

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 367/2021 R.E.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

(con Avv. Enrico Morgante)

contro:

████████████████████
████████████████████

G.E.: Dott. ANGELO FRANCO – 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 Scrimiarì 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 26/07/2021 e trascritto in data 11/10/2021, venivano colpiti i seguenti beni identificati nel verbale di pignoramento immobili:

a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà:

- *N.C.E.U. - Comune di San Bonifacio (VR), contraddistinto al Fg. 21, mn. 748, sub. 3, nat. A2, vani 7;*
- *N.C.E.U. - Comune di San Bonifacio (VR), contraddistinto al Fg. 21, mn. 748, sub. 6, nat. C6, mq 173.*

Dati catastali identificativi

N.C.E.U. del Comune di San Bonifacio (VR)

Foglio 21 p.lla 748 sub. 19 (ex sub.3) - cat. A/2 – Cl. 3 – Vani 7 – Rendita € 524,20 -
Località Villabella n. SNC Piano S1-T – 1;

Foglio 21 p.lla 748 sub. 6 - cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. mq. 173 – Rendita € 384,19 -
Località Villabella n. SNC Piano S1.



roberto romanò architetto

Ubicazione dei beni

Comune di San Bonifacio (VR) - via Gritti n. 29 (località Villabella).

I dati indicati nel pignoramento non corrispondono a quelli attuali; in particolare l'unità immobiliare identificata al fg. 21 p.la 748 sub. 3 (vedi trascrizione dell'atto giudiziario allegato) in data 16.11.2007 è stata soppressa ed è stata costituita la nuova unità immobiliare identificata con il nuovo subalterno 19 per causale "Ampliamento".

I dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, permettono l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di procedura.

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

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:

- **denuncia di variazione** - si è provveduto alla presentazione di istanza con ricevuta di approvazione prot. VR0110940 del 15.07.2022 per **Diversa distribuzione degli spazi interni – Variazione di toponomastica** (vedi allegati).



roberto romanò architetto

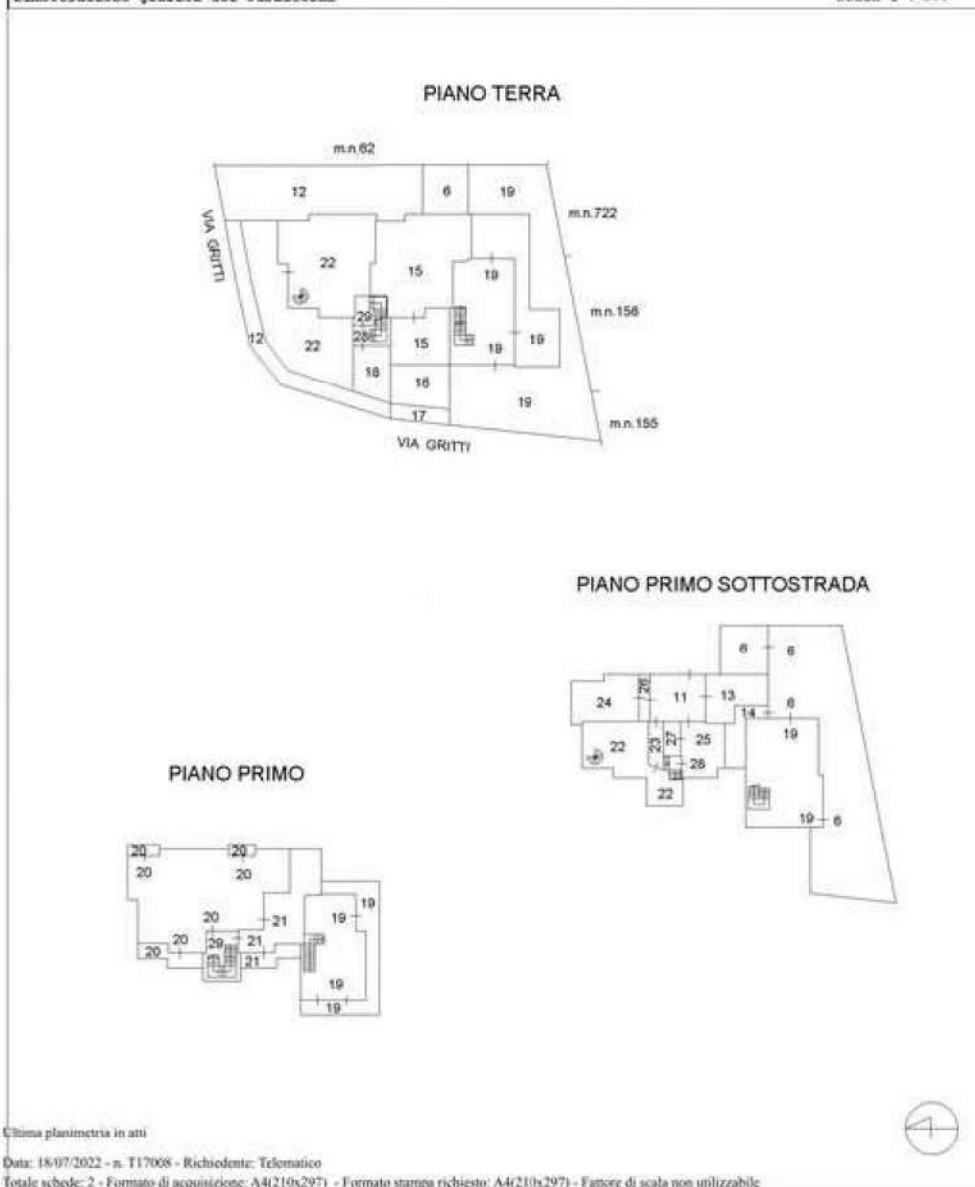
Documenti catastali

Data: 18/07/2022 - n. T17008 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Romano' Roberto	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Verona	N. 01414

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Comune di San Bonifacio		Protocollo n. VR0110940 del 15/07/2022	
Sezione:	Foglio: 21	Particella: 748	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2022 - Comune di SAN BONIFACIO(3783) - < Foglio 21, Particella 748 >



roberto romanò architetto

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
SAN BONIFACIO		21	748			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO.
3						SOPPRESSO.
4						SOPPRESSO.
5						SOPPRESSO.
6	via gritti	29	S1			AUTORIMESSA E CORTE ESCLUSIVA
7						SOPPRESSO.
8						SOPPRESSO.
9						SOPPRESSO.
10						SOPPRESSO.
11	VIA GRITTI	29	S1			BCNC AI SUB. 13 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 (SPAZIO DI MANOVRA).
12	VIA GRITTI		T			BCNC AI SUB. 6 - 13 - 15 - 16 - 19 - 20 - 21 - 22 (CORTE CON ACCESSI PEDONALE E CARRAIO NONCHE' SCIVOLO)
13	VIA GRITTI	29	S1			AUTORIMESSA.
14	VIA GRITTI		S1			CANTINA DEPOSITO.
15	VIA GRITTI	25	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA.
16	VIA GRITTI		T			AREA URBANA DI MQ. 26.
17	VIA GRITTI		T			B.C.C. - AREA URBANA DI MQ. 9.
18	VIA GRITTI		T			BCNC AI SUB 13 - 15 - 16 - 17 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 (CORTE COMUNE)
19	via gritti	29	S1-T - 1			ABITAZIONE E CORTE ESCLUSIVA
20	VIA GRITTI	29	1			ABITAZIONE. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL MN 748 / 21.
21	VIA GRITTI	29	1			ABITAZIONE. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL MN 748 / 20.
22	VIA GRITTI	29	S1-T			DEPOSITO CON CORTE ESCLUSIVA.
23	VIA GRITTI	29	S1			CORRIDOIO DI PASSAGGIO. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL BCNC MN 748 / 11.
24	VIA GRITTI	29	S1			AUTORIMESSA. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL MN 748 / 26.
25	VIA GRITTI	29	S1			AUTORIMESSA. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL MN 748 / 27.





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/07/2022
Ora: 08:57:03
Numero Pratica: T17117
Pag: 2 - Fine

26	VIA GRITTI		S1		AUTORIMESSA. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL MN 748 / 24.
27	VIA GRITTI		S1		AUTORIMESSA. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL MN 748 / 25.
28	VIA GRITTI		S1-T		UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE. (PORZIONE VANO SCALA)
29	VIA GRITTI		T-1		UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE. (PORZIONE VANO SCALA)

Visura telematica

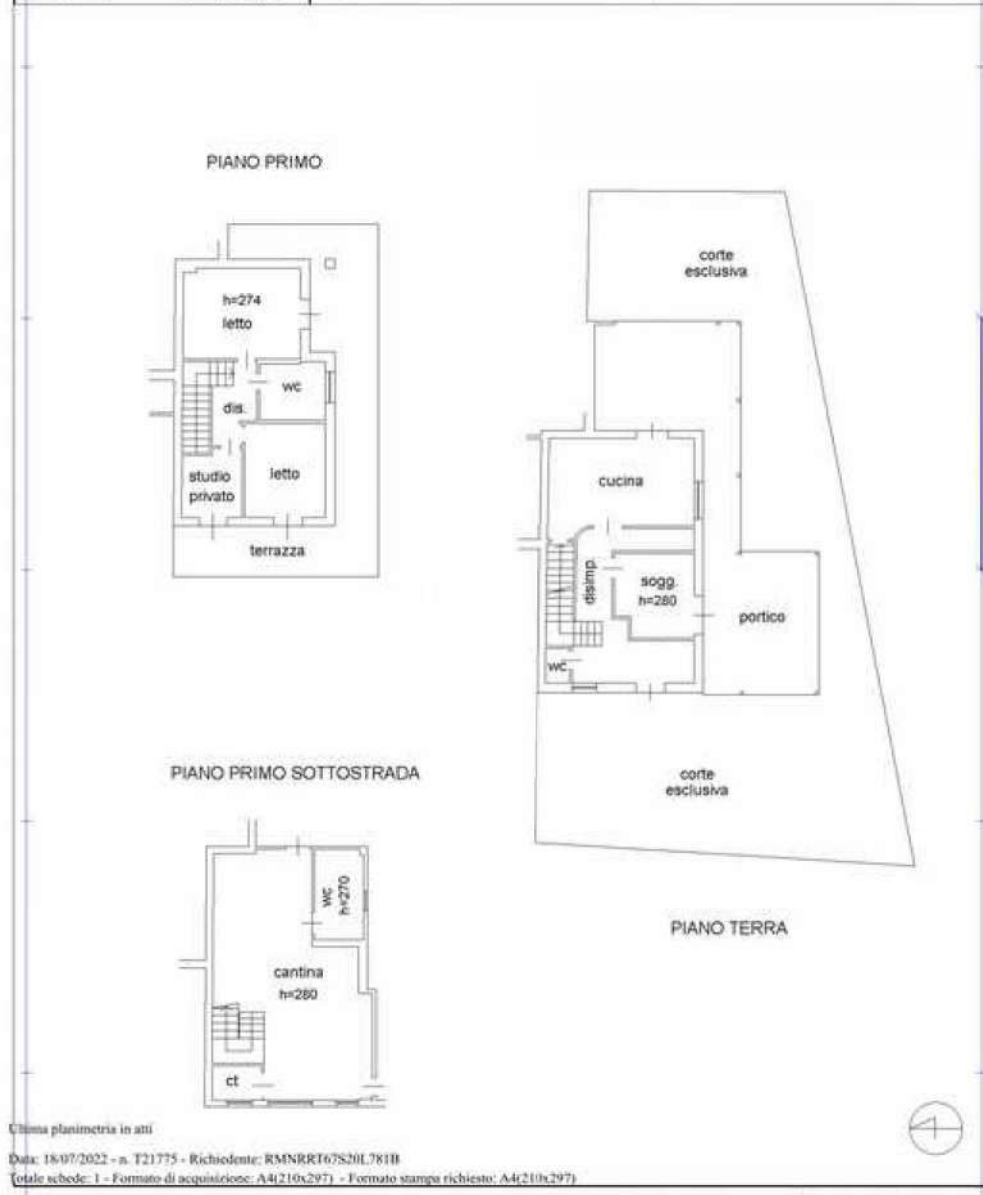


roberto romanò architetto

Data: 18/07/2022 - n. T21775 - Richiedente: RMNRRT67S20L781H

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0110940 del 15/07/2022		
	Comune di San Bonifacio		
	Via Gritti	civ. 29	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Romano' Roberto	
	Serzione:	Iscritto all'albo: Architetti	
	Foglio: 21	Prov. Verona	N. 01414
	Particella: 748		
	Subalterno: 19		

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2022 - Comune di SAN BONIFACIO(01783) - Foglio 21 - Particella 748 - Subalterno 19 >



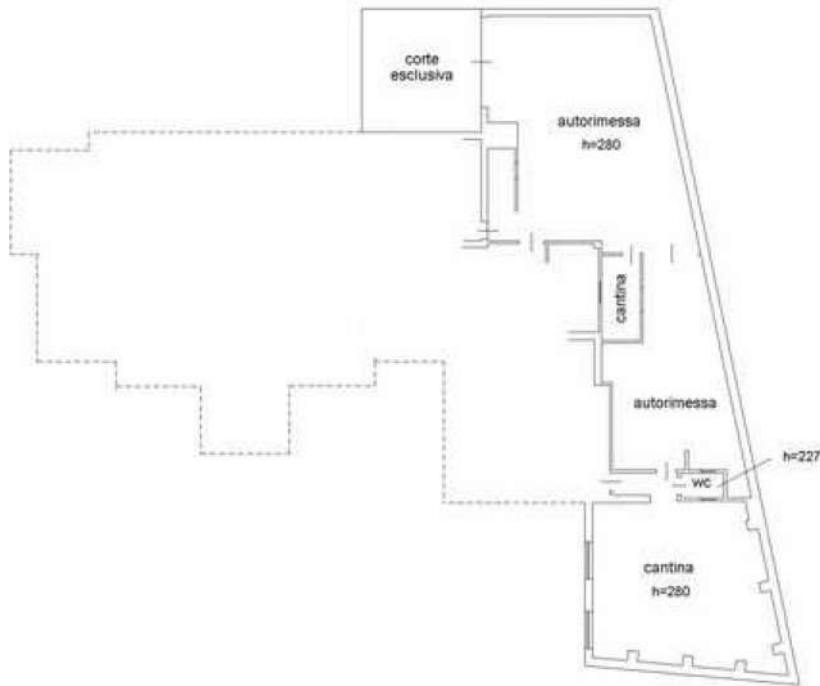
roberto romanò architetto

Data: 18/07/2022 - n. T21778 - Richiedente: RMNRR167S20L781H

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0110940 del 15/07/2022		
	Comune di San Bonifacio		
	Via Gritti	civ. 29	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Romano' Roberto	
	Serione:	Iscritto all'albo: Architetti	
	Foglio: 21	Prov. Verona	N. 01414
	Particella: 748		
	Subalterno: 6		

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Ultima planimetria in atti

Data: 18/07/2022 - n. T21778 - Richiedente: RMNRR167S20L781H

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2022 - Comune di SAN BONIFACIO(H783) - Foglio 21 - Particella 748 - Subalterno 6 - VIA GRITTI n. 29 Piano S1



roberto romanò architetto

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Dati della richiesta	Comune di SAN BONIFACIO (Codice:0783)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 748 Sub.: 19

Unità immobiliare dal 15/07/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
I		21	748	19			A/2	3	7 vani	Totale: 199 m ² Totale valore area superata: 199 m ²	Euro 524,20	VARIAZIONE del 15/07/2022 Pratica n. VER010946 in atti del 15/07/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 110946/1/2022)
Indirizzo: VIA GRIFFI n. 28 Piano 1/1 - 1												
Municipalità: Verona												
Amministrazione: Comune di San Bonifacio (Cod. 0783)												

Mappi Terreni Correlati

Codice Comune 0783 - Foglio 21 - Particella 748

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	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
I		21	748	19			A/2	3	7 vani	Totale: 199 m ² Totale valore area superata: 199 m ²	Euro 524,20	Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in base dei dati di superficie
Indirizzo: LOCALITA' VILARELLA n. 99C Piano 1/1 - 1												

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Municipalità:	Verona	Mod. 04
Amministrazione:	Comune di San Bonifacio	

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
I		21	748	19			A/2	3	7 vani		Euro 524,20	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2014 Pratica n. VER011710 in atti del 13/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24106/1/2014)
Indirizzo: LOCALITA' VILARELLA n. 99C Piano 1/1 - 1												
Municipalità: Verona												
Amministrazione: Comune di San Bonifacio												

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/08/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
I		21	748	19			A/2	3	7 vani		Euro 524,20	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2008 Pratica n. VER011710 in atti del 20/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34431/1/2008)
Indirizzo: VIA VILARELLA n. 99C Piano 1/1 - 1												
Municipalità: Verona												
Amministrazione: Comune di San Bonifacio												

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
I		21	748	19			A/2	3	7 vani		Euro 524,20	AMPLIAMENTO del 16/11/2007 Pratica n. VER0114291 in atti del 16/11/2007 AMPLIAMENTO (n. 4962/1/2007)
Indirizzo: VIA VILARELLA n. 99C Piano 1/1 - 1												



roberto romanò architetto

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Indirizzo	Partita	Mod. 10
Chiamata e codice catastale (ca. 701/94)		

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

Situazione degli intestati dal 16/11/2007

[REDACTED]		
------------	--	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/09/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		21	748	3			A/2	3	7 vani		Euro 534,28 L. 1.915,909
VARIAZIONE del 17/09/1997 in atti del 17/09/1997 SU DIMIAZIONE DI FABBRICATO (RUBRICA (D.M. 05/11/1997)											
Indirizzo: VIA VILABELLA, 54C PIANO 1° - 1 Partita: [REDACTED] Mod. 10: [REDACTED]											

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		21	748	3			F/3				
VARIAZIONE del 19/12/1996 in atti del 19/12/1996 PER DURATA DECADUTA IN PARTE (ca. 1006751/1799)											
Indirizzo: VIA VILABELLA, 54C PIANO 1° - 1 Partita: [REDACTED] Mod. 10: [REDACTED]											

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		21	748	3			F/3				
COSTITUZIONE del 19/12/1996 in atti del 19/12/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE (ca. 1006461/1996)											
Indirizzo: VIA VILABELLA, 54C PIANO 1° - 1 Partita: [REDACTED] Mod. 10: [REDACTED]											

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

Situazione degli intestati dal 05/11/1999

[REDACTED]		
------------	--	--

Situazione degli intestati dal 19/12/1996

[REDACTED]		
------------	--	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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



roberto romanò architetto

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Dati della richiesta	Comune di SAN BONIFACIO (Codice:0783)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 748 Sub.: 6

Unità immobiliare dal 15/07/2022

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	748	6			C/6	1	157 m ²	Totale: 193 m ²	Euro 243,25	VARIAZIONE del 15/07/2022 Pratica n. VER010946 in atti dal 15/07/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA (n. 1/0946 L.2022)
Indirizzo: VIA GRILLI n. 28 Piano 01												
Municipalità: Verona												
Annotazioni: (documenti e realtà catastali)												

Mappali Terreni Correlati

Circolo Comune 0783 - Foglio 21 - Particella 748

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	748	6			C/6	3	173 m ²	Totale: 173 m ²	Euro 384,39	Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in classe dei dati di superficie.
Indirizzo: LOCALITA' VILLARELLA, SNC Piano 01												
Municipalità: Verona												
Annotazioni: (documenti e realtà catastali)												

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/2014

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	748	6			C/6	3	173 m ²		Euro 384,39	VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 13/11/2014 Pratica n. VER046403 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA (n. 282342 L.2014)
Indirizzo: LOCALITA' VILLARELLA, SNC Piano 01												
Municipalità: Verona												
Annotazioni: (documenti e realtà catastali)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/1997

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	748	6			C/6	3	173 m ²		Euro 284,39 L. 743.900	VARIAZIONE del 17/09/1997 in atti dal 17/09/1997 ULTIMAZIONE CATASTRALE URBANO (n. 064895 L.1997)
Indirizzo: VIA VILLARELLA, SNC Piano 01												
Municipalità: Verona												
Annotazioni: (documenti e realtà catastali)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1996

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	748	6			F/0					VARIAZIONE del 19/12/1996 in atti dal 19/12/1996 PER ERRATA DICHIARAZ. DI PARTE (n. 100675 L.1996)
Indirizzo: VIA VILLARELLA, SNC Piano 01												
Municipalità: Verona												
Annotazioni: (documenti e realtà catastali)												



roberto romano architetto

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 1912/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Libera	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Altre Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	744	6			F/1					COSTITUZIONE del 19.12.1999 in atti del 19.12.1996 FR CORSO DE' COSTITUZIONE ca. 100648.1.1996
Indirizzo: VIA DELL'ARTE, s.n.c. Povegliano Numero: Parma 100000 Mod. 99 1001												

1. Testazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/11/1999

[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 19/12/1996

[REDACTED]

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

5 SITUAZIONE DI STATO CIVILE

Da ricerche effettuate presso il Comune di San Bonifacio (VR) e successivamente presso il Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) – Ufficio di Stato Civile, si evidenzia quanto riportato:

[REDACTED]

si sono uniti in matrimonio il 29.04.1984.

Annotazioni:

con atto in data 29.05.1990 - rep.62.976 racc.4.105 - notaio F. Vanzella in San Bonifacio del Distretto Notarile di Verona, i coniugi suddetti hanno stipulato convenzione matrimoniale - "Quindi essi signori [REDACTED]

[REDACTED] liberamente e concordamente convengono che ciascuno di essi conservi la



roberto romanò architetto

titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il matrimonio ed ai fini dell'opponibilità ai terzi chiedono che dell'instaurato regime di separazione dei beni venga eseguita annotazione..." (vedi allegato).

6 SITUAZIONE DI POSSESSO-DIRITTI REALI

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Soave come da richiesta ns. prot. PEC 81655 del 13.04.2022, e della successiva comunicazione pervenuta in data 17.05.2022 risulta quanto segue:

Contratto di Locazione n.2104 serie 3T - Contratto RLI Telematico ID. Telem: T6B21T002104000DD, stipulato il 15.07.2021 e registrato il 06.08.2021 richiedente la registrazione XXXXXXXXXX relativo a:

L1-Locazione di Immobile ad uso abitativo data del contratto.

Durata dal 15.07.2021 al 15.07.2025 corrispettivo annuo € 7.200,00 – dati catastali: fg.21 p.lla 748 sub. 19 e sub. 6.

In sintesi:

atto di pignoramento - data atto giudiziario e notifica **26.07.2021**
contratto di locazione - data di registrazione **06.08.2021.**

Considerate le date sopraccitate il contratto in essere risulta **non opponibile** alla Procedura Esecutiva in oggetto (vedi estratto di Nomina Tribunale Civile e Penale di Verona – Ufficio Esecuzioni Immobiliari:

*3.2) se, invece, dovesse risultare l'occupazione da parte di terzi in virtù di un contratto non opponibile alla procedura (es. comodato, contratto di locazione o di affitto privo di data certa o **con data certa posteriore alla notifica dell'atto di pignoramento**, contratto di locazione o di affitto con canone inferiore di un terzo al giusto prezzo di mercato al momento della stipula del contratto o del rinnovo o a quello risultante da precedenti locazioni o affitti), il custode ne darà comunicazione immediata al Giudice ed ai creditori, allegando bozza dell'ordine di liberazione, successivamente all'udienza ex*



roberto romanò architetto

art. 569 c.p.c., salvo la presenza di gravi motivi che impongano la liberazione dell'immobile ancor prima che venga delegata la vendita).

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.

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

Trascrizioni - Iscrizioni – Annotazioni

Atto di Compravendita - del 05/11/1999 Numero di repertorio 92569, Trascrizione Registro generale n. 40633 - Registro particolare n. 26361 Presentazione n. 19 del 16/11/1999.

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo del 05/11/1999 Numero di repertorio 92570, Iscrizione Registro generale n. 40634 - Registro particolare n. 9211 Presentazione n. 20 del 16/11/1999.

Cancellazione Totale Ipoteca Volontaria del 13/10/2006 Numero di repertorio 33365, Annotazione Registro generale n. 2249 - Registro particolare n. 472 Presentazione n. 86 del 16/01/2007.

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo del 11/07/2006 Numero di repertorio 125891/17988, Iscrizione Registro generale n. 36920 - Registro particolare n. 9346 Presentazione n. 180 del 21/07/2006.

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo del 09/10/2007 Numero di repertorio 127854/19136, Iscrizione Registro generale n. 48693 - Registro particolare n. 12215 Presentazione n. 67 del 12/10/2007.

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo del 23/05/2011 Numero di repertorio 419/2012, Iscrizione Registro generale n. 18331 - Registro particolare n. 2523 Presentazione n. 66 del 31/05/2012.



roberto romanò architetto

Ipoteca Giudiziale – Sentenza di condanna – Atto Giudiziario del 30/03/2018 Numero di repertorio 798/2018, Trascrizione Registro generale n. 42087 - Registro particolare n. 7009 Presentazione n. 12 del 26/11/2020.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – Atto Giudiziario del 26/07/2021 Numero di repertorio 4174, Trascrizione Registro generale n. 44640 - Registro particolare n. 32035 Presentazione n. 2 del 11/10/2021.

Le visure ipotecarie sino alla data del 14/04/2022, non evidenziano ulteriori formalità pregiudizievoli.

Presenza altri diritti – *vincoli carattere storico-artistico – vincoli di natura paesaggistica – atti urbanistici e cessioni di cubatura – convenzioni matrimoniali – provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge – limitazione d’uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni) – diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) – usi civici – altri vincoli di natura reale o personale conosciuti anche se non trascritti (tipo sequestri penali).*

Da verifica e presa visione di quanto reperito ed in particolare da quanto riportato nell’atto di compravendita del 05.11.1999 notaio Marranghello Antonio N. Rep. 92.569 - N. Racc. 11.494, si evidenzia quanto segue:

in merito alla presenza di altri diritti - nulla da segnalare.

9 VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto non presentano alcun assetto fiscale di natura condominiale.

10 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio (VR) risultano i seguenti titoli edilizi depositati in riferimento agli immobili oggetto di procedura esecutiva (vedi allegati):



- Concessione Edilizia n.7909/95/02 del 29.06.1996;
- Concessione Edilizia in Variante n.7909/95/03 del 11.11.1998;
- Concessione Edilizia in Variante n.7909/95/04 del 16.06.1999;
- Certificato di Abitabilità prot. n. 16198 rilasciato in data 10.07.1999.

Dai documenti in possesso allo scrivente ed il confronto dello stato dei luoghi, si dichiara:

- la non conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari (alloggio e autorimessa) in quanto in sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto all'ultimo progetto presentato ed in particolare difformità distributive interne e difformità prospettiche (forometrie).

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 4.000,00 + 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

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

Piano degli Interventi

- Sistema Insediativo: "ZTO B aerea urbana di completamento edilizio art. 65 – 65.1"



roberto romanò architetto



12 SITUAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

Nel compendio immobiliare in oggetto risultano presenti gli impianti tecnologici (acqua, energia elettrica e gas).

Dall'esame dell'immobile, considerato lo stato di manutenzione/conservazione dello stesso rilevato in sede di sopralluogo, appare comunque 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 romanò architetto

13-14 PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Dallo studio delle caratteristiche dei beni in oggetto si ritiene di formare un unico lotto di vendita:

LOTTO UNICO

N.C.E.U. del Comune di San Bonifacio (VR) Foglio 21 p.lla 748 sub 19-6.

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di San Bonifacio (VR) – Via Gritti n. 29, costituito da un alloggio al piano interrato, terra e primo e da una autorimessa al piano interrato, facente parte di un complesso immobiliare che si eleva su due livelli fuori terra ed 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 San Bonifacio (VR) Foglio 21 p.lla 748 sub 19-6.

15 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di San Bonifacio (VR) – Via Gritti n. 29, costituito da un alloggio al piano interrato, terra e primo e da una autorimessa al piano interrato, facente parte di un complesso immobiliare che si eleva su due livelli fuori terra ed uno interrato.

L'immobile costruito alla fine degli anni novanta, ricade in zona prevalentemente residenziale, in zona periferica rispetto al centro dell'abitato del comune in oggetto in località Villabella; l'area è caratterizzata da sufficienti infrastrutture primarie.

L'unità abitativa con accesso indipendente da corte esclusiva è composta al piano terra da portico, ingresso, spazio adibito a camera da letto (rif.plan.cat. - soggiorno), cucina e servizio igienico; al piano primo da una zona adibita a cucina-pranzo (rif.plan.cat. -



letto), disimpegno, camera, locale disbrigo (rif.plan.cat. - studio privato), bagno e terrazza; al piano interrato da un locale cantina, bagno di servizio e vano tecnico (si evidenzia che l'area cortiva nello stato di fatto, oltre a quella appartenente in via esclusiva al sub 19, comprende anche altre due u.i. distinte con i subb. 16 e 17 di proprietà di terzi e non oggetto della presente procedura – vedi visure allegate).

L'ingresso attuale permette l'accesso ad un locale adibito a camera da letto; dotato di apertura, risulta provvisto di superfici murarie intonacate e tinteggiate e di pavimentazione in materiale ceramico.

Di seguito è presente il bagno di servizio; provvisto di pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica, risulta allestito con apparecchi sanitari standard in porcellana e di accessori essenziali.

Successivamente è presente la cucina; provvista di aperture, risulta dotata di superfici murarie intonacate e tinteggiate ed in parte provviste di rivestimento in piastrelle di ceramica; la pavimentazione è in materiale ceramico.

Dal piano terra, attraverso una scala interna rivestita in materiale lapideo, si accede al piano primo; il disimpegno permette l'accesso ai vari ambienti presenti.

Il primo locale che si incontra risulta essere un vano adibito a cucina-pranzo; provvisto di apertura, risulta dotato di superfici murarie intonacate e tinteggiate ed in parte provviste di rivestimento in ceramica; la pavimentazione è in materiale ceramico.

Di seguito è presente il servizio igienico dotato di apertura; provvisto di pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica, risulta allestito con apparecchi sanitari standard in porcellana e di accessori essenziali. Successivamente risulta presente una camera da letto; dotata di apertura, provvista di superfici murarie intonacate e tinteggiate e di pavimentazione in materiale ceramico.

Infine è presente un locale disbrigo/studio privato provvisto anch'esso di apertura, di superfici murarie intonacate e tinteggiate e di pavimentazione in materiale ceramico.



Le porte interne risultano in legno tamburato e i serramenti esterni dotati di vetrocamera sono in legno con scuri in materiale ligneo; il portoncino d'ingresso è in legno e vetro con scuri in legno.

Dal piano terra, attraverso una scala interna rivestita in materiale lapideo, si accede al piano interrato. La cantina/taverna presente risulta dotata di finiture abitative, di superfici murarie intonacate e tinteggiate e di pavimentazione in materiale ceramico; risultano presenti un camino e una stufa a legna. Di seguito è presente il servizio igienico; provvisto di pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica, risulta allestito con apparecchi sanitari standard in porcellana e di accessori essenziali; il locale risulta collegato all'autorimessa e ad un vano pluriuso.

Infine risulta presente un piccolo locale tecnico adibito a centrale termica nel quale è presente il generatore di calore a servizio dell'abitazione.

L'unità abitativa, pari ad una superficie commerciale di circa mq 210, dotata di esposizione su tre lati (est, sud e ovest), attualmente risulta abitabile con stato di manutenzione normale ed impiantistica adeguata al periodo di costruzione.

Risultano funzionanti, gli allacciamenti alle pubbliche utenze (acqua, energia elettrica, gas); l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con produzione acqua calda e distribuzione con apparecchi riscaldanti interni in metallo; l'impianto di raffrescamento è del tipo a split.

Completa l'abitazione un'ampia autorimessa di superficie ca 157 mq, provvista di area esclusiva, posta al piano interrato; il locale risulta suddiviso in una serie di spazi con diverse destinazioni d'uso.

L'accesso carraio avviene tramite rampa comune allestita con cancello a comando elettrico.

La prima porzione che si incontra risulta adibita a rimessa autoveicoli ed è provvista di apertura con porta sezionale ed impianto elettrico essenziale e di pavimentazione in battuto di cemento.



roberto romanò architetto

Nel lato nord dell'autorimessa risulta presente un locale accessorio identificato al fg. 21 p.lla 748 sub. 14 esterno al sedime dell'unità immobiliare in oggetto, intestato ad altra Ditta e non oggetto della presente procedura (tale unità immobiliare risulta essere accessibile esclusivamente attraverso l'autorimessa distinta al subalterno n. 6, viceversa oggetto di procedura esecutiva).

Nel lato ovest dell'autorimessa è presente un piccolo vano cantina dotato di porta ad anta in lamiera di metallo e di pavimentazione in battuto di cemento.

Successivamente risulta presente uno spazio dotato di porta a basculante in metallo, di impianto elettrico essenziale e di pavimentazione in battuto di cemento.

Infine di seguito si incontra un ampio locale pluriuso; dotato di accesso diretto anche dalla cantina/taverna dell'abitazione, risulta provvisto di bagno di servizio annesso, di pavimentazione in materiale ceramico e di impianto elettrico essenziale.

Le altezze interne per l'alloggio risultano pari a circa m 2,80 al piano terra e al piano primo pari a circa m 2,74, per la cantina di ca. m 2,80 e per l'autorimessa di ca. m 2,80.

Caratteristiche costruttive

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

Riepilogo superfici commerciali

LOTTO UNICO

N.C.E.U. del Comune di San Bonifacio (VR) Foglio 21 p.lla 748 sub 19.

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
abitazione (p.t. e p.primo)	133,00	1,00	133,00
accessori (p.interrato)	66,00	0,50	33,00
portico	58,00	0,25	14,50
corte	180,00	0,10	18,00
terrazza	46,00	0,25	11,50
Totale			210,00



N.C.E.U. del Comune di San Bonifacio (VR) Foglio 21 p.lla 748 sub 6.

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
autorimessa con accessori e corte esclusiva	157,00	1,00	157,00
Totale			157,00

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 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.

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 per immobili simili, 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.

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



roberto romanò architetto

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: S. GIUSEPPE

Fascia/zona: Perfezionamenti CIVILIZZATI, PERARDO, LOCARA, LOBIA E COMPARTI PRODUTTIVI LIRICO CA 35.11

Codice di zona: 01

Microzona catastale n. 2

Tipologie prevalenti: Edifici civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./m)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l./m)
		Min	Max		Min	Max	
Edifici civili	NORMALE	890	1250	L.			
Vile e Ville	NORMALE	990	1450	L.			

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 UNICO

N.C.E.U. del Comune di San Bonifacio (VR) Foglio 21 p.lla 748 sub 19-6.

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
abitazione ed accessori	210,00	1.000,00	210.000,00
autorimessa	157,00	ac	20.000,00
Totale			230.000,00

Valore diritto di piena proprietà degli immobili: € 230.000,00.

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 € 4.000,00
- verifica impianti tecnologici € 1.000,00

Valore finale del Lotto Unico:

€ 225.000,00 con valore corrispondente a 1/1 dell'intera proprietà intestata a:

- [REDACTED]

[REDACTED] distinti al N.C.E.U. del Comune di San Bonifacio (VR) Foglio 21 p.lla 748 sub 19-6.

Oneri giuridici - esistenza di formalità

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

- trascrizione di verbali di pignoramento immobili
n. 1 x Euro 262,00 = Euro 262,00
- iscrizioni di ipoteca volontaria



roberto romanò architetto

n. 2 x Euro 35,00 = Euro 70,00

- ipoteca giudiziale R.G. n. 18331 – R.P. n. 2523 del 31.05.2012 (importo capitale € 54.530,00 e importo ipoteca € 65.000,00)

= Euro 419,00

- ipoteca giudiziale R.G. n. 4287 – R.P. n. 7009 del 26.11.2000 (importo capitale € 5.400,00 e importo ipoteca € 10.000,00)

= Euro 168,00

Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura, risulta quindi una somma complessiva di Euro 919,00.

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 UNICO

N.C.E.U. del Comune di San Bonifacio (VR) Foglio 21 p.lla 748 sub 19-6.

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di San Bonifacio (VR) – Via Gritti n. 29, costituito da un alloggio al piano interrato, terra e primo e da una autorimessa al piano interrato, facente parte di un complesso immobiliare che si eleva su due livelli fuori terra ed uno interrato.

Dati catastali attuali

LOTTO UNICO

N.C.E.U. del Comune di San Bonifacio (VR)

Foglio 21 p.lla 748 sub.19 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 7 – Rendita € 524,20 - via Gritti n. 29, piano S1-T-1;

Foglio 21 p.lla 748 sub.6 – cat. C/6 – cl. 1 – Cons. mq. 157 – Rendita € 243,25 - via Gritti n. 29, piano S1.



roberto romanò architetto

Intestazione dei beni

LOTTO UNICO

N.C.E.U. del Comune di San Bonifacio (VR) Foglio 21 p.lla 748 sub 19-6.

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

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] stima

LOTTO UNICO

Valore diritto e quota degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano con valore della parte pignorata corrispondente a 1/1 della piena proprietà intestata a:

- [REDACTED] pari ad € **225.000,00**, in riferimento agli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di San Bonifacio (VR) Foglio 21 p.lla 748 sub 19-6.

* * *

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 **22.02.2022** 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.



roberto romanò architetto

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, 20 luglio 2022

Il perito estimatore
arch. Roberto Romanò



roberto romanò architetto