piano primo; La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 604,00 mq, dei quali circa 396,00 destinati ad abitazione, e 210,00 a locali accessori.

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69485074 3d828836d77cda771145c4e4c

L'accesso alla corte interna, avviene per mezzo due cancelli, pedonale e carrabile, in ferro battuto ,collocati lungo il lato est della muratura in mattoni perimetrale che delimita l'estensione della villa. L'ingresso al fabbricato principale (abitazione) avviene dal giardino per mezzo di una bussola rientrante realizzata in acciaio vetro e legno, la quale conduce all'interno del salone principale di ampia metratura e dotato di 2 ulteriori aperture finestrate. Sul lato sinistro del salone si aprono due porte che conducono alla sala da pranzo/soggiorno, anch'esso dotato di due aperture finestrate e di un camino dell'epoca del fabbricato, e al locale cucina, dotato di porta finestra che conduce al giardino e di un camino d'epoca. Dal locale cucina si accede per mezzo di un disimpegno al bagno finestrato allestito con wc e lavabo. Dall'antibagno è possibile accedere inoltre al locale cantina, il quale è sprovvisto di pavimentazione ed areato per mezzo di una finestra che affaccia sul prospetto nord. La pavimentazione dell'intero piano terra è realizzata con piastrelle quadrate in cotto di Impruneta, il solaio in legno è stato recuperato, le pareti affrescate sono state oggetto di interventi di restauro autorizzati dalla soprintendenza. Attraversando il salone principale si accede nell'ampio vano scala che collega il piano terra con il piano prima, nel quale è stata realizzata una scala in cemento e legno a completamento dell'intero spazio. La scala conduce ad una passerella che consente l'ingresso ad un secondo salone, dotato di camino, di due aperture finestrate e di una porta finestra che apre sull'unico balcone presente. Dal salone si accede alla camera da letto principale la quale è dotata di camino, due aperture finestrate e direttamente collegata al locale guardaroba finestrato. Dal guardaroba, si accede, per mezzo di una cala a chiocciola in legno, bagno privato collocato al secondo piano fuori terra. Il bagno è dotato di aperture due aperture velux, lavabo, wc, bidet e doccia, la pavimentazione e i rivestimenti sono eseguiti in pietra bianca e rosa. Dallo sbarco di piano del corpo scala si accede inoltre alle altre due camere da letto singole. Le due stanze sono divise per mezzo di un'armadio nel quale è inserita una una parete scorrevole che può scomparire collegare o dividere i due ambienti. Le due camere sono dotate di soppalco e di un'apertura finestrata ciascuna. Al piano è presente anche un'ulteriore servizio igienico finestrato , dotato di pavimentazione e rivestimento ceramico, con lavabo, wc, bidet e doccia. La pavimentazione del piano primo è stata realizzata con assi di legno posate a 45°. La struttura della copertura in legno è stata recuperata, così come le pareti affrescate le quali parallelamente a quelle del piano terra sono state oggetto di interventi di restauro concordati con la soprintendenza.
Dal locale cucina, posto al piano terra, attraverso la porta-finestra è possibile accedere al cortile esterno sul quale affacciano i locali accessori, i quali includono la centrale termica, il locale locale stireria guardaroba con finiture abitative, e il portico adiacente. Entro il portico è collocata una piccola scala che consente di accedere al livello superiore, non oggetto di interventi edilizi, il quale è considerato ad uso deposito coperto. Percorrendo gli spazi esterni collocati nell'angolo nord-ovest si trova un secondo portico in mattoni pieni con copertura il legno che ospita un forno a legna e un ricovero attrezzi dotato di finestra, entrambi affacciati verso il giardino principale. All'interno dell'abitazione, l'impianto di riscaldamento viene distribuito per mezzo di ventilconvettori. L'intera proprietà si sviluppa prospiciente un giardino collocato nell'area sud della proprietà, il quale si presente in ottimo stato di manutenzione, piantumato, dotato di passati pedonali in pietra, cordate in lamiera d'acciaio, siepi, recinzione e sistema di irrigazione interrato recentemente rifatto.

LOTTO 2

Piena proprietà (1000/1000) di unità immobiliare riconducibile ad Abitazione secondaria a servizio dell'abitazione principale disposta su due piano fuori terra composta da zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo (attualmente finita solo al piano terra ed utilizzata come studio a servizio del figlio dell'esecutato); La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 261,00 mq destinati ad abitazione. All'abitazione secondaria, posta in adiacenza di quella principale, si accede dal giardino per mezzo di una porta in legno che apre sull'androne principale. L'unità sviluppata su due piani è

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69485074308828836d77cda771145c4e4c

attualmente occupata nei soli piano posti al piano terra dallo studio di registrazione del figlio dell'esecutato. Dal vano di ingresso principale si accede ad una stanza di discrete dimensioni dotata di camino e doppio vano finestrato prospiciente il giardino, e al disimpegno il quale distribuisce l'ingresso al bagno, ad locale di servizio e ad una seconda stanza, tutti con aperture verso il lato nord del fabbricato. L'accesso al piano primo avviene per mezzo di una scala in muratura. Nel corso del rilievo l'accesso ai locali del piano primo è avvenuto attraverso una scala interna secondaria collegata nel vano deposito dell'unità ufficio (LOTTO 3) adiacente. Il piano primo si distribuisce in tre locali più vano bagni i quali sono attualmente non abitati e non finiti. L'unità pur essendo stata ristrutturata nel corso degli anni '90, non è dotata di finiture di pregio come l'abitazione principale. L'intera proprietà si sviluppa prospiciente un giardino collocato nell'area sud della proprietà, il quale si presente in ottimo stato di manutenzione, piantumato, dotato di passati pedonali in pietra, cordate in lamiera d'acciaio, siepi, recinzione e sistema di irrigazione interrato recentemente rifatto.

LOTTO 3

Piena proprietà (1000/1000) di un unità immobiliare ad uso ufficio, sita in Angiari (VR) via Ronchi 5. L'unità costituita all'interno dei corpi di fabbrica componenti l'impianto della Villa Veneta, si dispone su due livelli. Il piano terra è definito dallo spazio porticato esterno coperto e da un'autorimessa dotata di accesso diretto dall'esterno e dall'interno della proprietà; il piano primo accessibile da una scala esterna disposta lungo il porticato, si compone degli spazi ad uso ufficio i quali includono un open space con soppalco interno, uno studio privato, un ripostiglio ed un bagno. La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 258,00 mq, dei quali circa 110,00 destinati ad ufficio, 80 a portico, e 66,00 ad autorimessa.

L'ingresso alla proprietà avviene dal cancello pedonale e carraio, in comunione con l'abitazione, il quale conduce all'interno della corte e all'adiacente porticato di pertinenza dello studio. Dal porticato si accede alla scala esterna coperta in ferro e legno che conduce al primo livello ovvero alla porta di ingresso dello studio. Lo studio si sviluppa come uno spazio open space mansardato, con pavimentazione in pietra e struttura della copertura in legno a vista, delimitato da ampie vetrate in ferro e vetro. All'interno del vano open space è presente un soppalco con struttura in legno-ferro e pavimentazione in vetro satinato. Nello spazio principale sono collocati, nascosti per mezzo di quinte murarie, un vano ripostiglio e il bagno finestrato, con pavimentazione in ceramica, wc e lavabo. Lo studio si completa con un ufficio privato, accessibile da una porta collocata sul lato ovest. L'ufficio finestrato, è collegato all'adiacente abitazione secondaria per mezzo di una porta la quale apre su di un locale ad uso archivio. l'ufficio presenta finiture di pregio, ed è riscaldato con ventilconvettori e pompa di calore localizzata nel porticato di accesso.

La proprietà include inoltre un vano garage al quale sia accede: dall'esterno per mezzo di una porta con basculante a comando elettrico collocata lungo il lato est della proprietà; dall'interno sia tramite una porta collocata nella muratura a perimetro del portico facente parte del LOTTO 3, sia tramite una porta connessa all'abitazione secondaria LOTTO 2. Il vano garage è dotato di numerose aperture finestrate, solaio ligneo sorretto da colonne in pietra e pavimentazione in mattoni.

L'intera proprietà si sviluppa prospiciente un giardino collocato nell'area sud della proprietà, il quale si presente in ottimo stato di manutenzione, piantumato, dotato di passati pedonali in pietra, cordate in lamiera d'acciaio, siepi, recinzione e sistema di irrigazione interrato recentemente rifatto.

Calcolo superficie commerciale:

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

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69465074308288836d77cda77145c4e4c

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

LOTTO 1

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Locali principali-unità residenziale 1	mq	396,00	1,00	396,00
Stireria-unità residenziale 1	mq	35,00	0,90	31,50
Balconi-unità residenziale 1	mq	2,60	0,30	0,78
Deposito - Portico - residenziale 1	mq	120,00	0,35	42,00
Locali accessori- locali tecnici -residenziale 1	mq	50,00	0,35	17,50
totale		603,60		487,78

LOTTO 2

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Locali principali-unità residenzale 2	mq	261,00	1,00	261,00
totale		261,00		261,00

LOTTO 3

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Locali principali-Ufficio	mq	110,00	1,00	110,00
Portico	mq	82,00	0,35	28,70
Autorimessa	mq	66,00	0,60	39,60
totale		258,00		178,30

8.2. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico adottato dal Comune di Angiari è il PAT

I beni oggetto di pignoramento ricadono nella disciplina dell'art. 22 - Ville Venete.

8.3. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
Strutture verticali	laterizio-pietra	muratura portante	buone	n.d.
Copertura	legno	a falde	buone	n.d.
Solai	legno	travi e assito	buone	

8.3.1 LOTTO 1-2

Componenti edilizie e costruttive:

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 694850743d828836d77cda77145c4e4c

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
Infissi esterni	legno - vetro camera	a battente	buone	scuretti
Infissi interni	legno	a battente	buone	-
Porta di ingresso	legno - vetro - acciaio	a battente	buone	-
Muri interni	laterizio	intonacato - tinteggiato-affrescato	buone	-
Pavimentazione interna	cotto-legno	piastrelle - listoni	buone	-

Impianti:

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
Antenna				
Citofonico	audio	elettrico	buone	
Condizionamento				
Gas	sottotraccia	da rete comunale	buone	n.d.
Elettrico	sottotraccia	da rete comunale	buone	n.d.
Idrico	sottotraccia	da rete comunale	buone	n.d.
Termico	ventilconvettori	caldaia a gas	buone	
Telefonico	sottotraccia		buone	
Fognature	-		-	

8.3.2 LOTTO 3

Componenti edilizie e costruttive:

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
Infissi esterni	legno - vetro camera	a battente	insufficienti	scuretti
Infissi interni	legno	a battente	insufficienti	-
Porta di ingresso	legno - vetro - acciaio	a battente	insufficienti	-
Muri interni	laterizio	intonacato - tinteggiato	insufficienti	-
Pavimentazione interna	cotto	piastrelle	insufficienti	-

Impianti:

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
Antenna				
Citofonico	-	-	-	

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69485074 3d828836d77cda771145c4e4c

Condizionamento				
Gas	-	-	-	-
Elettrico	sottotraccia	da rete comunale	sufficienti	n.d.
Idrico	sottotraccia	da rete comunale	insufficienti	n.d.
Termico	ventilconvettori	caldaia a gas	sufficienti	
Telefonico	-		-	
Fognature	-		-	

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi piani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Angiari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Angiari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate: del comune di Angiari.

LOTTO 1 Residenziale ottimo

	valere min. (€/mq)	valere min. (€/mq)	valere medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2016 residenziale (civile)	850,00 €	1.100,00 €	1.100,00 €
Borsino immobiliare		1.150,00 €	1.150,00 €
Agenzie immobiliari		1.800,00 €	1.800,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.350,00 €

LOTTO 2 Residenziale da ristrutturare

	valere min. (€/mq)	valere min. (€/mq)	valere medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2016 residenziale (civile)	850,00 €	1.100,00 €	850,00 €
Borsino immobiliare		850,00 €	850,00 €
Agenzie immobiliari		800,00 €	800,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			833,33 €

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6948507430828836d77cda77145c4e4c

LOTTO 3 Direzionale

	valore min. (€/mq)	valore min. (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI - 1° sem. 2016 ufficio	650,00 €	920,00 €	920,00 €
Borsino immobiliare		843,00 €	843,00 €
Agenzie immobiliari		1.800,00 €	1.800,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.187,67 €

9.3. Valutazione LOTTI

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

LOTTO 1

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Locali principali-unità residenziale 1	396,00	1.350,00 €	534.600,00 €
Stireria-unità residenziale 1	31,50	1.350,00 €	42.525,00 €
Balconi-unità residenziale 1	0,78	1.350,00 €	1.053,00 €
Deposito - Portico - residenziale 1	42,00	1.350,00 €	56.700,00 €
Locali accessori- locali tecnici -residenziale 1	17,50	1.350,00 €	23.625,00 €
totale	487,78		658.503,00 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

nessuno

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 658.503,00

Si arrotonda a: € 658.500,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

LOTTO 2

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Locali principali-unità residenziale 2	261,00	833,33 €	217.499,13 €
totale	261,00		217.499,13 €

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 694850743d828836d77cda771145c4e4c

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

nessuno

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 217.499,13**
Si arrotonda a:	€ 217.500,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

LOTTO 3

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Locali principali-ufficio	110,00	1.187,67 €	130.643,70 €
Portico	28,70	1.187,67 €	34.086,13 €
Autorimessa	39,60	1.187,67 €	47.031,73 €
totale	**178,30**		**211.761,56 €**

9.6. Adeguamenti e correzioni della stima

Le spese tecniche per le sistemazioni autorizzative e catastali sono stimate in 3.000,00 €.

9.7. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 208.761,56**
Si arrotonda a:	€ 208.500,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

Verona, martedì 20 giugno 2017 Il Tecnico

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6948507f43d828836d77cda771145c4e4c

10. ALLEGATI LOTTO 1-2-3

1. Documentazione fotografica

2. Documentazione catastale
   - Comune di Angiari, Estratto di Mappa;
   - Comune di Angiari, Elaborato Planimetrico foglio 4 mappale 544;
   - Comune di Angiari, Planimetria Catastale LOTTO 1 foglio 4 mappale 544 sub. 1-2;
   - Comune di Angiari, Planimetria Catastale LOTTO 2 foglio 4 mappale 544 sub. 3.
   - Comune di Angiari, Planimetria Catastale LOTTO 3 foglio 4 mappale 544 sub. 4-5.

3. Documentazione edilizia e urbanistica

   - Concessione edilizia n. 4/verb. 52 prot. n. 852 del 6/06/1984, rilasciato dal Comune di Angiari relativo alle opere di sistemazione interna e l'adeguamento igienico;;

   - Concessione edilizia n. 4/verb. 113 prot. n. 1077 del 10/06/1992, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di manutenzione ordinaria e lievi modifiche interne;

   - Concessione edilizia n. 4/verb. 214 prot. n. 2006 del 10/07/2002, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di manutenzione straordinaria di parte del fabbricato;

   - Segnalazione Certificata di inizio Attività SCIA prot. 1208 del 11/03/2015, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di sistemazione e recupero delle facciate e copertura;

4. Copia atto di provenienza, atto di vendita
5. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Angiari
6. Comunicazione assenza contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Verona
7. Sentenza di Separazione:
   - Decreto del Tribunale di Verona n. 4362/2012 (modifica condizioni Sentenza di Separazione);
   - Allegato al decreto del Tribunale (accordi).

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6949507 43d829836d77cda771145c4e4c

11. RIEPILOGO - LOTTO 1

Ubicazione

Comune di Angiari (VR) Via Ronchi n.5/97.

Identificazione catastale

- LOTTO 1 - Comune di Angiari (VR) - annesso. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 1, categoria C/2, zona -, classe 2, consistenza 111 mq, posto al piano T-1, rendita 63,06 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sui lati nord ed ovest con muratura perimetrale; sul lato est con altra unità di cui al sub. 2; sul lato sud e sud-est con bene comune non censibile di cui al sub. 6;
- LOTTO 1 - Comune di Angiari (VR) - abitazione. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 2, categoria A/2, zona -, classe 2, consistenza 13 vani, posto al piano T-1-2, rendita 839,24 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord con muratura perimetrale; sul lato est con altra unità di cui al sub. 3; sul lato sud con bene comune non censibile di cui al sub. 6 (giardino); sul lato ovest in parte con bene comune non censibile di cui al sub. 6 e in parte con altra unità di cui al sub. 1;
- Comune di Angiari (VR) - B.C.N.C. (giardino-corte esterna). N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 6, posto al piano T.

Intestazione

Signor[redacted]

Descrizione sintetica

Piena proprietà (1000/1000) di unità immobiliare riconducibile ad una Villa Veneta il cui impianto originario risale ai primi anni del 1400, successivamente ampliata, sita in Angiari (VR) via Ronchi 5. Il complesso si compone di: corpo di fabbrica principale (abitazione) disposto su tre piani fuori terra, composto da zona giorno al piano terra con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno con disimpegno/antibagno, cantina e centrale termica, zona notte al piano primo con salone, tre camere da letto con guardaroba e bagno, piano secondo con soppalco con sala da bagno a servizio esclusivo della camera da letto principale; locali accessori esterni i quali includono locale stireria, portico chiuso, ripostiglio per attrezzi e portico esterno collocati al piano terra e un deposito al grezzo collocato al piano primo; La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 604,00 mq, dei quali circa 396,00 destinati ad abitazione, e 210,00 a locali accessori.

Prezzo a base d'asta

LOTTO 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 658.500,00

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6948503743d828836d77cda771445c4e4c

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

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, martedì 20 giugno 2017

Il Tecnico

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 694850743d828836d77cda771145c4e4c

12. RIEPILOGO - LOTTO 02

Ubicazione

Comune di Angiari (VR) Via Ronchi n.5/97.

Identificazione catastale

- LOTTO 2 - Comune di Angiari (VR) - abitazione. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 3, categoria A/2, zona -, classe 2, consistenza 9 vani, posto al piano T-1, rendita 581,01 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord con muratura perimetrale; sul lato est con altre unità di cui al sub. 4 e 5; sul lato sud con bene comune non censibile di cui al sub. 6 (giardino); sul lato ovest con altra unità di cui al sub. 2;
- Comune di Angiari (VR) - B.C.N.C. (giardino-corte esterna). N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 6, posto al piano T.

Intestazione

[redacted]

Descrizione sintetica

Piena proprietà (1000/1000) di unità immobiliare riconducibile ad Abitazione secondaria a servizio dell'abitazione principale disposta su due piano fuori terra composta da zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo (attualmente finita solo al piano terra ed utilizzata come studio a servizio del figlio dell'esecutato); La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 261,00 mq destinati ad abitazione.

Prezzo a base d'asta

LOTTO 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 217.500,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

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, martedì 20 giugno 2017

Il Tecnico

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6948507743d928936d77cda771145c4e4c

13. RIEPILOGO - LOTTO 03

Ubicazione

Comune di Angiari (VR) Via Ronchi n.5/97.

Identificazione catastale

- LOTTO 3 - Comune di Angiari (VR) - autorimessa. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 5, categoria C/6, zona -, classe 2, consistenza 60 mq, posto al piano T-1, rendita 80,57 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord ed est con muratura perimetrale; sul lato sud con altra unità di cui al sub. 4; sul lato ovest con altra unità di cui al sub. 3;
- LOTTO 3 - Comune di Angiari (VR) - ufficio. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 4, categoria A/10, zona -, classe 2, consistenza 5 vani, posto al piano T-1, rendita 1.162,03 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord con altra unità di cui a sub. 5; sul lato est con muratura perimetrale; sul lato sud con bene comune non censibile di cui al sub. 6 (giardino); sul lato ovest con altra unità di cui al sub. 3;
- Comune di Angiari (VR) - B.C.N.C. (giardino-corte esterna). N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 6, posto al piano T.

Intestazione

[redacted]

Descrizione sintetica

Piena proprietà (1000/1000) di un unità immobiliare ad uso ufficio, sita in Angiari (VR) via Ronchi 5. L'unità costituita all'interno dei corpi di fabbrica componenti l'impianto della Villa Veneta, si dispone su due livelli. Il piano terra è definito dallo spazio porticato esterno coperto e da un'autorimessa dotata di accesso diretto dall'esterno e dall'interno della proprietà; il piano primo accessibile da una scala esterna disposta lungo il porticato, si compone degli spazi ad uso ufficio i quali includono un open space con soppalco interno, uno studio privato, un ripostiglio ed un bagno. La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 260,00 mq, dei quali circa 110,00 destinati ad ufficio, 80 a portico, e 66,00 ad autorimessa.

Prezzo a base d'asta

LOTTO 3

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 208.500,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

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, martedì 20 giugno 2017

Il Tecnico

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6948507743d828836d77cda77145c4e4c

Tribunale C.P. di Verona - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare rubricata al n. 580/2016 R.G.E.

INVIO ELABORATO PERITALE

debitore:

[redacted]

promossa dal creditore:

[redacted]

inviato all'[redacted]

creditore INTERVENUTO:

[redacted]

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

Si ricorda che:

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

cordialmente

Davide Iembo architetto - Elisa Zerbini architetto
t +39 349 17 19 349 - m elisa.zerbini@gmail.com - davideiembo@gmail.com
vicolo cieco Moise 17 - 37129 Verona

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6948507743d628836d77cda77145c4e4c

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **580/2016**

Giudice Dott. **Vittorio Carlo Aliprandi**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Davide Iembo
iscritto all'Albo della provincia di Verona al n. 2538
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona
C.F. MBIDVD82A04L020W P.iva 04003800234

con studio in Verona – via Marsala n. 81
telefono: 349/1719349
fax: 045/6661602
email: davideiembo@gmail.com

indice

LOTTO 1 / 2 - Beni in Angiari (VR), Via Ronchi n. 5/97 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA 4
3. STATO DI POSSESSO 4
   - 3.1. Regime Patrimoniale 5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 5
   - 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente 5
   - 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 5
   - 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale 8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 9
   - 6.1. Attuali proprietari: 9
   - 6.2. Precedenti proprietari: 9
7. PRATICHE EDILIZIE 9
   - 7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta: 9
8. DESCRIZIONE BENE 9
   - 8.2. Destinazione urbanistica 12
   - 8.3. Caratteristiche descrittive 12
     - 8.3.1 LOTTO 1 12
     - 8.3.2 LOTTO 2 13
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 14
   - 9.1. Criterio di stima 14
   - 9.2. Fonti d'informazione 14
   - LOTTO 1 Residenziale 14
   - LOTTO 2 Direzionale 14
   - 9.3. Valutazione LOTTI 14
   - LOTTO 1 14
   - 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima 15
   - 9.5. Prezzo base d'asta del lotto 15
   - LOTTO 2 15

9.6. Adeguamenti e correzioni della stima 15

9.7. Prezzo base d'asta del lotto 15

10. ALLEGATI LOTTO 1-2 16

11. RIEPILOGO - LOTTO 1 17

12. RIEPILOGO - LOTTO 02 19

LOTTO 1 / 2 - Beni in Angiari (VR), Via Ronchi n. 5/97

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore di **BANCA SELLA S.P.A.**, C.F. 02224410023, con sede in Biella (BI), contro il [redacted]

a Verona in data 12/09/2016 ai nn. 34995 R.G. - n. 22869 R.P., colpisce i seguenti immobili siti nel comune di Angiari (VR) Via Ronchi n.5/97, relativamente all'intero diritto della piena proprietà, identificati al catasto:

- LOTTO 1 - Comune di Angiari (VR) - annesso. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 1, categoria C/2, zona -, classe 2, consistenza 111 mq, posto al piano T-1, rendita 63,06 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sui lati nord ed ovest con muratura perimetrale; sul lato est con altra unità di cui al sub. 2; sul lato sud e sud-est con bene comune non censibile di cui al sub. 6;
- LOTTO 1 - Comune di Angiari (VR) - abitazione. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 2, categoria A/2, zona -, classe 2, consistenza 13 vani, posto al piano T-1-2, rendita 839,24 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord con muratura perimetrale; sul lato est con altra unità di cui al sub. 3; sul lato sud con bene comune non censibile di cui al sub. 6 (giardino); sul lato ovest in parte con bene comune non censibile di cui al sub. 6 e in parte con altra unità di cui al sub. 1;
- LOTTO 1 - Comune di Angiari (VR) - abitazione. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 3, categoria A/2, zona -, classe 2, consistenza 9 vani, posto al piano T-1, rendita 581,01 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord con muratura perimetrale; sul lato est con altre unità di cui ai sub. 4 e 5; sul lato sud con bene comune non censibile di cui al sub. 6 (giardino); sul lato ovest con altra unità di cui al sub. 2;
- LOTTO 1 - Comune di Angiari (VR) - autorimessa. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 5, categoria C/6, zona -, classe 2, consistenza 60 mq, posto al piano T-1, rendita 80,57 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord ed est con muratura perimetrale; sul lato sud con altra unità di cui al sub. 4; sul lato ovest con altra unità di cui al sub. 3;
- LOTTO 2 - Comune di Angiari (VR) - ufficio. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 4, categoria A/10, zona -, classe 2, consistenza 5 vani, posto al piano T-1, rendita 1.162,03 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord con altra unità di cui a sub. 5; sul lato est con muratura perimetrale; sul lato sud con bene comune non censibile di cui al sub. 6 (giardino); sul lato ovest con altra unità di cui al sub. 3;
- Comune di Verona (VR) - B.C.N.C. (giardino-corte esterna). N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 6, posto al piano T.

NOTE

- Relativamente al giardino interno alla proprietà, si segnala che nel corso della valutazione della presente relazione, lo stesso, pur essendo identificato quale bene come non censibile a tutti i subalterni, verrà considerato a servizio esclusivo dei beni di cui al LOTTO 1 poiché inteso quale parte integrante della corte esterna a servizio della villa veneta e dei fabbricati ad essa annessi. Per

tale motivo si suggerisce in sede di vendita la limitazione di tale B.C.N.C. ai sub. 1, 2, 3, 5 e l'istituzione di una servitù di passaggio pedonale per l'accesso ai beni immobili associati all'ufficio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

LOTTO 1

Piena proprietà (1000/1000) di unità immobiliari costituenti l'impianto di una Villa Veneta il cui impianto originario risale ai primi anni del 1400, successivamente ampliata, sita in Angiari (VR) via Ronchi 5. Il complesso si compone di: corpo di fabbrica principale (abitazione) disposto su tre piani fuori terra, composto da zona giorno al piano terra con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno con disimpegno/ antibagno, cantina e centrale termica, zona notte al piano primo con salone, tre camere da letto con guardaroba e bagno, piano secondo con soppalco con sala da bagno a servizio esclusivo della camera da letto principale; locali accessori esterni i quali includono locale stireria, portico chiuso, ripostiglio per attrezzi e portico esterno collocati al piano terra e un deposito al grezzo collocato al piano primo; abitazione secondaria disposta su due piano fuori terra composta da zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo (attualmente finita solo al piano terra ed utilizzata come studio a servizio del figlio dell'esecutato); autorimessa al piano terra dotata di accesso diretto dall'esterno e dall'interno della proprietà. La proprietà si completa di un giardino e corte esterna ad uso dei corpi costituenti la villa. La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 1670 mq, dei quali circa 660,00 destinati ad abitazione, 200 a locali accessori, 65,00 destinati ad autorimessa, e 1150 a giardino.

LOTTO 2

Piena proprietà (1000/1000) di un unità immobiliare ad uso ufficio, sita in Angiari (VR) via Ronchi 5. L'unità costituita all'interno dei corpi di fabbrica componenti l'impianto della Villa Veneta, si dispone su due livelli. Il piano terra è definito dallo spazio porticato esterno coperto; il piano primo accessibile da una scala esterna disposta lungo il porticato, si compone degli spazi ad uso ufficio i quali includono un open space con soppalco interno, uno studio privato, un ripostiglio ed un bagno. La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 190,00 mq, dei quali circa 110 destinati ad ufficio, e 80 a portico.

Caratteristiche zona:

Agricola/industriale (periferica). Il bene si colloca entro l'area agricola a confine con la ZAI del Comune di Angiari. A meno di 2,00 Km si colloca lo svincolo di ingresso alla SS 434 - strada Transpolesana che collega la provincia di Verona sud con quella di Rovigo sud.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prevalentemente a destinazione Agricola/Industriale. Distanze: Centro Comune di Angiari 4,00 Km; Ospedale di Legnago a 13,00 Km; Comune di Verona a 37,0 Km.

3. STATO DI POSSESSO

LOTTO 1

I beni sono occupati dalla ex-moglie dell'esecutato [redacted] La ex moglie e i figli sono ivi residenti in virtù di Sentenza di Separazione del 17/11/2011 del Tribunale di Verona.

LOTTO 2

I beni sono occupati dalla sede dello [redacted]

3.1. Regime Patrimoniale

[redacted] con

Con atto datato 25/11/2011 il Tribunale di Verona R.G. 6686/2011, ha omologato la separazione consensuale dei coniugi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altro:

Si segnala che i beni di cui ai LOTTI 1 e 2, sono oggetto del testo della Sentenza di Separazione tra il sig. [redacted] sentenza emessa dal tribunale di Verona non risulta trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari di Verona, tuttavia viene in questa sede segnalata. Nello specifico si riporta in allegato il testo a me pervenuto dal sig. [redacted] avente come oggetto il Decreto del tribunale di Verona n. 4362/2012 del 11/03/2014 e relativo allegato avente come oggetto l'accordo tra le parti..

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione per ipoteca volontaria, derivante da Atto di Mutuo a fa[redacted] C.F. [redacted] l'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Chiliberti Giuseppe in data 26/06/2009 repertorio 78965/10115, iscritto a Verona in data 16/07/2009 ai nn. **R.G. n. 27724 - R.P. n. 6016.**

importo ipoteca: Lire 460.000.000

importo capitale: Lire 230.000.000

durata: 15 anni

Riferito alla precedente identificazione catastale della totalità degli immobili oggetto di pignoramento - Catasto terreni Foglio 4 Mappale 68 - Fabbricato rurale.

Iscrizione per ipoteca volontaria (Rettifica relativa alla precedente formalità R.P. 6016), derivante da Atto di Mutuo a favore d[redacted] tro[redacted] (terzo datore di Ipoteca) [redacted] (debitore non datore), per 'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Buoninconti Maria Maddalena in data 15/04/2011 repertorio 347499/24035, iscritto a Verona in data 27/04/2011 ai nn. **R.G. n. 15593 - R.P. n. 3204.**

importo ipoteca: Lire 460.000.000

importo capitale: Lire 230.000.000
durata: 15 anni
Riferito alla precedente identificazione catastale della totalità degli immobili oggetto di pignoramento - Catasto terreni Foglio 4 Mappale 68 - Fabbricato rurale.

- *Annotazione a iscrizione per Surrogazione ai sensi dell'art. 120 - Quater, comma 3, DLGS 385/1993, a favore di [redacted], a firma del Notaio Dott. Buoninconti Maria Maddalena in data 15/04/2011 repertorio 347500, iscritto a Verona in data 02/05/2011, ai nn.* ***R.G. n. 16229 - R.P. n. 3214***

Iscrizione per ipoteca volontaria, derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted] contro il sig. [redacted] terzo datore di ipoteca) [redacted] debitore non datore), per 'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Buoninconti Maria Maddalena in data 15/04/2011 repertorio 347501/24037, iscritto a Verona in data 27/04/2011 ai nn. **R.G. n. 15594 - R.P. n. 3205**
importo ipoteca: Lire 240.000.000
importo capitale: Lire 120.000.000
durata: 15 anni
Riferito alla precedente identificazione catastale della totalità degli immobili oggetto di pignoramento - Catasto terreni Foglio 4 Mappale 68 - Fabbricato rurale.

- *Annotazione a iscrizione per Erogazione a Saldo, a favore di [redacted] a firma del Notaio Dott. Buoninconti Maria Maddalena in data 10/06/2011 repertorio 347738, iscritto a Verona in data 29/06/2011, ai nn.* ***R.G. n. 25141 R.P. n. 4543***

Iscrizione per ipoteca giudiziale, derivante da verbale di separazione consensuale omologato del Tribunale di Verona C.F. 80025900236 in data 25/11/2011 repertorio 6686, a favore di della sig.ra [redacted] contro il signor contro il sig [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà, iscritto a Verona in data 27/06/2012 ai nn. **R.G. n. 22033 - R.P. n. 2984.**
importo ipoteca: € 600.000,00

- *Annotazione n 1276 del 22/02/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

Iscrizione per ipoteca volontaria, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore [redacted] contro il sig [redacted] (debitore ipotecario), per 'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Santoro Amerigo in data 31/08/2015 repertorio 1260/976, iscritto a Verona in data 29/09/2015 ai nn. **R.G. n. 33654 - R.P. n. 5534**
importo ipoteca: Lire 50.000.000
importo capitale: Lire 47.840,58

Riferito limitatamente a: Catasto Fabbricati Foglio 4 Mappale 544 - sub 2 - Abitazione di tipo civile

- *Annotazione a iscrizione per Postergazione di Grado, a firma del Notaio Dott. Salvatore Lorenzo in data 05/11/2015 repertorio 24199/13311, iscritto a Verona in data 11/11/2015, ai nn.* ***R.G. n. 39754 R.P. n. 7268***

Iscrizione per ipoteca volontaria, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di [redacted] contro il sig. [redacted] terzo datore di ipoteca [redacted] (debitore non datore), per 'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Santoro Amerigo in data 31/08/2015 repertorio 1260/976, iscritto a Verona in data 29/09/2015 ai nn. **R.G. n. 33655 - R.P. n. 5535**
importo ipoteca: Lire 15.000.000
importo capitale: Lire 14.750,85
Riferito limitatamente a: Catasto Fabbricati Foglio 4 Mappale 544 - sub 3 - Abitazione di tipo civile.

- *Annotazione a iscrizione per Postergazione di Grado, a firma del Notaio Dott. Salvatore Lorenzo in data 05/11/2015 repertorio 24199/13311, iscritto a Verona in data 11/11/2015, ai nn.* ***R.G. n. 39755 R.P. n. 7269***

Iscrizione per ipoteca volontaria, derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted] C.F. [redacted] contro il sig [redacted] (debitore ipotecario) [redacted]
per l'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Salvatore Lorenzo in data 05/11/2015 repertorio 24198/13310, iscritto a Verona in data 19/11/2015 ai nn. **R.G. n. 39475 - R.P. n. 6474.**
importo ipoteca: Lire 435.000.000
importo capitale: Lire 290.000.000
durata: 13 anni

- *Annotazione a iscrizione per Postergazione di Grado, a firma del Notaio Dott. Salvatore Lorenzo in data 05/11/2015 repertorio 24199/13311, iscritto a Verona in data 11/11/2015, ai nn.* ***R.G. n. 39756 R.P. n. 7270***

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Verona a fa[redacted] contro il signo[redacted] per l'intero diritto di piena proprietà, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona C.F. 80010720235, in data 04/08/2016 repertorio n.8263, trascritto a Verona in data 12/09/2016 ai nn. R.G. n. 34995 - R.P. n. 22869.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il fabbricato edilizio composto dalle unità immobiliari di cui ai LOTTI 1, 2 è stato ristrutturato in virtù di Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Angiari:

- Concessione Edilizia n.4/verb. 52, prot. n. 852 rilasciata in data 06/06/1984, per le opere di "*sistemazione interna e adeguamento igienico di un fabbricato rurale ad uso residenziale*", relative all'abitazione principale.
- Concessione Edilizia n.4/verb. 113, prot. n. 1077 rilasciata in data 10/06/1992, per le opere di "*manutenzione ordinaria e lievi modifiche di un fabbricato rurale ad uso residenziale*", relative all'abitazione principale e all'abitazione secondaria adiacente.
- Concessione Edilizia n.4/verb. 214, prot. n. 2006 rilasciata in data 24/07/2002, per le opere di "*manutenzione straordinaria di parte di fabbricato di vill*[redacted] relative all'abitazione all'abitazione secondaria adiacente e all'ufficio.
- S.C.I.A. prot. n.1208-6-3 del 11/03/2015, per le opere di "*manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo della facciata nord*", relative all'abitazione all'abitazione secondaria adiacente e all'ufficio..

LOTTO 1

Non sono state rilevate difformità rispetto l'ultimo stato autorizzato, si segnala che le opere indicate nella Concessione Edilizia n. 4/verb. 214 prot. n. 2006 del 10/07/2002 relativamente al piano primo dell'abitazione secondaria non sono mai state realizzate.

LOTTO 2

Durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un soppalco in vetro e acciaio Corten, non presente in alcun itolo autorizzativo.

4.3.2. Conformità catastale:

Difformità rispetto le planimetrie catastali esistenti:

LOTTO 1

- *Non sono state rilevate difformità rispetto l'ultimo stato autorizzato.*

LOTTO 2

- *Nella planimetria catastale non è rappresentato il soppalco in acciaio e vetro.*

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

LOTTO 2

Al fine di sanare le irregolarità edilizie e catastali rilevate si suggerisce di procedere con la richiesta di titolo autorizzativo per opere già eseguite finalizzato alla realizzazione di un soppalco, a tale operazione seguirà l'aggiornamento della documentazione catastale di riferimento. *Le spese tecniche per l'esecuzione di tali pratiche sono stimate in 3.000,00 €.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Relativamente al giardino interno alla proprietà, si segnala che nel corso della valutazione della presente relazione, lo stesso, pur essendo identificato quale bene come non censibile a tutti i subalterni, verrà considerato a servizio esclusivo dei beni di cui al LOTTO 1 poiché inteso quale parte integrante della corte esterna a servizio della villa veneta e dei fabbricati ad essa annessi. Per tale motivo si suggerisce in sede di vendita la limitazione di tale B.C.N.C. al sub. 1, 2, 3, 5 e l'istituzione di una servitù di passaggio pedonale per l'accesso ai beni immobili associati all'ufficio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda all'atto di vendita in allegato.

6.1. Attuali proprietari:

Signor [redacted]

19/06/1976 ad oggi in forza per atto di vendita a firma del Notaio Dott. Salvatore Pio Agostino di Legnago rep. n. 51880 registrato il 01/07/1976 e trascino ai nn. 1599 vol. 161 Mod I.

6.2. Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario da data anteriore al 20 settembre 1975.

7. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia n. 4/verb. 52 prot. n. 852 del 6/06/1984, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di sistemazione interna e l'adeguamento igienico;
- Concessione edilizia n. 4/verb. 113 prot. n. 1077 del 10/06/1992, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di manutenzione ordinaria e lievi modifiche interne;
- Concessione edilizia n. 4/verb. 214 prot. n. 2006 del 10/07/2002, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di manutenzione straordinaria di parte del fabbricato;
- Segnalazione Certificata di inizio Attività SCIA prot. 1208 del 11/03/2015, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di sistemazione e recupero delle facciate e copertura;

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

7.1.1.

Nessuno.

8. DESCRIZIONE BENE

LOTTO 1

Piena proprietà (1000/1000) di unità immobiliari costituenti l'impianto di una Villa Veneta il cui impianto originario risale ai primi anni del 1400, successivamente ampliata, sita in Angiari (VR) via Ronchi 5. Il complesso si compone di: corpo di fabbrica principale (abitazione) disposto su tre piani fuori terra, composto da zona giorno al piano terra con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno con disimpegno/ antibagno, cantina e centrale termica, zona notte al piano primo con salone, tre camere da letto con guardaroba e bagno, piano secondo con soppalco con sala da bagno a servizio esclusivo della camera da letto principale; locali accessori esterni i quali includono locale stireria, portico chiuso, ripostiglio per attrezzi e portico esterno collocati al piano terra e un deposito al grezzo collocato al piano primo; abitazione secondaria disposta su due piano fuori terra composta da zona giorno al piano terra e zona

notte al piano primo (attualmente finita solo al piano terra ed utilizzata come studio a servizio del figlio dell'esecutato); autorimessa al piano terra dotata di accesso diretto dall'esterno e dall'interno della proprietà. La proprietà si completa di un giardino e corte esterna ad uso dei corpi costituenti la villa. La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 1670 mq, dei quali circa 660,00 destinati ad abitazione, 200 a locali accessori, 65,00 destinati ad autorimessa, e 1150 a giardino.

L'accesso alla corte interna, avviene per mezzo di una porta collocata lungo il lato est della muratura in mattoni perimetrale che delimita l'estensione della villa. L'ingresso al fabbricato principale (abitazione) avviene dal giardino per mezzo di una bussola rientrante realizzata in acciaio vetro e legno, la quale conduce all'interno del salone principale di ampia metratura e dotato di 2 ulteriori aperture finestrate. Sul lato sinistro del salone si aprono due porte che conducono alla sala da pranzo/soggiorno, anch'esso dotato di due aperture finestrate e di un camino dell'epoca del fabbricato, e al locale cucina, dotato di porta finestra che conduce al giardino e di un camino di più recente realizzazione. Dal locale cucina si accede per mezzo di un disimpegno al bagno finestrato allestito con wc e lavabo. Dall'antibagno è possibile accedere inoltre al locale cantina, il quale è sprovvisto di pavimentazione ed areato per mezzo di una finestra che affaccia sul prospetto nord. La pavimentazione dell'intero piano terra è realizzata con piastrelle quadrate in cotto di Impruneta, il solaio in legno è stato recuperato, le pareti affrescate sono state oggetto di interventi di restauro autorizzati dalla soprintendenza. Attraversando il salone principale si accede nell'ampio vano scala che collega il piano terra con il piano prima, nel quale è stata realizzata una scala in cemento e legno a completamento dell'intero spazio. La scala conduce ad una passerella che consente l'ingresso ad un secondo salone, dotato di camino, di due aperture finestrate e di una porta finestra che apre sull'unico balcone presente. Dal salone si accede alla camera da letto principale la quale è dotata di camino, due aperture finestrate e direttamente collegata al locale guardaroba finestrato. Dal guardaroba, si accede, per mezzo di una cala a chiocciola in legno, bagno privato collocato al secondo piano fuori terra. Il bagno è dotato di aperture due aperture velux, lavabo, wc, bidet e doccia, la pavimentazione e i rivestimenti sono eseguiti in pietra bianca e rosa. Dallo sbarco di piano del corpo scala si accede inoltre alle altre due camere da letto singole. Le due stanze sono divise per mezzo di un'armadio nel quale è inserita una una parete scorrevole che può scomparire collegare o dividere i due ambienti. Le due camere sono dotate di soppalco e di un'apertura finestrata ciascuna. Al piano è presente anche un'ulteriore servizio igienico finestrato , dotato di pavimentazione e rivestimento ceramico, con lavabo, wc, bidet e doccia. La pavimentazione del piano primo è stata realizzata con assi di legno posate a 45°. La struttura della copertura in legno è stata recuperata, così come le pareti affrescate le quali parallelamente a quelle del piano terra sono state oggetto di interventi di restauro concordati con la soprintendenza.

Dal locale cucina, posto al piano terra, attraverso la porta-finestra è possibile accedere al cortile esterno sul quale affacciano i locali accessori, i quali includono la centrale termica, il locale locale stireria guardaroba con finiture abitative, e il portico adiacente. Entro il portico è collocata una piccola scala che consente di accedere al livello superiore, non oggetto di interventi edilizi, il quale è considerato ad uso deposito coperto. Percorrendo gli spazi esterni collocati nell'angolo nord-ovest si trova un secondo portico in mattoni pieni con copertura il legno che ospita un forno a legna e un ricovero attrezzi dotato di finestra, entrambi affacciati verso il giardino principale. All'interno dell'abitazione, l'impianto di riscaldamento viene distribuito per mezzo di ventilconvettori.

All'abitazione secondaria, posta in adiacenza di quella principale, si accede dal giardino per mezzo di una porta in legno che apre sull'androne principale. L'unità sviluppata su due piani è attualmente occupata nei soli piano posti al piano terra dallo studio di registrazione del figlio dell'esecutato. Dal vano di ingresso principale si accede ad una stanza di discrete dimensioni dotata di camino e doppio vano finestrato prospiciente il giardino, e al disimpegno il quale distribuisce l'ingresso al bagno, ad locale di servizio e ad una seconda stanza, tutti con aperture verso il lato nord del fabbricato. L'accesso al piano primo avviene

per mezzo di una scala in muratura, il cui accesso è attualmente tamponato. Nel corso del rilevo l'accesso ai locali del piano primo è avvenuto attraverso una scala interna secondaria collegata nel vano deposito dell'unità ufficio (LOTTO 2) adiacente. Il piano primo si distribuisce in tre locali più vano bagni i quali sono attualmente non abitati e non finiti. L'unità pur essendo stata ristrutturata nel corso degli anni '90, non è dotata di finiture di pregio come l'abitazione principale.
La proprietà include inoltre un vano garage al quale sia accede: dall'esterno per mezzo di una porta con basculante a comando elettrico collocata lungo il lato est della proprietà; dall'interno sia tramite una porta collocata nella muratura a perimetro del portico facente parte del LOTTO 2, sia tramite una porta connessa all'abitazione secondaria. Il vano garage è dotato di numerose aperture finestrate, solaio ligneo sorretto da colonne in pietra e pavimentazione in mattoni.
L'intera proprietà si sviluppa prospiciente un giardino collocato nell'area sud della proprietà, il quale si presente in ottimo stato di manutenzione, pianturnato, dotato di passati pedonali in pietra, cordate in lamiera d'acciaio, siepi, recinzione e sistema di irrigazione interrato recentemente rifatto.

LOTTO 2

Piena proprietà (1000/1000) di un unità immobiliare ad uso ufficio, sita in Angiari (VR) via Ronchi 5. L'unità costituita all'interno dei corpi di fabbrica componenti l'impianto della Villa Veneta, si dispone su due livelli. Il piano terra è definito dallo spazio porticato esterno coperto; il piano primo accessibile da una scala esterna disposta lungo il porticato, si compone degli spazi ad uso ufficio i quali includono un open space con soppalco interno, uno studio privato, un ripostiglio ed un bagno. La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 190,00 mq, dei quali circa 110 destinati ad ufficio, e 80 a portico.
L'ingresso alla proprietà avviene dal cancello pedonale, in comunione con l'abitazione, il quale conduce all'interno della corte e all'adiacente porticato di pertinenza dello studio. Dal porticato si accede alla scala esterna coperta in ferro e legno che conduce al primo livello ovvero alla porta di ingresso dello studio. Lo studio si sviluppa come uno spazio open space mansardato, con pavimentazione in pietra e struttura della copertura in legno a vista, delimitato da ampie vetrate in ferro e vetro. All'interno del vano open space è presente un soppalco con struttura in legno-ferro e pavimentazione in vetro satinato. Nello spazio principale sono collocati, nascosti per mezzo di quinte murarie, un vano ripostiglio e il bagno finestrato, con pavimentazione in ceramica, wc e lavabo. Lo studio si completa con un ufficio privato, accessibile da una porta collocata sul lato ovest. L'ufficio finestrato, è collegato all'adiacente abitazione secondaria per mezzo di una porta la quale apre su di un locale ad uso archivio. l'ufficio presenta finiture di pregio, ed è riscaldato con ventilconvettori e pompa di calore localizzata nel porticato di accesso.

Calcolo superficie commerciale:
Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

LOTTO 1

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Locali principali-unità residenziale 1	mq	396,00	1,00	396,00
Stireria-unità residenziale 1	mq	35,00	0,90	31,50
Balconi-unità residenziale 1	mq	2,60	0,30	0,78
Deposito - Portico - residenziale 1	mq	120,00	0,35	42,00

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Locali accessori- locali tecnici -residenziale 1	mq	50,00	0,35	17,50
Autorimessa - -residenziale 1	mq	66,00	0,60	39,60
Giardino	mq	1150,00	0,10	115,00
Locali principali-unità residenzale 2	mq	261,00	1,00	261,00
totale		**2.080,60**		**903,38**

LOTTO 2

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Locali principali-Ufficio	mq	110,00	1,00	110,00
Portico	mq	82,00	0,35	28,70
totale		**192,00**		**138,70**

8.2. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico adottato dal Comune di Angiari è il PAT

I beni oggetto di pignoramento ricadono nella disciplina dell'art. 22 - Ville Venete.

8.3. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
Strutture verticali	laterizio-pietra	muratura portante	buone	n.d.
Copertura	legno	a falde	buone	n.d.
Solai	legno	travi e assito	buone	

8.3.1 LOTTO 1

Componenti edilizie e costruttive:

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
Infissi esterni	legno - vetro camera	a battente	buone	scuretti
Infissi interni	legno	a battente	buone	-
Porta di ingresso	legno - vetro - acciaio	a battente	buone	-
Muri interni	laterizio	intonacato - tinteggiato	buone	-
Pavimentazione interna	cotto-legno	piastrelle - listoni	buone	-

Impianti:

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
Antenna				
Citofonico	audio	elettrico	buone	
Condizionamento				
Gas	sottotraccia	da rete comunale	buone	n.d.
Elettrico	sottotraccia	da rete comunale	buone	n.d.
Idrico	sottotraccia	da rete comunale	buone	n.d.
Termico	ventilconvettori	caldaia a gas	buone	
Telefonico	sottotraccia		buone	
Fognature	-		-	

8.3.2 LOTTO 2

Componenti edilizie e costruttive:

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
Infissi esterni	legno - vetro camera	a battente	insufficienti	scuretti
Infissi interni	legno	a battente	insufficienti	-
Porta di ingresso	legno - vetro - acciaio	a battente	insufficienti	-
Muri interni	laterizio	intonacato - tinteggiato	insufficienti	-
Pavimentazione interna	cotto	piastrelle	insufficienti	-

Impianti:

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
Antenna				
Citofonico	-	-	-	
Condizionamento				
Gas	-	-	-	-
Elettrico	sottotraccia	da rete comunale	sufficienti	n.d.
Idrico	sottotraccia	da rete comunale	insufficienti	n.d.
Termico	ventilconvettori	caldaia a gas	sufficienti	
Telefonico	-		-	
Fognature	-		-	

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate: del comune di Angiari.

LOTTO 1 Residenziale

	valore min. (€/mq)	valore min. (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2016 residenziale civile	850,00 €	1.100,00 €	1.100,00 €
Borsino immobiliare		1.008,00 €	1.150,00 €
Agenzie immobiliari		1.800,00 €	1.800,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.350,00 €

LOTTO 2 Direzionale

	valore min. (€/mq)	valore min. (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2016 ufficio	650,00 €	920,00 €	920,00 €
Borsino immobiliare		843,00 €	843,00 €
Agenzie immobiliari		1.800,00 €	1.800,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.187,67 €

9.3. Valutazione LOTTI

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

LOTTO 1

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Locali principali-unità residenziale 1	396,00	1.350,00 €	534.600,00 €
Stireria-unità residenziale 1	31,50	1.350,00 €	42.525,00 €
Balconi-unità residenziale 1	0,78	1.350,00 €	1.053,00 €
Deposito - Portico - residenziale 1	42,00	1.350,00 €	56.700,00 €
Locali accessori- locali tecnici -residenziale 1	17,50	1.350,00 €	23.625,00 €

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Autorimessa - -residenziale 1	39,60	1.350,00 €	53.460,00 €
Giardino	115,00	1.350,00 €	155.250,00 €
Locali principali-unità residenzale 2	261,00	1.350,00 €	352.350,00 €
totale	**903,38**		**1.219.563,00 €**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

nessuno

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.219.563,00**

Si arrotonda a: **€ 1.215.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

LOTTO 2

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Locali principali-ufficio	110,00	1.187,67 €	130.643,70 €
Portico	28,70	1.187,67 €	34.086,13 €
totale	**110,00**		**164.729,83 €**

9.6. Adeguamenti e correzioni della stima

Le spese tecniche per le sistemazioni autorizzative e catastali sono stimate in 3.000,00 €.

9.7. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 161.729,83**

Si arrotonda a: **€ 160.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 250/1000 (duecentocinquanta millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

Verona, martedì 7 marzo 2017 Il Tecnico

10. ALLEGATI LOTTO 1-2

1. Documentazione fotografica

2. Documentazione catastale
   - Comune di Angiari, Estratto di Mappa;
   - Comune di Angiari, Elaborato Planimetrico foglio 4 mappale 544;
   - Comune di Angiari, Planimetria Catastale LOTTO 1 foglio 4 mappale 544 sub. 1-2-3-5;
   - Comune di Angiari, Planimetria Catastale LOTTO 2 foglio 4 mappale 544 sub. 4.

3. Documentazione edilizia e urbanistica

   - Concessione edilizia n. 4/verb. 52 prot. n. 852 del 6/06/1984, rilasciato dal Comune di Angiari relativo alle opere di sistemazione interna e l'adeguamento igienico;;

   - Concessione edilizia n. 4/verb. 113 prot. n. 1077 del 10/06/1992, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di manutenzione ordinaria e lievi modifiche interne;

   - Concessione edilizia n. 4/verb. 214 prot. n. 2006 del 10/07/2002, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di manutenzione straordinaria di parte del fabbricato;

   - Segnalazione Certificata di inizio Attività SCIA prot. 1208 del 11/03/2015, rilasciato dal Comune di Angiari - relativo alle opere di sistemazione e recupero delle facciate e copertura;

4. Copia atto di provenienza, atto di vendita
5. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Angiari
6. Comunicazione assenza contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Verona
7. Sentenza di Separazione:
   - Decreto del Tribunale di Verona n. 4362/2012 (modifica condizioni Sentenza di Separazione);
   - Allegato al decreto del Tribunale (accordi).

11. RIEPILOGO - LOTTO 1

Ubicazione

Comune di Angiari (VR) Via Ronchi n.5/97.

Identificazione catastale

- LOTTO 1 - Comune di Angiari (VR) - annesso. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 1, categoria C/2, zona -, classe 2, consistenza 111 mq, posto al piano T-1, rendita 63,06 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sui lati nord ed ovest con muratura perimetrale; sul lato est con altra unità di cui al sub. 2; sul lato sud e sud-est con bene comune non censibile di cui al sub. 6;
- LOTTO 1 - Comune di Angiari (VR) - abitazione. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 2, categoria A/2, zona -, classe 2, consistenza 13 vani, posto al piano T-1-2, rendita 839,24 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord con muratura perimetrale; sul lato est con altra unità di cui al sub. 3; sul lato sud con bene comune non censibile di cui al sub. 6 (giardino); sul lato ovest in parte con bene comune non censibile di cui al sub. 6 e in parte con altra unità di cui al sub. 1;
- LOTTO 1 - Comune di Angiari (VR) - abitazione. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 3, categoria A/2, zona -, classe 2, consistenza 9 vani, posto al piano T-1, rendita 581,01 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord con muratura perimetrale; sul lato est con altre unità di cui ai sub. 4 e 5; sul lato sud con bene comune non censibile di cui al sub. 6 (giardino); sul lato ovest con altra unità di cui al sub. 2;
- LOTTO 1 - Comune di Angiari (VR) - autorimessa. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 5, categoria C/6, zona -, classe 2, consistenza 60 mq, posto al piano T-1, rendita 80,57 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord ed est con muratura perimetrale; sul lato sud con altra unità di cui al sub. 4; sul lato ovest con altra unità di cui al sub. 3;
- Comune di Verona (VR) - B.C.N.C. (giardino-corte esterna). N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 6, posto al piano T.

NOTE

- Relativamente al giardino interno alla proprietà, si segnala che nel corso della valutazione della presente relazione, lo stesso, pur essendo identificato quale bene come non censibile a tutti i subalterni, verrà considerato a servizio esclusivo dei beni di cui al LOTTO 1 poiché inteso quale parte integrante della corte esterna a servizio della villa veneta e dei fabbricati ad essa annessi. Per tale motivo si suggerisce in sede di vendita la limitazione di tale B.C.N.C. ai sub. 1, 2, 3, 5 e l'istituzione di una servitù di passaggio pedonale per l'accesso ai beni immobili associati all'ufficio.

Intestazione

Signo[redacted]

Descrizione sintetica

Piena proprietà (1000/1000) di unità immobiliari costituenti l'impianto di una Villa Veneta il cui impianto originario risale ai primi anni del 1400, successivamente ampliata, sita in Angiari (VR) via Ronchi 5. Il complesso si compone di: corpo di fabbrica principale (abitazione) disposto su tre piani fuori terra, composto da zona giorno al piano terra con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno con disimpegno/ antibagno, cantina e centrale termica, zona notte al piano primo con salone, tre camere da letto con guardaroba e bagno, piano secondo con soppalco con sala da bagno a servizio esclusivo della camera da letto principale; locali accessori esterni i quali includono locale stireria, portico chiuso, ripostiglio per attrezzi e portico esterno collocati al piano terra e un deposito al grezzo collocato al piano primo; abitazione secondaria disposta su due piano fuori terra composta da zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo (attualmente finita solo al piano terra ed utilizzata come studio a servizio del figlio dell'esecutato); autorimessa al piano terra dotata di accesso diretto dall'esterno e dall'interno della proprietà. La proprietà si completa di un giardino e corte esterna ad uso dei corpi costituenti la villa. La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 1670 mq, dei quali circa 660,00 destinati ad abitazione, 200 a locali accessori, 65,00 destinati ad autorimessa, e 1150 a giardino.

Prezzo a base d'asta

LOTTO 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.215.00,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

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, martedì 7 marzo 2017 Il Tecnico

12. RIEPILOGO - LOTTO 02

Ubicazione

Comune di Angiari (VR) Via Ronchi n.5/97.

Identificazione catastale

- LOTTO 2 - Comune di Angiari (VR) - ufficio. N.C.E.U. foglio 4 mappale 544 subalterno 4, categoria A/10, zona -, classe 2, consistenza 5 vani, posto al piano T-1, rendita 1.162,03 €. Coerenze: L'unità immobiliare confina sul lato nord con altra unità di cui a sub. 5; sul lato est con muratura perimetrale; sul lato sud con bene comune non censibile di cui al sub. 6 (giardino); sul lato ovest con altra unità di cui al sub. 3;

NOTE

- Relativamente al giardino interno alla proprietà, si segnala che nel corso della valutazione della presente relazione, lo stesso, pur essendo identificato quale bene come non censibile a tutti i subalterni, verrà considerato a servizio esclusivo dei beni di cui al LOTTO 1 poiché inteso quale parte integrante della corte esterna a servizio della villa veneta e dei fabbricati ad essa annessi. Per tale motivo si suggerisce in sede di vendita la limitazione di tale B.C.N.C. ai sub. 1, 2, 3, 5 e l'istituzione di una servitù di passaggio pedonale per l'accesso ai beni immobili associati all'ufficio.

Intestazione

[redacted]

Descrizione sintetica

costituita all'interno dei corpi di fabbrica componenti l'impianto della Villa Veneta, si dispone su due livelli. Il piano terra è definito dallo spazio porticato esterno coperto; il piano primo accessibile da una scala esterna disposta lungo il porticato, si compone degli spazi ad uso ufficio i quali includono un open space con soppalco interno, uno studio privato, un ripostiglio ed un bagno. La proprietà si estende su una superficie complessiva di circa 190,00 mq, dei quali circa 110 destinati ad ufficio, e 80 a portico.

Prezzo a base d'asta

LOTTO 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 160.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

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, martedì 7 marzo 2017 Il Tecnico

ALLEGATO 2

- Comune di Angiari, Estratto di Mappa;
- Comune di Angiari, Elaborato Planimetrico foglio 4 mappale 544;
- Comune di Angiari, Planimetria Catastale LOTTO 1 foglio 4 mappale 544 sub. 1-2-3-5;
- Comune di Angiari, Planimetria Catastale LOTTO 2 foglio 4 mappale 544 sub. 4.

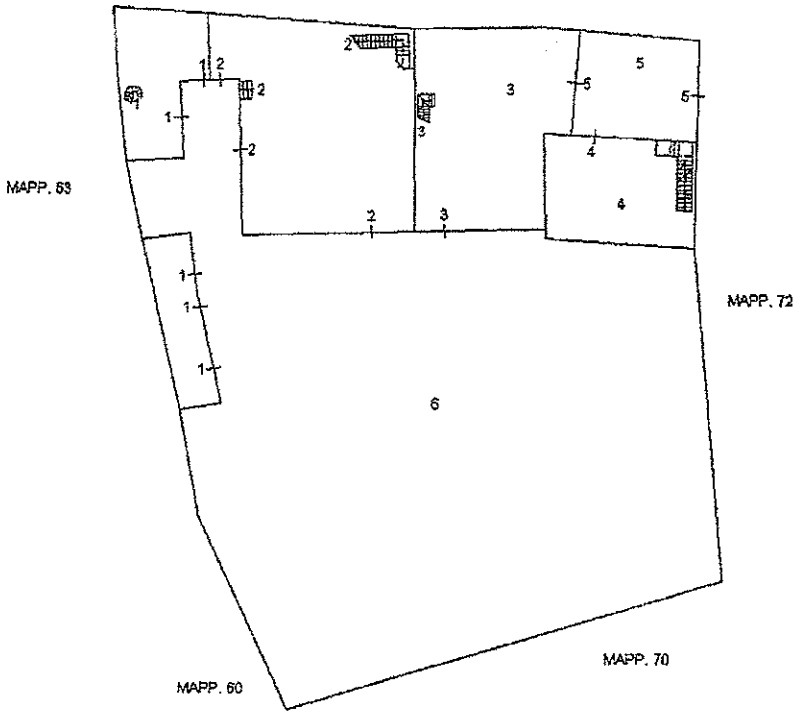
Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CICCARELLI CARLO
Vis. tel.(0.80 euro)
12-Gen-2017 17:30:41
Prot. n. T288018/2017
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
N=3400
E=2300
544
Comune: ANGIARI
Foglio: 4
1 Particella: 544

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Bissoli Devis
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Verona N. 2482

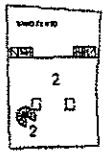
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Angiari	Protocollo n. VR0211252 del 06/05/2011
Sezione: Foglio: 4 Particella: 544	Tipo Mappale n. 199369 del 27/04/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

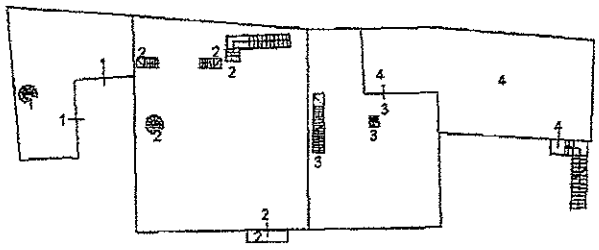
PIANO TERRA



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



NORD

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2017 - Comune di ANGIARI (A292) - < Foglio: 4 - Particella: 544 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: ANGIARI
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ANGIARI			4	544		199369	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via ronchi		T-1			LOCALE DI DEPOSITO	
2	via ronchi		T-1 2			ABITAZIONE	
3	via ronchi		T-1			ABITAZIONE	
4	via ronchi		T-1			STUDIO PRIVATO	
5	via ronchi		T-1			AUTORIMESSA	
6	via ronchi		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.	

Unità immobiliari n. 6 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0211252 del 06/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Angiari

Via Ronchi

LOTTO 1

civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 544
Subalterno: 1

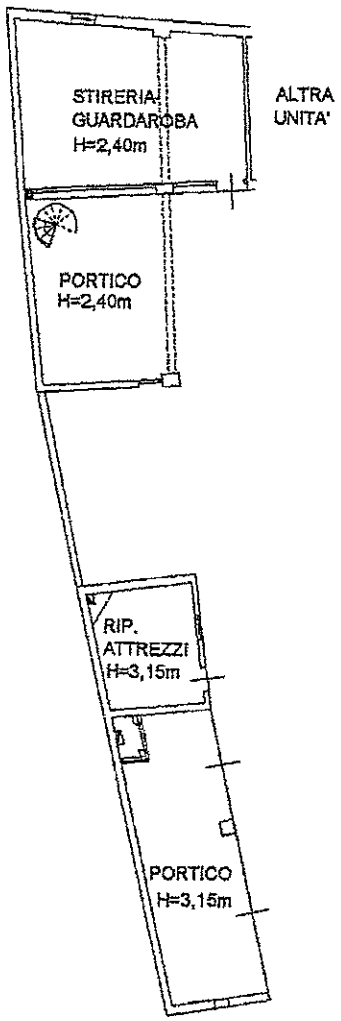
Compilata da:
Bissoli Devis

Iscritto all'albo:
Geometri

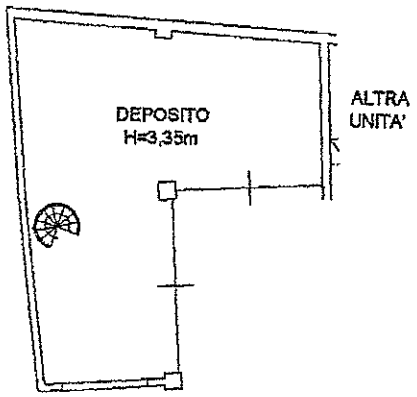
Prov. Verona N. 2482

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2017 - Comune di ANGIARI (A292) - < Foglio: 4 - Particella: 544 - Subalterno: 1 >
VIA RONCHI piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/01/2017 - n. T285073 - Richiedente: [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0046387 del 25/03/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Angiari

Via Ronchi civ.

LOTTO 1

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 544
Subalterno: 2

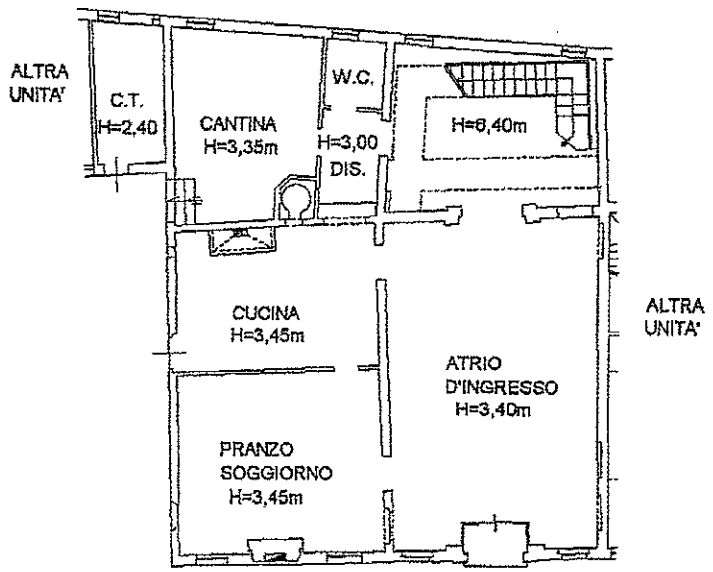
Compilata da:
Bissoli Devis

Iscritto all'albo:
Geometri

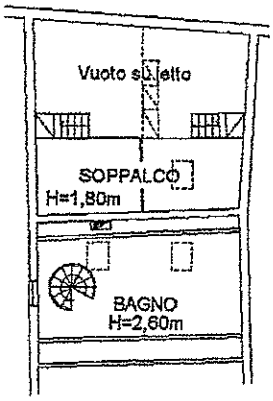
Prov. Verona N. 2482

Scheda n. 1 Scala 1:200

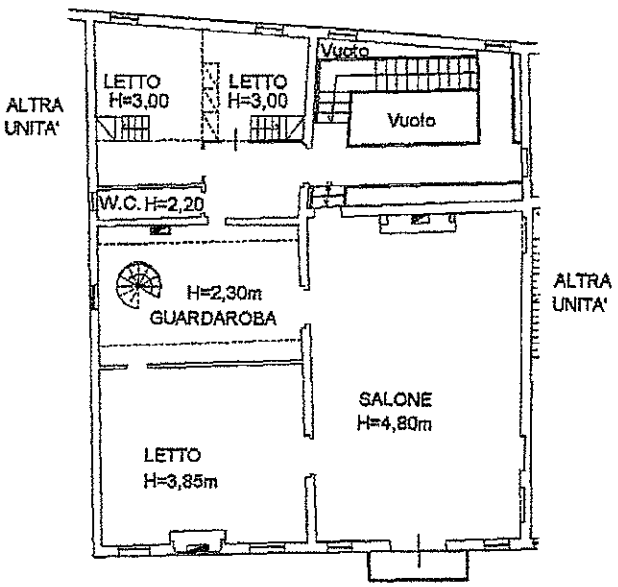
PIANO TERRA

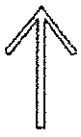


PIANO SECONDO



PIANO PRIMO





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2017 - Comune di ANGIARI (A292) - < Foglio: 4 - Particella: 544 - Subalterno: 2 >
VIA RONCHI piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/01/2017 - n. T285073 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0211252 del 06/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Angiari

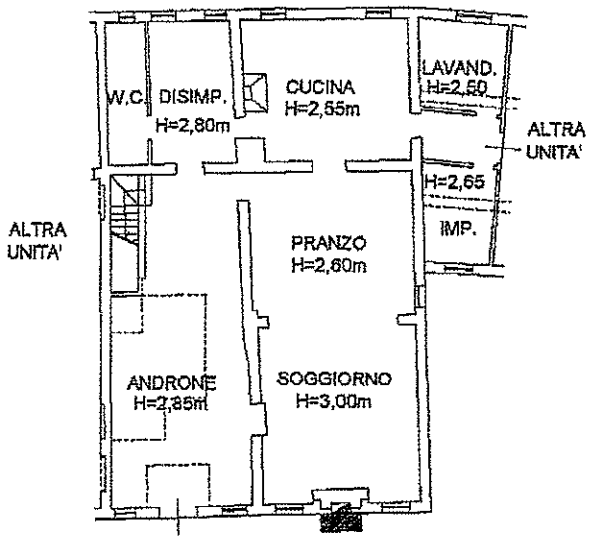
Via Ronchi civ.

LOTTO 1

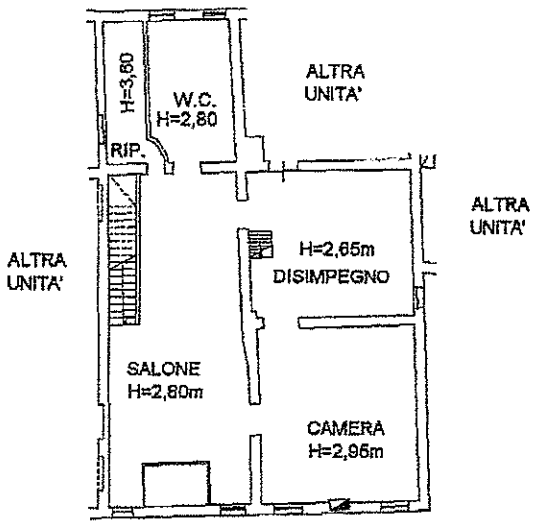
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bissoli Devis
Foglio: 4	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 544	
Subalterno: 3	Prov. Verona N. 2482

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



NORD

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2017 - Comune di ANGIARI (A292) - < Foglio: 4 - Particella: 544 - Subalterno: 3 >
VIA RONCHI piano: T-1;

Data: 12/01/2017 - n. T285079 - Richiedente: [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0211252 del 06/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Angiari

Via Ronchi civ.

LOTTO 1

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 544
Subalterno: 5

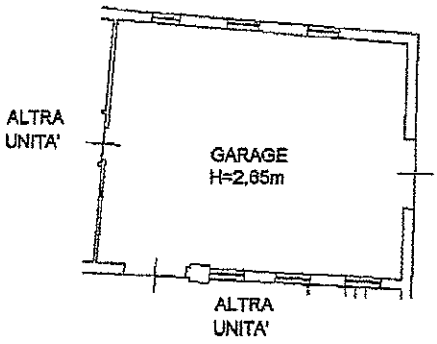
Compilata da:
Bissoli Devis

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona N. 2482

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2017 - Comune di ANGIARI (A292) - < Foglio: 4 - Particella: 544 - Subalterno: 5 >
VIA RONCHI piano: T-1;

Ultima planimetria in atti
Data: 12/01/2017 - n. T285079 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0211252 del 06/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Angiari

Via Ronchi civ.

LOTTO 2

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 544
Subalterno: 4

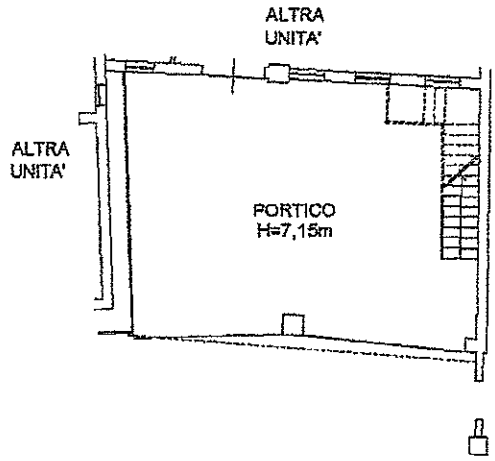
Compilata da:
Bissoli Devis

Iscritto all'albo:
Geometri

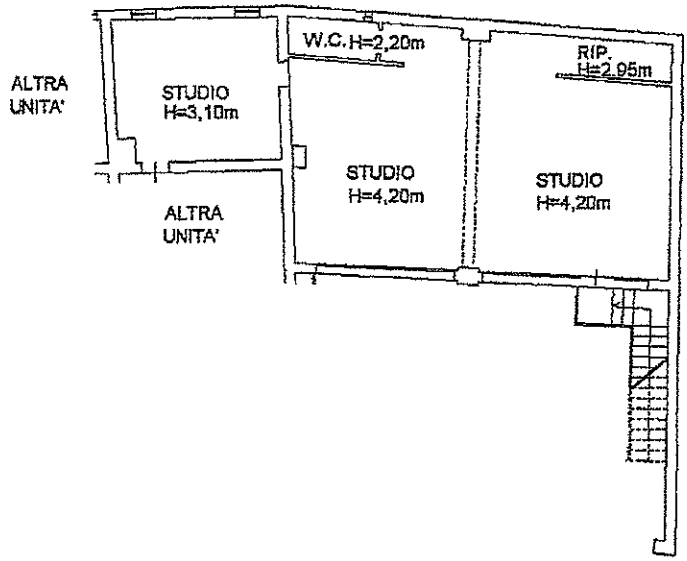
Prov. Verona N. 2482

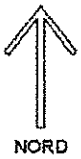
Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



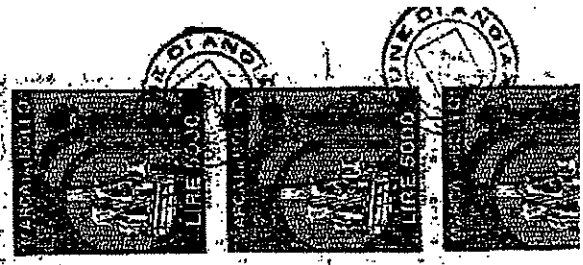


Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2017 - Comune di ANGIARI (A292) - < Foglio: 4 - Particella: 544 - Subalterno: 4 >
VIA RONCHI piano: T-1;

ALLEGATO 3

- Concessione edilizia n. 4/verb. 52 prot. n. 852 del 6/06/1984, rilasciato dal Comune di Angiari;
- Concessione edilizia n. 4/verb. 113 prot. n. 1077 del 10/06/1992, rilasciato dal Comune di Angiari;
- Concessione edilizia n. 4/verb. 214 prot. n. 2006 del 10/07/2002, rilasciato dal Comune di Angiari;
- SCIA prot. 1208 del 11/03/2015, rilasciato dal Comune di Angiari;



COMUNE DI ANGIARI

Concessione
N4/verb.52

Prot. n. 852 Il 6 GIU. 1984

Oggetto: Concessione edilizia.

IL SINDACO

— Vista la domanda del sig. [redacted],
(cod. fisc. n. [redacted]),
domiciliato in Angiari, Via Ronchi
n. 11, presentata in data 13.4.1984, intesa ad ottenere
la concessione di eseguire: sistemazione interna e ade-
guamento igienico di un fabbricato rurale
destinato ad uso residenza su terreno di proprietà
dello stesso, censito in Catasto:
Comune di Angiari
Sez. U, Foglio 4°, Mapp. n. 68, di mq. 1744,
sito in località Ronchi
secondo progetto a firma [redacted];

— Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 7.5.1984;

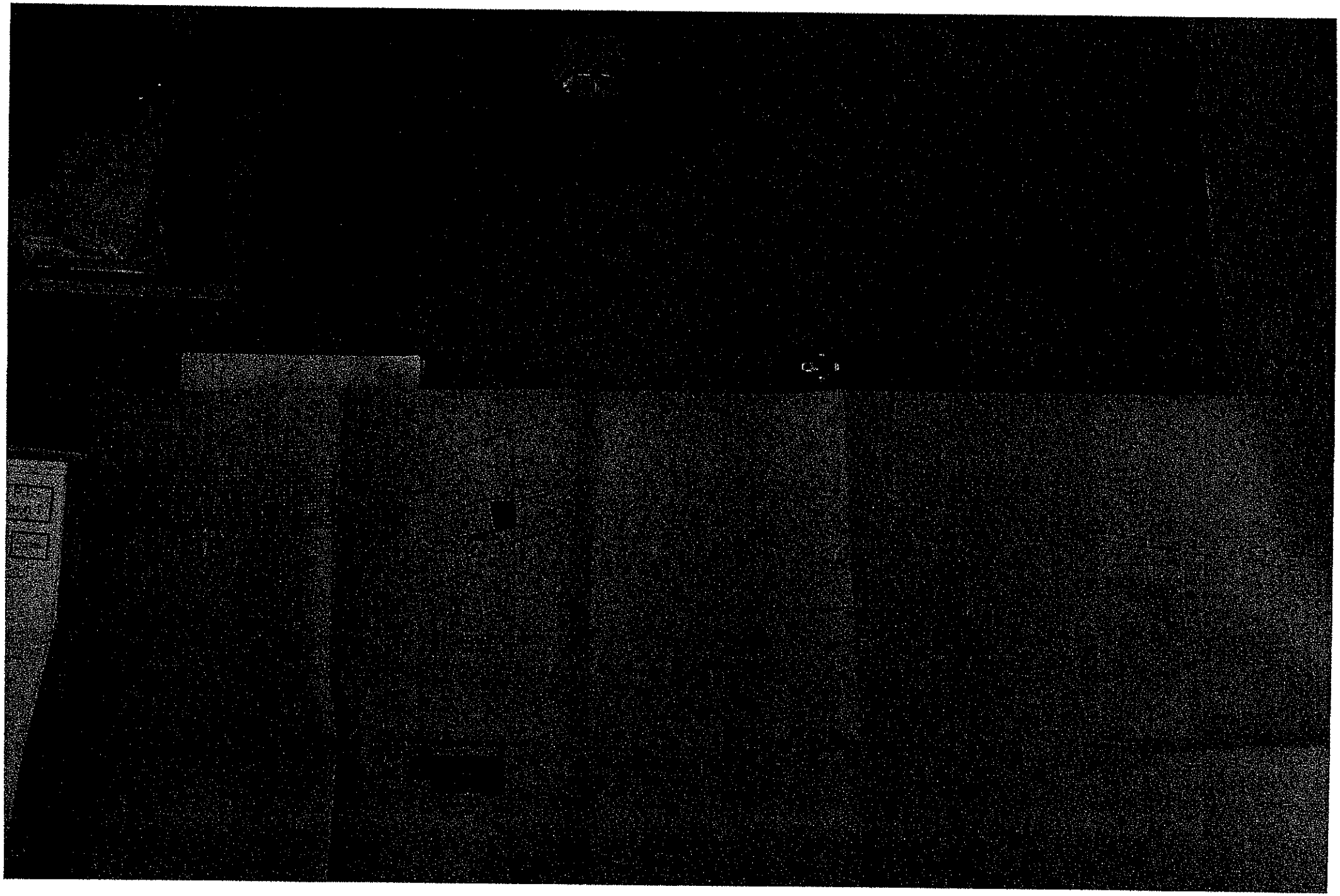
— Visto il parere della Commissione Edilizia, espresso in seduta
3.5.1984;

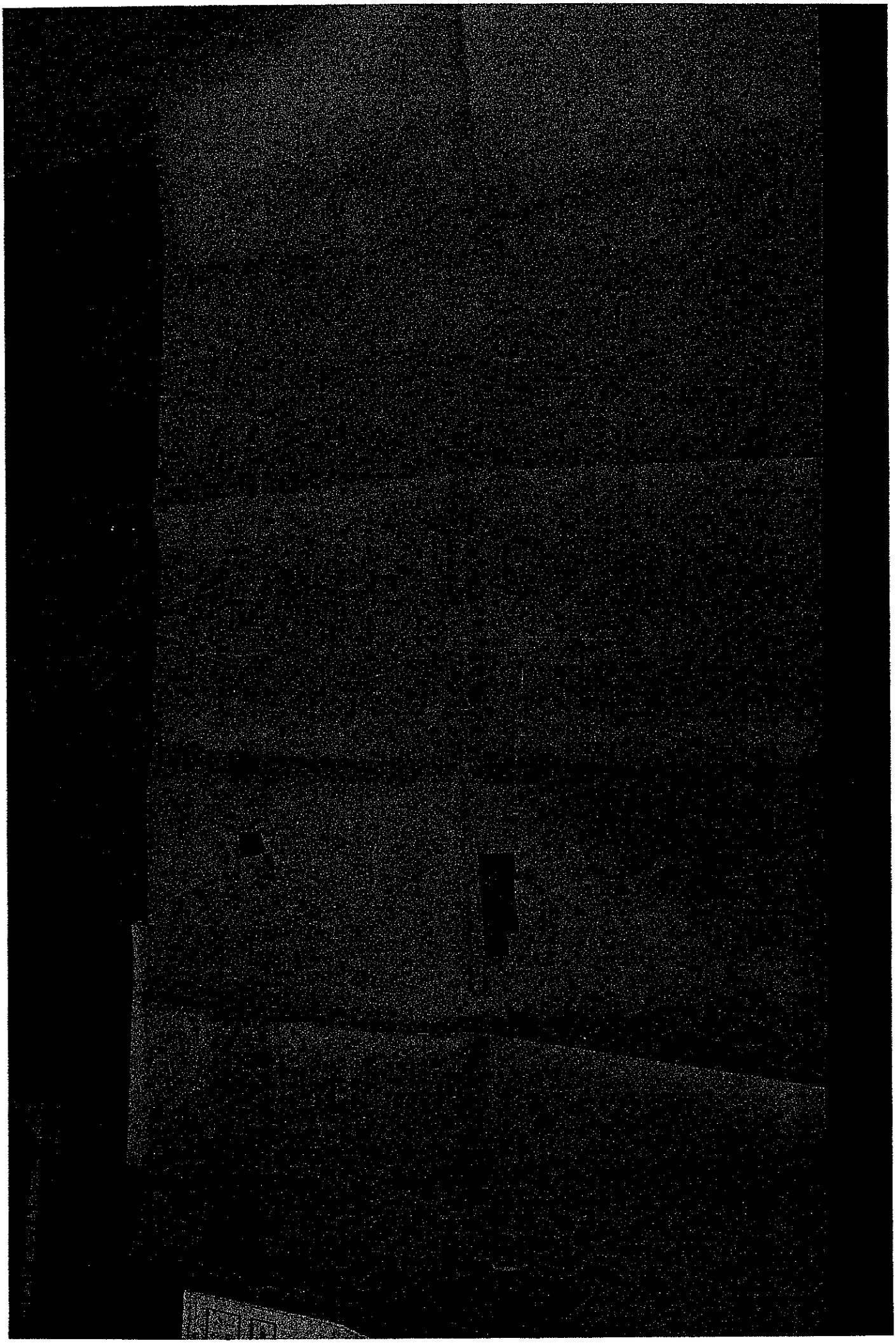
— Accertato che le opere progettate non sono difformi dalle prescrizioni
del vigente P.d.F.
e che vengono osservate le norme del regolamento edilizio;

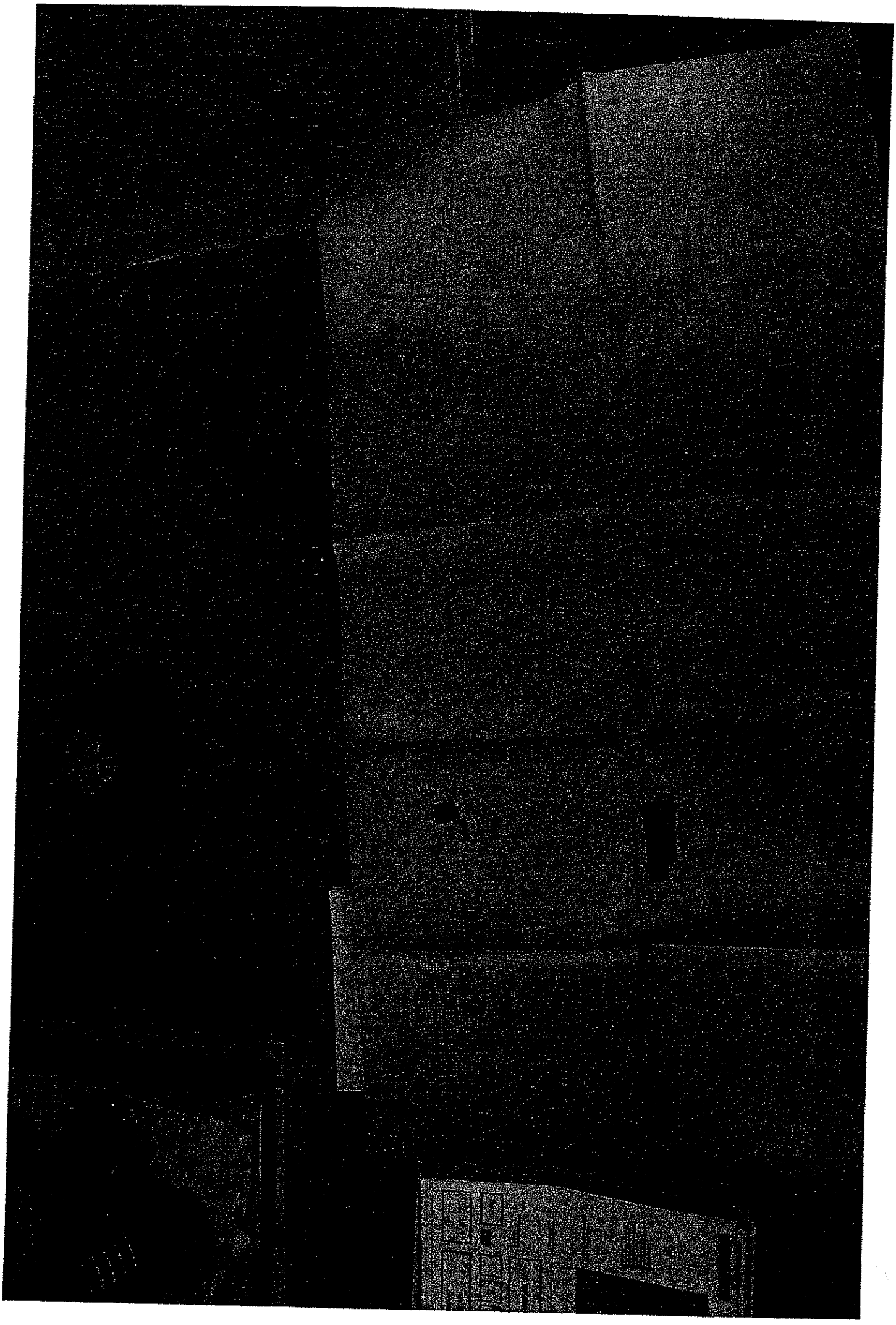
— Ritenuto che nulla osti al rilascio della chiesta concessione;

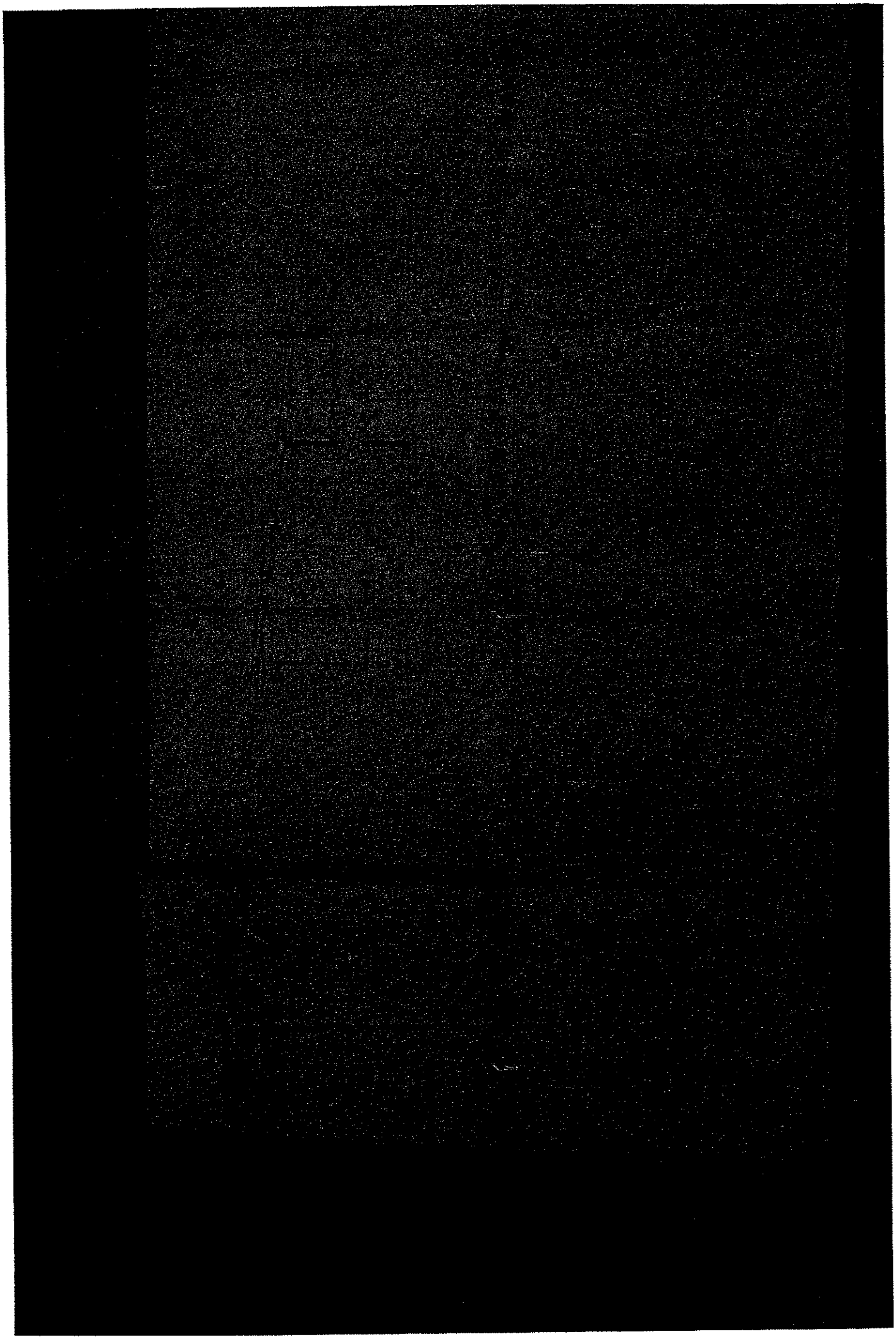
— Viste le leggi 17-8-1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni
e 28-1-1977, n. 10;

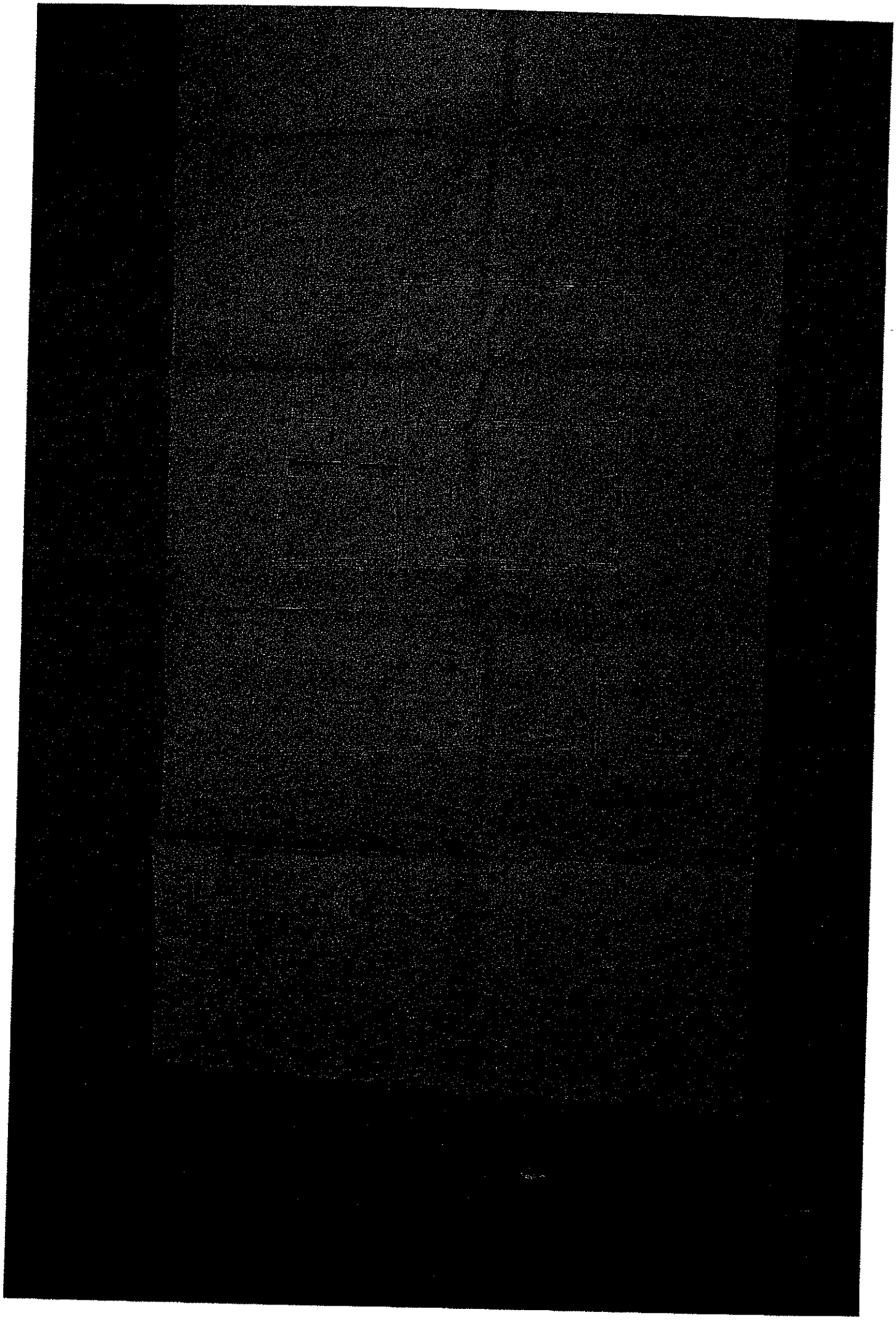
— Vista la L.R. 2-5-1980, n. 40;

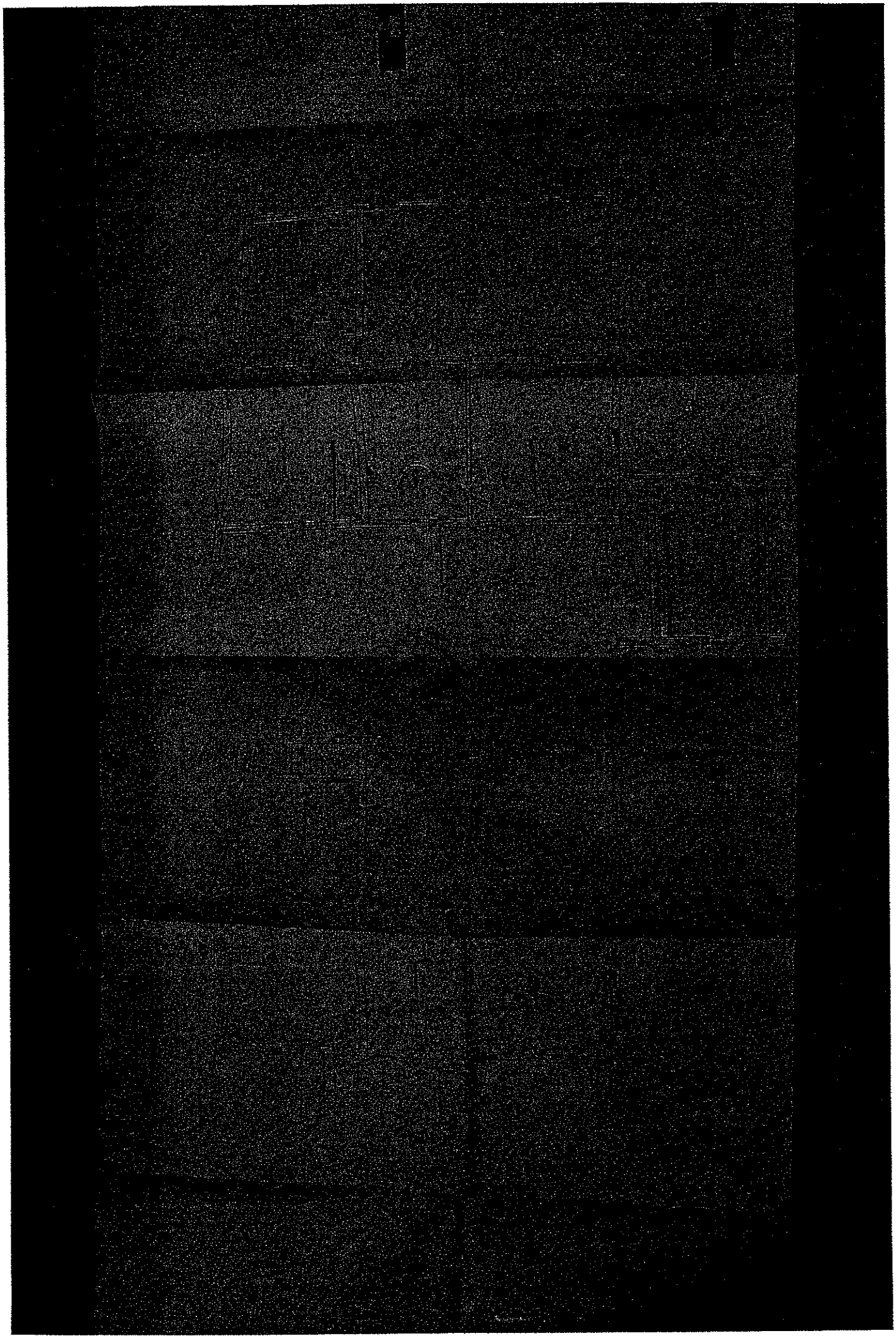


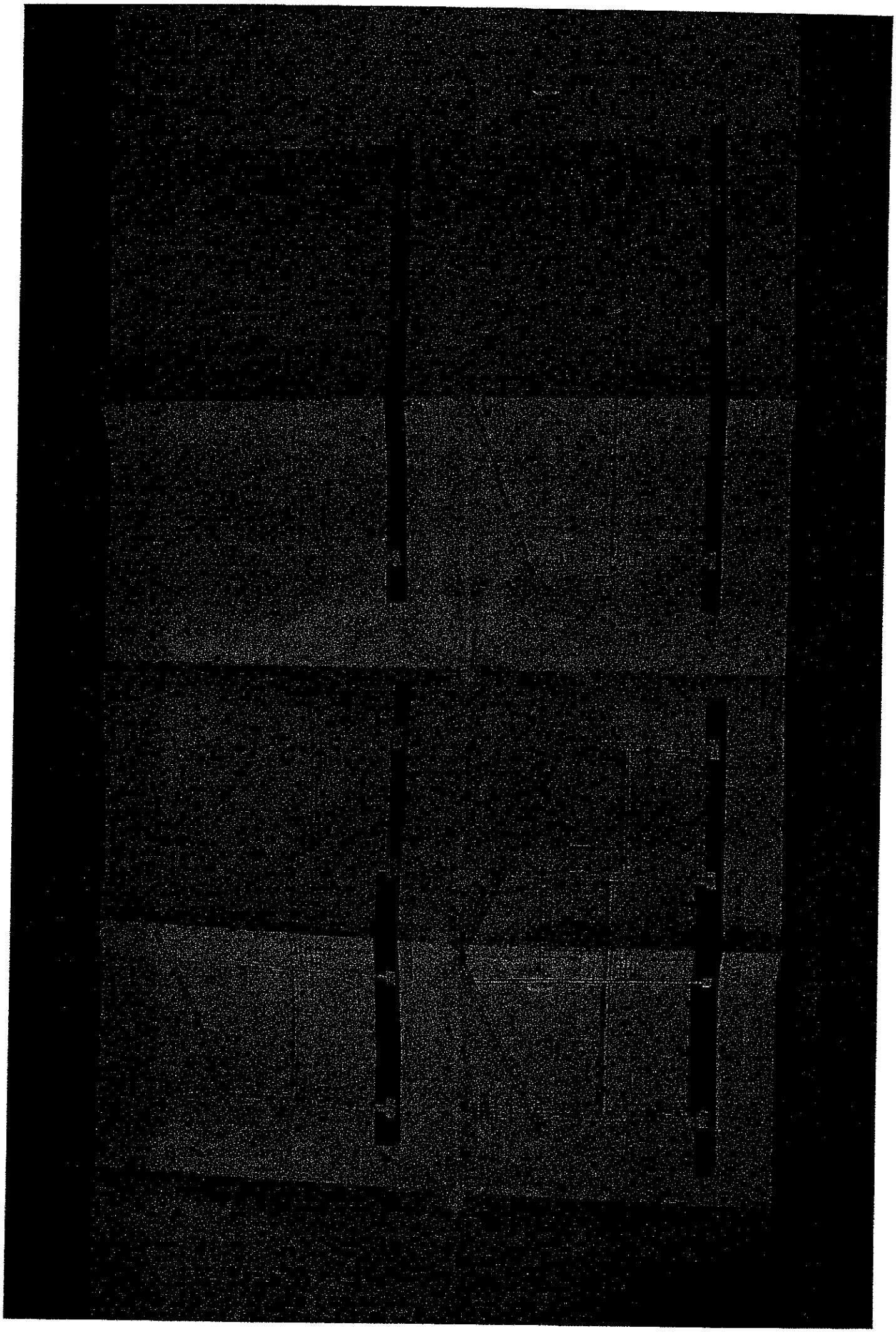


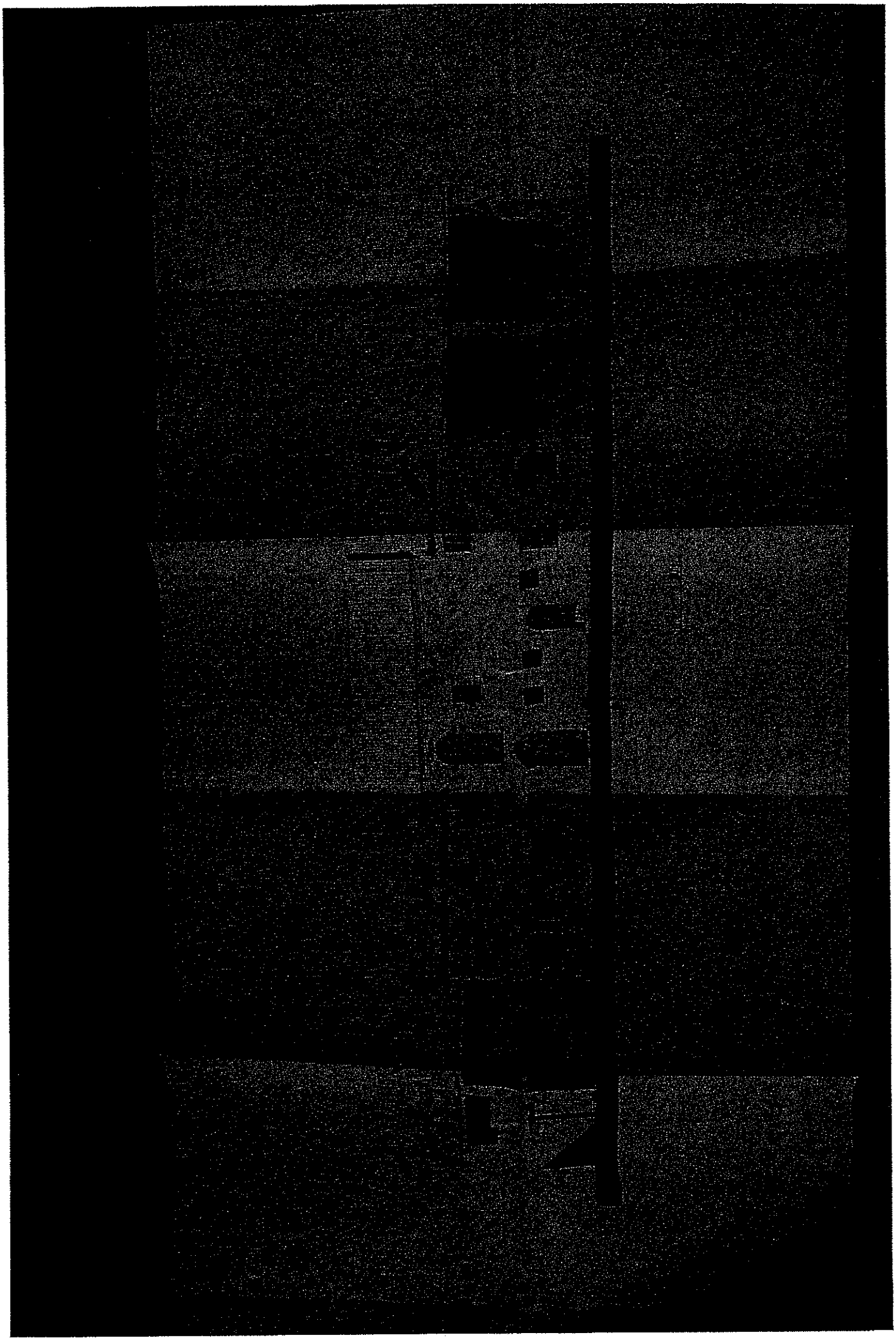












MODULARIO
BENI AAAAS - 63

MOD. 30

23 AGO. 1989

19

Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DI VERONA

[redacted]

[redacted] VR

[redacted] VR

Prot. N° 8952 Allegati

Risposta al Foglio del

Div. N°

OGGETTO: ANGIARI (VR) [redacted] notifica notifica alle disposizioni di tutela di cui alla legge 1089

[redacted]

COMUNE DI ANGIARI
25 AGO. 1989
Prot. n. 2829

IL SO[redacted]ENTE
(Ar[redacted]Bosch)

MGM/dep

MODULARIO B.C.A. - 28-491

SI RILASCIA AI SENSI DELLA L. 241/90. RICHIESTA PROT. N° 8588 DEL 31-5-02

VERONA, 04/06/2002

MOD. 6 (Servizi Generale)

Il Ministro Segretario di Stato

PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Vista la legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose d'interesse storico-artistico;

Constatato che la villa [redacted] sita nel Comune di ANGIARI (Prov. di Verona), località Ronchi, segnata in catasto col numero di mappa 68 Foglio IV Sezione Unica, confinante coi mappali nn. 72-70-60-63 e con la strada consorziale, di proprietà di Angelo GRELLA, n. il 2-2-1952, ha l'importante interesse di cui all'art. 1 della sopracitata legge, perchè CORTE CON EDIFICIO PADRONALE SORTO AL PRINCIPIO DEL XV SECOLO, MODIFICATO ED AMPLIATO NEI SECOLI XVI E XVIII; CONSERVA L'IMPIANTO GOTICO CON ALCUNE PORTE E FINESTRE DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE NONCHE' UN AFFRESCO FIGURALE SULLA FACCIATA; ALL'INTERNO SCHEMA DISTRIBUTIVO TRADIZIONALE DELLE VILLE VENETE CON SALONI PASSANTI E CAMERE COPERTI DA SOFFITTI A TRAVATURE; DI SINGOLARE INTERESSE CULTURALE LA DECORAZIONE AD AFFRESCO DI DUE AMBIENTI AL PRIMO PIANO CON FINTE ARCHITETTURE, PAESAGGI, SCENE DOMESTICHE E DI COSTUME ESEGUITA DA UN PITTORE "NAIF" NEL XVIII SECOLO;

D E C R E T A :

La villa [redacted] ad Angiari, come sopra descritta, è dichiarata d'interesse particolarmente importante ai sensi della sopracitata legge 1.6.1939, n.1089, e come tale viene sottoposta a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

Il presente decreto sarà notificato al proprietario, domiciliato ad Angiari, frazione Ronchi, a mezzo del messo comunale di Angiari.

A cura del competente Soprintendente ai Beni Ambientali ed Architettonici di Verona esso verrà quindi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e conserverà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore e detentore a qualsiasi titolo.

Roma, li 30 MAR. 1981

p.IL MINISTRO
IL SOTTOSEGRETARIO DI STATO
F.to PIGHIONI

PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE DI DIVISIONE

Il Ministro Segretario di Stato

PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Vista la legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose d'interesse storico-artistico;

Constatato che la villa Grella sita nel Comune di ANGIARI (Prov. di Verona), località Ronchi, segnata in catasto col numero di mappa 68 Foglio IV Sezione Unica, confinante coi mappali nn. 72-70-60-63 e con la strada consorziale, di proprietà di [redacted] n. il 2-2-1952, ha l'importante interesse di cui all'art. 1 della sopracitata legge, perchè CORTE CON EDIFICIO PADRONALE SORTO AL PRINCIPIO DEL XV SECOLO, MODIFICATO ED AMPLIATO NEI SECOLI XVI E XVIII; CONSERVA L'IMPIANTO GOTICO CON ALCUNE PORTE E FINESTRE DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE NONCHE' UN AFFRESCO FIGURALE SULLA FACCIATA; ALL'INTERNO SCHEMA DISTRIBUTIVO TRADIZIONALE DELLE VILLE VENETE CON SALONI PASSANTI E CAMERE COPERTI DA SOFFITTI A TRAVATURE; DI SINGOLARE INTERESSE CULTURALE LA DECORAZIONE AD AFFRESCO DI DUE AMBIENTI AL PRIMO PIANO CON FINTE ARCHITETTURE, PAESAGGI, SCENE DOMESTICHE E DI COSTUME ESEGUITA DA UN PITTORE "NAIF" NEL XVIII SECOLO;

D E C R E T A

La villa [redacted] ad Angiari, come sopra [illegible] chiarata d'interesse particolarmente importante [illegible] della sopracitata legge 1.6.1939, n. 1089, e come [illegible] sottoposta a tutte le disposizioni di tutela contenute [illegible]

Il presente decreto sarà notificato al proprietario, domiciliato ad Angiari, frazione Ronchi, a mezzo del messo comunale di Angiari.

A cura del competente Soprintendente ai Beni Ambientali ed Architettonici di Verona esso verrà quindi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e conserverà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore e detentore a qualsiasi titolo.

Roma, li 30 MAR 1961

IL MINISTRO
IL SOTTOSEGRETARIO DI STATO
[illegible]

PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE DI DIVISIONE

COMUNE DI ANGIARI
27 APR 1961
PROT. N. [illegible] | CAT. [illegible] | CL. [illegible]

Decreto

MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI
SOPRINTENDENZA
PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI
DELLE PROVINCE DI VERONA - VICENZA - ROVIGO
VERONA

37100 VERONA, 23 MAG. 1984
Piazza S. Fermo, 3 - Tel. 34090

N. di Prot. 601
Risposta al foglio N.
del 18.1.1984
Allegati copia progetto

COMUNE DI ANGIARI
28 MAG 1984
Prot. n. 1226 | Cat. n. | Cl.

[redacted]

p.c. Al Signor Sindaco del
Comune di Angiari (VR)

OGGETTO: Angiari (VR) - Villa [redacted] - opere di restauro e ristrutturazione.-
Edificio vincolato ai sensi degli artt. 1 e 3 legge 1.6.1939, n° 1089.

In merito alla richiesta sopraindicata pervenuta in data 27.1.84, questa Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, esaminati gli elaborati grefici in relazione all'edificio nel quale le opere progettate devrebbero essere realizzate, per quanto di competenza ai sensi della legge 1.6.1939, n°1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, CONCEDE IL NULLA OSTA, alle seguenti condizioni:

- che le tracce di decorazioni murali nelle stanze al primo piano vengano restaurate, e comunque liberate dallo scialbo per valutarne la consistenza prima di realizzare i soppalchi previsti, per permettere alla Scrivente, sulla base di un'adeguata documentazione fotografica o di un sopralluogo, di dare indicazioni sulla modalità di intervento nelle stanze nominate;
- che il camino nel salone al primo piano sia distaccato dal muro posteriore di almeno 50cm., per non danneggiare le decorazioni esistenti;
- che il restauro delle pitture murali venga preventivamente inviata una apposita relazione tecnica sulle modalità di intervento, redatta da un restauratore.

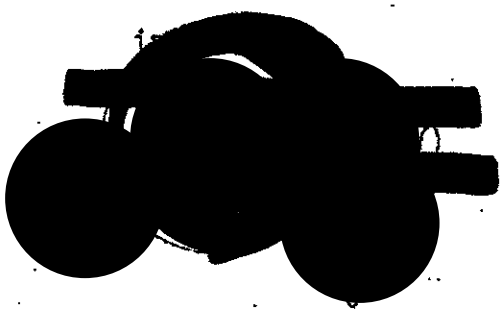
Si fa obbligo alla Direzione Lavori incaricata di comunicare preventivamente e per iscritto la data di inizio dei lavori stessi per fornire in corso d'opera tutte quelle indicazioni necessarie per una corretta conduzione dei lavori.

Codesto Comune (che legge per conoscenza) è tenuto ad accertare nella propria competenza, l'ammissibilità o meno del progetto stesso, in ordine alle vigenti leggi urbanistiche ed alle disposizioni di piano regolatore e di regolamento edilizio.

./.

re (in modo da evidenziare la sua non originalità ;
- tramezzo di schermatura della cantina per ottenere un piccolo vano ad uso gabinetto;
- costruzione di un piccolo soppalco per alloggiarvi un bagno senza alterare l'impianto perimetrico;
- impianto elettrico, di riscaldamento e idro-sanitario con tracce a pavimento, limitando al massimo le scalpellature sui muri;
- apertura di una porta di collegamento tra pranzo e cucina;
- ripresa degli intonaci con assoluta conservazione e pulitura di tutte le tracce di decorazioni esistenti;
- tinteggiatura a spatolato chiaro;
- rifacimento degli infissi esterni in legno con stesso disegno.

Al di fuori di tali lavori non verrà eseguita alcuna opera che comporti modifiche o che comunque pregiudichi l'unitarietà e l'aspetto esterno ed interno dell'abitazione.
Lo schema fognario (vedi disegno) sarà del tipo con vasca IMHOFF, in conformità alle attuali disposizioni normative.
Gli esterni di facciata saranno ripresi con la cura di conservare le tracce di decorazioni che si dovessero rinvenire, e saranno finiti con tinteggiature a spatola, omogenee, con tinta chiara tendente al color tufo.
Per le campionature di tali finiture si procederà in accerdo con i suggerimenti, i pareri e le disposizioni della competente Sovrintendenza di Verona.



Cerea, 18 gennaio 1984

[illegible]

PROVINCIA DI VERONA

COMMITTENTE: [redacted]

UBICAZIONE: via Ronchi 11

ELABORATI: grafici alle scale 1:2000-1:500-1:50

23 MAG. 1984

UFFICIO TECNICO
SOPRINTENDENZA PER I BENI A.A. VR
27 GEN 1984

IL PROGETTISTA
[redacted]

IL COMMITTENTE
[redacted]

IL DIRETTORE LAVORI
[redacted]

L'IMPRESA
[redacted]

10/0044/09

Marca da bollo

COMUNE DI ANGIARI

UFFICIO TECNICO

Concessione N. 4/Verb. 113

Pratica N.

Prot. n. 1077 li 10/06/1992

Oggetto: **Concessione edilizia.**

IL SINDACO

— Vista la domanda del sig. [redacted],

(cod. fisc. n. [redacted]),

domiciliato in ANGIARI, Via RONCHI,

n. 11, presentata in data 07/04/1992, intesa ad ottenere la concessione di eseguire: MANUTENZIONE ORDINARIA E LIEVI MODIFICHE INTERNE DI UN FABBRICATO

destinato ad uso RESIDENZIALE, su terreno di proprietà dello stesso, censito in Catasto:

Comune di ANGIARI

Sez. U., Foglio IV°, Mapp. n. 68, di mq. —,

sito in località RONCHI,

secondo progetto a firma [redacted];

— Visto il regolamento d'igiene e di Polizia Urbana

— Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 23/04/1992 Verbale n. 113

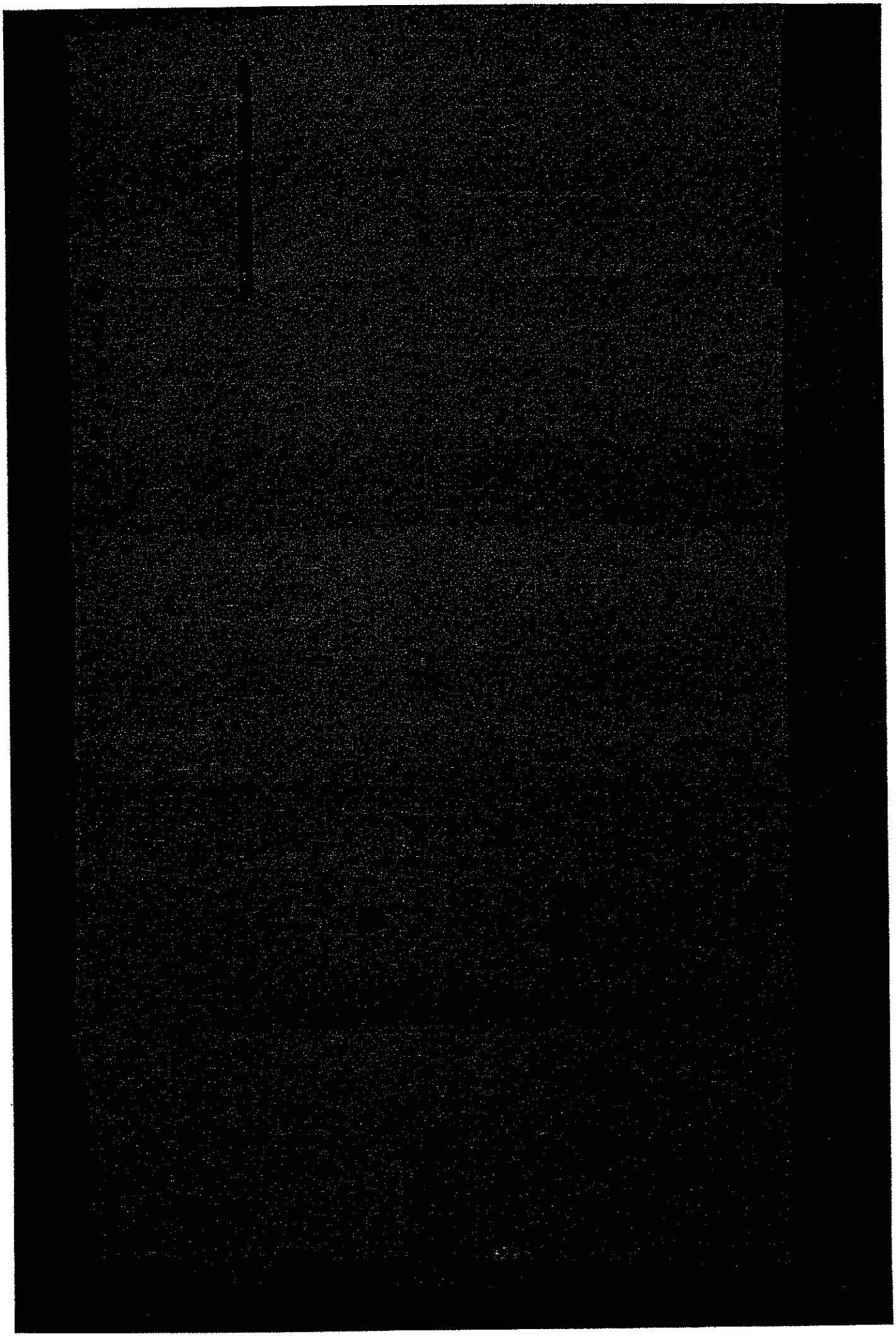
— Accertato che le opere progettate non sono difformi dalle prescrizioni del vigente PIANO REGOLATORE GENERALE, e che vengono osservate le norme del regolamento edilizio;

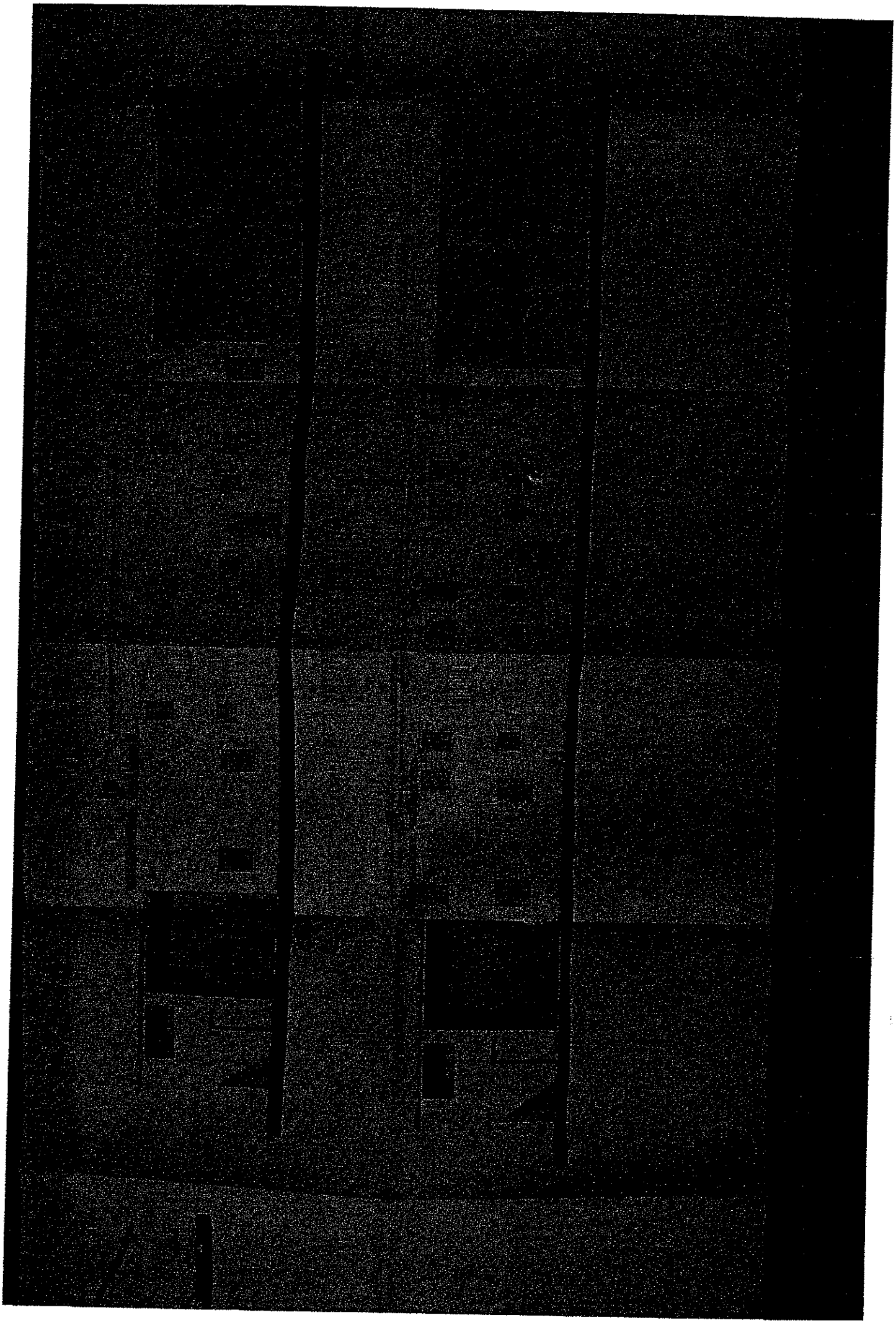
— Ritenuto che nulla osti al rilascio della chiesta concessione;

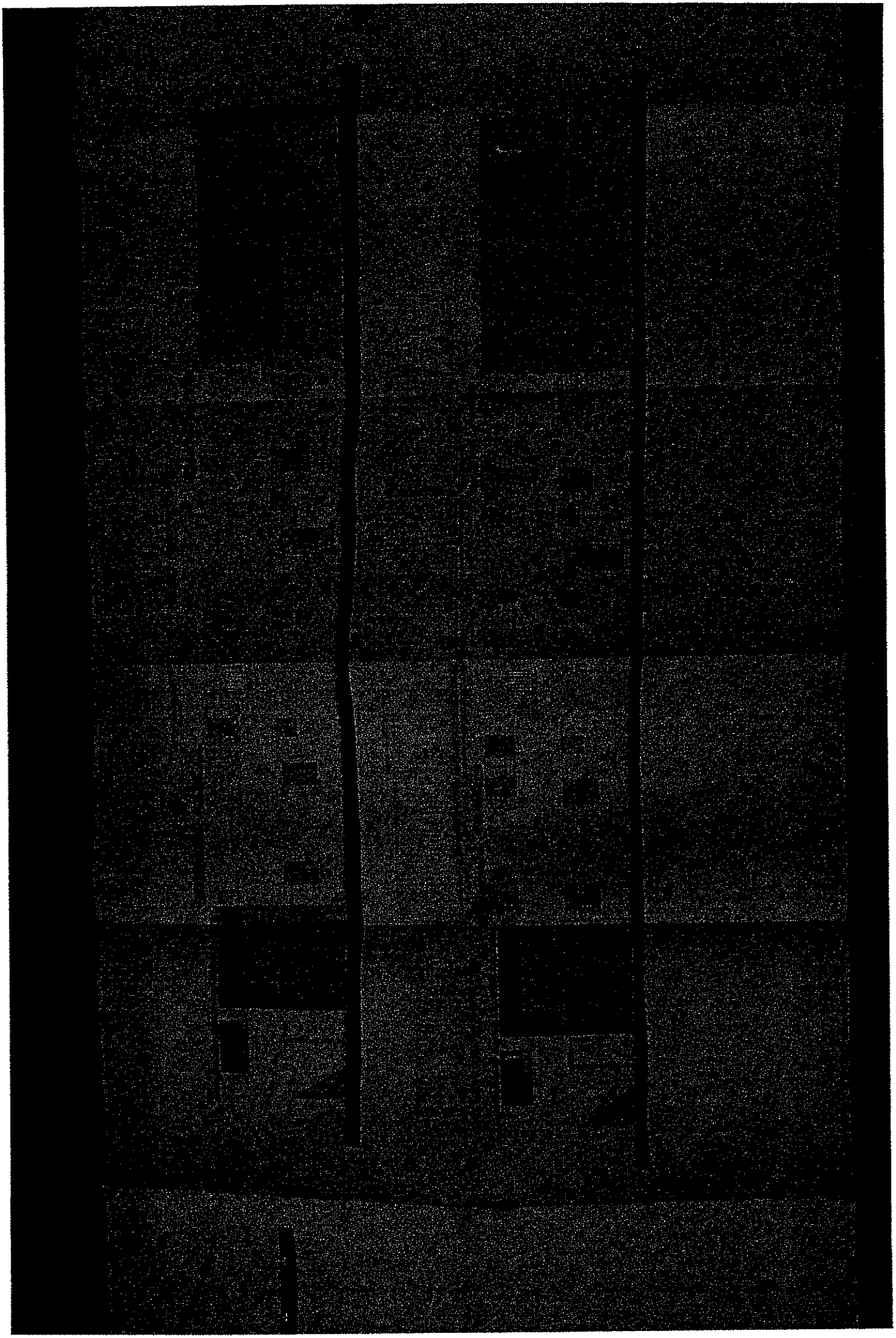
— Viste le leggi 17-8-1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni e 28-1-1977, n. 10;

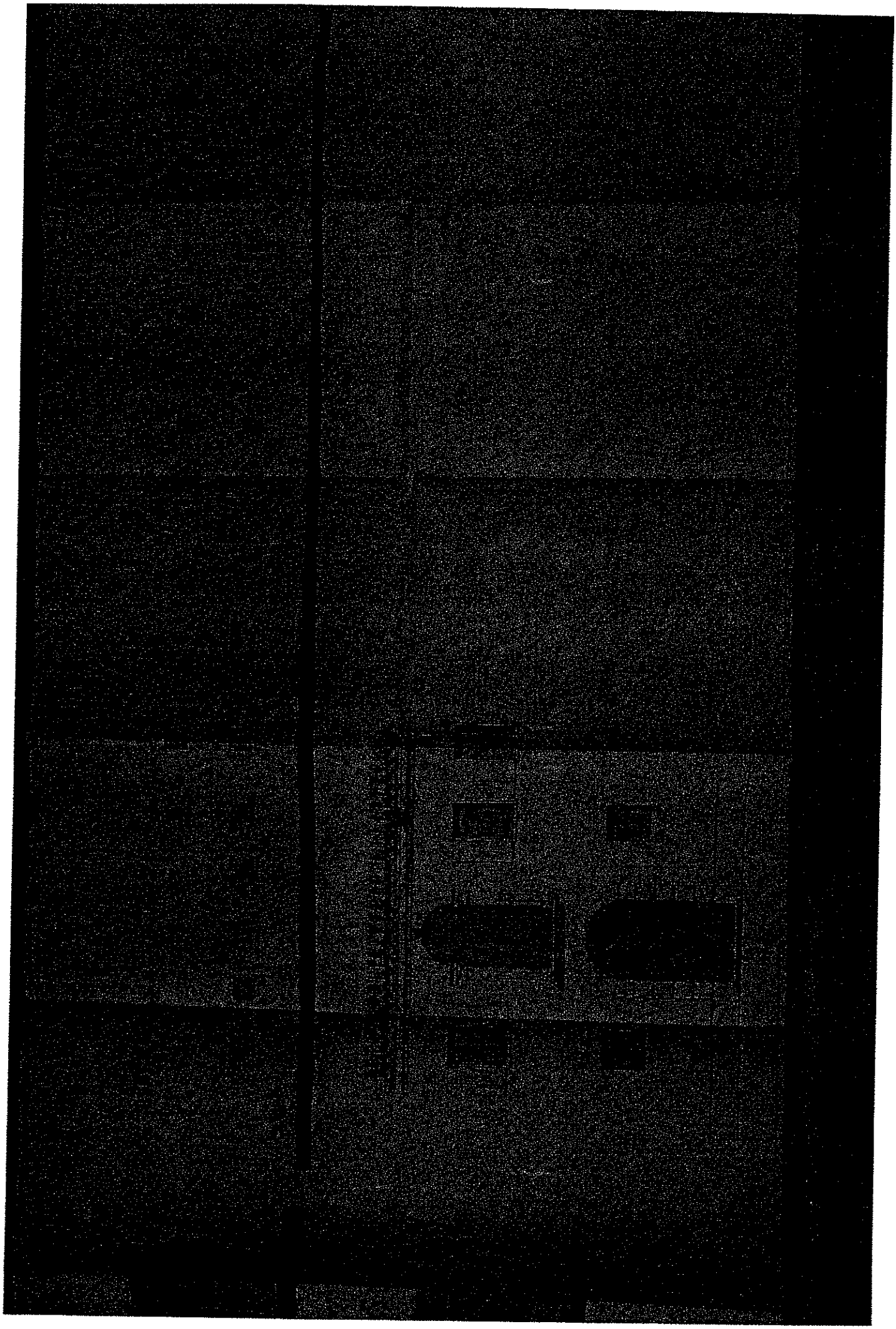
— Vista la L.R. 27.6.1985 N. 61;

— Vista la L.S. 28/02/1985 N. 47;









MODULARIO
B.C. - 253

VISTO:
Caprino V.
IL SINDACO

4/113

19

Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DI VERONA

COMUNE DI [redacted]
CAPRINO VERONESE
1 1 GIU 1992

Prot. N.° 1909 Allegati 1683 Risposta al Foglio del 18.2.92
Div. Sez. N.°

OGGETTO: ANGIARI (VR) - Villa [redacted] - Progetto relativo ad opere di restauro dei prospetti e ad alcune modifiche interne.

e p.c. Al Sig. Sindaco del Comune di
ANGIARI (VR)

Con riferimento alla richiesta sopraindicata, pervenuta in data 21.2.92
Vista la documentazione descrittiva delle opere che si intendono realizzare nell'immobile indicato in oggetto, sottoposto alla tutela di cui all'art. 1 della Legge 1.6.1939 N° 1089 ai sensi degli artt. 1 della medesima;

Considerato che le caratteristiche delle opere di cui sopra, così come desumibili dall'esame della documentazione pervenuta unitamente alla richiesta in esame, sono da ritenersi ammissibili in rapporto alle vigenti norme sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico.

Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza ai sensi dell'art. 18 della citata Legge 1089/1939 e successive modificazioni

A P P R O V A

l'esecuzione delle opere in questione, subordinando l'efficacia della presente autorizzazione, ai sensi dell'art. 74 del Regolamento di esecuzione alla Legge 20.6.1909 N° 364 emesso con R.D. 30.1.1913 N°363, alla piena osservanza delle condizioni a tergo elencate.

Si stabilisce altresì la condizione di comunicare, per iscritto, con un anticipo di almeno 10 giorni rispetto alla data fissata, la data di inizio dei lavori di cui alla presente nota.

Si rammenta infine che ogni circostanza che, durante i lavori, venga a modificare i presupposti, congetturali o di fatto, sui quali la concessione della presente approvazione si fonda (ad esempio la scoperta di pitture mura

COMUNE DI ANGIARI
1 5 GIU 1992
Prot. n. Cat. n. Cl.

-/-

COMUNE DI ANGIARI

27 APR 1993

Prot. n.	Cat. n.	Cl.
1457		

OGGETTO: DENUNCIA INIZIO LAVORI EDILI

Spett. Ufficio Tecnico
del Comune di
ANGIARI

La Ditta [redacted]

residente/sede in Comune di ANGIARI Via RONCHI 11

proprietaria del terreno distinto in Catasto del Comune di Angiari alla Sez. U Fg. 4

Mapp. 68

DICHIARA

che i lavori per la manutenzione ordinaria e lievi modifiche interne di un fabbricato

dell'edificio di cui alla concess. edilizia n. ..... di Prot. del ..... Pratica n. 4/verb. 113

sul terreno/fabbricato sopraindicato sono stati iniziati in data 14/04/93 (1).

Impresa Costruttrice [redacted]

residente in Comune di ROVOLONE Via Baldoni 16

Denuncia al Genio Civile di Verona in data ../..... n. ...../.....

Tanto si comunica in ottemperanza alle vigenti disposizioni in materia di edilizia ed in particolare agli effetti della Legge 5/11/1971 n. 1086.

Il 14/04/93

IL D[redacted]RI

L'IMPRESA COS[redacted]TRICE

[redacted]

(1) La presente dichiarazione deve essere restituita al Comune, debitamente compilata e firmata, entro 15 gg. dalla data di inizio lavori.

COMUNE DI ANGIARI

UFFICIO TECNICO

CONCESSIONE
N. 4 VERB. 214

prot. n. 2006 — Li, 24 luglio 2002

OGGETTO: CONCESSIONE EDILIZIA.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la Domanda del Sig. [redacted]

Codice Fiscale/P.IVA [redacted]

Residente in **ANGIARI** Via Ronchi, 5/97

presentata in data **07.05.2002**

intesa ad ottenere la Concessione/Autorizzazione ad eseguire

MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI PARTE DI FABBRICATO DI VILLA "NORIS-GRELLA"

destinata ad uso **Abitativo**

su terreno di proprietà dello stesso, censito in Catasto:

Comune di Angiari **Sez. UNICA** **fg. 4** **m.n. 68**

sito in località **Capoluogo**

secondo progetto a firma [redacted]

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data **02.07.2002 prot. n. 23111 RM/cm**

Visto il parere della Commissione Edilizia espresso in seduta **21.05.2002 Verb. 4/214**

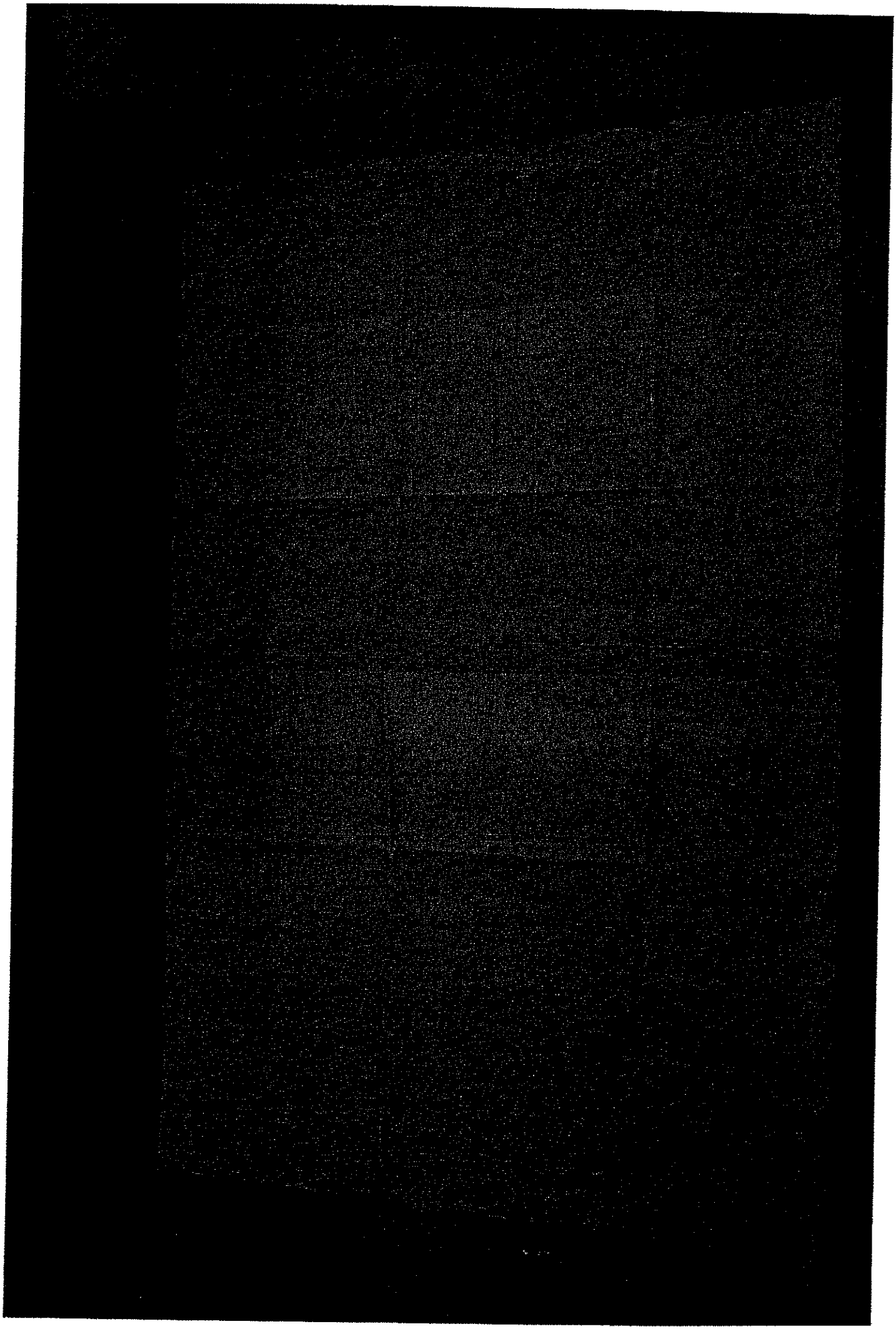
Accertato che le opere progettate non sono difformi dalle prescrizioni del Vigente **PIANO REGOLATORE GENERALE**

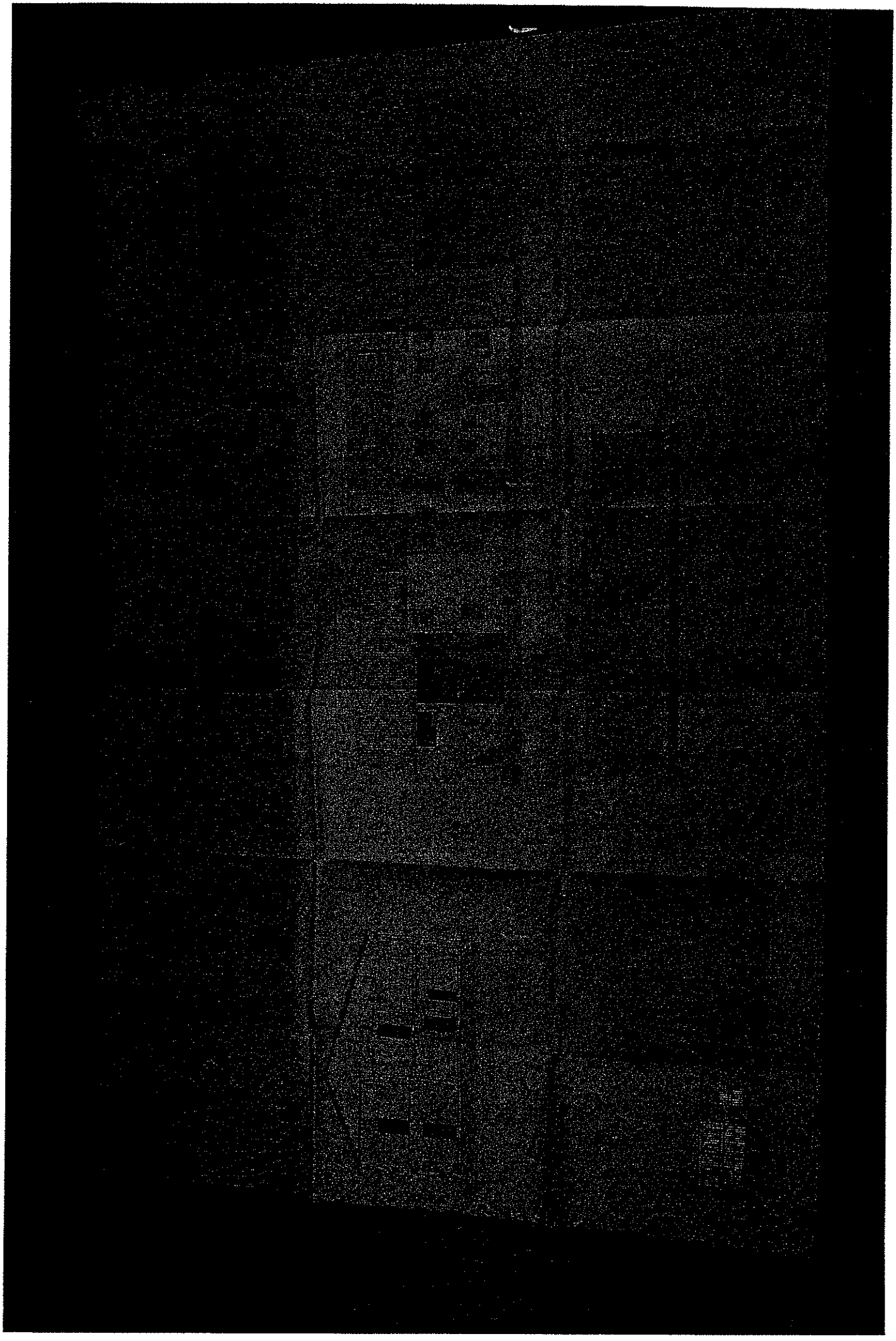
e che vengono osservate le norme del regolamento edilizio;

Ritenuto che nulla osti al rilascio della chiesta Concessione;

Viste le leggi 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e n. 28/01/1977 n. 10;

Vista la Legge Regionale del 27/06/1985 n. 61;





MODULARIO B.C. - 253

MOD. 302

COMUNE DI ANGIARI
- 6 GIU. 2002
Prot. n. 2567 Cl. X

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO

DI VERONA

- 4 GIU. 2002 20

[redacted]

Prot. N° 2365 Allegati
Pos.: 3/1 v.v.

Risposta al Foglio del 29.1.2002
Div. Sez. N°

OGGETTO: ANGIARI (Verona) - Villa [redacted] - Progetto di manutenzione straordinaria di parte di fabbricato ad uso residenza -

e p.c. Al Signor Sindaco del Comune di ANGIARI (Verona)

Con riferimento alla richiesta sopraindicata, pervenuta in data 15.2.2002;
CONSIDERATO che l'immobile indicato in oggetto era già sottoposto alle disposizioni di tutela della legge 1.6.1939 n. 1089, ora confluita nel Titolo I del D.Lgs 29.10.1999 n. 490 recante "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali a norma dell'art. 1 della legge 8.10.1997 n. 352", ai sensi dell'art. 1, ora sostituito dall'art. 2 del predetto decreto;
VISTA la documentazione descrittiva delle opere che si intendono realizzare;
CONSIDERATO che le caratteristiche delle opere di cui sopra, così come desumibili dall'esame della predetta documentazione sono da ritenersi ammissibili in rapporto alle vigenti norme sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico;
VISTO il D.D.G. 8.8.1997;
Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza ai sensi degli artt. 21 e 23 del citato D.Lgs n. 490/99

APPROVA

l'esecuzione delle opere in questione, subordinando l'efficacia della presente autorizzazione, ai sensi dell'art. 74 del Regolamento di esecuzione alla legge 20.6.1909 n. 364 con R.D. 30.1.1913 n. 363, alla piena osservanza delle condizioni a seguito elencate:
- non vengano realizzate le corsie previste nella pavimentazione del porticato;
-dovranno essere concordati con l'Ufficio scrivente, mediante la presentazione di opportuna documentazione descrittiva, il tipo di pavimento da realizzare nel previsto bagno al primo piano e modalità d'intervento per l'adeguamento a norma degli impianti elettrici e idrotermo-sanitari esistenti.

IL SOPRINTENDENTE

[redacted]

[redacted]

ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - S.

OGGETTO: DENUNCIA INIZIO LAVORI EDILI

COMUNE DI ANGIARI
2 3 AGO 2002
Prot. n. 3761 Cl.

Spett. Ufficio Tecnico
del Comune di
ANGIARI

~~La Ditta~~ [redacted]

residente/~~sede~~ in Comune di ANGIARI Via DONGHI N° 5/97

proprietaria del terreno distinto in Catasto del Comune di ~~Angiari~~ alla Sez. UNICA Fg. N° 4

Mapp. N° 68

DICHIARA

che i lavori per LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI PARTE DI UN FABBRICATO DI VILLA [redacted] OSA

dell'edificio di cui alla concess. edilizia n. 4 VERB. 214 di Prot. del 21-03-2002 Prot. Pratica n. 2006

sul ~~terreno~~/fabbricato sopraindicato sono stati iniziati in data 29-07-2002 (1).

Impresa Costruttrice IN ECONOMIA

residente in Comune di \ Via \

Denuncia al Genio Civile di Verona in data \ n.

Tanto si comunica in ottemperanza alle vigenti disposizioni in materia di edilizia ed in particolare agli effetti della Legge 5/11/1971 n. 1086.

li 05 AGOSTO 2002

[redacted]

L'IM[redacted]TRICE

(1) La presente dichiarazione deve essere restituita al Comune, debitamente compilata e firmata, entro 15 gg. dalla data di inizio lavori.

REGIONE VENETO

AZIENDA U.L.S.S. 21

Dipartimento di Prevenzione

Servizio Igiene e Sanità Pubblica

Prot. n. 23111 RM/cm

Legnago li - 2 LUG. 2002

OGGETTO: Espressione parere igienico-sanitario per il rilascio Concessione Edilizia per manutenzione straordinaria di parte di fabbricato ad uso residenziale. Intervento da eseguirsi in Angiari, via Ronchi, 5/97. Ditta [redacted]

Spett.le Ditta
[redacted]

In riferimento alla richiesta del 13.06.2002 presentata dalla Ditta di cui all'oggetto, pervenuta il 18.06.2002, esaminata la documentazione presentata, si esprime, per quanto di competenza,

PARERE FAVOREVOLE LIMITATAMENTE AL SOLO INTERVENTO RICHIESTO,

con le seguenti prescrizioni:

1. Gli apparecchi per la produzione di calore e di cottura dovranno essere collocati ed installati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.
2. Ringhiere e parapetti dovranno avere un'altezza minima di mt. 1,00, non dovranno essere attraversabili da una sfera del Ø di cm. 10, nella loro realizzazione si dovrà evitare il ricorso ad elementi trasversali od orizzontali che possano vanificarne gli effetti e la loro collocazione sulle scale dovrà avvenire in modo da non ridurne le dimensioni utili.
3. Contro il rischio di ferite o di caduta nel vuoto, in caso di rottura dei vetri, si ricorda alla Ditta che per tutte le superfici vetrate installate nell'immobile, (in assenza di specifiche leggi) si dovranno adottare le norme UNI esistenti e quanto altro previsto in materia.

Il presente parere è vincolato alla destinazione d'uso dei locali indicata negli elaborati grafici esaminati ed a quanto descritto nella documentazione agli stessi allegata.

Il sottoscritto ricorda la necessità che gli Uffici Comunali provvedano a:

a) Verificare la compatibilità urbanistica dell'opera.
b) Valutare l'ammissibilità dello scarico, in corpo ricettore diverso dalla pubblica fognatura, alla luce della diretta conoscenza della realtà territoriale, costituendo di fatto il rilascio della concessione anche autorizzazione allo scarico, per gli effetti del Dlgs. 11.05.99 n. 152, ed essendo il parere dello scrivente solo attestazione che lo schema scarichi allegato al progetto è rispondente a quanto previsto in materia della vigente normativa.

Distinti saluti.

SERVIZIO IGIENE E SANITA' PUBBLICA

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO IGIENE E SANITA' PUBBLICA
[redacted]

1238

5

Sportello Unico per l'Edilizia
COMUNE DI ANGIARI
PROVINCIA DI VERONA
C.F. 82003290234 – P.IVA 01275970232
Tel. 0442 97007 - Fax 98210
PIAZZA MUNICIPIO, 441 37050 ANGIARI

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

S.C.I.A.

(ai sensi dell'art. 49, commi 4-bis e seguenti della Legge 122/2010)

OGGETTO: Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la sistemazione e il recupero delle facciate e copertura del complesso denominato [redacted]a" sito in via Ronchi – Angiari (VR)

COMUNE DI ANGIARI
11 MAR. 2015
Prot. N. 1208 | Cat. 6 | Cl. 3

All'Ufficio Tecnico del
Comune di Angiari
Piazza Municipio n. 441
37050 Angiari (VR)

Il sottoscritto [redacted] qualità di proprietario, dell'immobile sito in via Ronchi 5/97, distinto in catasto urbano al fg. IV, mappale n. 68, ai sensi dell'art. 49, commi 4-bis e seguenti, della Legge n. 122 del 30 luglio 2010,

SEGNALA

che sull'immobile in argomento, in data 16/03/2015 avrà inizio l'attività relativa ai seguenti lavori:

☒ opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

☐ opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

☐ recinzioni, muri di cinta e cancellate;

☐ aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;

☐ opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;

☐ revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;

☐ parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

DICHIARA E CERTIFICA CHE:

A) sono in corso altri progetti edilizi sull'immobile (o l'area) oggetto dell'intervento? SI ☐ NO ☒
(in caso affermativo specificare il n. protocollo e la data di rilascio del provvedimento)

B) l'immobile (o l'area) è soggetto a vincolo monumentale *(ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. n. 42/2004)* o paesaggistico *(ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n. 42/2004)*, alla Legge n. 431/'85, alla Legge 183/'89 o alla Legge 394/'91? SI ☒ NO ☐
(Vedi allegata autorizzazione Soprintendeza n°28729 del 03/11/2014)

C) sono previsti interventi su parti dell'edificio contenenti fibre di amianto? SI ☐ NO ☒
(in caso affermativo si impegna ad ottenere, entro l'inizio dei lavori, le prescritte autorizzazioni da parte della A.S.L. competente)

D) lo stato attuale risulta legittimato dai seguenti atti abilitativi:
(si ricorda di indicare obbligatoriamente il n. di protocollo e la data di rilascio del provvedimento)
Concessione n.4 verb. 214 del 24/07/2002

E) l'immobile (o l'area) è stato oggetto di condono edilizio (anni: 1985 – 1994 – 2004) SI ☐ NO ☒
(in caso affermativo specificare il n° di condono e l'anno di presentazione)

COMUNICA INOLTRE DI AVER INCARICATO I SEGUENTI SOGGETTI:

PROGETTISTA: [redacted] iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Verona n° 357, con studio in Angiari via Ronchi, n. 5/97;

DIRETTORE DEI LAVORI: [redacted] iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Verona n° [redacted] co[redacted]

IMPRESA ESECUTRICE: [redacted]

E' obbligo del committente o del responsabile dei lavori (ai sensi dell'articolo 3, comma 8, del D.Lgs. n. 494/1996) presentare, unitamente al nominativo dell'impresa esecutrice:
- *una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, ed il contratto applicativo ai lavoratori dipendenti;*
- *il certificato di regolarità contributiva (INPS, INAIL, CAPE).*

[redacted]

ALLEGA LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE:

☒ Titolo di proprietà o autocertificazione;

☒ Estratto del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;

☒ Documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 con indicazione del nuovo intervento;

☒ N. 2 copie relazione tecnico-descrittiva dell'intervento;

☒ N. 2 copie elaborati grafici progettuali relativi allo stato di fatto e di progetto;

☐ Progetto/schema degli impianti elettrico e idro-termo-sanitario ai sensi del D.M. 37/2008;

☐ Elaborati tecnici ex legge 10/91 e DPR 412/93;

☐ Elaborati tecnici DGRV n. 509 del 02.03.2010 – barriere architettoniche e s.m.i.;

☒ Documentazione fotografica;

☒ Ricevuta del versamento di € 40,00 per i diritti di segreteria, effettuato su c.c. postale n. [redacted]

☐ Copie di autorizzazione allo scarico delle acque reflue;

☒ Dichiarazione dell'organico medio annuo dell'impresa esecutrice, distinto per qualifica, ed il contratto applicato ai lavoratori dipendenti;

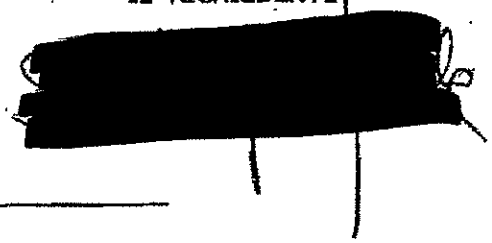
☒ Certificato di regolarità contributiva dell'impresa esecutrice (INPS, INAIL, CAPE)

☐ .....

Il sottoscritto si impegna ad inviare al Comune, al termine dei lavori, comunicazione scritta di ultimazione degli stessi, consapevole che la durata non potrà eccedere i tre anni a partire dalla data del loro inizio, nonché certificato di collaudo che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

Angiari, lì 11/03/2015

IL RICHIEDENTE



SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

☐ L'attività sopra indicata è **CONFORME**, e pertanto si prende atto di quanto denunciato ed asseverato.

☐ L'attività indicata **NON** è **CONFORME** per i seguenti motivi: .....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

_____, lì _____

IL TECNICO ISTRUTTORE

(_____)

IL DIRIGENTE

(_____)

ALLEGATO 4

- Copia atto di provenienza, atto di compravendita;

N. 51880 di repertorio N. 10307 di raccolta

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentosettantasei, il giorno diciannove del mese di giugno 19-6-1976 in Legnago, Via Ovvero 12, sul mio studio.

Innanzi a me Salvatore dott.Pio-Agostino, notaio residente in Legnago ed iscritto presso il Collegio Notarile di Verona,

si sono costituiti i signori:

1) [redacted]

to;

2) [redacted]

I comparsi, della cui personale identità io notaio sono certo, d'accordo tra loro e col mio consenso, dichiarano di rinunciare all'assistenza dei testimoni e mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1) Il signo[redacted]e e vende al [redacted] accetta ed acquista, la intera piena proprietà del seguente immobile:

Liquidazione imposta - RESIDUATO A LEGNAGO IL 1 LUG. 1976
Registro 560.000 - al n° 1699 vol. 101 mod. primo
Trascriz. 56.000 - riscosse lire settecentotrentottomila
Catasto 14.000 - Lasciamo a Lire 738.500
Triub. sp. 1400 - Il Cassiere Princ. IL DIRETTORE 2° C.R.
INVIM 107.100 (A. Grognaniello) D. Lentini
Totale 738.500

UFFICIO DEL REGISTRO LEGNAGO 1 LUG 976

IL DIRETTORE (Dott. R. Tumbarello)

Casa di civile abitazione di tipo rurale con attiguo scoperto in Comune di Angiari, Via Ronchi n. 11, il tutto così censito nel catasto rustico di detto Comune:

SEZIONE UNICA FOGLIO IV Mappale numero: 68 are 17,44 RDL. =.= RAL. =.= (are diciassette e centiare quarantaquattro).

Confini da nord in senso N.E.S.O.: Via Ronchi, mapp.n. 113=70=72=60=67 (tutti del foglio IV) salvo i più precisi.

L'immobile è pervenuto al venditore per successione in morte del sig. [redacted] giusto suo testamento olografo pubblicato con verbale in data 23 Dicembre 1945 n. 8264 rep.Notaio Cersosimo di Legnago, ivi registrato l'11 Gennaio 1946 al n. 658, e successivo atto di divisione in data 20 Aprile 1946 n. 8389 rep. Notaio Bossi di Legnago, ivi registrato il 10 Maggio 1946 al n. 1173 Vol. 122 Mod. I.

Il presente atto, di eccezionale urgenza, viene stipulato prima del rilascio del certificato catastale che sarà unito alla domanda di voltura a sensi art. 4 D.P.R. 26 Ottobre 1972 n. 650.

Art. 2) Il prezzo è stato convenuto e stabilito in Lire 7.000.000 - settemilioni

somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima di quest'atto dalla parte acquirente, alla quale rilascia pertanto ampia e liberatoria quietanza di saldo con dichiarazione di non avere altro a pretendere. ———————————

Art. 3) L'immobile si compravende a corpo ———— nello stato ed essere in cui attualmente si trova, con diritti, ragioni, azioni, accessioni, inerenze, pertinenze, servitù attive e passive e con le più ampie e generali garanzie prestate dalla parte venditrice sia per la libertà del cespite da afficienze ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, canoni, censi, livelli, decime, oneri di indole reale, che per i casi di evizione o molestia. ———————

Art. 4) Nel possesso giuridico e di fatto dell'immobile acquistato il compratore viene immesso da oggi con ogni conseguente effetto utile ed oneroso. Le parti si danno reciprocamente atto e dichiarano che non vi sono persone aventi diritto di prelazione a sensi delle leggi 26 Maggio 1965 n. 590 e 14 Agosto 1971 n. 817 in quanto il fittavolo ha rinunciato nelle forme di legge all'esercizio del diritto di prelazione e non vi sono confinanti coltivatori diretti. ———————————

Art. 6) Il venditore garantisce l'accesso all'immo-

bile compravenduto attraverso un passaggio già esistente largo metri lineari cinque circa e lungo metri lineari venticinque circa, ubicato a nord est sull'immobile in oggetto _____ e che si innesta alla strada comunale. _____

Viene pertanto costituita servitù di passo pedonale carraio e con mezzi meccanici in genere a carico del detto passaggio ed a favore dell'immobile compravenduto. _____

Art. 7) A mia richiesta il venditore mi consegna la dichiarazione prevista dal D.P.R. 26 Ottobre 1972 n. 643 da lui firmata. _____

Art. 8) Tasse e spese del presente atto, inerenti e conseguenti, a carico del compratore che le assume. Ai fini fiscali le parti dichiarano di non essere tra loro parenti. _____

Art. 9) Ai sensi della legge 19 Maggio 1975 n. 151 il venditore dichiara, sotto la sua personale responsabilità: _____

a) di essere proprietario dell'immobile venduto da data anteriore al 20 Settembre 1975; _____

b) di avere contratto matrimonio con effetti civili anteriormente a tale data; _____

c) di avere la piena disponibilità dei beni in quanto non ha posto in essere convenzioni dirette a modi-

ficare il regime patrimoniale della famiglia.

Il compratore dichiara in [redacted] libero da vincoli matrimoniali in quanto celibe _____

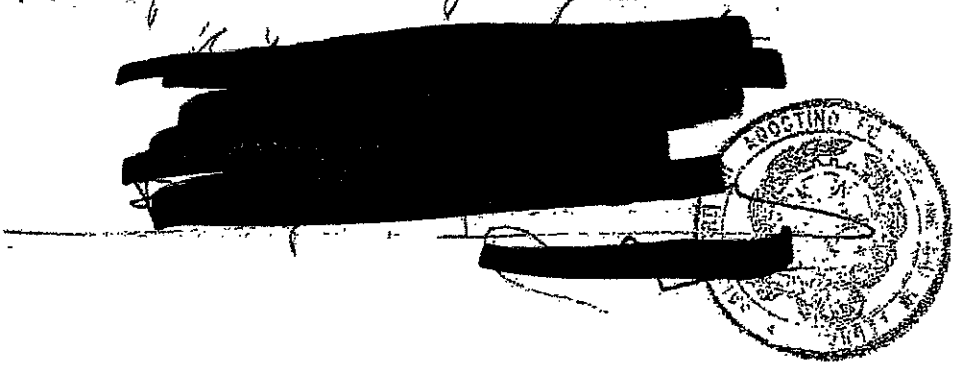
_____

_____

Io Notaio ho diretto la compilazione di questo atto e ne ho letto alle parti che l'approvano e con me lo firmano a norma di legge. Consta di [redacted] nostro indelebile da persona di mia fiducia e da me compilati in facciate quattro e parte della quinta _____

10-7-1975
12933
10209

[redacted]



Cassa [illegible]	1900
[illegible]	1000
[illegible]	8000
[illegible]	8000
Onorario	56000
Cassa Not.	14000
Tassa Arch.	7000
Totale L.	95900

[redacted]

ALLEGATO 5

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Angiari

COMUNE DI CEREA

PROVINCIA DI VERONA
Via XXV Aprile, n.52
Tel. 0442 80055 r.a. - Fax 0442 320342
C.F. e P.IVA 00659098230
www.cerea.net - Email: info@comune.cerea.vr.it
Servizi Demografici

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune

[redacted]

certifica che

[redacted]

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
[redacted]	[redacted]

ANNOTAZIONI

Con atto in data 03-09-1984 con n. 9787 di rep. del notaio Giuseppe Chiliberti, del distretto notarile di Verona, gli sposi, di cui all'atto controscritto, hanno stipulato convenzioni matrimoniali

Con provvedimento del Tribunale di Verona in data 25-11-2011 n. R.G. 6686/2011, e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto

Rilasciato con modalità: Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

[redacted]

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
[redacted]

COMUNE DI CEREA

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

ALLEGATO 6

- Comunicazione assenza contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Verona

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Verona

Ufficio Territoriale di Verona 1

SPETT. ARCH.
DAVIDE IEMBO
VIA MARSALA, 81
37128-VERONA

Oggetto: Vs. richiesta prot. 5346/17 – 580/16 R.E.

In relazione alla richiesta in oggetto, presentata dietro autorizzazione del Giudice del procedimento, si attesta che non esiste, alla data odierna, alcun contratto di locazione, affitto, comodato d'uso in essere intestato [redacted] cante l' esecutato come dante causa, i cui dati catastali siano riconducibili a quelli da voi citati.

Distinti saluti.

Verona, 27/01/2017

Assegnatario del procedimento e responsabile dei rapporti con il contribuente LOREDANA CIRILLO

Il funzionario delegato
Giuseppe La Croce
Firma su delega del Direttore Provinciale Carlo Ciccarelli

* Diritti di rilascio del presente atto € 4,96 in contrassegni sostitutivi di marche da bollo

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Territoriale di Verona 1 – via Enrico Fermi, 63 – 37136 Verona
Tel. 045.8496111 - Fax 0650763078 - e-mail: dp.verona.utverona1@agenziaentrate.it

AGE.AGEDP-VR.REGISTRO UFFICIALE.0008322.27-01-2017-U

ALLEGATO 7

- Decreto del Tribunale di Verona n. 4362/2012 (modifica condizioni Sentenza di Separazione);
- Allegato al decreto del Tribunale (accordi)

n. 4362/2012 del registro dei ricorsi di volontaria giurisdizione

IL TRIBUNALE DI VERONA

prima sezione civile

riunito in camera di consiglio nelle persone degli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Ernesto d'Amico - Presidente

Dott. sa Lara Ghermandi - Giudice relatore

Dott.sa Stefania Abbate - Giudice

sentito il relatore;

esaminati gli atti e i documenti di causa, ha pronunciato il seguente

DECRETO

Visto il ricorso depositato in data 20 giugno 2012 d[redacted] la revoca del decreto di omologa ex art. 742 c.p.c. e contestuale istanza di modifica delle condizioni di separazione secondo il combinato disposto degli artt. 155 ter e 710 c.p.c.,

vista la comparsa di costituzione e risposta della resiste[redacted]cessivi atti di causa,

preso atto che nel corso del procedimento le parti hanno raggiunto un complessivo accordo, consacrato nel verbale dell'udienza del 26 febbraio 2014,

ritenuto che l'accordo raggiunto dalle parti in ordine alle condizioni economico patrimoniali della separazione possa essere recepito, non risultando esso in contrasto con norme imperative di legge ed apparendo teso a bilanciare i contrapposti interessi delle parti e dei figli ormai maggiorenni;

che per altra parte deve prendersi atto delle intese raggiunte

ritenuto infine che in ragione della soluzione condivisa del conflitto deve essere disposta la compensazione delle spese del presente procedimento

P.Q.M.

Modifica le condizioni della separazione fra le parti come da conclusioni conformi rassegnate all'udienza del 26 febbraio 2014.

Compensa integralmente le spese del procedimento.

Si comunichi a cura della cancelleria.

Così deciso in Verona nella camera di consiglio della prima sezione civile del 11.3.14 su relazione della dr.ssa Lara Ghermandi

Il Presidente
Dott. Ernesto d'Amico

[redacted]

Depositato in cancelleria

il 12 MAR. 2014

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

N. _____ Att. Civ. / Com. Cons.

Il P.M. visto, nulla osserva

Verona, li 11.03.2014

Il Procuratore della Repubblica

Successivamente oggi, 21 febbraio 2014, è comparsa l'avvoca[redacted]

premesso che

- pendono tra le parti innanzi il tribunale di Verona numero tre procedimenti: il primo promosso[redacted]i confronti [redacted]ante il n. [redacted]avente ad oggetto la revoca del consenso prestato alla separazione e, subordinatamente, la modifica delle condizioni di separazione; il secondo, promosso [redacted]confronti [redacted]e ad oggetto la nullità di una convenzione redatta collateralmente alla separazione intercorsa tra i coniugi nel novembre 2011, recante il n. RG 8772/2012; il terzo promosso da [redacted]vente ad oggetto una denuncia querela per violazione degli obblighi di assistenza familiare con[redacted].
- Nelle more, le parti hanno raggiunto un accordo teso a disciplinare i loro rapporti economici e patrimoniali dedotti e deducibili aventi causa dai procedimenti sopra descritti e relativamente al rapporto di coniugio.
- Entrambi i coniugi hanno, pertanto, deciso di rassegnare le seguenti conclusioni conformi:

1. Si dà atto che, in funzione degli accordi complessivamente raggiunti tra le parti, le mensilità pregresse, da corrispondersi a titolo di contributo al mantenimento da parte[redacted]la moglie, si intendono da par[redacted] rinunciate con decorrenza dalla data di febbraio 2012 sino al mese di settembre 2013 compreso.
2. Ziviani Igina si obbliga a provvedere alla cancellazione dell'ipoteca volontaria accesa per l'importo di € 600.000,00 sull'immobile sito in Angiari, (VR), Via Ronchi 5/97, di proprietà esclusiva [redacted]
3. Le parti concordano che, sino alla data fissata per il maturare dei termini per il divorzio, in via transattiva e senza che ciò costituisca riconoscimento alcuno di maggior capacità contributiva, ma solo al fine di contenere i costi dei procedimenti giudiziari pendenti tra le pa[redacted]bliga a non chiedere la modifica delle condizioni oggi concordate anche nel caso in cui la moglie reperisse un'attività lavorativa.

[redacted]bliga a corrispondere [redacted]porto di euro 600,00 mensili quale contributo per il suo mantenimento sino al dicembre 2013; detto importo, a decorrere da gennaio 2014, sarà ridotto di euro 300,00 sino alla sua estinzione in data dicembre 2015; la diversa quantificazione del contributo per il mantenimento citato appare connessa alla parziale indipendenza economica raggiunta da[redacted] Detto importo sarà rivalutato annualmente secondo gli indici Istat.

[redacted]enuta l'integrale corresponsione della somma sopra indicata, avrà cura di rimettere la querela ex articolo 570 c.p.c. sporta nei confronti del ma[redacted]pria cura e spese, dichiarando di non aver nulla a pretendere in ordine alla corresponsione dei ratei mensili del contributo al mantenimento non corrisposti per aver ottenuto ampia soddisfazione attraverso la rideterminazione delle pattuizioni ottenute in sede di modifica della separazio[redacted] a quando l'immobile da costruire e trasferire in capo ai propri congiunti di cui al precedente punto non sarà ultimato, si obbliga a provvedere al pagamento del riscaldamento dell'abitazione un tempo destinata a domicilio coniugale, e nella sentenza di separazione del 17.11.2011 già destinata dal giudice a residenza della moglie e figli, sita in Angiari (VR), Via Ronchi 5/97, ad effettuare tre interventi annuali sul giardino quale potatura e rimozione fogliame ed a consentire l'utilizzo di un local[redacted] ufficio.

[redacted]bliga a rimborsare, nella misura del 50%, le spese mediche non coperte dalla servizio sanitario nazionale sostenute per la prole.

7. [redacted]estituirà [redacted]'atto del rilascio dell'abitazione un tempo destinata a domicilio familiare i seguenti beni: tutte le stampe ed i quadri presenti nel salone d'ingresso e nel vano scala, i mobili presenti nel locale cucina (esclusa la vetrina verde), il piano elettrico[redacted] [redacted]iano viennese presente nel garage dell'abitazione stessa.

8. [redacted]nuncerà al procedimento recante il numero di RG 8772/2012 pendente innanzi il Tribunale di Verona, con accettazione da parte [redacted] sottoscritto l'accordo avanti il Giudice Relatore designato del procedimento per la modifica delle condizioni di separazione, RR n. 4362/12, una volta notificato il relativo decreto e decorso il termine per il reclamo.

9. [redacted] verser[redacted] lo di concorso alle spese legali dei procedimenti pendenti tra le parti, l'importo di euro 3.000,00, da consegnarsi al verificarsi della condizione di cui al punto 15 della presente convenzione.
10. Qualora le parti venissero meno ad una delle pattuizioni sopra indicate, ciascuna si riterrà libera di azionare, o proseguire, nei procedimenti promossi.
11. Con il regolare adempimento delle condizioni oggetto della presente accordo, le parti dichiarano di aver risolto tutti i loro rapporti economici dedotti e deducibili derivanti dal rapporto di coniugio.

(Allegato alla Decreto del Tribunale di Verona n° 4362 del 11.03.2014)

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di: VERONA
Comune di: ANGIARI

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n.	dei	Unita'	a destinazione ordinaria	n.		Unita' in soppressione	n.	
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	1
			beni comuni non censibili	n.	1	in costituzione	n.	

Causali: **modifica descrizione elenco sub**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **27/02/2019**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n. 1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U | Unita' Immobiliari

	Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
	Indirizzo												Piano		Scala	Interno	Lotto		Edificio
1	BCNC	V		4	544	6													
	via ronchi SNC												T						

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

firma architetto iembo davide in qualita' di tecnico incaricato dal tribunale di verona

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

IEMBO DAVIDE

quale soggetto obbligato, residente in **VERONA (VR) - VIA MARSALA n. 00081 c.a.p. 37100**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Geom. BISSOLI DEVIS**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VERONA n. 2482

Codice Fiscale: **BSSDVS77R27B107A**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49d315f086638ebcfdca6ee0637289cac

Ufficio Provinciale di: VERONA
Comune di: ANGIARI

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ANGIARI		4	544	n. 199369	27/04/2011

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	via ronchi		T-1				LOCALE DI DEPOSITO
2	via ronchi		T-1-2				ABITAZIONE
3	via ronchi		T-1				ABITAZIONE
4	via ronchi		T-1				STUDIO PRIVATO
5	via ronchi		T-1				AUTORIMESSA
6	via ronchi		T				BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 1-2-3-5 (CORTE).

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO Geom. BISSOLI DEVIS
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VERONA n. 2482
Codice Fiscale: BSSDVS77R27B107A

_____
firma e timbro

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49d3151f08638ebcfdca6ee0637289cac

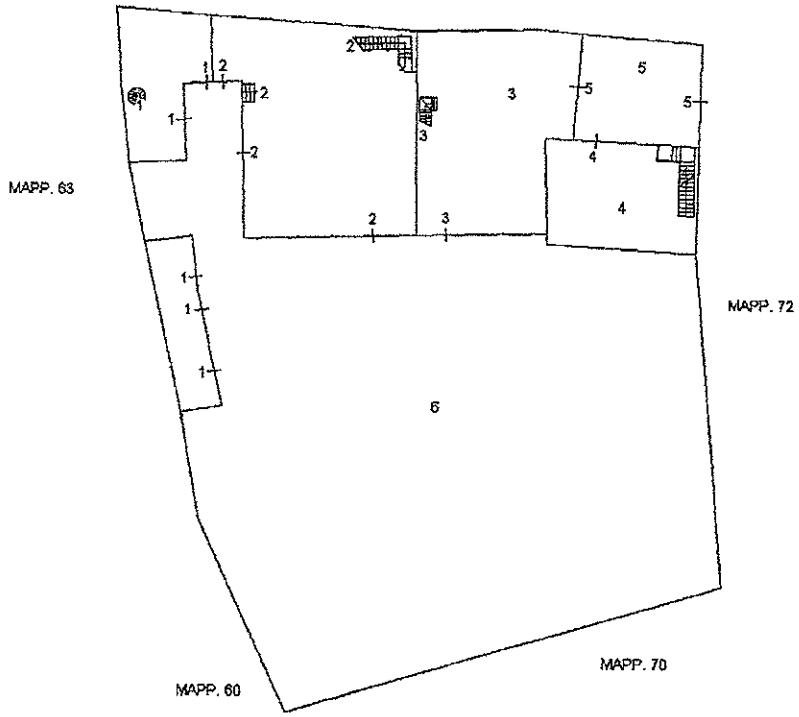
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Bissoli Devis	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 2482

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

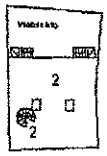
Comune di Angiari	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 4 Particella: 544	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni — Scala 1 : 500

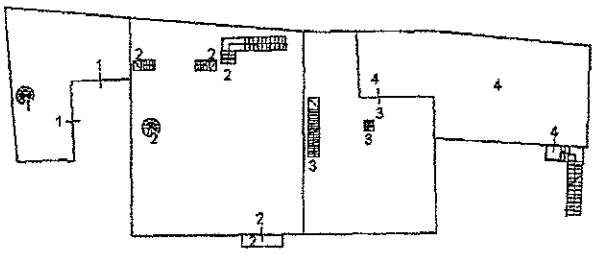
PIANO TERRA

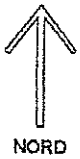


PIANO SECONDO



PIANO PRIMO





Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49d3151f08638ebcfdca6ae0637289cac

Agenzia Entrate

Servizi telematici catastali e di pubblicita' immobiliare

Riscossioni

Data: 01/03/2019
Ora: 08.28.46
Pagina: 1

Prospetto di liquidazione
N. 2354944 del 01/03/2019

Richiedente: BSSDVS77R27B107A

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 7522 del 01/03/2019 della Direzione Provinciale di VERONA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 0,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:
CONTO CORRENTE POSTALE euro 0,00

RICEVUTA DI PAGAMENTO

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE

Codice Servizio	Protocollo/ Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	**VR0024952**	DOCFA telematico -Comune: A292 foglio: 0004 particella: 00544 subalterno: 0006	0,00	I/u.i.u cat. ordinari	Esente	886T	0,00

Totale per tributo in EURO

TOTALI: 0,00 0,00

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 0,00

La presente non costituisce ricevuta di pagamento

Il Cassiere
CSSGPP(CSSGPP)

LA PRESENTE NON COSTITUISCE

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49d315f08638ebcfdca6ee0637289cac

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale
di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 01/03/2019
Ora: 8.28.46

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: VR0024952 Codice di Riscontro: 0000G6607 Operatore: RZTLCU Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Comune di ANGIARI (Codice: D6AD)	Ditta n.: 1 di 1
	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in variazione n.: 1
	Tipo Mappale n.: -	Unità a dest.speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: -
	Beni Comuni non Censibili n: 1	Unità in soppressione n.: -
	Motivo della variazione: modifica descrizione elenco sub	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		4	544	6	VIA RONCHI n. SNC, p. T						0,00	

Riservato all'Ufficio Prospetto di liquidazione n: 7522/2019 Importo della liquidazione: Euro 0,00 Data: 01/03/2019 Protocollo accettazione n.: VR0024952/2019 L'incaricato

Firmato Da: IEMBO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49d315f08638ebcfdca6ee0637289cac