

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°13/2018 R.E.

C.T.U.: Arch. Alessandro Ba

Giuramento del: 10/04/2018

Udienza il: 10/10/2018 (rinviata al 23/01/2019)

Promossa da:

ITALFONDIARIO S.p.a.
(con Avv. Vignola Gianfranco)

Contro:

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. COLTRO Massimo

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

La presente relazione è redatta dal sottoscritto Dott. Arch. Alessandro Ba, con studio in Verona, Via dell'Artigianato n°23, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Verona al n°2168.

Nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Coltro Massimo dopo aver presentato giuramento di rito, ed assunto l'incarico di individuare e procedere alla stima dei beni pignorati di proprietà ai signori .

. espone come appreso la seguente relazione peritale.

**Architetto
Alessandro Ba**
via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



IDENTIFICAZIONE DI TUTTI I BENI

Identificazione catastale al Nuovo Catasto Urbano:

I fabbricati sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al N.C.E.U. del Comune di Terrazzo:

Foglio 26 - mappale 855 - sub.1 - Via Belvedere n.59 piano T-1 - cat. A/3 - cl. 2 - 5,5 vani - sup. cat. 108 m² - R.C. €221,56 - abitazione.

Foglio 26 - mappale 855 - sub.2 - graffato - map.856 sub.1 - Via Belvedere n.59 piano T-1 - cat. A/3 - cl. 2 - 6,5 vani - sup. cat. 114 m² - R.C. €261,84 - abitazione.

Foglio 26 - mappale 855 - sub.3 - Via Belvedere n.59 piano T - area urbana - 17 m².

Foglio 26 - mappale 857 - sub.1 - Via Belvedere n.59 piano T - cat. C/2 - cl. 2 - 27 m² - sup. cat. 33 m² - R.C. €16,73 - magazzino.

Foglio 26 - mappale 857 - sub.2 - Via Belvedere n.59 piano T - area urbana - 77 m².

Foglio 26 - mappale 858 - Via Belvedere n.59 piano T - area urbana - 140 m².

Foglio 26 - mappale 859 - sub.1 - Via Belvedere n.59 piano T - cat. C/6 - cl. 2 - 19 m² - sup. cat. 24 m² - R.C. €28,46 - garage.

Foglio 26 - mappale 859 - sub.2 - Via Belvedere n.59 piano T - cat. C/2 - cl. 2 - 83 m² - sup. cat. 96 m² - R.C. €51,44 - magazzino.

Intestatario:

I

I

**Architetto
Alessandro Ba**
via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



Provenienza dei beni secondo RR.II.

I beni sono tutti riconducibili all'atto di compravendita del 22/09/2005 n°65808 di rep. e n°18706 di racc. del Notaio Vaudano Fulvio e trascritto a Verona il 17/10/2005 al n°44300 R.G. e n°27378 R.P.

PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento trascritto a Verona il 10/01/2018 n°1073 R.G. e n°737 R.P. venivano colpiti i seguenti beni in capo ai signori I _____

I

I

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

QUOTA ¹

Comune di Terrazzo Via Belvedere 59:

- N.C.E.U. foglio 26; mappale 855; sub.1; p.T-1; cat. A/3; 5,5 vani.
- N.C.E.U. foglio 26; mappale 855; sub.2; p.T-1; cat. A/3; 6,5 vani.
- N.C.E.U. foglio 26; mappale 855; sub.3; p.T; area urbana; 17 m².
- N.C.E.U. foglio 26; mappale 857; sub.1; p.T; cat. C/2; 33 m².
- N.C.E.U. foglio 26; mappale 857; sub.2; p.T; area urbana; 77 m².
- N.C.E.U. foglio 26; mappale 858; p.T; area urbana; 140 m².
- N.C.E.U. foglio 26; mappale 859; sub.1; p.T; cat. C/6; 24 m².
- N.C.E.U. foglio 26; mappale 859; sub.2; p.T; cat. C/2; 83 m².

QUOTA ²

Comune di Terrazzo Via Belvedere 59:

- N.C.E.U. foglio 26; mappale 855; sub.1; p.T-1; cat. A/3; 5,5 vani.
- N.C.E.U. foglio 26; mappale 855; sub.2; p.T-1; cat. A/3; 6,5 vani.

² In qualità di eredi di

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



- N.C.E.U. foglio 26; mappale 855; sub.3; p.T; area urbana; 17 m².
- N.C.E.U. foglio 26; mappale 857; sub.1; p.T; cat. C/2; 33 m².
- N.C.E.U. foglio 26; mappale 857; sub.2; p.T; area urbana; 77 m².
- N.C.E.U. foglio 26; mappale 858; p.T; area urbana; 140 m².
- N.C.E.U. foglio 26; mappale 859; sub.1; p.T; cat. C/6; 24 m².
- N.C.E.U. foglio 26; mappale 859; sub.2; p.T; cat. C/2; 83 m².

PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Dati catastali identificativi dei lotti:

LOTTO 1 - N.C.E.U. del Comune di Terrazzo:

Foglio 26 - mappale 855 - sub.1 - Via Belvedere n.59 piano T-1 - cat.

A/3 - cl. 2 - 5,5 vani - sup. cat. 108 m² - R.C. €221,56 - abitazione.

Foglio 26 - mappale 857 - sub.1 - Via Belvedere n.59 piano T - cat. C/2 -

cl. 2 - 27 m² - sup. cat. 33 m² - R.C. €16,73 - magazzino.

Foglio 26 - mappale 857 - sub.2 - Via Belvedere n.59 piano T - area

urbana - 77 m².

Foglio 26 - mappale 859 - sub.1 - Via Belvedere n.59 piano T - cat. C/6 -

cl. 2 - 19 m² - sup. cat. 24 m² - R.C. €28,46 - garage.

Si rammenta che il mappale 857 sub.3 è corte comune così come il mappale 855 sub.4 e il mappale 859 sub.4.

Confini, come risulta dalla mappa catastale N.C.T., confina in senso NESO: mappale 859; mappali 859, 855 e 858; Via Belvedere; mappale 843. Salvo più precisi.

LOTTO 2 - N.C.E.U. del Comune di Terrazzo:

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



Foglio 26 - mappale 855 - sub.2 - graffato - map.856 sub.1 - Via Belvedere n.59 piano T-1 - cat. A/3 - cl. 2 - 6,5 vani - sup. cat. 114 m² - R.C. €261,84 - abitazione.

Foglio 26 - mappale 855 - sub.3 - Via Belvedere n.59 piano T - area urbana - 17 m².

Foglio 26 - mappale 858 - Via Belvedere n.59 piano T - area urbana - 140 m².

Foglio 26 - mappale 859 - sub.2 - Via Belvedere n.59 piano T - cat. C/2 - cl. 2 - 83 m² - sup. cat. 96 m² - R.C. €51,44 - magazzino.

Si rammenta che il mappale 856 sub.2 è corte comune così come il mappale 859 sub.5.

Confini, come risulta dalla mappa catastale N.C.T., confina in senso NESO: mappale 859; mappali 896 e 750; Via Belvedere; mappali 857, 855 e 859. Salvo più precisi.

DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA

Sopralluogo eseguito il 07/05/2018. Presenti gli esecutati.

LOTTO 1.

Abitazione:

L'accesso avviene da Via Belvedere e attraversato il giardino di proprietà (mappale 857 sub.3 e il mappale 855 sub.4 b.c.n.c.) si entra nell'abitazione da portoncino.

L'immobile si compone di un soggiorno, cucina e vano scala al piano terra e disimpegno, bagno e due camere al piano primo.

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



Le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione in parquet e battiscopa in legno ad eccezione della cucina che ha una pavimentazione in gres.

Le finestre e portefinestre sono in legno dotate di vetro camera con zanzariera e ante oscuranti esterne in legno mentre le porte interne sono in legno lisce.

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

La scala interna di collegamento tra i due piani è in muratura rivestita in legno con corrimano in acciaio verniciato a corsi verticali.

La suddivisione interna e la posizione, numero e dimensione delle finestre sono difformi rispetto all'ultima concessione edilizia approvata (P.d.C 29/2004 e varianti) e alla planimetria catastale. Tali difformità sono facilmente sanabili.

Magazzino:

L'accesso avviene da Via Belvedere e attraversato il giardino di proprietà (mappale 857 sub.3 b.c.n.c.) si entra nel magazzino da portoncino.

L'immobile attualmente si compone di una taverna e di un bagno.

Le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione in gres con battiscopa in legno.

Le finestre sono in pvc dotate di vetro camera mentre la porta interna è di tipo a soffietto.

Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle così come i rivestimenti murari ed è dotato di tutti i sanitari con vasca, lavella ed allaccio per una lavatrice.

Esternamente vi è una tettoia abusiva non sanabile. Tale opera è da demolire.

**Architetto
Alessandro Ba**
via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



La suddivisione interna e la destinazione d'uso attuale è difforme rispetto all'ultima concessione edilizia approvata (P.d.C 29/2004 e varianti) e alla planimetria catastale. Tali difformità sono facilmente sanabili.

Garage:

L'accesso avviene da Via Belvedere e attraversato il giardino di proprietà (mappale 857 sub.3, mappale 855 sub.4 e il mappale 859 sub.4 b.c.n.c.) si entra nel garage da portone a due ante.

L'immobile si compone di un unico locale.

Le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione in battuto di cemento.

La copertura è in struttura portante in acciaio con manto di copertura in pannelli sandwich in lamiera.

Esternamente vi è una tettoia abusiva non sanabile. Tale opera è da demolire.

La posizione del portone d'ingresso è difforme rispetto all'ultima concessione edilizia approvata (P.d.C 29/2004 e varianti). La sagoma del garage rappresentata nella planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi e allo stato approvato (P.d.C 29/2004 e varianti). Tali difformità sono facilmente sanabili.

Caratteristiche edilizie:

La struttura principale dell'abitazione è in muratura portante con tramezze interne in laterizio mentre il solaio interpiano è in travi e assito in legno.

La copertura, a doppia falda, è in travi e assito in legno faccia a vista con manto di copertura in coppi.

L'impianto termico è autonomo garantita da una caldaia a gpl con serbatoio interrato in giardino con elementi radianti costituiti da serpentine a pavimento.

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



L'immobile è allacciato alla fornitura elettrica ma non alla fognatura pubblica e alla fornitura dell'acqua.

Lo smaltimento delle acque nere avviene verosimilmente con fossa imhoff e subirrigazione mentre la fornitura dell'acqua è garantito da un pozzo artesiano.

Conformità edilizia:

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto all'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia e alle planimetrie catastali.

Gli abusi così come sopraesposti sono facilmente sanabili con pratica edilizia in sanatoria previa demolizione delle tettoie.

L'immobile non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica.

L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità così come da dichiarazione del Comune ma non è stato possibile verificare la presenza delle conformità alla regola dell'arte di tutti gli impianti. In base alle difformità riscontrate sono comunque da ritenersi superate e non più valide in virtù alle evidenti modifiche rispetto alla concessione approvata.

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

LOTTO 2.

Abitazione:

L'accesso avviene da Via Belvedere e attraversato il giardino del confinante lotto 1 (mappale 857 sub.3 e il mappale 855 sub.4 b.c.n.c.) e quello di proprietà (mappale 855 sub.3 b.c.n.c.) si entra nell'abitazione da portoncino.

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



L'immobile si compone di un soggiorno, cucina e bagno al piano terra e studio, bagno e camera al piano primo.

Le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione in parquet e battiscopa in legno ad eccezione della cucina che ha una pavimentazione in gres.

Le finestre e portefinestre sono in legno dotate di vetro camera con zanzariera e ante oscuranti esterne in legno mentre le porte interne sono in legno lisce.

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

Il bagno al piano terra presenta una pavimentazione in piastrelle così come i rivestimenti murari ed è dotato di lavella, wc e allaccio per una lavatrice.

La scala interna di collegamento tra i due piani è in struttura portante in acciaio con pedate in legno faccia a vista e sfornita di ringhiera.

La suddivisione interna e le dimensioni di alcune finestre sono difformi rispetto all'ultima concessione edilizia approvata (P.d.C 29/2004 e varianti) e alla planimetria catastale. Tali difformità sono facilmente sanabili.

Magazzino:

L'accesso avviene da Via Belvedere e attraversato il giardino del confinante lotto 1 (mappale 857 sub.3, mappale 855 sub.4 e il mappale 859 sub.4 b.c.n.c.) e il proprio (mappale 859 sub.5 b.c.n.c.) si entra nel magazzino da due portoni.

L'immobile si compone di un unico locale.

Le superfici murarie sono intonacate con pavimentazione in battuto di cemento.

La copertura è in struttura portante in acciaio con manto di copertura in pannelli sandwich in lamiera coibentati.

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



La suddivisione interna e la posizione di un ingresso è difforme rispetto all'ultima concessione edilizia approvata (P.d.C 29/2004 e varianti) e alla planimetria catastale. Tali difformità sono facilmente sanabili.

Caratteristiche edilizie:

La struttura principale dell'abitazione è in muratura portante con tramezze interne in laterizio mentre il solaio interpiano è in travi e assito in legno.

La copertura, a doppia falda, è in travi e assito in legno faccia a vista con manto di copertura in coppi.

L'impianto termico è autonomo garantita da una caldaia a gpl con serbatoio di accumulo interrato in giardino con elementi radianti costituiti da serpentine a pavimento.

L'immobile è allacciato alla fornitura elettrica ma non alla fognatura pubblica e alla fornitura dell'acqua.

Lo smaltimento delle acque nere avviene verosimilmente con fossa imhoff e subirrigazione mentre la fornitura dell'acqua è garantito da un pozzo artesiano.

Conformità edilizia:

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto all'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia e alle planimetrie catastali.

Gli abusi così come sopraesposti sono facilmente sanabili con pratica edilizia in sanatoria.

L'immobile non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica.

L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità così come da dichiarazione del Comune ma non è stato possibile verificare la presenza delle conformità alla regola dell'arte di tutti gli impianti. In base alle difformità riscontrate sono

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



comunque da ritenersi superate e non più valide in virtù alle evidenti modifiche rispetto alla concessione approvata.

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

SITUAZIONE URBANISTICA ED AUTORIZZATA

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terrazzo è stato appurato che i due lotti rientrano, come destinazione urbanistica, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegata e con la seguente documentazione edilizia.

- Condono Edilizio n°237/85/00 rilasciato il 10/10/1989.
- Permesso di Costruire n°29/2004 rilasciato il 09/02/2005 per "ristrutturazione con adeguamento igienico sanitario di un fabbricato ad uso abitativo bifamiliare e delle relative pertinenze" *.
- D.I.A. n°1906 di prot. del 25/03/2005 per "variante in corso d'opera di cui al P.d.C. n.29/2004 del 09/02/2005 limitatamente agli annessi" *.
- D.I.A. n°53/2005 del 21/10/2005 per "variante in corso d'opera di cui al P.d.C. n.29/2004 del 09/02/2005 limitatamente al fabbricato ad uso abitativo e contestuale cambio di intestazione" *.
- Certificato di Agibilità n°28 rilasciato il 29/09/2009 *.

* Pratiche edilizie registrate ma non presenti fisicamente in archivio come da dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terrazzo. Le tavole grafiche sono state reperite direttamente dal progettista ma non i nulla osta e il certificato di l'agibilità con le relative conformità degli impianti.

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

L'immobile risulta intestato sia al catasto urbano che ai Registri Immobiliari ai signori [redacted] sopra generalizzati.

Il signor [redacted] risulta deceduto il 08/07/2012 a Legnago (VR).

Presso il Tribunale di Verona U.O. Successioni risulta iscritto rinuncia all'eredità con riferimento RGVG 5929/2013 da parte di [redacted]

sopra generalizzata, con atto redatto dal Notaio Giuseppe Chiliberti il 20/09/2013 n°83945 di rep. registrato all'Agenzia delle entrate di Legnago il 01/10/2013 al n°3130 serie 1T.

Allo stato dei luoghi e per la configurazione dei due lotti si segnala di istituire un diritto di passo carraio a favore del lotto 2 individuato nell'attuale stradello interno al lotto 1. Tale stradello si sviluppa attraverso il mappale 856 sub.3, mappale 856 sub.4 e il mappale 859 sub.4, lungo il confine con il mappale 853, per poi entrare nel mappale 859 sub.5. Il passaggio pedonale di collegamento tra la casa, lotto 2, e la strada pubblica può essere realizzato sul mappale 858 (assegnato al lotto 2).

DETERMINAZIONE DI STIMA

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



superficie il “metro quadro” lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Terrazzo, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della Provincia di Terrazzo e anche con l'ausilio della metodologia Market Comparison Approach (MCA), si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo finale dell'anno 2018.

Lo scrivente, quindi procede alla seguente valutazione:

LOTTO 1

Piena proprietà del compendio costituito dal mappale 855 sub.1 (abitazione), mappale 857 sub.1 (magazzino) e sub.2 (terreno), mappale 859 sub.1 (garage).

	mq	%		totale superficie ragguagliata	€/mq	€
abitazione	114,6	100%	114,6	184,0	€ 900,00	€ 165.600,00
magazzino	32,6	35%	11,4			
garage	31,4	35%	11,0			
corte/giardino	470,0	10%	47,0			

Valore arrotondato: € 165.600,00.

A tale valore bisogna sottrarre le seguenti voci.

La demolizione delle tettoie abusive, con trasporto del materiale di risulta in discarica, viene quantificato in €2.500,00.

La verifica di tutti gli impianti presenti (elettrico, termo-idro-sanitario, fornitura e stoccaggio gas/gpl, pozzo artesiano e smaltimento fognario) da tecnici abilitati con rilascio della corrispondenza o di nuova conformità viene quantificato in €10.000,00.

**Architetto
Alessandro Ba**
via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



Presentazione di pratica edilizia in sanatoria, da un tecnico abilitato, per le opere interne ed esterne in difformità rispetto all'ultima concessione edilizia compresa di sanzione amministrativa viene quantificata in €6.000,00.

Presentazione e approvazione dell'aggiornamento delle planimetrie catastali, da un tecnico abilitato, viene quantificato in €1.500,00.

Presentazione del rinnovo dell'agibilità con allegate tutte le conformità degli impianti e le planimetrie catastali aggiornate viene quantificato in €1.000,00.

Il rilascio del libretto accreditato al catasto impianti termici C.I.R.C.E. viene quantificato in €300,00.

Il rilascio dell'Attestato Prestazione Energetica con accreditamento al Ve.Net viene quantificato in €300,00.

Valore finale del **Lotto 1: € 144.000,00**

LOTTO 2

Piena proprietà del compendio costituito dal mappale 855 sub.2 (abitazione) e sub.3 (terreno), mappale 858 (terreno) e mappale 859 sub.2 (magazzino).

	mq	%		totale superficie ragguagliata	€/mq	€
abitazione	103,0	100%	103,0			
magazzino	91,0	35%	31,9	168,4	€ 900,00	€ 151.515,00
corte/giardino	335,0	10%	33,5			

Valore arrotondato: € 151.500,00.

A tale valore bisogna sottrarre le seguenti voci.

La verifica di tutti gli impianti presenti (elettrico, termo-idro-sanitario, fornitura e stoccaggio gas/gpl, pozzo artesiano e smaltimento fognario) da tecnici abilitati con rilascio della corrispondenza o di nuova conformità viene quantificato in €10.000,00.

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



Presentazione di pratica edilizia in sanatoria, da un tecnico abilitato, per le opere interne ed esterne in difformità rispetto all'ultima concessione edilizia compresa di sanzione amministrativa viene quantificata in €5.000,00.

Presentazione e approvazione dell'aggiornamento delle planimetrie catastali, da un tecnico abilitato, viene quantificato in €900,00.

Presentazione del rinnovo dell'agibilità con allegate tutte le conformità degli impianti e le planimetrie catastali aggiornate viene quantificato in €1.000,00.

Il rilascio del libretto accreditato al catasto impianti termici C.I.R.C.E. viene quantificato in €300,00.

Il rilascio dell'Attestato Prestazione Energetica con accreditamento al Ve.Net viene quantificato in €300,00.

Valore finale del Lotto 2: € 134.000,00.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 10/01/2018 n°1073 R.G. e n°737 R.P. a favore di LUCREZIA SECURITISATION S.r.l. con sede a Roma (RM) a carico di _____, _____ e _____ .. sopra generalizzati.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Verona il 17/10/2005 al n°44302 R.G. e n°10213 R.P. a favore di CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO S.c.a.r.l. con sede a Montagnana (PD) per la somma complessiva di €

**Architetto
Alessandro Ba**
via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



350.000,00 (euro trecentocinquantamila) a garanzia di un capitale di €175.000,00 (euro centosettantacinquemila) a carico di

I mappali sopra generalizzati (Lotto 1 e 2).

▪ Ipoteca legale derivante da art.77 comma 1 DPR 602/73 Interventuta decorrenza termine ex art.50 comma 1 DPR 602/73 iscritta a Verona il 13/07/2010 al n°27850 R.G. e n°6153 R.P. a favore di EQUITALIA NOMOS S.p.a. con sede a Torino (TO) per la somma complessiva di € 45.899,72 (euro quarantacinquemilaottocentonovantanove/72) a garanzia di un capitale di €22.949,86 (euro ventiduemilanovecentoquarantanove/86) a carico di I

sub.1 e mappale 859 sub.2 del foglio 26 (Lotto 2).

RIEPILOGO LOTTO

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di un compendio immobiliare sito nel Comune di Terrazzo essenzialmente costituito da due abitazioni attigue con garage e magazzini esterni.

Dati catastali attuali

N.C.E.U. del Comune di Terrazzo:

- Foglio 26 - mappale 855 - sub.1 - Via Belvedere n.59 piano T-1 - cat. A/3 - cl. 2 - 5,5 vani - sup. cat. 108 m² - R.C. €221,56 - abitazione.
- Foglio 26 - mappale 855 - sub.2 - graffato - map.856 sub.1 - Via Belvedere n.59 piano T-1 - cat. A/3 - cl. 2 - 6,5 vani - sup. cat. 114 m² - R.C. €261,84 - abitazione.
- Foglio 26 - mappale 855 - sub.3 - Via Belvedere n.59 piano T - area urbana - 17 m².

**Architetto
Alessandro Ba**
via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



- Foglio 26 - mappale 857 - sub.1 - Via Belvedere n.59 piano T - cat. C/2 - cl. 2 - 27 m² - sup. cat. 33 m² - R.C. €16,73 - magazzino.
- Foglio 26 - mappale 857 - sub.2 - Via Belvedere n.59 piano T - area urbana - 77 m².
- Foglio 26 - mappale 858 - Via Belvedere n.59 piano T - area urbana - 140 m².
- Foglio 26 - mappale 859 - sub.1 - Via Belvedere n.59 piano T - cat. C/6 - cl. 2 - 19 m² - sup. cat. 24 m² - R.C. €28,46 - garage.
- Foglio 26 - mappale 859 - sub.2 - Via Belvedere n.59 piano T - cat. C/2 - cl. 2 - 83 m² - sup. cat. 96 m² - R.C. €51,44 - magazzino.

**Architetto
Alessandro Ba**
via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it

Intestatarario dei beni e quote di proprietà

I

Valore del bene e quindi della quota

	Valore	Quota	Esecutato	Valore quota
LOTTO 1	€ 144.000,00	1/2		€ 72.000,00
		1/2		€ 72.000,00
N.C.E.U. del Comune di Terrazzo Foglio 26 mappale 855 sub.1, mappale 857 sub.1, sub.2 e mappale 859 sub.1.				

	Valore	Quota	Esecutato	Valore quota
LOTTO 2	€ 134.000,00	1/2		€ 67.000,00
		1/2		€ 67.000,00
N.C.E.U. del Comune di Terrazzo Foglio 26 mappale 855 sub.2 garffato mappale 856 sub.1, mappale 855 sub.3, mappale 858 e mappale 859 sub.2.				

Tanto il sottoscritto Architetto Alessandro Ba espone in esito all'incarico ricevuto precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione,

³ Deceduto il 08/07/2012 a Legnago (VR)



anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante, precisando che la presente perizia è stata redatta conformemente e ai soli fini dei paragrafi nn°1, 2, 3, 4, 5, 6 dell'art. 173/bis del c.p.c.:

1. Elaborato con fotografie lotto 1
2. Elaborato con fotografie lotto 2
3. Documentazione catastale lotto 1
4. Documentazione catastale lotto 2
5. Documentazione ipotecaria
6. Atto di compravendita
7. Certificato di successione
8. Dichiarazione del Comune sulle Concessioni Edilizie
9. Tavole grafiche delle Concessioni Edilizie
10. Certificato di Destinazione Urbanistica
11. Certificati anagrafici

Viene depositato in cancelleria.

Verona, _____

Il perito estimatore
arch. Alessandro Ba

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it

