

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N° 329/2021

Venturi Gianluca
g e o m e t r a
via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

C.T.U. : geom. Gianluca Venturi

Giuramento del : 23.03.2022

Udienza il : 07.09.2022 ore 9.00

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SALMASO Paola

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

La presente relazione è redatta dal sottoscritto geom. Gianluca Venturi, con studio in Verona, Via Albere, 80/C, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Verona al n°2963.

Nominato Esperto Estimatore con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Franco Angelo sostituito dal G.E. Dott.ssa Salmaso Paola, dopo aver depositato giuramento telematico il 23.03.2022 in sostituzione del precedente Esperto Estimatore ed assunto l'incarico di individuare e procedere alla stima dei beni immobili di proprietà del sig. [REDACTED] espone la seguente relazione peritale.



IDENTIFICAZIONE DI TUTTI I BENI IMMOBILI

Identificazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

La proprietà immobiliare sita nel comune di Castagnaro (VR) è un complesso immobiliare ex rurale, composto da un'abitazione su due piani fuori terra con adiacenti magazzini, ex fienili e un magazzino nella corte comune (quest'ultima non oggetto di pignoramento):

N.C.E.U. del Comune di Castagnaro (VR), via Sabbioni, 1144:

Foglio 10 - mappale 701 - sub. 3 - via Sabbioni - piano: T-1 - cat. C/2 - cl. 1 - 239 mq - R.C. € 185,15 - magazzino;

Foglio 10 - mappale 701 - sub. 5 - via Sabbioni - piano T-1- cat. A/3 - cl. 2 - 9 vani - sup. cat. 176 mq - R.C. € 264,94 - abitazione;

Si precisa che è presente il sub. 4 - non oggetto di pignoramento¹ - quale bene comune non censibile a tutti i subalterni sopra citati con destinazione corte comune.

Al N.C.T. il compendio immobiliare ricade censito al foglio 10 mappale 701 ente urbano.

Intestazione ditta eseguita:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1.

Provenienza dei beni secondo RR.II.

Come da Certificazione Notarile depositata dai Legali di parte Creditore precedente i beni immobili sono riconducibili all'atto di compravendita rep. 83197/24416 rogato dal Notaio Chianese Valerio il 29/11/2007, al n. 59054 R.G. e al n. 33632 R.P. datato 17/12/2007.

¹ A seguito delle risultanze emerse dalla lettura degli atti depositati è stata inviata in cancelleria opportuna istanza.

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C - 37138 - Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento trascritto a Verona il 09/09/2021 al n. 39948 R.G. e al n. 28697 R.P. venivano colpiti i seguenti beni immobili, in ditta al sig. [REDACTED]

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

QUOTA 1/1 PROPRIETÀ [REDACTED]

- N.C.E.U. Foglio 10; mappale 701; sub. 3; via Sabbioni; piano: T-1; cat. C/2; cl. 1; 239 mq;
- N.C.E.U. Foglio 10; mappale 701; sub. 5; via Sabbioni; piano T-1; cat. A/3; cl. 2; 9 vani;

PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Dati catastali identificativi del lotto:

LOTTO UNICO:

N.C.E.U. del Comune di Castagnaro (VR), via Sabbioni, 1144:

Foglio 10 - mappale 701 – sub. 3_ – via Sabbioni – piano: T-1 - cat. C/2 - cl. 1 – 239 mq - R.C. € 185,15 – magazzino;

Foglio 10 - mappale 701 – sub. 5 – via Sabbioni - piano T-1- cat. A/3 - cl. 2 – 9 vani – sup. cat. 176 mq - R.C. € 264,94 – abitazione;

Si precisa che la scelta di creare un lotto unico è motivata dal fatto che il compendio immobiliare nello stato attuale, in termini di fruibilità degli spazi collegati tra loro e a livello impiantistico, non permetterebbe la comoda divisibilità anche in vista di eventuali ristrutturazioni dato lo stato di degrado presente.

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Confini: come risulta dalla mappa catastale N.C.T. del fg. 10, mapp. 701, via Sabbioni, altro foglio catastale, mapp. 692, mapp. 690, mapp. 172, mapp. 104.

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA

In data 26/05/2022 lo scrivente ha eseguito il sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento risultati completamente disabitati e abbandonati. L'accesso è stato agevolato dalla presenza del Custode Giudiziario Avv. Bettagno Giuseppe coadiuvato da un fabbro.

Trattasi di un complesso immobiliare "ex rurale" composto da due corpi di fabbricato, il primo composto da un'abitazione con adiacenti magazzini, cantine, ripostigli, soffitte, ex fienile e un magazzino, il tutto su due piani fuori terra; il secondo composto da due magazzini su un piano fuori terra. I due immobili sono attornati dalla corte comune (sub 4) non oggetto di pignoramento. L'intero complesso si trova in pessimo stato di conservazione e abbandonato da diversi anni. Da ricerche è emerso che l'immobile principale risulta presente nelle mappe d'impianto risalenti ai primi del 1900.

Si sottolinea che per facile lettura si è provveduto all'elaborazione di tavola grafica ove sono indicati i vani con numeri.

LOTTO UNICO



Abitazione con accessori (sub. 5)



L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Sabbioni attraverso un cancello carraio e pedonale (quest'ultimo attualmente inaccessibile dalla vegetazione) e attraversando la corte comune (sub. 4 non oggetto di pignoramento) si accede all'immobile che presenta due ingressi. L'accesso è possibile anche dal magazzino 3 adiacente (sub.3). L'abitazione su 2 piani è stata presumibilmente edificata prima del 1900 e una porzione è stata oggetto di intervento di parziale "sopraelevazione" negli anni 60. Per la porzione restante il Comune non ha reperito alcuna documentazione, pertanto, si è applicato il D.P.R. 380/2001 art.9-bis "documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili". Alla data del sopralluogo risultava in completo stato di abbandono ed utilizzata pressoché come magazzino; si evidenziano infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura nonché presunti problemi strutturali sia del solaio interpiano sia di copertura, che della scala di collegamento tra i due piani.

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C - 37138 - Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



PIANO TERRA:



Il piano ha due ingressi, dalla prima entrata si accede alla cucina 1, wc 1 con anti wc, soggiorno e sottoscala. La scala interna (scala 1) in muratura permette l'accesso al piano primo.

Dalla seconda entrata si accede nella camera 3 (ex cucina) e all'ex salotto ora diviso in cucina 2 e wc 2 e ad un disbrigo.

Un'ulteriore scala interna in legno, in condizioni pessime e pericolose (scala 2) permette l'accesso al piano primo.

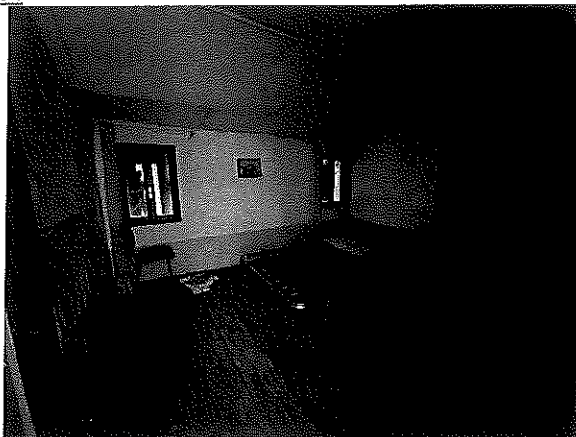
Tutte le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in marmette. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo parzialmente danneggiati; presenza di ante d'oscuro esterne in legno.

Analizzata la planimetria catastale d'impianto e la Licenza degli anni '60 si evidenziano delle modifiche, come la distribuzione interna (anche alla muratura portante), la scala di collegamento in legno con relativo foro nel solaio, e modifiche prospettiche. Tali opere risultano da sanare.

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



PIANO PRIMO:



Il piano da cui si accede con la scala 1 è suddiviso in 3 camere, un disimpegno e due soffitte.

Il piano da cui si accede con la scala 2 è suddiviso in 2 soffitte.

Tutte le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in legno.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo parzialmente danneggiati; presenza di ante d'oscuro esterne in legno e tapparelle.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Analizzata la planimetria catastale d'impianto e la Licenza degli anni '60 si evidenzia la necessità di sanare modifiche alla distribuzione interna (anche su muratura portante), la già menzionata scala 2 con relativo foro sul solaio e modifiche prospettiche.

Caratteristiche edilizie:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da muratura portante. Il solaio interpiano e di copertura sono in legno; il manto è presumibilmente in coppi.

L'abitazione è parzialmente dotata di impianto elettrico che si trova in pessimo stato di manutenzione.

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C - 37138 - Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Non è presente l'impianto di riscaldamento. Da informazioni ricevute da "Acque Venete S.p.A. Monselice" risultava un contatore per l'approvvigionamento idrico intestato all'esecutato. La fognatura non è collegata alla rete comunale; data la folta vegetazione è risultato impossibile verificare la presenza di fosse imhoff o similari che comunque se presenti andranno sostituiti con sistemi drenanti a norma.

Conformità edilizia:

In merito alla conformità edilizia di entrambi i piani si specifica che a seguito di formale richiesta di accesso agli atti il Comune ha reperito solo una licenza di ampliamento per una porzione di immobile risalente agli anni '60. Per tutto il compendio immobiliare, valutata la presunta data di edificazione (prima del 1900) ed essendo un'abitazione ex rurale che non necessitava di titolo edilizio, il confronto è stato effettuato con il primo accatastamento al catasto fabbricati che risale al 2005 e la licenza del 1960. Rispetto a quanto accatastato, seppur non probatorio e per quanto sia stato possibile rilevare (dato il grado di vetustà dell'immobile che ha limitato l'accesso ad alcune porzioni dello stesso) lo scrivente ha rilevato le difformità sopra descritte che risultano sanabili. Si consiglia tuttavia una verifica statica dell'immobile da parte di un ingegnere strutturista prima di accedervi.

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

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C - 37138 - Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



MAGAZZINO CON ACCESSORI – sub.3



Il subalterno è composto da due immobili a sé stanti, uno dei quali adiacente al sub. 5. L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Sabbioni attraverso un ingresso carraio e un ingresso pedonale, quest'ultimo attualmente inaccessibile dalla vegetazione, e attraversando la corte comune (sub. 4 non oggetto di pignoramento). I magazzini adiacenti all'abitazione sono stati presumibilmente edificati prima del 1900, mentre i magazzini esterni sono stati costruiti presumibilmente ante '67, come dichiarato nell'Atto di Provenienza. Anche per questi beni immobili il Comune non ha reperito alcuna documentazione, pertanto, si è tenuto valido l'accatastamento agli atti (D.P.R. 380/2001 art. 9-bis).

Alla data del sopralluogo risultava in completo stato di abbandono. Si evidenziano infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalle coperture e dai solai interpiano.

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



PIANO TERRA – magazzini adiacenti a sub. 5:



Il piano è suddiviso in 3 magazzini (uno con collegamento al sub. 5) e 4 ripostigli inaccessibili a causa della folta vegetazione.

Le superfici murarie sono al grezzo con pavimentazione in battuto di cemento.

Presenza di serramenti e portoni di accesso in ferro.

Analizzata la planimetria catastale si evidenzia la necessità di sanare modifiche a delle aperture di collegamento fra i locali (anche su muratura portante), e modifiche prospettiche.

PIANO TERRA – magazzini nella corte comune:



Suddiviso in due magazzini con accessi indipendenti.

Le superfici laterali e la copertura sono per la maggior parte in presunta fibra di amianto da bonificare/smantellare.

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



PIANO PRIMO – ripostiglio 2 (ex fienile):



Trattasi di un ex fienile con ampia apertura sul fronte principale.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedervi.

Non esiste scala di accesso al locale.

Caratteristiche edilizie:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile adiacente al sub. 5 sono costituiti da muratura portante mentre per l'edificio isolato sono in legno.

I solai interpiano sono in parte in legno e in parte in presunto latero cemento.

La copertura è in legno con manti in coppi ad eccezione dei magazzini 1 e 2 che, come già riportato, sono in presunta fibra di amianto da bonificare/smaltire.

Il solaio di copertura è legno con manto in coppi. La copertura e le pareti dei magazzini 1 e 2, per quanto sia stato possibile vedere, risultano essere presumibilmente in lastre ondulate di cemento-amianto e non versano in buono stato di conservazione; si consiglia di far analizzare un campione dello stesso al fine di verificarne la presenza (nel valore di stima si prevede la decurtazione del costo per la bonifica/sostituzione del manto).

I magazzini 3, 4, 5 sono dotati di impianto elettrico tensione 220 volt con scarsi punti di utilizzo.

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Conformità edilizia:

Rispetto a quanto accatastato, seppur non probatorio e per quanto sia stato possibile rilevare (dato il grado di vetustà dell'immobile che ha limitato l'accesso ad alcune porzioni dello stesso) lo scrivente ha rilevato le difformità sopra descritte che risultano sanabili. Si consiglia tuttavia una verifica statica dell'immobile da parte di un ingegnere strutturista prima di accedervi.

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

CORTE ESTERNA COMUNE – sub. 4

La corte esterna, che consente l'accesso al compendio immobiliare, risulta comune solamente alle unità immobiliari oggetto di stima. Come già precisato il subalterno non è oggetto di pignoramento immobiliare.

Si precisa che la parte di corte posta a Ovest e Nord del compendio era invasa da vegetazione e pertanto inaccessibile. Si rileva che una piccola porzione di recinzione posta a sud del lotto risulta danneggiata.

SITUAZIONE URBANISTICA ED AUTORIZZATA

Da ricerche effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Castagnaro (VR) e dal Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dalla P.A. (allegato G) si specifica che il compendio immobiliare ricade in "Zona C1/S Edificazione diffusa e in parte in Zona "territorio agricolo.

A seguito di formale accesso agli atti presso la P.A. Edilizia Privata la stessa ha prodotto le seguenti risultanze in merito ai titoli edilizi recuperati:

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



- Pratica edilizia n 8b/1966 per “*Sopraelevazione di n. 2 stanze della casa di abitazione rurale;*”
- Non sono presenti abitabilità/agibilità per l’intero compendio immobiliare.

Non sono presenti Licenze di Costruzione originarie per tutto il compendio immobiliare, oltre a quella su citata, in quanto trattasi di edificio ex-rurale per il quale non serviva concessione alla costruzione, come specificato a seguito di colloquio con il tecnico dell’Ufficio Comunale (salvo diversa interpretazione futura). Si allegano planimetrie catastali d’impianto per accatastamento ex fabbricati rurali.

SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

Si riporta risposta dell’Agenzia delle Entrate (Allegato E):

“omissis” “con riferimento all’esecuzione in oggetto, risulta un comodato del 2013 a 3 concittadini del quale non ci è dato a sapere se ancora in essere tra le parti” “omissis”.

L’immobile risulta disabitato (completamente abbandonato).

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 di non agevole accesso, alla tipologia, all’epoca di costruzione, alla scarsa dotazione impiantistica, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il “metro

Venturi Gianluca
g e o m e t r a
via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



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 Castagnaro, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona con riferimento anche al metodo MCA (Market Comparison Approach), 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 2021.

Si precisa che, nella determinazione del valore a “metro quadrato”, si è valutato l’incidenza dei beni comuni coperti e scoperti a servizio dei beni oggetto di stima, dei quali vi è menzione nell’atto di provenienza allegato alla presente che nella fattispecie è identificato con il sub. 4 (corte comune non oggetto di pignoramento).

Lo scrivente, quindi, procede alla seguente valutazione:

Lotto UNICO.

Piena proprietà del compendio immobiliare censito al map. 10 del fg. 701 sub.

3,5 (abitazione con accessori) Comune di Castagnaro.

EDIFICIO	mq	%	superficie ragguagliata	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
abitazione - PT - sub. 5	64,77	100	64,8	356,25	€ 300,00	€ 106.874,25
abitazione - P1 - sub. 5	63,63	100	63,6			
abitazione dismessa - PT - sub. 5	80,5	100	80,5			
soffitte 1, 2, 3, 4 - P1 - sub. 5	82,3	50	41,2			
magazzini 3,4,5 - PT - sub. 3	134,87	50	67,4			
ripostigli (ex pollaio) - PT - sub. 3	12,2	25	3,1			
magazzini 1, 2 - PT - sub. 3	49,34	25	12,3			
ripostiglio 2 (ex fienile) - sub. 3	93,51	25	23,4			
TOTALE LOTTO UNICO						€ 106.874,25

Valore arrotondato del Lotto UNICO: € 106.900,00.

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima:

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



- La presentazione in Comune del titolo edilizio per la sanatoria delle modifiche interne anche di carattere strutturale e delle modifiche prospettiche, la pratica di richiesta di nulla osta allo scarico nel sottosuolo, l'accertamento statico delle strutture, completo degli allegati richiesti, è quantificato in € 5.000,00 compreso di tributi e di sanzioni amministrative salvo future diverse disposizioni e quantificazione della P.A. e di terzi enti;
- Le opere edili per la riparazione della porzione di recinzione danneggiata presente nella corte comune sub. 4 (corte comune non oggetto di pignoramento), dell'analisi della copertura per verifica della presenza di fibre di amianto con bonifica e sostituzione di quella del magazzino 1 e 2 (sub. 3) sono quantificate in € 9.000,00;
- La verifica degli impianti esistenti ove presenti è quantificata in € 1.000,00;
- La redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per l'abitazione compresa la registrazione al portale della Regione Veneto Ve.Net. è quantificato in € 300,00
- L'aggiornamento delle planimetrie catastali è quantificato in € 600,00;

Valore finale del **Lotto UNICO: € 91.000,00.**

Il lotto non è divisibile secondo gli art.470 e succ. c.p.c.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Come da Certificazione Notarile depositata dal Legale di parte precedente e da verifiche eseguite presso l' 'Agenzia delle Entrate, si riporta l'elenco delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie nominali gravanti sui beni immobili descritti nella presente perizia:

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 09/09/2021 ai n. 39948 R.G. e 28697 R.P a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] [REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzato relativamente alla piena proprietà degli immobili oggetto di presente pignoramento;

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Verona (VR) il 17/12/2007 al n. 59056 R.G. e al n. 14834 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] [REDACTED] per la somma di € 396.288,00 (trecentonovantaseimiladuecentottantotto/00) di cui capitale € 198.144,00 (centonovantottomilacentotrentaquattro/00) a carico di [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzato relativamente alla piena proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento. Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

RIEPILOGO LOTTO

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di compendio immobiliare composto da un'abitazione fatiscente su due piani fuori terra con adiacenti accessori quali magazzini (tra i quali ex pollai ed ex fienili) e di un magazzino non adiacente al complesso immobiliare principale. Il tutto attorniato dalla corte comune (sub. 4 non oggetto di pignoramento immobiliare).

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 20/C - 37138 - Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Dati catastali attuali

N.C.E.U. del Comune di Castagnaro (VR), via Sabbioni, 1144:

- Foglio 10 - mappale 701 – sub. 3 – via Sabbioni – piano: T-1 - cat. C/2 - cl. 1 – 239 mq - R.C. € 185,15 – magazzino;
- Foglio 10 - mappale 701 – sub. 5 – via Sabbioni - piano T-1- cat. A/3 - cl. 2 – 9 vani – sup. cat. 176 mq - R.C. € 264,94 – abitazione;

Si precisa che è presente la corte (sub. 4) quale bene comune non censibile a tutti i subalterni su citati, non è oggetto di pignoramento immobiliare.

Intestazione del bene immobile e quota di proprietà esecutato

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1.

Valore del bene e quindi della quota di proprietà

Lotto UNICO costituito dall'immobile censito al Foglio 10 mappale 701 sub. 3, 5 NCEU del Comune di Castagnaro (VR) è di 91.000,00 (euro novantunomila/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

- **Quota 1000/1000: € 91.000,00 (novantunomila/00)** [REDACTED]

Tanto il sottoscritto geometra Gianluca Venturi 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 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. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente il bene immobile sotto ogni profilo:

- A. Elaborato grafico con fotografie
- B. Documentazione catastale

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



- C. Documentazione ipotecaria
- D. Ultimo atto notarile
- E. Risposta ADE locazione
- F. Responso ufficio anagrafe
- G. Certificato di destinazione urbanistica
- H. Titolo edilizio e catasto d'impianto

Viene depositato in cancelleria.

Verona, _____

Il perito estimatore
Geom. Gianluca Venturi

Venturi Gianluca
geometra
via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

