

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 75/2022 R.E.

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa PAOLA SALMASO

C.T.U.: Romanò Architetto Roberto

* * *

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

* * *

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PREMESSE

La presente relazione è redatta dal sottoscritto Dott. Arch. Romanò Roberto, con studio in Verona, via Scrimiari n. 26, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Verona al n. 1414, all'Albo dei Periti ex art. 67 e ss. Disp. Att.c.p.p. e all'Albo dei C.T.U. ex art. 13 e ss. Disp. Att.c.p.p. del Tribunale Civile e Penale di Verona.



roberto romanò architetto



1-2 DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C. E ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica della documentazione fornita, lo scrivente integra la stessa con i seguenti documenti:

- documentazione ipotecaria – elenco sintetico delle formalità;
- titoli di provenienza – dichiarazioni e/o atti di locazione;
- mappe/planimetrie e visure catastali;
- documentazione edilizia/urbanistica.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 13/04/2022 e trascritto in data 01/06/2022, venivano colpiti i seguenti beni identificati nel verbale di pignoramento immobili:

a) Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR)

- 1. Appezamento di terreno posto nel predetto Comune, censito al Catasto Terreni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), sez. A, f. 7, p. 31, T, 57 are 13 centiare, R.D. Euro: 13,28, R.A. Euro: 1,77, partit. 5008**
- 2. Appezamento di terreno posto nel predetto Comune, censito al Catasto Terreni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), sez. A, f. 7, p. 224, T, 14 are 9 centiare, R.D. Euro: 1,46, R.A. Euro: 0,87, partit. 8545**
- 3. Appezamento di terreno posto nel predetto Comune, censito al Catasto Terreni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), sez. A, f. 7, p. 225, T, 9 are 93 centiare, R.D. Euro: 1,03, R.A. Euro: 0,62, partit. 5008**
- 4. Appezamento di terreno posto nel predetto Comune, censito al Catasto Terreni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), sez. A, f. 7, p. 303, T, 7 are 26 centiare, R.D. Euro: 1,50, R.A. Euro: 0,75, partit. 7808**
- 5. Appezamento di terreno posto nel predetto Comune, censito al Catasto Terreni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), sez. A, f. 7, p. 304, T, 6 centiare, R.D. Euro: 0,01, R.A. Euro: 0,01, partit. 7808**
- 6. Appezamento di terreno posto nel predetto Comune, censito al Catasto Terreni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), sez. A, f. 7, p. 305, T, 1 are 35 centiare, R.D. Euro: 0,28, R.A. Euro: 0,14, partit. 7808**
- 7. Appezamento di terreno posto nel predetto Comune, censito al Catasto Terreni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), sez. A, f. 7, p. 306, T, 27 are 40 centiare, R.D. Euro: 2,83, R.A. Euro: 1,70, partit. 7808**
- 8. Appezamento di terreno posto nel predetto Comune, censito al Catasto Terreni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), sez. A, f. 7, p. 32, T, 32 are 68 centiare, R.D. Euro: 3,21, R.A. Euro: 1,01, partit. 5008**



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



9. Appezamento di terreno posto nel predetto Comune, censito al Catasto Terreni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), sez. A, f. 7, p. 33, T, 1 ettaro 51 are 2 centiare, R.D. Euro: 2,34, R.A. Euro: 0,78, partit. 5008

10. Appezamento di terreno posto nel predetto Comune, censito al Catasto Terreni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), sez. A, f. 7, p. 199, T, 10 are 17 centiare

11. Appezamento di terreno posto nel predetto Comune, censito al Catasto Terreni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), sez. A, f. 7, p. 217, T, 46 are 13 centiare, R.D. Euro: 9,53, R.A. Euro: 4,76, partit. 8545

12. Appezamento di terreno posto nel predetto Comune, censito al Catasto Terreni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), sez. A, f. 7, p. 218, T, 28 are 76 centiare, R.D. Euro: 5,94, R.A. Euro: 2,97, partit. 5008

13. Appezamento di terreno posto nel predetto Comune, censito al Catasto Terreni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), sez. A, f. 7, p. 37, T, 2 are 21 centiare, R.D. Euro: 0,03, R.A. Euro: 0,01, partit. 4858

Di proprietà per l'intero del [REDACTED]

b) Comune di Pescantina (VR)

1. Abitazione di tipo civile sita nel predetto Comune, censita al Catasto Fabbricati di Pescantina (VR), f. 21, p. 288, sub. 2, A/2, 4 vani, Via G.Pascoli n. 4, R.C. Euro: 309,87

2. Laboratorio sito nel predetto Comune, censito al Catasto Fabbricati di Pescantina (VR), f. 21, p. 288, sub. 4, C/3, 299 mq, Via G.Pascoli n. 4, R.C. Euro: 664,01.

Di proprietà per l'intero del [REDACTED]

Dati catastali identificativi

1. N.C.T. del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR)

- Foglio 7 p.lla 31 Q. Bosco Alto Cl.2 ha 0 are 57 ca 13 R.D. Euro 13,28 R.A. Euro 1,77
- Foglio 7 p.lla 32 Q. Bosco Ceduo Cl.3 ha 0 are 32 ca 68 R.D. Euro 3,21 R.A. Euro 1,01
- Foglio 7 p.lla 33 Q. Inc-Prod. Cl.2 ha 1 are 51 ca 2 R.D. Euro 2,34 R.A. Euro 0,78
- Foglio 7 p.lla 37 Q. Inc-Prod. Cl.2 ha 0 are 2 ca 21 R.D. Euro 0,03 R.A. Euro 0,01
- Foglio 7 p.lla 199 Q. Pascolo Cl.4 ha 0 are 10 ca 17 R.D. Euro 1,05 R.A. Euro 0,63
- Foglio 7 p.lla 217 Q. Prato Cl.4 ha 0 are 46 ca 13 R.D. Euro 9,53 R.A. Euro 4,76
- Foglio 7 p.lla 218 Q. Prato Cl.4 ha 0 are 28 ca 76 R.D. Euro 5,94 R.A. Euro 2,97
- Foglio 7 p.lla 224 Q. Pascolo Cl.4 ha 0 are 14 ca 9 R.D. Euro 1,46 R.A. Euro 0,87
- Foglio 7 p.lla 225 Q. Pascolo Cl.4 ha 0 are 9 ca 93 R.D. Euro 1,03 R.A. Euro 0,62
- Foglio 7 p.lla 303 Q. Prato Cl.4 ha 0 are 7 ca 26 R.D. Euro 1,50 R.A. Euro 0,75



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



- Foglio 7 p.lla 304 Q. Prato Cl.4 ha 0 are 0 ca 6 R.D. Euro 0,01 R.A. Euro 0,01
- Foglio 7 p.lla 305 Q. Prato Cl.4 ha 0 are 1 ca 35 R.D. Euro 0,28 R.A. Euro 0,14
- Foglio 7 p.lla 306 Q. Pascolo Cl.4 ha 0 are 27 ca 40 R.D. Euro 2,83 R.A. Euro 1,70

2. N.C.E.U. del Comune di Pescantina (VR)

- Foglio 21 p.lla 288 sub. 2 - cat. A/2 – Cl. 3 – Cons. vani 4 – Rendita Euro 309,87 - via G.Pascoli n. 4, piano 1;
- Foglio 21 p.lla 288 sub. 4 - cat. C/3 – Cl. 3 – Cons. mq 299 – Rendita Euro 664,01 - via G.Pascoli, piano S1.

Ubicazione dei beni

1. Comune di Sant’Anna D’Alfaedo (VR) – località Cà del Corno.
2. Comune di Pescantina (VR) - via G.Pascoli n. 4.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

Vi è piena corrispondenza tra le quote di proprietà indicate, nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà degli esecutati.

4 PROVVEDIMENTI CATASTALI

Da ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di VR – Territorio Servizi Catastali) e a seguito del sopralluogo, le unità immobiliari in oggetto, risultano negli atti difformi; viste le discordanze rispetto allo stato dei luoghi, si è provveduto all’aggiornamento catastale:

IMMOBILI 2.

- **abitazione – richiesta di istanza in autotutela** - si è provveduto alla presentazione di istanza in data 03.01.2023 prot. reg. uff. n. 846 del 03.01.2023 per **Cambio di categoria-passaggio ad u.i. in corso di costruzione (F/3)** (in corso di definizione - vedi allegati).

- **laboratorio - denuncia di variazione** - si è provveduto alla presentazione di istanza con ricevuta di approvazione prot. VR0193212 del 29.12.2022 in atti dal 30.12.2022 per **Diversa distribuzione spazi interni – variazione di toponomastica** (vedi allegati).



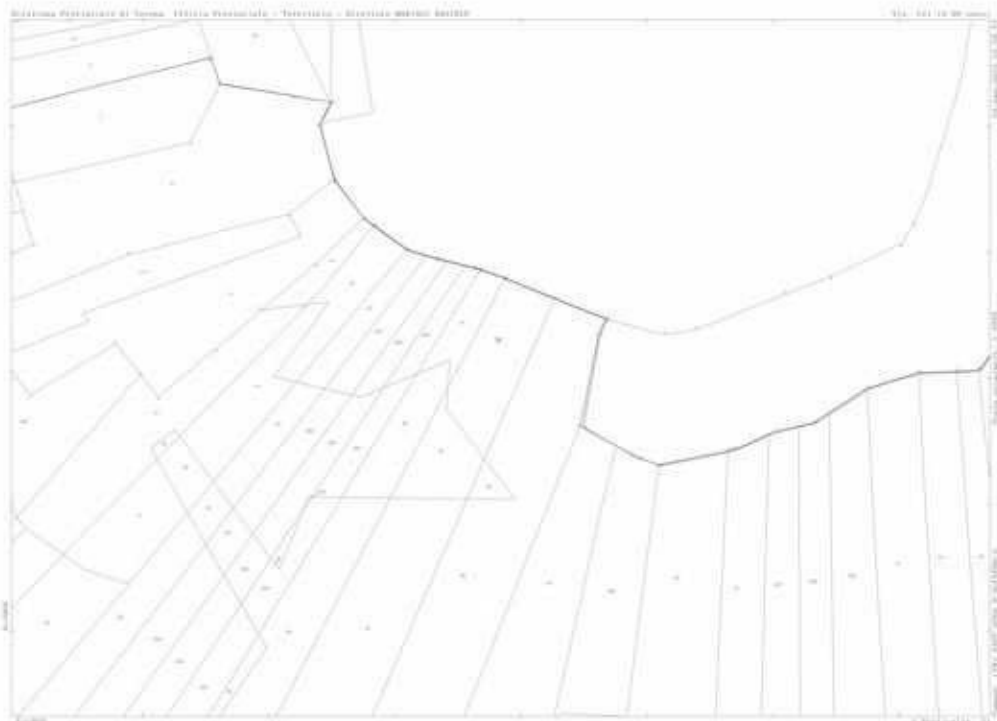
roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



Documenti catastali

LOTTO 1



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



LOTTO 2



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/08/2022
Ora: 15:48:13
Numero Pratica: T133661
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del	
PESCANTINA		21	288			
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via giovanni pascoli	4	S1-T			ABITAZIONE
2	via giovanni pascoli	4	1			ABITAZIONE
3	via giovanni pascoli	4	S1			AUTORIMESSA
4	via giovanni pascoli	4	S1			LABORATORIO
5	via giovanni pascoli		S1-T - 1			BCNC (VANO SCALE) AI SUBB. 1 E 2.
6	via giovanni pascoli		T			BCNC (CORTE) AI SUBB. 1, 2, 3 E 4.

Visura telematica



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3

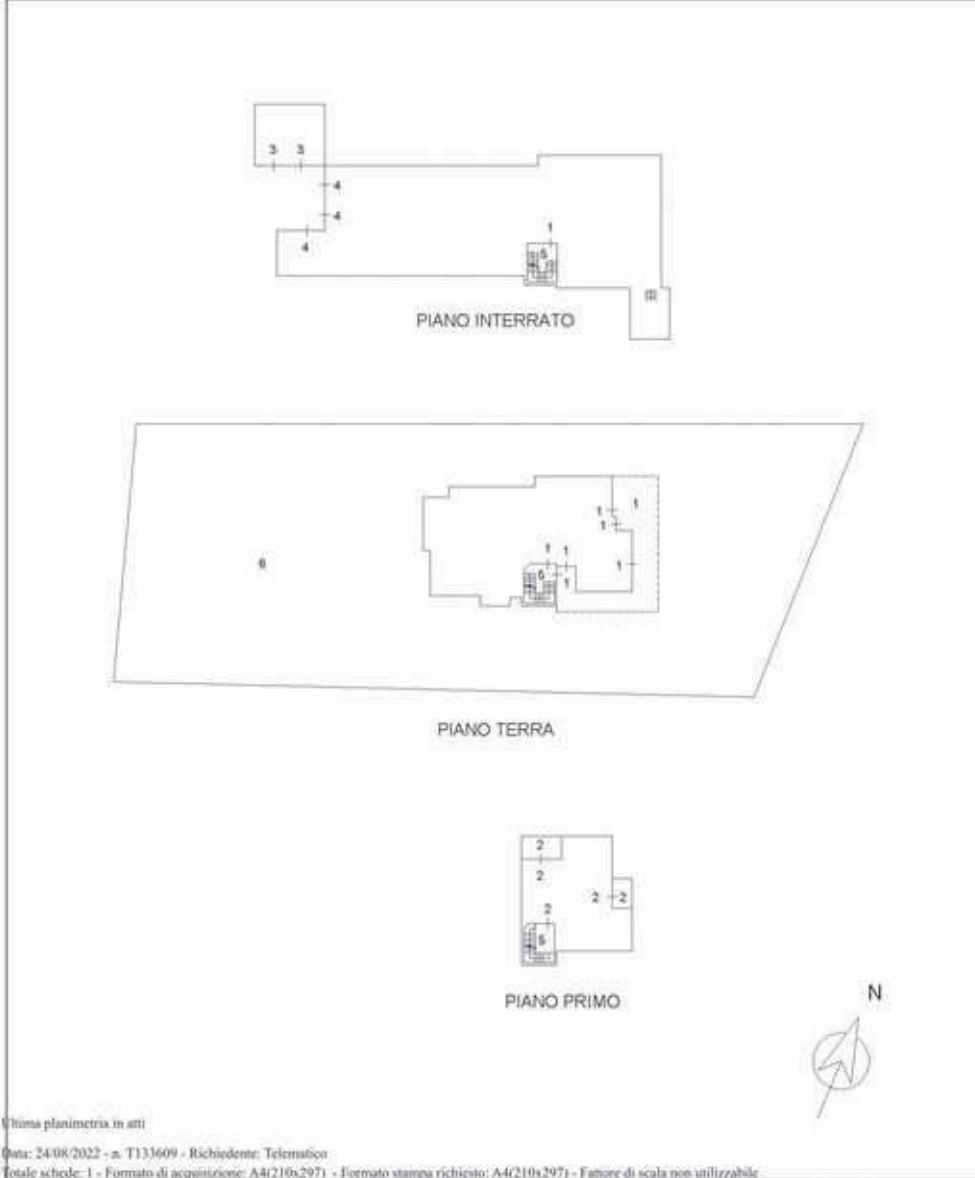


Data: 24/08/2022 - n. T133609 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Bonafini Eraldo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 1287

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Comune di Pescantina
Sezione: Foglio: 21 Particella: 288
Protocollo n. VR0328829 del 29/10/2004
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



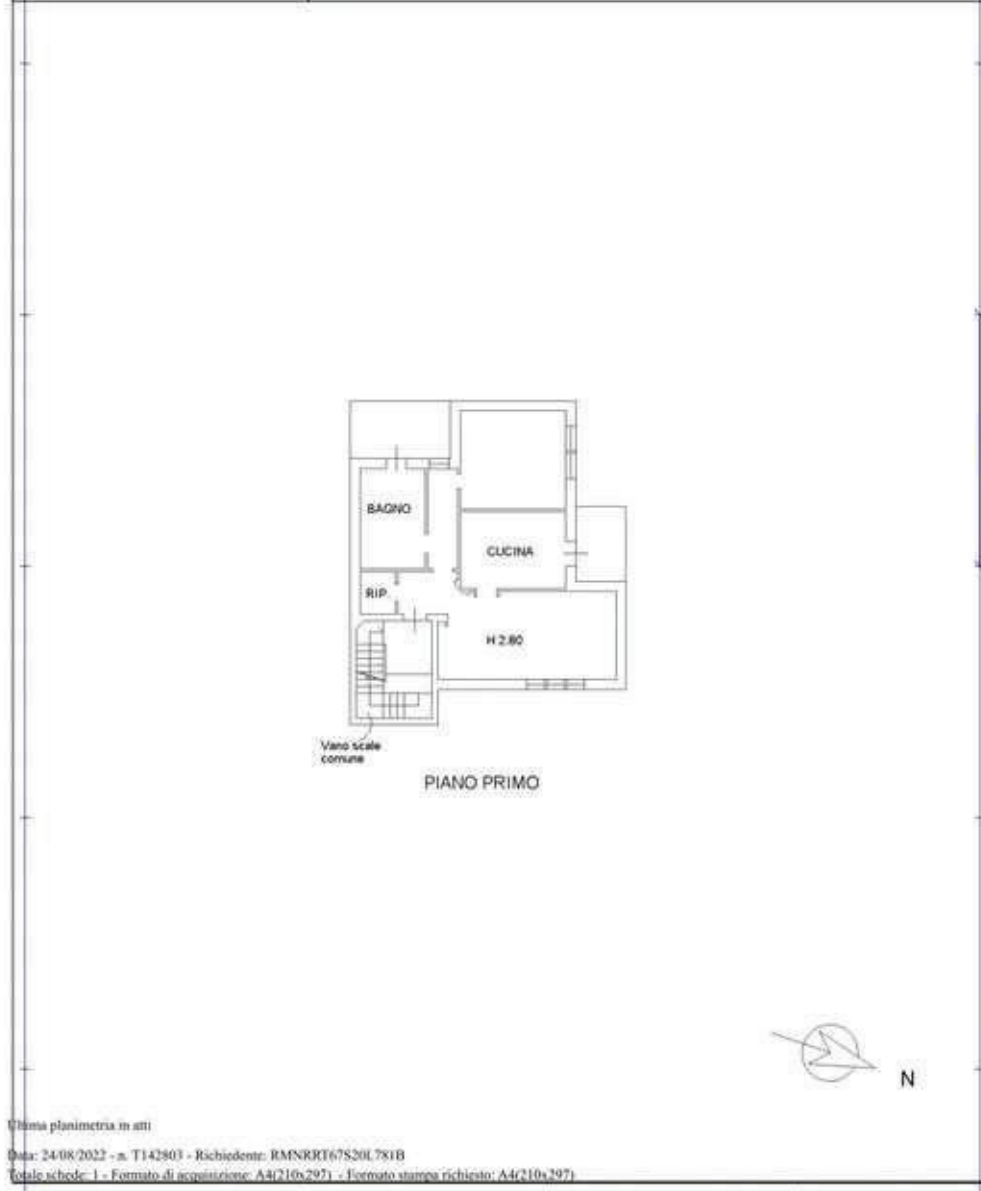
roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



Data: 24/08/2022 - n. T142803 - Richiedente: RMNRR167S20L781B

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0328829 del 29/10/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Pescantina Via Giovanni Pascoli civ. 4	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Bonafini Eraldo
	Serione: Foglio: 21 Particella: 288 Subalterno: 2	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1287



Ultima planimetria in atti

Data: 24/08/2022 - n. T142803 - Richiedente: RMNRR167S20L781B

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/08/2022 - Comune di PISCANTINA(G485) - Foglio 21 - Particella 288 - Subalterno 2 - VIA GIOVANNI PASCOLI n. 4 Piano 1



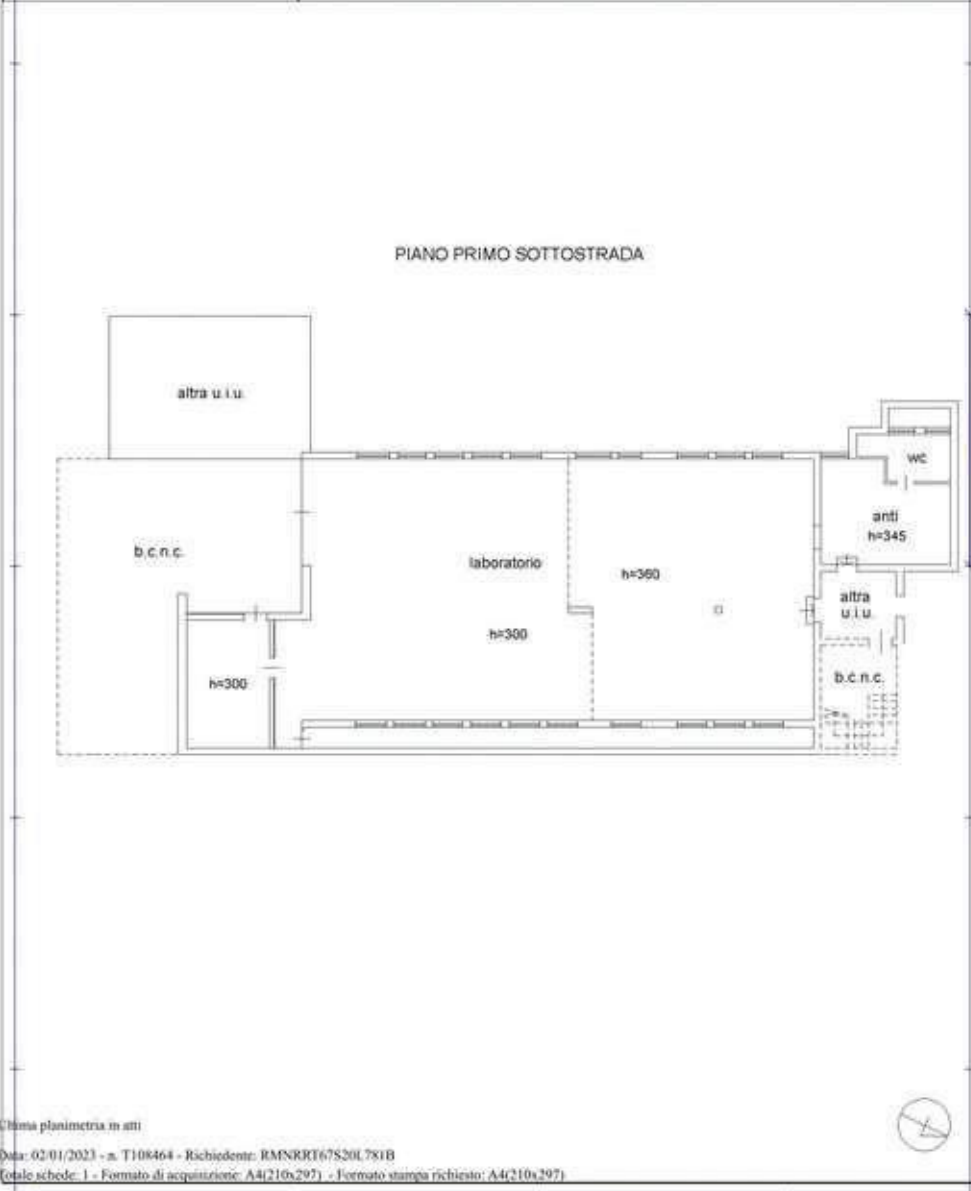
roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



Data: 02/01/2023 - n. T108464 - Richiedente: RMNRR167S20L781B

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0193212 del 29/12/2022			
	Comune di Pescantina Via Giovanni Pascoli civ. 4			
Pianimetria scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:		Compilata da: Romano Roberto	
	Serione:		Iscritto all'albo: Architetti	
	Foglio: 21		Prov. Verona	
	Particella: 288		N. 01414	
Subalterno: 4				



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2023 - Comune di PESCANTINA(G485) - Foglio 21 - Particella 288 - Subalterno 4 -
VIA GIOVANNI PASCOLI n. 4 Piano S1



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 24/08/2022

Dati della richiesta	Comune di PESCANTINA (Codice/G001)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 288 Sub.: 2

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà: 1000/1000 in regime di separazione dei beni
---	------------	------------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Museo Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita		
1		21	288	2			A/2	3	4 vani	Totale: 99 m ² Totale: orobate oltre iscritte**): 84 m ²	Euro 109,87	Variazione del 09/11/2015 - Inmentore in forza dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA GIOVANNI PASCOLI n. 4/Piano 1						Paese		Verona			
Assessorato		Assessorato p. unico catastrale.											

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G001 - Foglio 21 - Particella 288

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Museo Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		21	288	2			A/2	3	4 vani		Euro 309,87	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 29/10/2004 Pratica n. VR0120029 in atti dal 29/10/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO in 21349.1/2004.
Indirizzo		VIA GIOVANNI PASCOLI n. 4/Piano 1										

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 24/08/2022

Paese	Verona	Stato	ITA
Assessorato	Assessorato p. unico catastrale.		

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G001 - Foglio 21 - Particella 288

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Museo Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita		
1		21	288	2			F/3					CONFESSIONE del 11/07/1991 in atti dal 30/04/1992 in 3054.2/1991.	
Indirizzo		VIA GIOVANNI PASCOLI/Piano 1											
Paese		Verona						ITA		ITA			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI CONGRUI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà: 2000/1000 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/12/2005 Pubblico ufficiale PAOLUCCI LUIGIANO Note SAN PIETRO IN CARLIANO (VR) Registrato n. 01136 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10267.1/2005 Registro IT di VERONA in atti dal 01/01/2006.		

Situazione degli intestati dal 22/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI CONGRUI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà: 1000/1000 in data 28/12/2005
DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/12/2004 Pubblico ufficiale PAOLUCCI LUIGIANO Note SAN PIETRO IN CARLIANO (VR) Registrato n. 08922 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11130.1/2004 Registro IT di VERONA in atti dal 28/12/2004.		

Situazione degli intestati dal 11/07/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI CONGRUI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà: 1000/1000 in data 11/07/1991
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà: 1000/1000 in data 11/07/1991



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319c4f34482bb9ac5a294b45a216d3

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 24/08/2022

Data: 24/08/2022 Ora: 15:24:07 **Fine**
 Visura n.: T127472 Pag.: 3

DATI DERIVANTI DA	CONSTITUZIONE DEL 1971/1991 in atti del 30/01/1992 (n. 9034/1/1991)
--------------------------	---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafi Tributarie

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti".
 (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2023

Data: 02/01/2023 Ora: 9:52:01 **Segue**
 Visura n.: T103120 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di PESCANTINA (Codice G801)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 288 Sub.: 4

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni
---	------------	------------	---

Unità immobiliare dal 30/12/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		21	288	4			C/3	3	279 m ²	Totale: 312 m ²	Euro 439,59	VARIANTE del 29/12/2022 Prot.n. VE0103212 in atti dal 30/12/2022 VERBA DISTRIBUZIONI DEGLI SPAZI INTERNO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19121/1/2022)
Indirizzo		VIA GIOVANNI PASCOLI n. 4 Piano 01										
Località		[REDACTED]										
Amministrazione		[REDACTED]										

Mappe Invenni Correlati

Foglio Comune G801 - Foglio 21 - Particella 288

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		21	288	4			C/3	3	299 m ²	Totale: 306 m ²	Euro 664,01	Variante del 09/11/2015 - Intestazione in virtù del atto di superficie
Indirizzo		VIA GIOVANNI PASCOLI Piano 01										
Località		[REDACTED]										
Amministrazione		[REDACTED]										



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319c4f34482bb9ac5a294b45a216d3

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2023

Data: 02/01/2023 Ora: 9:52:01 Segue

 Visura n.: T103120 Pag: 2

Annotazioni: di studio rilevato in data 02/01/2023.

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		21	288	4			C/3	3	299 m ²		Euro 664,81	VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 11/07/1991 Pratica n. 315972 in atti dal 10/10/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in. 4034/1/1991
Indirizzo: VIA GIOVANNI PARCELLI Piano 3/1												
Spazio: Spazio in comune con proprietario n. 144478 del 03/11/2003												
Partita: Partita												
M2/M: M2/M												
Im:												

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		21	288	4								COSTITUZIONE del 11/07/1991 in atti dal 30/03/1992 in. 4034/1/1991
Indirizzo: VIA GIOVANNI PARCELLI Piano 3												
Spazio: Spazio in comune con proprietario n. 144478 del 03/11/2003												
Partita: Partita												
M2/M: M2/M												
Im:												

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA <small>Plano del 28/12/2005 Pubblico ufficiale PAOLUCCI LUIGIANO Sede SAN PIETRO IN CARLINO (VR) Repertorio n. 11130 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34467.1/2005 Rettoria PI di VERONA in atti dal 03/01/2006</small>			

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2023

Data: 02/01/2023 Ora: 9:52:01 Fine

 Visura n.: T103120 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 22/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 dal 28/12/2005
DATI DERIVANTI DA <small>Plano del 22/12/2004 Pubblico ufficiale PAOLUCCI LUIGIANO Sede SAN PIETRO IN CARLINO (VR) Repertorio n. 10922 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34467.1/2004 Rettoria PI di VERONA in atti dal 28/12/2004</small>			

Situazione degli intestati dal 11/07/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 dal 22/12/2004
DATI DERIVANTI DA <small>COSTITUZIONE del 11/07/1991 in atti dal 30/03/1992 in. 4034/1/1991</small>			

Visura telematica

 Tributi speciali: Euro 0,90

 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f344828bb9ac5a294b45a216d3

5 SITUAZIONE DI STATO CIVILE

Da ricerche effettuate presso il Comune Pescantina (VR) e successivamente presso il Comune di Mantova – Ufficio Stato Civile si evidenzia quanto riportato:

[REDACTED] a seguito di Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio:

risulta che il giorno 12 del mese di febbraio dell'anno 2000 alle ore 11:00 hanno contratto matrimonio in Mantova [REDACTED]

Annotazioni:

con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (vedi allegato).

6 SITUAZIONE DI POSSESSO-DIRITTI REALI

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Verona e delle successive comunicazioni pervenute allo Scrivente via pec in data 11.10.2022 e 18.10.2022 si riporta quanto di seguito indicato (vedi allegato):

Immobili 1 – Comune di Sant'Anna d'Alfaedo (VR)

Contratto di locazione di affitto di terreni agricoli - N.10448 serie 3T del 01.12.2014 (registrato all'Ufficio di Verona 1); durata dell'affitto dei terreni agricoli (fg 7 mp 218-303-33 con le annesse pertinenze rappresentate da tre vani adibiti a deposito attrezzi) risulta stabilita in 15 (quindici) anni a decorrere dalla data del 26/11/2014 con rinnovo automatico di ulteriori 15 (quindici) anni.

Si precisa che il contratto d'affitto sopraccitato è opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato in data anteriore al pignoramento.

Considerato l'ubicazione, la giacitura, la qualità e l'estensione dei terreni, l'importo del canone di locazione annuo pattuito, indicato nel contratto suddetto, pari ad € 600,00, rivalutato opportunamente come indicato al punto 4 dello stesso pari a circa € 681,00*, **appare congruo.**



roberto romano architetto



*** Indici Istat prezzi al consumo**

Canone di affitto rivalutato € 600,00 x 13,5% = € 681,00

Ultimo dato disponibile: novembre 2022



Altre informazioni

Si precisa che i suddetti terreni risultano in affitto [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] pertanto in riferimento a quanto previsto nell'incarico allegato alla procedura ed in particolare:

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

si rimanda l'eventuale iniziativa supplementare, qualora ritenuta necessaria e autorizzata dal G.E., in questa fase, al fine di non aggravare i costi della procedura.



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



Immobili 2 – Comune di Pescantina (VR)

In relazione alla richiesta sopraccitata non risultano contratti registrati riferiti agli immobili siti nel Comune di Pescantina.

7 PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Da verifica e presa visione degli atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento, non risulta l'esistenza di alcun provvedimento di assegnazione casa coniugale.

8 PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO, VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Trascrizioni - Iscrizioni – Annotazioni

Atto di Compravendita - del 03.10.2003 Rep. 97696/11628, Trascrizione R.G. n. 42656 – R.P. n. 27592 del 13.10.2003 (*Lotto 1*).

Atto di Compravendita - del 27.05.2004 Rep. 107274/25052, Trascrizione R.G. n. 242999 – R.P. n. 14395 del 01.06.2004 (*Lotto 1*).

Atto di Compravendita - del 28.12.2005 Rep. 111530/26171, Trascrizione R.G. n. 58633 – R.P. n. 35967 del 30.12.2005 (*Lotto 2*).

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo del 28.12.2005 Rep. 111531/26172, R.G. n. 58634 – R.P. n. 13686 del 30.12.2005 (*Lotto 2*).

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11.07.2008 Rep. 114542/27418, R.G. n. 29644 – R.P. n. 6172 del 16.07.2008 (*Lotto 2*).

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo del 21.08.2014 Rep. n. 4381/2014, R.G. n. 27854 – R.P. n. 4124 del 25.08.2014 (*Lotto 1 e Lotto 2*).

Ipoteca Giudiziale – Ordinanza ex art. 186 ter CPC del 07.06.2019 Rep. n. 8741, R.G. n. 33583 – R.P. n. 5731 del 09.08.2019 (*Lotto 1 e Lotto 2*).

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo del 23.09.2020 Rep. n. 2872/2020, R.G. n. 5033 – R.P. n. 773 del 11.02.2021 (*Lotto 1 e Lotto 2*).

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – Atto Giudiziario del 13.04.2022 Rep. 295, Trascrizione R.G. n. 23065 – R.P. n. 16736 del 01.06.2022 (*Lotto 1 e Lotto 2*).



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



- difformità prospettiche (forometrie dimensioni finestre lato nord, camini, forometria vano scala);

- difformità distributive interne e strutturali;

- presenza di locale sottotetto non individuato nei progetti assentiti (alloggio).

Le difformità sopraccitate possono essere regolarizzate presentando una pratica edilizia in sanatoria, per opere già eseguite redatta da un tecnico abilitato, con un costo quantificato pari ad Euro 5.000,00 + iva (**esclusa sanzione amministrativa**).

Si precisa che l'evasione conclusiva della suddetta pratica di regolarizzazione è rimandata comunque agli organi competenti.

Ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dal sottoscritto hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sugli immobili oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

II STRUMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

LOTTO 1

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anna d'Alfaedo (VR), il compendio immobiliare in oggetto ricade (vedi allegati):

Piano di Assetto del Territorio

- Territorio agricoli (vedi CDU allegato)

LOTTO 2

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescantina (VR), il compendio immobiliare in oggetto ricade (vedi allegati):



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



- Tessuto di completamento edilizio (B) - N.T.O. art.19-22.



12 SITUAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

LOTTO 2

- u.i. Foglio 21 p.lla 288 sub. 2 - cat. A/2 (alloggio al grezzo)

Considerato lo stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare rilevato in sede di sopralluogo, è necessario operare un completamento degli impianti tecnologici presenti; il costo complessivo deve essere considerato alla luce di eventuali opere edili di completamento necessarie.

- u.i. Foglio 21 p.lla 288 sub. 4 - cat. C/3 (laboratorio)

Considerato lo stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare rilevato in sede di sopralluogo, appare necessario operare una verifica degli impianti; il costo complessivo può essere previsto in c.a. Euro 1.000,00 + iva (*salvo eventuali costi relativi ad opere ed interventi atti al rilascio delle certificazioni di conformità e/o rispondenza previste dal d.lgs 37/2008 e ss. mm.*).



roberto romano architetto



13-14 PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Dallo studio delle caratteristiche dei beni in oggetto si ritiene di formare due lotti di vendita:

LOTTO 1

N.C.T. del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR)

- Foglio 7 p.lla 31 Q. Bosco Alto Cl.2 ha 0 are 57 ca 13 R.D. Euro 13,28 R.A. Euro 1,77
- Foglio 7 p.lla 32 Q. Bosco Ceduo Cl.3 ha 0 are 32 ca 68 R.D. Euro 3,21 R.A. Euro 1,01
- Foglio 7 p.lla 33 Q. Inc-Prod. Cl.2 ha 1 are 51 ca 2 R.D. Euro 2,34 R.A. Euro 0,78
- Foglio 7 p.lla 37 Q. Inc-Prod. Cl.2 ha 0 are 2 ca 21 R.D. Euro 0,03 R.A. Euro 0,01
- Foglio 7 p.lla 199 Q. Pascolo Cl.4 ha 0 are 10 ca 17 R.D. Euro 1,05 R.A. Euro 0,63
- Foglio 7 p.lla 217 Q. Prato Cl.4 ha 0 are 46 ca 13 R.D. Euro 9,53 R.A. Euro 4,76
- Foglio 7 p.lla 218 Q. Prato Cl.4 ha 0 are 28 ca 76 R.D. Euro 5,94 R.A. Euro 2,97
- Foglio 7 p.lla 224 Q. Pascolo Cl.4 ha 0 are 14 ca 9 R.D. Euro 1,46 R.A. Euro 0,87
- Foglio 7 p.lla 225 Q. Pascolo Cl.4 ha 0 are 9 ca 93 R.D. Euro 1,03 R.A. Euro 0,62
- Foglio 7 p.lla 303 Q. Prato Cl.4 ha 0 are 7 ca 26 R.D. Euro 1,50 R.A. Euro 0,75
- Foglio 7 p.lla 304 Q. Prato Cl.4 ha 0 are 0 ca 6 R.D. Euro 0,01 R.A. Euro 0,01
- Foglio 7 p.lla 305 Q. Prato Cl.4 ha 0 are 1 ca 35 R.D. Euro 0,28 R.A. Euro 0,14
- Foglio 7 p.lla 306 Q. Pascolo Cl.4 ha 0 are 27 ca 40 R.D. Euro 2,83 R.A. Euro 1,70

Trattasi di terreni agricoli ubicati nel Comune di Sant'Anna d'Alfaedo (VR) destinati in parte a pascolo e prato e in parte a bosco aventi una superficie totale catastale pari a mq 38.819.

Quota pignorata

Quota di 1/1 del diritto di proprietà a nome di:

- [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento agli immobili distinti al N.C.T. del Comune Sant'Anna D'Alfaedo (VR) - Foglio 7 p.lle 31 - 32 - 33 - 37 - 199 - 217 - 218 - 224 - 225 - 303 - 304 - 305 - 306.



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



LOTTO 2

N.C.E.U. del Comune di Pescantina (VR)

- Foglio 21 p.lla 288 sub. 2 - cat. A/2 – Cl. 3 – Cons. vani 4 – Rendita Euro 309,87 - via G.Pascoli n. 4, piano 1;

- Foglio 21 p.lla 288 sub. 4 - cat. C/3 – Cl. 3 – Cons. mq 279 – Rendita Euro 619,59 - via G.Pascoli n. 4, piano S1.

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Pescantina (VR) in via G.Pascoli n. 4, costituito da un alloggio al piano primo allo stato grezzo e da un laboratorio al piano interrato, facente parte di un fabbricato che si eleva su due livelli fuori terra e uno interrato.

Quota pignorata

Quota di 1/1 del diritto di proprietà a nome di:

- [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento agli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Pescantina (VR) Foglio 21 p.lla 288 sub. 2-4.

15 DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Trattasi di terreni agricoli ubicati nel Comune di Sant'Anna d'Alfaedo (VR) destinati in parte a pascolo e prato e in parte a bosco aventi una superficie totale catastale pari a mq 38.819.

I terreni situati nella zona montana a nord del comune in oggetto in località Cà del Corno presentano forma irregolare e risultano di non facile accesso raggiungibili attraverso strade sconnesse e/o mulattiere.



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



LOTTO 2

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Pescantina (VR) in via G.Pascoli n. 4, costituito da un alloggio al piano primo allo stato grezzo e da un laboratorio al piano interrato, facente parte di un fabbricato che si eleva su due livelli fuori terra e uno interrato.

L'immobile unifamiliare degli inizi degli anni novanta, ricade in zona residenziale, caratterizzata da sufficienti infrastrutture primarie e secondarie, in zona semi-centrale rispetto al nucleo storico del Comune di Pescantina a circa 10/15 chilometri a nord-ovest di Verona. L'accesso avviene da pubblica via attraverso cancello pedonale e tramite cancello carraio scorrevole in metallo direttamente da strada secondaria.

2A. L'unità abitativa, accessibile da vano-scale comune, attualmente risulta allo stato grezzo – da completare.

L'ingresso permette l'accesso direttamente ad un ampio locale; dotato di aperture risulta provvisto di superfici murarie intonacate e privo di pavimentazione.

Successivamente risultano presenti altri due locali con caratteristiche simili al precedente.

L'immobile è sprovvisto inoltre di serramenti interni ed esterni; il portoncino d'ingresso è in legno.

L'unità immobiliare, pari ad una superficie commerciale di circa mq 106,00, attualmente è priva di finiture interne e l'impiantistica risulta da completare; l'altezza principale interna risulta pari a m 2,82 (al grezzo).

2B. L'unità immobiliare, accessibile da rampa carraia comune, situata al piano interrato è costituita da ampio locale adibito a laboratorio con spazi accessori annessi (ufficio e servizi igienici). L'unità operativa è provvista di pavimentazione in battuto di cemento e di aperture dotate di serramenti in metallo e vetro; il servizio igienico risulta dotato di rivestimento in piastrelle di ceramica e di pezzi igienici essenziali.

L'unità immobiliare, pari ad una superficie complessiva di circa mq 312, è dotata impianti tecnologici non funzionanti.



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



Le condizioni generali risultano normali per l'epoca di costruzione sia per quanto riguarda gli elementi strutturali, che quelli impiantistici e di finitura; le altezze interne risultano pari a m 3,00 ca, m 3,45 ca e pari a m 3,60 ca.

Si evidenzia che per accedere ai servizi igienici di pertinenza, attualmente risulta necessario transitare da una porzione di proprietà di terzi identificata al sub. 1 non oggetto della presente procedura.

Caratteristiche costruttive

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'edificio in generale, sono costituiti da struttura portante mista, orizzontamenti in latero-cemento a nervature parallele, con tamponamenti esterni in laterizio, ripartizioni interne costituite da tramezze in laterizio e tetto a falde con sovrastante manto di copertura in tegole.

Riepilogo superfici commerciali

LOTTO 1

N.C.T. del Comune Sant'Anna D'Alfaedo (VR) - Foglio 7 p.lle 31 - 32 - 33 - 37 - 199 - 217 - 218 - 224 - 225 - 303 - 304 - 305 - 306.

Descrizione	Superficie catastale mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
p.lla 31 - bosco alto	5.713,00	1,00	5.713,00
p.lla 32 - bosco ceduo	3.268,00	1,00	3.268,00
p.lla 33 - incolt. Prod	15.102,00	1,00	15.102,00
p.lla 37 - incolt. Prod	221,00	1,00	221,00
p.lla 199 - pascolo	1.017,00	1,00	1.017,00
p.lla 217 - prato	4.613,00	1,00	4.613,00
p.lla 218 - prato	2.076,00	1,00	2.076,00
p.lla 224 - pascolo	1.409,00	1,00	1.409,00
p.lla 225 - pascolo	993,00	1,00	993,00
p.lla 303 - prato	726,00	1,00	726,00
p.lla 304 - prato	6,00	1,00	6,00
p.lla 305 - prato	136,00	1,00	136,00
p.lla 306 - pascolo	2.740,00	1,00	2.740,00
Totale			38.819,00

LOTTO 2

N.C.E.U. del Comune di Pescantina (VR) Foglio 21 p.lla 288 sub. 2.

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
ab. lazione al grezzo (p.primo)	94,00	1,00	94,00
terrazze/balconi	15,00	0,50	7,50
sottotetto/soffitta	15,00	0,50	7,50
Totale			108,00



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



N.C.E.U. del Comune di Pescantina (VR) Foglio 21 p.lla 288 sub. 4.

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
laboratorio con accessori	312,00	1,00	312,00
Totale			312,00

16 VALUTAZIONE

Criterio 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, per quanto riguarda i fabbricati, come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame e per quanto riguarda i terreni, i valori desunti dai valori agricoli medi (VAM anno 2020) opportunamente ponderati.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune in oggetto, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti di mercato, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo iniziale dell'anno 2022.

A supporto della valutazione che seguirà si riportano le quotazioni immobiliari relative alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

LOTTO 1

Vedi allegato - Valori Agricoli Medi della provincia di Verona.




roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



LOTTO 2

Comune di Pescantina (VR)



Cittadini - Imprese - Professionisti - Intermediari - Enti e PA - L'Agenzia


Titolo di Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VERONA
Comune: PESCATINA
Fascia/zona: Centrale/CAPOLONGO, FRAZ. BALCONI/SETTIMO E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI
Codice di zona: 01
Microzona catastale n. 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	4,8	6,6	L
Abitazioni civili	Detenute	1700	2200	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1500	L			
Vile e Villi	NORMALE	1900	2300	L			



Cittadini - Imprese - Professionisti - Intermediari - Enti e PA - L'Agenzia

Titolo di Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VERONA
Comune: PESCATINA
Fascia/zona: Centrale/CAPOLONGO, FRAZ. BALCONI/SETTIMO E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI
Codice di zona: 01
Microzona catastale n. 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	415	600	L			
Laboratori	NORMALE	415	560	L			



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



Si precisa che nella determinazione del valore a “metro quadro” dei fabbricati si è conglobata l’eventuale incidenza del valore della quota di comproprietà.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, nella situazione e nello stato in cui attualmente si trova il compendio immobiliare e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un’eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si precisa che le superfici sopraccitate sono state desunte dai documenti catastali e/o edilizi allegati per mezzo di software grafici professionali e che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale degli immobili oggetto di valutazione, sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750.

Considerata l’ubicazione dei beni e in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l’intero compendio immobiliare come segue:

LOTTO 1

N.C.T. del Comune Sant’Anna D’Alfaedo (VR) - Foglio 7 p.lle 31 - 32 - 33 - 37 - 199 - 217 - 218 - 224 - 225 - 303 - 304 - 305 - 306.

Descrizione	Superficie catastale mq	Valore unitario C/mq	Valore €
p.lla 31 - bosco alto	5.713,00	1,58	7.872,51
p.lla 32 - bosco ceduo	3.288,00	0,78	2.473,88
p.lla 33 - incolt. Prod.	15.102,00	0,78	11.432,21
p.lla 37 - incolt. Prod.	221,00	0,78	187,30
p.lla 199 - pascolo	1.017,00	0,78	789,87
p.lla 217 - prato	4.013,00	2,62	12.072,22
p.lla 218 - prato	2.878,00	2,62	7.528,49
p.lla 224 - pascolo	1.409,00	0,78	1.066,01
p.lla 225 - pascolo	993,00	0,78	751,70
p.lla 303 - prato	726,00	2,62	1.899,94
p.lla 304 - prato	6,00	2,62	15,70
p.lla 305 - prato	136,00	2,62	353,30
p.lla 306 - pascolo	2.740,00	0,78	2.074,18
Totale			48.475,92

Valore diritto di piena proprietà degli immobili € 48.475,92 opportunamente arrotondato a € 48.000,00.

Valore finale del LOTTO 1 pari a € 48.000,00 con valore della parte pignorata corrispondente a 1/1 della piena proprietà intestata a:

- [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento agli immobili distinti al N.C.T. del Comune Sant’Anna D’Alfaedo (VR) - Foglio 7 p.lle 31 - 32 - 33 - 37 - 199 - 217 - 218 - 224 - 225 - 303 - 304 - 305 - 306.



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319c4f34482bb9ac5a294b45a216d3



LOTTO 2

N.C.E.U. del Comune di Pescantina (VR) Foglio 21 p.lla 288 sub. 2.

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
abitazione	106,00	550,00	58.300,00
Totale			58.300,00

N.C.E.U. del Comune di Pescantina (VR) Foglio 21 p.lla 288 sub. 4.

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
laboratorio	312,00	350,00	109.200,00
Totale			109.200,00

Valore diritto di piena proprietà degli immobili € 167.500,00 opportunamente arrotondato a € 168.000,00.

A tale valore si devono sottrarre i seguenti costi indicativi oltre alla sanzione amministrativa che verrà definita dagli Uffici competenti all'atto della presentazione della domanda in sanatoria:

- spese tecniche per regolarizzazione difformità edilizie € 5.000,00
- verifica impianti tecnologici € 1.000,00

Valore finale del LOTTO 2 € 162.000,00 con valore corrispondente a 1/1 dell'intera proprietà intestata a:

- [REDACTED]
[REDACTED]

in riferimento agli immobili distinti al

N.C.E.U. del Comune di Pescantina (VR) Foglio 21 p.lla 288 sub. 2-4.

Oneri giuridici - esistenza di formalità

I costi necessari alla cancellazione delle formalità pendenti, possono essere indicativamente così quantificati:

- trascrizione di verbali di pignoramento immobili (Lotto 1-2)
 - n. 1 x Euro 262,00 = Euro 262,00
- iscrizioni di ipoteca volontaria (Lotto 1-2)
 - n. 2 x Euro 35,00 = Euro 70,00
- iscrizione ipoteca giudiziale (Lotto 1-2) R.G. n. 27854 – R.P. n. 4124 del 25.08.2014 (importo capitale € 191.895,46 e importo ipoteca € 320.000,00)
 - = Euro 1.694,00



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



- iscrizione ipoteca giudiziale (Lotto 1-2) R.G. n. 33583 – R.P. n. 5731 del 09.08.2019 (importo capitale € 415.000,00 e importo ipoteca € 425.000,00)

= Euro 2.219,00

- iscrizione ipoteca giudiziale (Lotto 1-2) R.G. n. 5033 – R.P. n. 773 del 11.02.2021 (importo capitale € 1.098.443,74 e importo ipoteca € 300.000,00)

= Euro 1.594,00

Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura, risulta quindi una somma complessiva di Euro 5.839,00.

Si precisa che gli importi devono considerarsi indicativi; il costo finale verrà definito dagli uffici competenti al momento dell'effettiva cancellazione.

RIEPILOGO

Descrizione sintetica dei beni

LOTTO 1

N.C.T. del Comune Sant'Anna D'Alfaedo (VR) - Foglio 7 p.lle 31 - 32 - 33 - 37 - 199 - 217 - 218 - 224 – 225 - 303 - 304 - 305 – 306.

Trattasi di terreni agricoli ubicati nel Comune di Sant'Anna d'Alfaedo (VR) destinati in parte a pascolo e prato e in parte a bosco aventi una superficie totale catastale pari a mq 38.819.

LOTTO 2

N.C.E.U. del Comune di Pescantina (VR) Foglio 21 p.lla 288 sub.2-4

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Pescantina (VR) in via G.Pascoli n. 4, costituito da un alloggio al piano primo allo stato grezzo e da un laboratorio al piano interrato, facente parte di un fabbricato che si eleva su due livelli fuori terra e uno interrato.

Dati catastali attuali

LOTTO 1

N.C.T. del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR)

- Foglio 7 p.lla 31 Q. Bosco Alto Cl.2 ha 0 are 57 ca 13 R.D. Euro 13,28 R.A. Euro 1,77

- Foglio 7 p.lla 32 Q. Bosco Ceduo Cl.3 ha 0 are 32 ca 68 R.D. Euro 3,21 R.A. Euro 1,01



roberto romano architetto


Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



Valore di stima


LOTTO 1

Valore diritto e quota degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano pari ad €

48.000,00 - con valore della parte pignorata corrispondente a 1/1 della piena proprietà intestata 

LOTTO 2

Valore diritto e quota degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano pari ad €

162.000,00 - con valore della parte pignorata corrispondente a 1/1 della piena proprietà intestata a 

* * *

Lo scrivente espone in esito all'incarico ricevuto precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante, precisando che le fotografie sono state riprese nell'ambito della presa visione dell'immobile in data **20.09.2022** e che la presente perizia è stata redatta conformemente ai disposti dei paragrafi n. 1-2-3-4-5-6 dell'art. 173/bis del c.p.c.:

- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria
- documentazione edilizia
- titoli di provenienza – atti di locazione
- dichiarazioni/certificati/estratti di stato civile.

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

Viene depositato in cancelleria.

Verona, 07 gennaio 2023

Il perito estimatore
arch. Roberto Romanò



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3

