
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
SOC. COOP.
contro

N. Gen. Rep. **431-2021**

Udienza ex 569 c.p.c.: **28.09.2022**

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso

Custode Avv. Nicola Maragna

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna Girardello
iscritto all'Albo della provincia di Verona al N. 1298
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al N. 972
C.F. GRRNNA68B47L781X - P.Iva 02826580231

con studio in Verona (Verona) Vicolo San Silvestro, 2
email: annagirardello@libero.it
pec: anna.girardello@archiworldpec.it

INDICE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	pag. 3
2) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 3
3) UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI	pag. 4
4) DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 5
5) SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE	pag. 9
6) VINCOLI E ONERI GIURIDICI	pag.10
7) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag.11
8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	pag 12
9) RIEPILOGO CONCLUSIVO	pag.14

**Beni in Castagnaro (VR), Via Borgonovo, 545
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà della quota di 1/1 di edificio a destinazione negozio con magazzino e corte sito in Castagnaro (VR), Via Borgonovo, 545, [REDACTED]

Si sviluppa al piano terra. Composto da edificio di un piano fuori terra con grande locale a destinazione negozio, magazzino, antibagno, bagno e corte su tre lati. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 198,00**, davanti all'ingresso c'è un piccolo portico di 9 mq. la parte restante del mappale a corte pavimentata e a verde ha una superficie di mq. 652 il mappale ha una superficie complessiva di mq. 859 come si desume dalla visura catastale.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 2 mappale 593

categoria C/1, classe 5, consistenza 159 mq., superficie catastale, totale: 317 mq., posto al piano T, rendita: € 1.847,62.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

foglio 2 mappale 593

qualità classe ENTE URBANO, consistenza are 8 ca 59

Coerenze: all'N.C.T.: **nord/est** Via Borgonovo – **sud/est** mapp. 65-366 – **sud/ovest** 193 – **nord/ovest** mapp. 739 (salvo altri confini più recenti e precisi).

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1 Attuali proprietari:

Con atto di compravendita in data 10 maggio 1994 n.ro 4152 di rep. Notaio Magrelli, trascritto a Verona il 09.06.1994 al n. R.G. 17276 e R.P. 11113 i mappali di cui nel capitolo successivo, passavano a: [REDACTED] [REDACTED]. Tali particelle sono poi state soppresse e fuse originando la nuova particella Fg. 2 mapp. 593 – ente urbano di ha 0.08.59, particella che con tipo mappale del 09.03.2004 prot. n. VR0045897 (n. 45897.1/1996) è poi passata all'urbano e su cui è stato edificato il mappale oggetto di pignoramento.

2.2 Precedenti proprietari:

Anteriormente al ventennio le unità immobiliari site in Comune di Castagnaro costituite da appezzamento di terreno con insistente fabbricato rurale il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro al:

-Fg. 2 mapp. 185 – fabb. rur. di ha. 0.03.21

-Fg. 2 mapp. 327 – fabb. rur. di ha. 0.00.65

-Fg. 2 mapp. 593 – di ha. 0.04.73

██

2.3 Stato di possesso del bene:

Alla data del sopralluogo avvenuto nell'aprile 2022, l'immobile risultava libero, non più utilizzato dalla ditta, all'interno sono rimasti solo dei materiali e un po' di fondi di magazzino. Risulta esserci un contratto di locazione scaduto ma mai chiuso. L'Agenzia delle Entrate ha riferito che bisognerebbe procedere alla chiusura di tale contratto (Allegato n. 9).

Il contratto di locazione dell'edificio ad uso commerciale/negozio, è stato stipulato tra la ditta proprietaria dell'immobile, ██████████ ██████████

██

L'inizio del contratto è l'11.06.1999 fino al 10.06.2005 con tacito rinnovo per altri 6 anni, per la cifra di € 3.000.000 + iva al mese. La cifra appariva congrua. Ora la proprietà ha dichiarato che visto che l'attività non è più in essere, il contratto non è più stato rinnovato.

3. UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI:

Trattasi della quota di 1/1 della piena proprietà di un negozio con magazzino e corte attorno, in Comune di Castagnaro (VR), sito vicino al centro del paese, posto lungo una strada di scorrimento di accesso al paese limitrofa al centro, si trova in via Borgonovo n. 545. Castagnaro è un comune a sud della provincia di Verona posto al confine con la provincia di Rovigo a circa 55 Km dal Capoluogo. L'attività principale economica è quella agricola.

Il comune è vicino ad una delle uscite della Transpolesana, SS 434 ed è servito dalla linea ferroviaria Verona - Rovigo.

L'edificio è singolo, sito lungo la strada, all'interno circa di 12,50 mt. Ha un comodo accesso carrabile, chiuso da un cancello scorrevole automatizzato. Davanti al fabbricato vi è un comodo parcheggio per i clienti del negozio.

Caratteristiche zona: centrale, residenziale, commerciale e agricola a traffico normale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (buono), municipio (buono), supermercato (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono).

Caratteristiche residenziale, commerciale e agricola
zone limitrofe:

4. DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà della quota 1/1, [REDACTED]
[REDACTED] di un negozio con magazzino e corte attorno, sito in Via Borgonovo n. 545 in zona limitrofa al centro del Comune di Castagnaro.

L'edificio era utilizzato come negozio per vendita di Elettrodomestici, attività ora chiusa e quindi l'immobile attualmente non è utilizzato.

Si tratta di un fabbricato di un piano fuori terra di pianta rettangolare. Insiste su un terreno di mq. 859 che si affaccia lungo il confine nord/est su via Borgonovo. Da qui vi è l'accesso carrabile e pedonale.

La sua superficie lorda è di circa mq. 198.

E' composto dai seguenti locali di circa mq. netti: zona negozio-esposizione di circa mq. 142,00, magazzino di circa mq. 28,00, antibagno di mq. 2,95 e bagno di mq. 3,10. Davanti all'ingresso ha un portico di mq. 9 circa; tale portico non è riportato né nel disegno della pratica edilizia ultima concessa e né nella planimetria catastale, inoltre in fase di sopralluogo si è constatato che nel magazzino, davanti alla porta che dà sul retro, è stato ricavato un piccolo locale che fa da filtro di accesso fra esterno e interno, divisione effettuata con pareti di cartongesso. Queste difformità vanno sanate con pratica edilizia.

Davanti ha un comodo parcheggio per le auto pavimentato in blocchetti di cemento. L'area è per la parte utilizzata dal negozio recintata con muretto di cemento con soprastanti pali in ferro e rete metallica per la restante parte è a verde. Lungo Via Borgonovo il passo carraio è costruito di qualche metro all'interno rispetto alla linea di confine. L'ingresso è chiuso da cancello scorrevole automatizzato.

L'edificio è costruito in calcestruzzo armato e laterizio, la copertura è piana anch'essa in c.a. ricoperta da doppia guaina di isolamento.

Le finiture interne sono di buona qualità, in parte la zona negozio è controsoffittata, i pavimenti sono in ceramica, bagno e antibagno hanno rivestimento in ceramica. Le pareti sono tinteggiate, le porte interne sono in metallo, i serramenti esterni sono metallici, alcuni sono grandi vetrine con vetro fisso, altri sono finestre a anta singola o doppia.

Gli impianti appaiono a norma. L'impianto di riscaldamento è a pompa di calore con ventilconvettore. Vi è la possibilità di collegarsi alla rete comunale del metano, la proprietà ha riferito che la rete arriva davanti alla proprietà e qui è possibile fare l'allacciamento. Vi è l'impianto di condizionamento con split.

Per l'acqua vi è un pozzo comune alla proprietà posta sul retro.

Proprio riguardo a ciò vi è da sottolineare che il mappale posto sul retro al nostro pignorato, lungo il confine sud/ovest, mappale n. 193, è di proprietà [REDACTED] e su questo insiste la sua casa di abitazione, la ditta proprietaria dell'edificio e terreno pignorato quindi fanno capo sempre a lui. Essendo i beni praticamente della stessa proprietà, vi sono varie cose in comune che vanno sistemate quando il bene verrà venduto.

Inoltre nell'atto di compravendita del notaio Magrelli del 10.05.1994 rep. n. 4152 è stata costituita **servitù di passo pedonale e carraio**, trascritta a Verona in data 09.06.1994 n. 17277 R.G. e 11114 R.P.. Tale servitù garantisce l'accesso e recesso dal mappale n. 193 dove vi è la casa di abitazione [REDACTED] il cancello carraio divisorio tra le due proprietà, è stato costruito nel mappale 593 pignorato.

Tra le varie situazioni da sistemare si fa presente che i confini fra le due proprietà non sono divisi come nell'estratto catastale, vi sono recinzioni divisorie ma in posizioni diverse rispetto alle linee di confine catastali. Il negozio ha attorno una corte utilizzata a parcheggio, zona pavimentata, recintata oltre che lungo la strada comunale anche lungo i lati nord/ovest e sud/est da muretto in c.a. con soprastante rete metallica, tali confini sono più interni al mappale, la restante parte è a giardino ed è nei fatti unita al giardino della casa di abitazione [REDACTED]

Inoltre il prospetto sul retro, sud/ovest, ha la porta di ingresso al magazzino che dà direttamente nel giardino [REDACTED] [REDACTED], la linea di confine corrisponde esattamente al muro dell'edificio pignorato quindi tale porta in caso di vendita andrebbe murata, perché altrimenti si accederebbe nella proprietà di terzi. Anche la fossa biologica e fossa imhof, poste dietro al capannone, sono nella proprietà [REDACTED] mapp. 193.



Nella foto sono segnate indicativamente la linea di confine del mappale e la porta del magazzino.

Si fa presente che il confine a nord/ovest, del nostro mappale pignorato, lungo il mapp. 739 di proprietà di terzi, non è diviso in modo “definitivo” nel punto esatto, la linea esatta è segnata da paletti metallici, la rete metallica che vi è in loco è posta più internamente nel mappale 739 e la recinzione del parcheggio del negozio è più interna nel nostro mappale pignorato, proprio come si vede nella foto successiva.



Inoltre il [REDACTED] ha riferito che vi è un tubo di raccolta per le acque reflue che corre lungo tutto il confine nord/ovest che serve tutti e due i mappali di proprietà e scarica a sud del mappale con la casa di abitazione e che l'impianto di allarme dell'edificio pignorato ha le tubature che arrivano dall'abitazione Pavan ed è alimentato dall'abitazione e quindi andrà staccato.

Descrizione **edificio a destinazione negozio** di cui al punto A

Piena proprietà **della quota di 1/1** di **edificio a destinazione negozio con magazzino e corte** sito in Castagnaro (VR), Via Borgonovo, 545, [REDACTED]

Si sviluppa al piano terra. Composto da edificio di un piano fuori terra con grande locale a destinazione negozio, magazzino, antibagno, bagno e corte su tre lati. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 198,00**, davanti all'ingresso c'è un piccolo portico di 9 mq. la parte restante del mappale a corte pavimentata e a verde ha una superficie di mq. 652 il mappale ha una superficie complessiva di mq. 859 come si desume dalla visura catastale.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 2 mappale 593

categoria C/1, classe 5, consistenza 159 mq., superficie catastale, totale: 317 mq.,
posto al piano T, rendita: € 1.847,62.

L'edificio è stato costruito tra il 1993-1996 con agibilità del 17.12.1996.

Il negozio ha un'altezza interna di 4,00 mt. E nella parte controsoffittata di h. 2,95, il magazzino di h. 4,55 e il bagno con antibagno di h. 2,60

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	Sup. reale lorda	198,00	1,00	198,00
Portico	Sup. reale lorda	9,00	0,30	2,70
TOTALE	Sup. reale lorda	207,00		200,70
Corte	Sup. reale lorda	652,00	0,10	65,20
TOTALE con corte	Sup. reale lorda	859,00		265,90

Accessori:

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento armato condizioni: buone.

Fondazioni:

fondazioni continue e plinti in c.a. condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: in parte tetto piano, materiale: solaio in laterocemento con guaina impermeabilizzante protettiva, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: grandi vetrine con serramento fisso ed altri più piccoli a doppia anta a battente, protezione: nessuna, condizioni: buone

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: metallo, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: calcestruzzo tinteggiato in parte, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

- Pavim. Esterna:* nella parte pavimentata a parcheggio-area di manovra materiale: blocchi di cemento, condizioni: buone
poi vi è un marciapiede attorno a due lati del fabbricato in mattoni e quadrotti di cemento.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e antibagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Impianti:**
- Gas:* Non vi è l'impianto a gas, vi è la predisposizione davanti alla proprietà per fare eventualmente l'allacciamento alla rete comunale del metano.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone. Gli impianti appaiono a norma ma sono da verificare ed eventualmente sistemare secondo le più recenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: da pozzo in comproprietà con l'abitazione, di proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] insistente sul mappale confinante a sud/ovest, condizioni: buone. Gli impianti appaiono a norma ma sono da verificare ed eventualmente sistemare secondo le più recenti normative.
- Termico e di climatizzazione:* tipologia: autonomo a pompa di calore alimentazione: elettrico, diffusori: ventilconvettori.

5.SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:

5.1. Situazione Urbanistica:

Nel piano degli interventi vigente del comune di Castagnaro (VR), l'immobile è in Zona D3/3 area Commerciale di Completamento (Art. 42).

5.2. Pratiche Edilizie:

Concessione Edilizia n. 357 prot. n. 6048/91 rilasciata in data 11.02.1992. Domanda presentata dal [REDACTED] domanda del 20.12.1991, per la demolizione di un fabbricato ad uso abitazione. Si tratta della demolizione di un vecchio fabbricato insistente sul terreno dove poi successivamente è stato costruito il nuovo edificio.

Concessione Edilizia n. 548 prot. n. 2654/93 rilasciata in data 18.07.1994. Domanda presentata [REDACTED] domanda del 27.06.1993, per la ristrutturazione, ampliamento di fabbricato da adibirsi ad esposizione negozio e magazzino.

DIA in variante alla n. 548 prot. n. 2454 presentata in data 26.05.1995 dal signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per modeste opere in variante interne e prospettiche.

Certificato di Agibilità n. 7161 rilasciato il 17.12.1996 rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato da adibirsi ad esposizione, negozio e magazzino.

DIA prot. n. 4633 presentata in data 01.08.1996 [REDACTED] per la costruzione di un tratto di recinzione in Via Borgonovo e modifica della recinzione esistente.

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Davanti all'ingresso vi è un portico di mq. 9 circa; tale portico non è riportato né nel disegno della pratica edilizia ultima concessa e né nella planimetria catastale, inoltre in fase di sopralluogo si è constatato che nel magazzino, davanti alla porta che dà sul retro, è stato ricavato un piccolo locale che fa da filtro di accesso fra esterno e interno, divisione effettuata con pareti di cartongesso. Queste difformità vanno sanate con pratica edilizia.

Si presume un costo per la sanatoria comprensiva della sanzione di € 2.000,00.

Costi che verranno sottratti alla stima finale.

5.3.2. Conformità Catastale:

La planimetria, effettuata la sanatoria, sarà da aggiornare.

Si presume un costo per spese tecniche e diritti per la redazione e presentazione di un nuovo docfa con planimetria aggiornata di € 500,00.

Costi che verranno sottratti alla stima finale.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

6.1.3. Altre Trascrizioni:

- **Servitù di passo pedonale e carraio**, trascritta a Verona in data 09.06.1994 n. 17277 R.G. e 11114 R.P., costituita con atto di compravendita del notaio Magrelli del 10.05.1994 rep. n. 4152. [REDACTED] ha costituito a favore degli immobili di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] siti in Comune di Castagnaro censiti all'NCT fg. 2 mapp. 193 e 174, terreno con soprastante fabbricato censito all'NCEU al Fg. 2 mapp. 193 sub 1 e sub 2, servitù di passo pedonale e carraio della larghezza di mt. quattro, servitù corrente lungo il confine est dei mappali 185 e 327 (poi diventati mappale 593) del fg. 2 per accedere e recedere alla via pubblica.

6.1.4. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

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

6.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data 29.06.2011 n. 25084 R.G. n. 5096 R.P., derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario a favore di Istituto Banca Veneta 1896 – Credito Cooperativo delle Province di Verona e Rovigo – Società Cooperativa con sede a Villa Bartolomea [REDACTED]

L'ipoteca interessa l'edificio e il mappale sul quale insiste l'immobile, che sono oggetto del pignoramento e la casa con relativo terreno, del signor Pavan Alessandro, posta sul retro, rispetto al negozio, su altro mappale.

Mutuo concesso con atto in data 23.06.2011 a firma di Notaio Claudio Berlino rep. n. 27769/16962.

Importo Ipoteca € 500.000,00

Importo Capitale € 250.000,00

6.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 29.11.2021 n. 52764 R.G. e n. 37883 R.P. da Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Leno (BS), C.F. 01741030983, [REDACTED]

[REDACTED] sulla quota 1/1 della piena proprietà.

In forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 19.11.2021 rep. n. 6025.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I beni oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio.

Nell'atto di compravendita del notaio Magrelli del 10.05.1994 rep. n. 4152 è stata costituita **servitù di passo pedonale e carraio**, trascritta a Verona in data 09.06.1994 n. 17277 R.G. e 11114 R.P.. Tale servitù garantisce l'accesso e recesso dal mappale n. 193 dove vi è la casa di abitazione [REDACTED] mappale posto sul retro rispetto al nostro oggetto di pignoramento, il cancello carraio divisorio tra le due proprietà, è stato costruito nel mappale 593 pignorato.

Inoltre vi sono tutte le situazioni di "commistione" descritte nel cap. 4 delle quali tener presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, l'ufficio tecnico del comune di Castagnaro (VR), si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre le superfici di balconi, logge, soffitte e superfici esterne vengono moltiplicate per coefficienti di riduzione:

- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,60
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati), portici coperti, sino a 15 mq.: da 0,30 a 0,35
- terrazze sino a 30 mq.: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre i 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- giardini e spazi scoperti.: da 0,10 a 0,15 fino a 0,05 in particolari casi

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castagnaro (VR)
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona,
Ufficio tecnico di Castagnaro (VR),
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
Castagnaro (VR), Annunci periodici immobiliari
Agenzie immobiliari
Dati osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
Il Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore
Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. Negozio con magazzino e corte**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio	198,00	€ 1.000,00	€ 198.000,00
Portico	2,70	€ 1.000,00	€ 2.700,00
Corte	65,20	€ 1.000,00	€ 65.200,00
TOTALE con corte	265,90		€ 265.900,00

- Valore corpo: **€ 265.900,00**

- Valore complessivo intero: **€ 265.900,00**

CHE SI ARROTONDA A **€ 266.000,00**

Riepilogo: LOTTO UNICO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero
A	Negozio con	198,00	€ 266.000,00
	magazzino,	9,00	
	portico e corte	652,00	
			€ 266.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5% **€ 13.300,00**

Giudizio di comoda divisibilità: **Bene non divisibile**

Stima finale con Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore complessivo del Lotto unico	€ 266.000,00
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 2.000,00
- Regolarizzazione catastale	€ 500,00
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto <u>descritto in relazione - 5%</u>	€ 13.300,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 250.200,00
CHE SI ARROTONDA A	€ 250.000,00

8.5. Determinazione delle quote di pignoramento

Il pignoramento colpisce la quota complessiva 1/1 della piena proprietà dei beni

Applicati gli adeguamenti e correzioni della stima sopra descritta la quota è di:
quota di 1/1 è pari a € 250.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota 1/1 della piena proprietà
dell'immobile, al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova

€ 250.000,00

9. RIEPILOGO CONCLUSIVO:

Piena proprietà **della quota di 1/1 di edificio a destinazione negozio con magazzino e corte** sito in Castagnaro (VR), Via Borgonovo, 545, _____

_____.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 2 mappale 593

categoria C/1, classe 5, consistenza 159 mq., superficie catastale, totale: 317 mq., posto al piano T,
rendita: € 1.847,62.

intestato a:

Identificato al catasto Terreni:

foglio 2 mappale 593

qualità classe ENTE URBANO, consistenza are 8 ca 59

La stima della piena proprietà del bene, applicate le decurtazioni sopra descritte, è di € 250.000,00.

La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona 25.07.2022

Il perito
Arch. Anna Girardello

ALLEGATI:

1. Estratto di mappa
2. Visura U.T.E. storica
3. Planimetria U.T.E.
4. Ispezione ipotecaria Agenzia del Territorio
5. Titolo di provenienza
6. Pratiche edilizie
7. Estratto Piano Interventi
8. Attestato Agenzia delle Entrate per locazione
9. Contratto di locazione
10. Documentazione fotografica

MODULARIO
F rig rend. 497

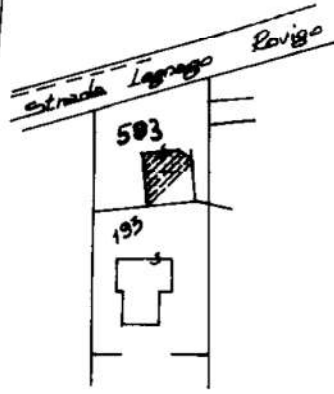
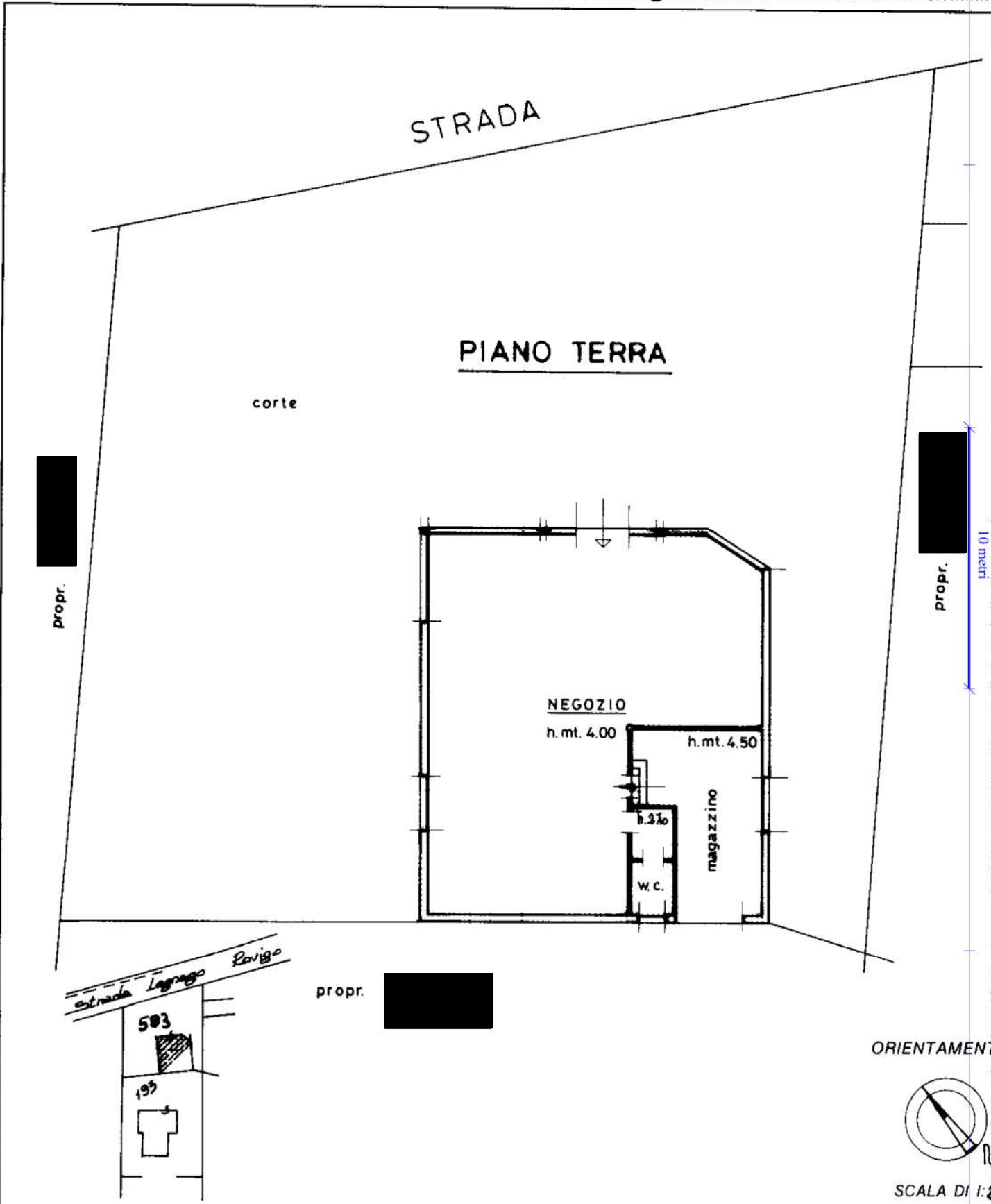


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Castagnaro** via **Borgonovo** civ.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **geom. Donella**
(Titolo, cognome e nome)
Andrea

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Iscritto all'albo dei **geometri**
Verona n. **1915**

Data presentazione: 05/11/1996 - Data: 09/03/2022 - n. T25056 - Richiedente: GRRNNA68B47L781X

Totale schede formate di acquisizione: A4 (2) data provvisoria stampata in formato A4 (2) n. 593 sub.

data **5/10/1996** Firma **Lucina Donella**

Catasto di Castagnaro - Situazione al 09/03/2022 - Comune di CASTAGNARO(C041) - < Foglio 2 - Particella 593 - Subalterno >
Via BORGONOVO Piano T