

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: **n. 118/2022 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Attilio Burti

Udienza: 26/10/2022

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

L'esperto stimatore

Arch. Paola Toppino



Verona, 13/10/2022

Ill.mo Signor Giudice, la sottoscritta Arch. Paola Toppano, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 1014, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona al n. 79, con studio in Via Prato Santo 1 a Verona, nominata esperto estimatore con provvedimento di VS del 20/06/2022, avendo adempiuto all'incarico affidatole in merito alla procedura di cui all'oggetto, si pregia di redigere la presente

RELAZIONE PERITALE

INDICE :

<i>1 – DATI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</i>	<i>pag. 3</i>
<i>2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</i>	<i>pag. 4</i>
<i>3 – EVIDENZIAMENTO DI PROBLEMATICHE IMPORTANTI CHE INFLUISCONO SULLA VENDITA CON RIMANDO AI RISPETTIVI PARAGRAFI</i>	<i>pag. 5</i>
<i>4 – FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	<i>pag. 5</i>
<i>5 – DESCRIZIONE DEI CORPI</i>	<i>pag. 6</i>
<i>6 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTUALI PROPRIETARI</i>	<i>pag. 8</i>
<i>7 – STATO DI POSSESSO</i>	<i>pag. 13</i>
<i>8 – DESCRIZIONE DELLA ZONA</i>	<i>pag. 13</i>
<i>9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI E RELATIVI TITOLI DI PROVENIENZA</i>	<i>pag. 13</i>
<i>10 – FORMALITA' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI</i>	<i>pag. 14</i>
<i>11 – QUOTA PIGNORATA</i>	<i>pag. 14</i>
<i>12 – PRATICHE EDILIZIE E CERTIFICATI DI AGIBILITA'</i>	<i>pag. 14</i>
<i>13 – CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE</i>	<i>pag. 15</i>
<i>14 – DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI</i>	<i>pag. 15</i>
<i>15 – CARATTERISTICHE DESCRITTIVE</i>	<i>pag. 16</i>
<i>16 – TABELLA SUPERFICI LORDE</i>	<i>pag. 18</i>
<i>17 – DIVISIBILTA' DEI BENI IN RELAZIONE ALLE QUOTE PIGNORATE</i>	<i>pag. 18</i>
<i>18 – REGIME PATRIMONIALE</i>	<i>pag. 18</i>
<i>19 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</i>	<i>pag. 18</i>
<i>20 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</i>	<i>pag. 20</i>
<i>21 – RIEPILOGO</i>	<i>pag. 21</i>

Data sopralluogo: 12.07.2022 alla presenza del Custode IGV e 20.07.2022

1 – DATI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Atto di pignoramento : n. 1686 rep. del 14/03/2022

Trascrizione del : 24/05/2022 n. 21731 RG e n. 15844 RP - 08/06/2022 n. 23899 RG e n. 17734 RP

Deposito istanza di vendita : 27/04/2022

Creditore procedente

[REDACTED]

[REDACTED]

Avvocato domiciliatario:

[REDACTED]

[REDACTED]

Somma complessiva: € 34.678,75=

[REDACTED]

[REDACTED]

Avvocato domiciliatario:

[REDACTED]

[REDACTED]

Somma complessiva: € 2.630,68=

Debitore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Beni indicati nell'atto di pignoramento:

quota 1/2 della piena proprietà dell'esecutato, sull'immobile sito in San Giovanni Lupatoto (Vr),

Via Segala n. 7, Catasto Fabbicati Comune San Giovanni Lupatoto:

Foglio 12, Part. 153 sub. 3, cat. A/5, cl. 3, consistenza vani 3, piano T-1-2.

Foglio 12, Part. 1100, cat. C/6, cl. 4, consistenza 58 mq, piano T.

Corrispondenza tra dati catastali e dati del pignoramento

Dalle verifiche effettuate la scrivente dichiara che attualmente gli immobili sono così identificati:

Foglio 12, Part. 144 (ex 153 sub. 3), cat. A/3, cl. 4, consistenza 4 vani, sup. cat. 106 mq,

Vicolo Cieco Segala n. 7, P.T-1-2, Rendita € 392,51. *(Per variazione del 16/10/2007 Pratica n. VR0469345 diversa distribuzione degli spazi interni).*

Foglio 12, Part. 1100, cat. C/6, cl. 4, consistenza 58 mq, sup. cat. 58 mq, Vicolo Cieco Segala n. 7,P-T, Rendita € 173,74.

Si è proceduto a presentare nuova variazione catastale del rustico/deposito (taverna + autorimessa) per diversa distribuzione degli spazi interni, con Variazione N. VR0151907 del 13/10/2022, da cui la Particella 1100 è stata divisa in Sub 1(deposito/taverna) e Sub 2 (autorimessa) da cui si ha :

Foglio 12, Part. 1100, sub 1, cat. C/2, cl. 4, consistenza 30 mq, sup. cat.38 mq, Vicolo Cieco Segala snc, P-T, Rendita € 49.58 (deposito/taverna)

Foglio 12, Part. 1100, sub 2, cat. C/6, cl. 4, consistenza 14 mq, sup. cat.19 mq, Vicolo Cieco Segala snc, P-T, Rendita € 41.94 (autorimessa)

Il compendio immobiliare è comunque correttamente identificabile vista l'individuazione catastale confrontata con il pignoramento.

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale su tre piani con annesso rustico/deposito e autorimessa, in Vicolo Cieco Segala n. 7 a San Giovanni Lupatoto (Vr).

3 – EVIDENZIAMENTO DI PROBLEMATICHE IMPORTANTI CHE INFLUISCONO SULLA VENDITA CON RIMANDO AI RISPETTIVI PARAGRAFI

Non si rilevano particolari problematiche atte a compromettere la vendita dei beni, l'immobile è occupato dall'esecutato.

4 – FORMAZIONE DEI LOTTI

Dallo studio delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento per una migliore commerciabilità degli stessi, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita:

LOTTO UNICO

ABITAZIONE piano terra, primo e secondo,
con annesso rustico al piano terra composto da una taverna e un'autorimessa.

Sita in Vicolo Cieco Segala n. 7 a San Giovanni Lupatoto (Vr)

Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni Lupatoto (Vr) – Foglio 12, Part. 144 e 1100



5 – DESCRIZIONE DEI CORPI

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione abitativa costituita da un fabbricato che si sviluppa ai piani terra primo e secondo, con annesso rustico, il tutto situato in una zona decentrata rispetto al Comune di San Giovanni Lupatoto, in Vicolo Cieco Segala n. 7 nella Frazione di Pozzo.

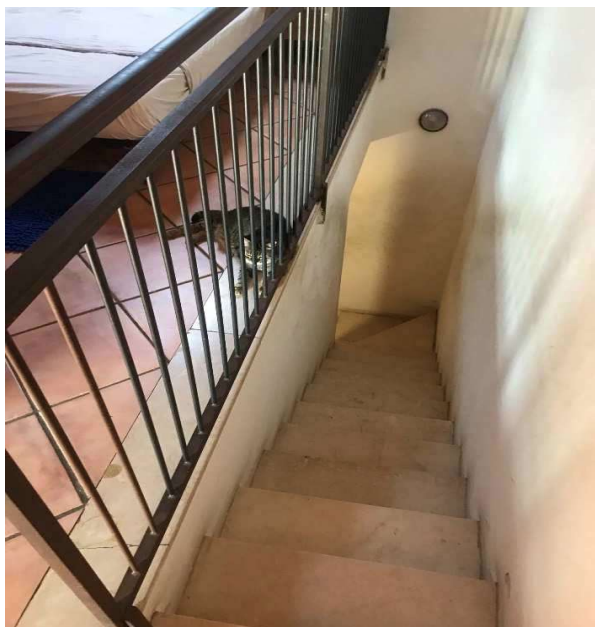
L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via.

Lo spazio abitativo è così composto: al piano terra soggiorno/cucina, percorrendo una scala interna si accede al piano primo distribuito su disbrigo e bagno, sempre percorrendo il vano scale interno si accede al piano secondo distribuito su due camere, il tutto su una superficie lorda complessiva di mq 103,00. L'appartamento presenta un buon stato manutentivo ed è perfettamente abitabile con buone finiture, la pavimentazione dei tre piani è in ceramica, tutti gli spazi interni sono riscaldati con impianto autonomo, la caldaia è datata e priva di libretto di impianto.

L'annesso rustico al piano terra è così composto: autorimessa con wc non autorizzato, e taverna composta da un unico grande vano, il tutto su una superficie lorda complessiva di mq 53,00.

L'annesso rustico è dotato di area esterna cortiliva di proprietà esclusiva recintata con staccionata in legno e rete metallica della superficie di mq 50.





6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTUALI PROPRIETARI

I beni oggetto di pignoramento si identificano presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale Servizi Catastali di Verona, come segue:

Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni Lupatoto (Vr)

- **Foglio 12, Part. 144**, (ex 153/3) cat. A/3, cl. 4, consistenza 4 vani, sup. cat. 106 mq, Vicolo Cieco Segala n. 7, P.T.1-2 (appartamento)
- **Foglio 12, Part. 1100, sub 1**, cat. C/2, cl. 4, consistenza 30 mq, sup. cat. 38 mq, Vicolo Cieco Segala snc, P-T, Rendita € 49.58 (deposito/taverna)
- **Foglio 12, Part. 1100, sub 2**, cat. C/6, cl. 4, consistenza 14 mq, sup. cat. 19 mq, Vicolo Cieco Segala snc, P-T, Rendita € 41.94 (autorimessa)

Intestatari:

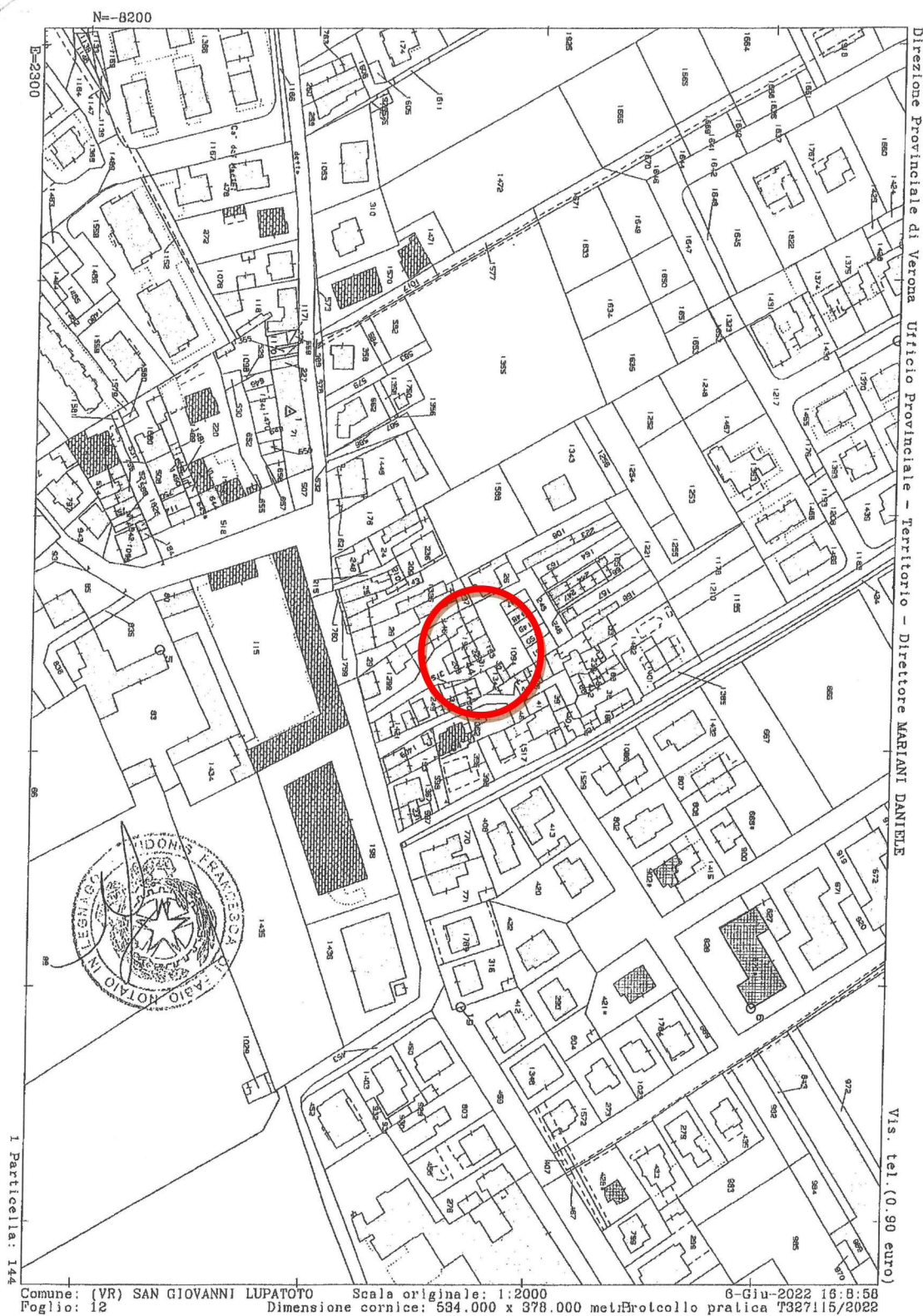
[REDACTED]

Storico Catastale:

Foglio 12 Particella 144: i dati catastali provenivano da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; da precedente variazione prot. n. VR0298861 in atti dal 22/08/2013 per variazione toponomastica; da precedente variazione prot. n. VR0228586 in atti dal 10/06/2008 per variazione classamento; da precedente variazione prot. VR0469345 in atti dal 16/10/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, l'immobile che ha originato il precedente dal 01/01/1994 è il 153 sub. 3 (Sez. A Fg. 12).

Foglio 12 Particella 1100: i dati catastali provenivano da variazione del 09/11/2015 – Inserimento dei dati di superficie; da precedente variazione di toponomastica prot. VR0298854 in atti dal 22/08/2013; da precedente costituzione del 01/07/1998 in atti dal 01/07/1998.

Si è proceduto a presentare nuova variazione catastale del rustico/deposito (taverna + autorimessa) per diversa distribuzione degli spazi interni, con Variazione N. VR0151907 del 13/10/2022, da cui la Particella 1100 è stata divisa in Sub 1(deposito/taverna) e Sub 2 (autorimessa).

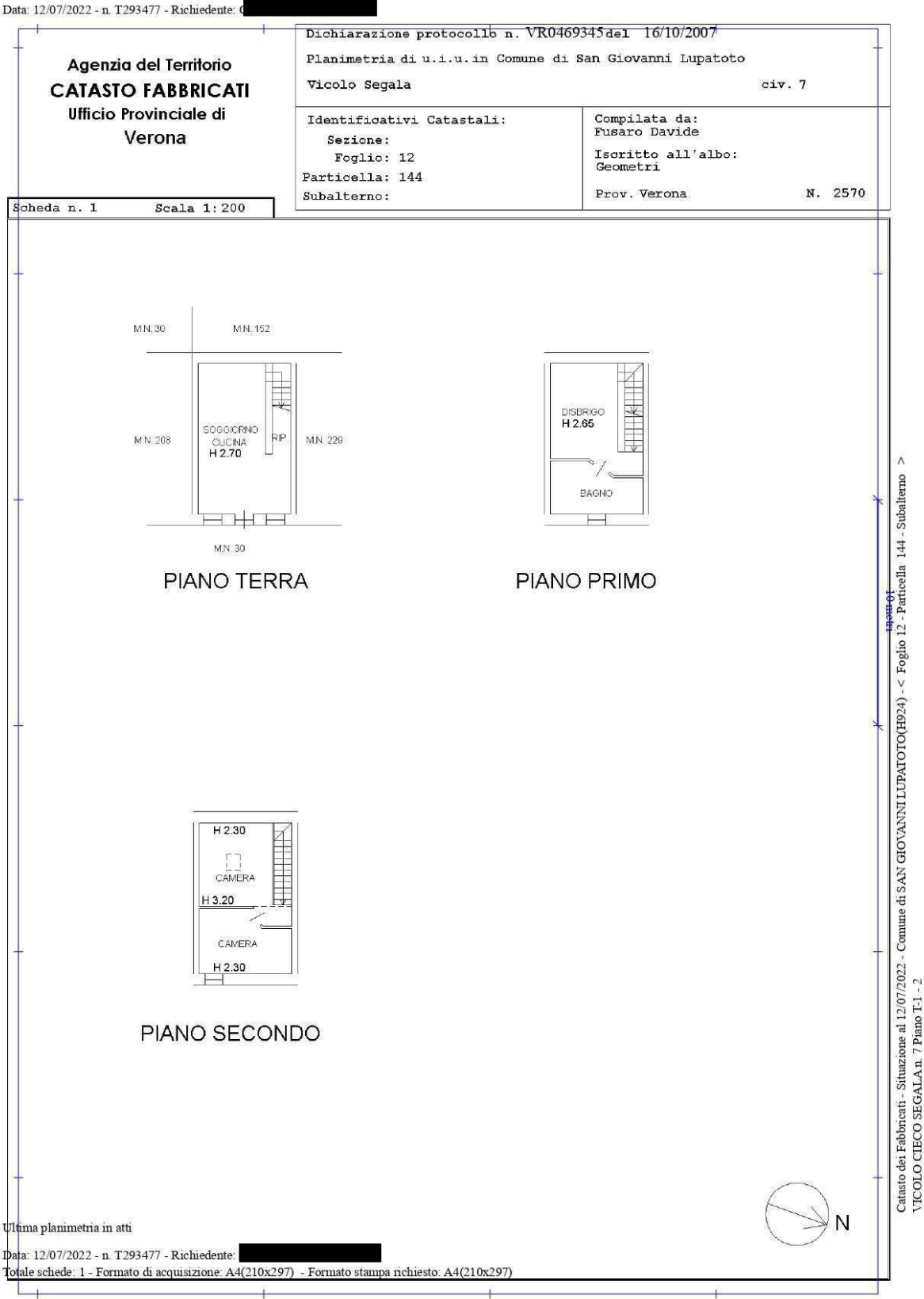


Estratto di mappa catastale

PAOLA TOPPANO architetto

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona al n° 1014

Iscritta all'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Vr al n° 79 il 11/11/1994



Planimetria catastale abitazione Foglio 12 Part. 144 (ex 153 sub 3)

Data: 14/10/2022 - n. T341571 - Richiedente [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Dichiarazione protocollo n. VR0151907 del 13/10/2022	
		Comune di San Giovanni Lupatoto	
		Vicolo Cieco Segala civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	
		Sezione:	
		Foglio: 12	
		Particella: 1100	
		Subalterno: 1	
		Compilata da: Cenzon Fabio	
		Iscritto all'albo: Geometri	
		Prov. Verona	
		N. 02160	

Ultima planimetria in atti

Data: 14/10/2022 - n. T341571 - Richiedente [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2022 - Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO (H924) - < Foglio 12 - Particella 1100 - Subalterno 1 >
VICOLO CIECO SEGALA n. SNC Piano T

Planimetria catastale rustico/taverna Foglio 12 Part. 1100 sub 1

Data: 14/10/2022 - n. T341572 - Richiedente [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Dichiarazione protocollo n. VR0151907 del 13/10/2022	
		Comune di San Giovanni Lupatoto	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Vicolo Cieco Segala civ. SNC	
		Identificativi Catastali:	
		Sezione: Foglio: 12 Particella: 1100 Subalterno: 2	
		Compilata da: Cenzon Fabio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 02160	

PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 14/10/2022 - n. T341572 - Richiedente [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2022 - Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO (H924) - < Foglio 12 - Particella 1100 - Subalterno 2 >
VICOLO CIECO SEGALA n. SNC Piano T

Planimetria catastale autorimessa Foglio 12 Part. 1100 sub 2

PAOLA TOPPANO architetto

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona al n° 1014

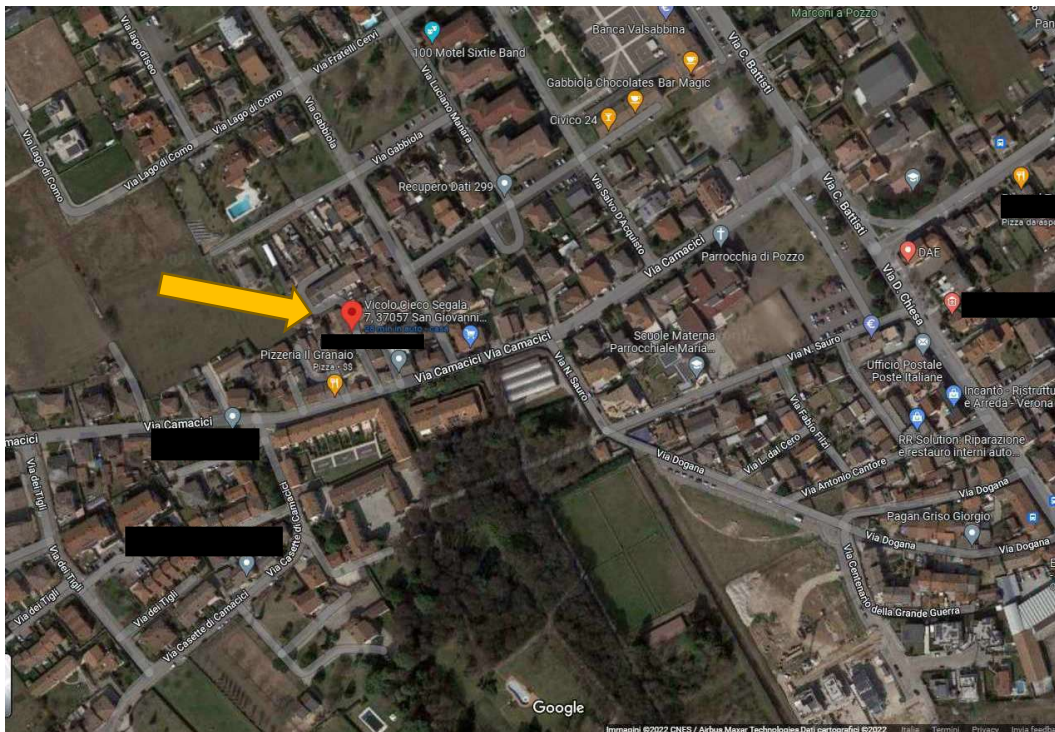
Iscritta all'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Vr al n° 79 il 11/11/1994

7 – STATO DI POSSESSO

L'immobile alla data del sopralluogo risultava [REDACTED]

8 – DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene staggito è inserito in un contesto di tipologia a schiera, in una zona decentrata rispetto al centro di San Giovanni Lupatoto (Vr) in località Pozzo, in una zona con caratteristiche residenziali e dotata di servizi primari, con viabilità di media intensità.



Inquadramento satellitare

9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI E RELATIVI TITOLI DI PROVENIENZA

Nella nota di deposito della documentazione ipo-catastale depositata agli atti, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto:

attuali proprietari :

con atto di compravendita del Notaio Paola Mazza di Verona n. 250120 rep. del 23/07/2003, trascritto il 05/08/2003 ai n. 32662 RG e 21443 RP, l'esecutato con la moglie acquistavano la piena proprietà del compendio oggetto di pignoramento dai [REDACTED]

Precedenti proprietari

[REDACTED] il compendio era pervenuto per atto di compravendita del Notaio Fauci Domenico di Verona del 05/07/2000 di rep. 49656, trascritto il 19/07/2000 ai n. 38090 RG e 19161 RP.

Per il dettaglio della storia ipotecaria si rimanda alla certificazione notarile del Notaio Francesca Vidonis di Legnago (VR), ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. già depositato agli atti.

10 – FORMALITA' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non risultano oneri di natura condominiale, in quanto il compendio viene gestito in maniera autonoma dalla proprietà.

11 – QUOTA PIGNORATA

Con atto di pignoramento trascritto in data 24/05/2022 ai n. 21731 RG e 15844 RP e con atto di pignoramento trascritto in data 08/06/2022 ai n. 23899 RG e 17734 RP veniva colpita la quota 1/2 della proprietà in [REDACTED]

12 – PRATICHE EDILIZIE

Come risulta dall'atto di compravendita del 23/07/2003 il compendio immobiliare in esame è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 e per la costruzione dell'autorimessa (annesso rustico) è

stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 71/94 del 07/07/1998. Non risultano ulteriori pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di S. Giovanni Lupatoto.

13 – CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

13.1 Conformità urbanistica:

Per quanto riguarda il fabbricato principale non è possibile certificare la conformità edilizia, in quanto non è stata reperita alcuna pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Lupatoto (Vr), il fabbricato di antica origine, ha sicuramente subito una ristrutturazione dai precedenti proprietari, per cui risulta in buone condizioni, ma non è mai stata presentata una pratica edilizia.

Per quanto riguarda l'annesso rustico, vista la sopramenzionata pratica di sanatoria, risultano delle difformità riguardanti la disposizione degli spazi interni e un lieve aumento di volume sul lato fronte strada. Nell'autorimessa è presente un wc non autorizzato e utilizzato come ripostiglio.

Non si ha pertanto la conformità urbanistica, che sarà da regolarizzare a carico dell'acquirente e per cui si terrà in debito conto ai fini della stima.

13.2 Conformità catastale:

Il fabbricato residenziale (Part. 144) è conforme alla planimetria catastale in atti di Prot. VR0469345 del 16/10/2007.

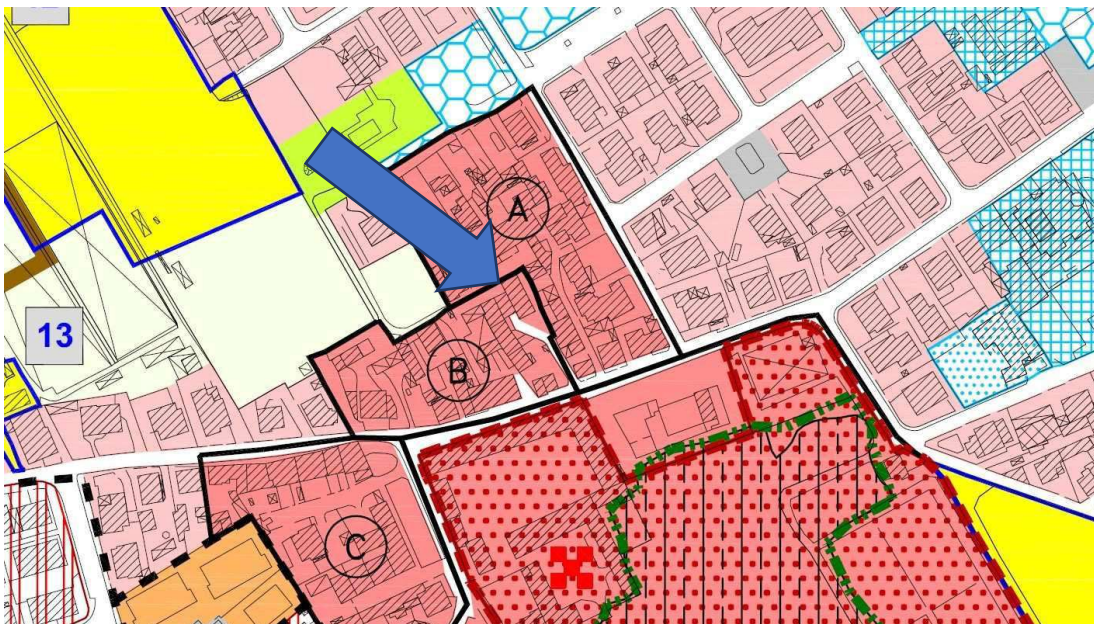
Il fabbricato rustico/deposito (Part. 1100 sub 1 e 2), utilizzato come taverna e autorimessa, è stato regolarizzato con nuova planimetria catastale con Variazione Prot. N. VR0151907 del 13/10/2022, come da Par. 6).

14 – DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Urbanisticamente l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di stima è inserita, secondo lo strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente approvato dal Comune di San Giovanni Lupatoto, in zona

centro storico - residenziale R3 – residenziale consolidato integrato con nucleo di interesse culturale

ATO-R31



Estratto Piano degli Interventi

15 – CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

15.1 Caratteristiche strutturali:

Particella 144

<i>Superficie lorda ABITAZIONE</i>	Mq 103
<i>Anno di costruzione</i>	Ante 01/09/1967
<i>Stato di manutenzione</i>	Buono
<i>Stato di completezza</i>	Finito
<i>Posizione rispetto ad altri fabbricati</i>	Adiacente
<i>Piani fuori terra</i>	Tre
<i>Strutture portanti</i>	Tradizionali in cls
<i>Tamponature</i>	Muratura in laterizio
<i>Solai</i>	Legno
<i>Finiture</i>	Buone
<i>Serramenti esterni</i>	Pvc con vetrocamera e scuri in legno
<i>Serramenti interni</i>	Porte in legno
<i>Pavimentazione</i>	Monocottura

Particella 1100 (sub 1 e 2)

<i>Superficie lorda DEPOSITO/AUTORIMESSA</i>	Mq 57
<i>Anno di costruzione</i>	Ante 01/09/1967

<i>Stato di manutenzione</i>	scadente
<i>Stato di completezza</i>	Finito
<i>Posizione rispetto ad altri fabbricati</i>	isolato
<i>Piani fuori terra</i>	Uno
<i>Strutture portanti</i>	Tradizionali in cls
<i>Tamponature</i>	Muratura in laterizio
<i>Solai</i>	Laterocemento
<i>Finiture</i>	Mediocri
<i>Serramenti esterni</i>	Basculante in metallo / alluminio
<i>Serramenti interni</i>	In legno
<i>Pavimentazione</i>	Monocottura

. 15.2 Tabella superfici nette:

Particella 144

<i>Destinazione</i>	<i>Altezza interna mt</i>	<i>Superficie netta mq</i>	<i>Coeff. Comm.</i>	<i>Piano</i>
Soggiorno/cucina	2.70	22.50	1	P.T.
Disbrigo	2.65	16.00	1	P.1
Bagno	2.65	8.00	1	P.1
Camera 1	2.30 – 3.20	10.00	1	P.2
Camera 2	2.30 – 3.20	11,90	1	P.2
Vano scale	9.00	3.00	1	P.T-1-2

Particella 1100

<i>Destinazione</i>	<i>Altezza interna</i>	<i>Superficie netta mt</i>	<i>Coeff. Comm.</i>	<i>Piano</i>
Autorimessa	2.90 – 3.70	17.00	0,50	P.T.
Taverna	2.20 – 2.70	28.00	0,50	P.T.

. 15.3 Impianti tecnologici:

Particella 144 (abitazione)

citofonico: assente

elettrico: sottotraccia, si ritiene necessari di relative verifiche e adeguamenti.

idrico: sottotraccia con approvvigionamento da rete comunale

termico: caldaia a gas metano posizionata nel sottoscala al piano terra

climatizzazione: assente

allarme: assente

Particella 1100 (taverna/autorimessa)

elettrico: sottotraccia, si ritiene necessari di relative verifiche e adeguamenti.

idrico: sottotraccia con approvvigionamento da rete comunale

termico: camino a legna

climatizzazione: assente

allarme: assente

16 – TABELLA SUPERFICI LORDE**Particella 144**

<i>Determinazione superficie commerciale</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Fabbricato	103 mq	100 %	103 mq

Particella 1100

<i>Determinazione superficie commerciale</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie commerciale arrotondata</i>
Deposito/taverna (sub 1)	38 mq	50%	19 mq
Autorimessa (sub 2)	19 mq	50%	9.5 mq

17 – DIVISIBILITA' DEI BENI IN RELAZIONE ALLE QUOTE PIGNORATE

In base alla quota pignorata, dopo aver visitato i luoghi e preso atto della loro consistenza, si ritiene che gli stessi non siano comodamente divisibili in natura.

18 – REGIME PATRIMONIALE

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe del Comune di San Giovanni Lupatoto (Vr), dove l'esecutato è residente, risulta che lo stesso [REDACTED] sopra identificata in regime di separazione dei beni.

19 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Riscontrate le risultanze dei registri e dei documenti presso l'Agenzia del Territorio di Verona, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, si attesta che il compendio in oggetto è gravato dalle seguenti formalità:

19.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- . domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- . convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: nessuna
- . atti di asservimento urbanistico: nessuno

altre limitazioni d'uso: nessuna

19.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

ISCRIZIONI:

<i>Titolo</i>	Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo Atto Notaio Paola Mazza del 23/07/2003
<i>Data iscrizione</i>	[REDACTED]
<i>Registro Generale</i>	[REDACTED]
<i>Registro Particolare</i>	[REDACTED]
<i>A favore</i>	[REDACTED]
<i>Contro</i>	[REDACTED]
<i>Somma</i>	Capitale € 131.000,00 Totale € 262.000,00

TRASCRIZIONI

<i>Titolo</i>	Verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Verona n. 1686 rep. del 14.03.2022
<i>Data trascrizione</i>	[REDACTED]
<i>Registro Generale</i>	[REDACTED]
<i>Registro Particolare</i>	[REDACTED]
<i>A favore</i>	[REDACTED]
<i>Contro</i>	[REDACTED]

<i>Titolo</i>	Verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Verona n. 1686 rep. del 14/03/2022
<i>Data trascrizione</i>	[REDACTED]
<i>Registro Generale</i>	[REDACTED]
<i>Registro Particolare</i>	[REDACTED]
<i>A favore</i>	[REDACTED]
<i>Contro</i>	[REDACTED]

Per il dettaglio della storia ipotecaria e delle formalità pregiudizievoli si rimanda alla certificazione notarile del Notaio Francesca Vidonis di Legnago (VR), ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. già depositata agli atti.

20 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA*. 20.1 Criterio di stima :*

Il criterio adottato per determinare il valore venale del bene è quello per comparazione con beni simili ed in base a valori unitari di consistenza, tenendo in giusta considerazione l'ubicazione, la giacitura, la natura del suolo, le condizioni di manutenzione ed uso, l'estetica, le dimensioni, le caratteristiche urbanistiche, nonché l'attuale andamento dei prezzi medi di mercato per beni consimili all'epoca di riferimento della stima: SETTEMBRE 2022.

. 20.2 Fonti d'informazione:

Le indagini sono state effettuate presso i Pubblici Uffici del Catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, l'Agenzia delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico Comunale, da informazioni assunte in loco da agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare circa recenti ed analoghe transazioni, con riferimento, nell'ambito comunale di competenza dell'immobile, alle specifiche caratteristiche di zona e di tipologia immobiliare, ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione.

<i>LOTTO UNICO</i>	<i>Identificazione catastale</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Valore commerciale di stima</i>
abitazione	Fg. 12 - Part. 144	103 mq	€ 1.100,00	€ 113.300,00
deposito	Fg. 12 -Part.1100-Sub 1	19 mq	€ 1.100,00	€ 20.900,00
autorimessa	Fg. 12 -Part.1100-Sub 2	9.5 mq	€ 1.100,00	€ 10.450,00

Valore complessivo del lotto arrotondato € 145.000,00

(Il suddetto valore è comprensivo dell'area cortiva di pertinenza del deposito/taverna/autorimessa pari a mq. 50.)

è pari ad € 72.500,00 (settantaduemilacinquecento/00).

21 – RIEPILOGO*Esecutato :**Identificazione dei beni :*

Unità immobiliare costituita da abitazione su tre piani con annesso rustico ad uso deposito/taverna e autorimessa.

Localizzazione :

Vicolo Cieco Segala n. 7 – San Giovanni Lupatoto (VR)

*Identificazione catastale:*

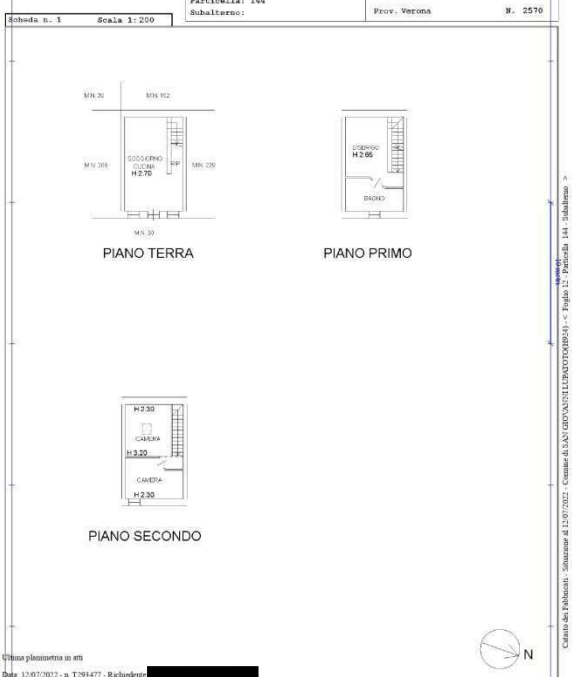
Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)

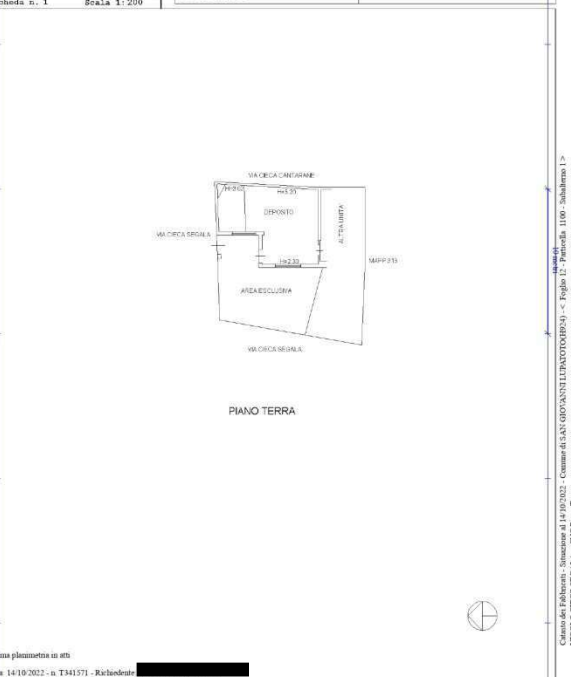
Foglio 12 Part. 144, cat. A/3, cl. 4, consistenza 4 vani, sup. cat.106 mq – Vicolo Cieco Segala n. 7, P.T-1-2, Rendita € 392,51. (abitazione)

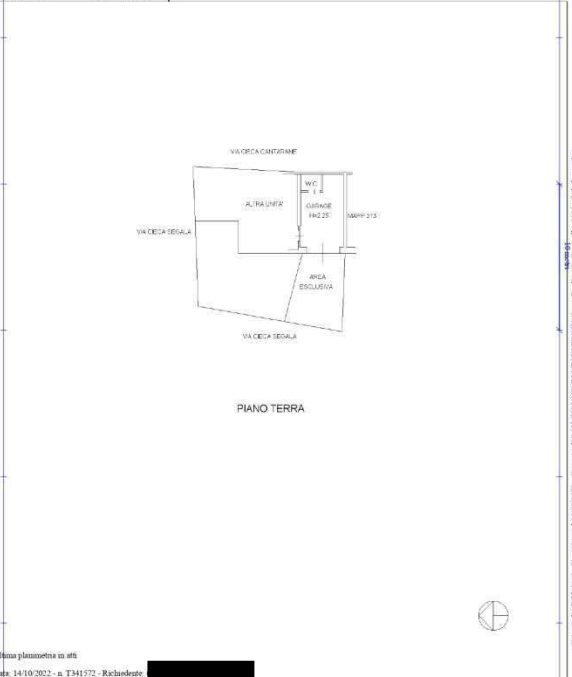
Foglio 12 Part. 1100, sub 1, cat. C/2, cl. 4, consistenza 30 mq, sup. cat.38 mq, Vicolo Cieco Segala snc, P-T, Rendita € 49.58 (deposito/taverna)

Foglio 12 Part. 1100, sub 2, cat. C/6, cl. 4, consistenza 14 mq, sup. cat.19 mq, Vicolo Cieco Segala snc, P-T, Rendita € 41.94 (autorimessa)

Intestatari:

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Dichiarazione protocollo n. VR0151907 del 10/10/2007 Pianimetria di 9.1.9.3n Comune di San Giovanni Lupatoto Vicolo Segala civ. 7	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 144 Subalterno: 1	Compilata da: Fusaro Davide Inserito all'albo: Geometri Prov. Verona	N. 2570	
Scheda n. 1 Scala 1:200			
			
Piano Terra			
Piano Primo			
Piano Secondo			
Ultima planimetria in atti			
Data 12/07/2012 - n. T29477 - Richiedente: [redacted]			
Tutela schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(10x297) - Formato stampa richiesto: A4(10x297)			

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Dichiarazione protocollo n. VR0151907 del 13/10/2022 Comune di San Giovanni Lupatoto Vicolo Clesco Segala civ. 28C	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 1100 Subalterno: 1	Compilata da: Geronzi Fabio Inserito all'albo: Geometri Prov. Verona	N. 02150	
Pianimetria Scheda n. 1 Scala 1:200			
			
Piano Terra			
Ultima planimetria in atti			
Data 14/10/2022 - n. T341572 - Richiedente: [redacted]			
Tutela schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(10x297) - Formato stampa richiesto: A4(10x297)			

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Dichiarazione protocollo n. VR0151907 del 13/10/2022 Comune di San Giovanni Lupatoto Vicolo Clesco Segala civ. 28C	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 1100 Subalterno: 2	Compilata da: Geronzi Fabio Inserito all'albo: Geometri Prov. Verona	N. 02160	
Pianimetria Scheda n. 1 Scala 1:200			
			
Piano Terra			
Ultima planimetria in atti			
Data 14/10/2022 - n. T341572 - Richiedente: [redacted]			
Tutela schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(10x297) - Formato stampa richiesto: A4(10x297)			

<i>Quota pignorata :</i> Quota 1/2 del diritto della piena [REDACTED]	
<i>Consistenze :</i> Superficie lorda commerciale abitazione mq. 103 (coeff 1) Superficie lorda commerciale deposito/taverna mq. 19 (coeff 0.5) Superficie lorda commerciale autorimessa mq. 9.5 (coeff 0.5) Superficie area cortiva annessa al deposito/autorimessa mq. 50	
<i>Atto di provenienza:</i> Atto di compravendita Notaio Paola Mazza di Verona n. 250120 Rep. del 23/07/2003 Trascrizione del 05/08/2003 nn.32662 RG e 21442 RP	
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: [REDACTED]	€ 145.000,00 [REDACTED]

Tanto la sottoscritta 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 ai disposti dei paragrafi n° 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 previamente i beni mediante sopralluogo sotto ogni profilo.

Verona, 13.10.2022

