

Giudice all' Esecuzione Dott. Attilio Burti

Esecuzione Immobiliare **n° 196/2022 R.G.**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco

Custode Avv. Francesca Piazza

Data giuramento: 12.09.2022

Udienza: 11.01.2023

RELAZIONE TECNICA

Arch. SONIA IORIO DE MARCO - Via Alto San Nazaro, 4 - 37129 Verona

tel. 045.8013829 - cell. 347.2288502 - s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Giudice all' Esecuzione Dott. Attilio Burti

Esecuzione Immobiliare n° 196/2022 R.G.

contro

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco

Custode Avv. Francesca Piazza

Data giuramento: 12.09.2022

Udienza: 11.01.2023

Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione,

la sottoscritta **Sonia Iorio De Marco**, *Architetto* libero professionista in Verona con studio in Via Alto San Nazaro n. 4, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui a margine con procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione come da provvedimento di V.S. del **12.09.2022**, avendo prestato il giuramento di rito nel corso dell'udienza stessa si pregia di redigere la presente relazione peritale in risposta al quesito assegnatomi:

RELAZIONE PERITALE

in risposta al quesito di identificare e stimare i beni colpiti dalla procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione.

V.S. concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza, del 11.01.2023 alle ore 9.15, per il deposito dell'elaborato peritale e per l'invio delle copie alle parti.

Il 30.09.2022 è stato effettuato il sopralluogo dal C.T.U. presso i beni oggetto della presente E.I.

*Si premette che date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la divisibilità dei beni oggetto del presente pignoramento il C.T.U. prevede la divisione in **UN UNICO LOTTO***

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 - Verona - Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

LOTTO UNICO COMUNE DI BOVOLONE, VIA G. MATTEOTTI N. 16

1. IDENTIFICAZIONE BENI

Abitazione

C.F. del Comune di Bovolone - Vr

Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 4 cat. A/2, cl. 5, 7,5 vani, sup. cat. 191 mq, R.C. 348,61 €, Via Giacomo Matteotti n. 16, piano T-1;

Autorimessa

C.F. del Comune di Bovolone - Vr

Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 2 cat. C/6 cl. 2, sup. cat. 81 mq, R.C. 83,67 €, Via Giacomo Matteotti n. 16, piano S-1.

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 11.07.2022, al n. 29817 R.G. e n. 21752 R.P. a favore di

contro

in forza di verbale di pignoramento n. rep. 3897 notificato in data 09.06.2022 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per:

- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

- **C.F. del Comune di Bovolone - Vr**

- **Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 4** cat. A/2, 7,5 vani, Via Giacomo Matteotti n. 16;

- **C.F. del Comune di Bovolone - Vr**

- **Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 2** cat. C/6, Via Giacomo Matteotti n. 16.

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, quelli catastali attuali e quelli riportati nei RR.II e che pertanto il bene è correttamente identificabile.

Si precisa però che il suddetto bene immobile, costituito da unità abitativa, autorimessa e area scoperta pertinenziali, consta anche di una strada di accesso identificata al C.F. foglio 24, mapp.n° 3068, sub.3, gravata di servitù di passaggio in favore di tutti gli altri proprietari delle abitazioni limitrofe facenti parte della medesima lottizzazione. Si precisa che tale strada non è stata riportata nell'atto di

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 - Verona - Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (*si veda elaborato planimetrico All. e*).

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

3. **DATI CATASTALI DEI BENI**

Abitazione

C.F. del Comune di Bovolone - Vr

Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 4 cat. A/2, cl. 5, 7,5 vani, sup. cat. 191 mq, R.C. 348,61 €, Via Giacomo Matteotti n. 16, piano T-1;

Autorimessa

C.F. del Comune di Bovolone - Vr

Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 2 cat. C/6 cl. 2, sup. cat. 81 mq, R.C. 83,67 €, Via Giacomo Matteotti n. 16, piano S-1.

Si precisa quanto segue:

Catasto fabbricati – mn. 3068 sub. 4

Così risultante in forza della variazione nel classamento del 07.12.2017 n.42104.1/2017, dell'ampliamento del 06.12.2016 n.65029.1/2016 relativo al mappale n. 3068 sub.1 derivante a sua volta dalla variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, dal classamento del 10.08.1993 n.8023.1/1994, dalla costituzione del 10.08.1993 n.8023.2/1993.

Catasto fabbricati – mn. 3068 sub. 2

Così risultante in forza della variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, della variazione del 30.08.2012 n.32464.1/2012, del classamento del 10.08.1993 n. 8023.1/1994, della costituzione del 10.08.1993 n. 8023.2/1993. I mappali 3068 subb. 2 e 4 sono correlati al mappale 3068 del foglio 24 del catasto terreni ente urbano di Ha 0.07.97 così risultante in forza di tipo mappale del 24.11.2016 n. 191911.1/2016 per ampliamento, del tipo mappale del 30.11.2006 n. 45908.1/1993 che ha soppresso i mappali 1291 (seminativo di Ha 0.07.34) e 3032 (seminativo di Ha 0.00.63) del foglio 24.

- Il **mappale 3068** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn.3071, mn. 1292 – mn. 2949 – mn. 1028, mn. 1025 – mn. 1024, mn. 2685 – mn. 1027 e mn. 1145 (*salvo più recenti e precisi*).

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona – Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

4. **PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO**

E RR II

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- Atto di compravendita del 10.10.1990 rep. n. 86804 del notaio Celli, trascritto a Verona il 19.10.1990 ai nn. 25060/ RG e 18861 RP con il quale [REDACTED], vendeva [REDACTED], la quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni identificati a Catasto Terreni:

foglio 24, mapp.n. 3032 di Ha 00.00.63,

foglio 24, mapp.n. 1291 di Ha 00.07.34;

Le unità 3032 e 1291 sono poi state soppresse e fuse ed hanno originato il foglio 24, mapp.n. 3068 ente urbano di Ha 00.07.97 (tipo mappale n. 45908.1/1993);

- Atto di compravendita del 09.10.2018 rep. nn.ri 423/373 del notaio Elia Zocca, trascritto a Verona il 16.10.2018 ai nn. 41901 RG e 28127 RP (All. g), con il quale [REDACTED], vendeva [REDACTED],

[REDACTED], la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato unifamiliare sito in Bovolone (VR), via Giacomo Matteotti n.16, e precisamente: abitazione al piano terra e soppalco al piano primo, con corte esclusiva e piscina al piano terra, autorimessa pertinenziale al piano seminterrato con strada comune all'abitazione e all'autorimessa, il tutto distinto al Catasto Fabbricati come segue:

foglio 24, mapp.n. 3068 sub 4 – Cat. A/2;

foglio 24, mapp.n. 3068 sub 2 – Cat. C/6;

foglio 24, mapp.n. 3068 sub 3 – b.c.n.c. – strada comune ai subb.2 e 4

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

[REDACTED]

quota 1/1, piena proprietà

[REDACTED]

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 - Verona - Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

quota 1/1, piena proprietà

**in regime di separazione dei beni.*

5. QUOTA PIGNORATA.

Quota di 1/1 della piena proprietà corrispondente alla quota

6. DESCRIZIONE BENI

Il bene in questione consiste in un fabbricato residenziale unifamiliare con autorimessa al piano interrato ed un'area esterna di pertinenza che la circonda adibita a giardino, sita nel Comune di Bovolone (Vr) al civico n. 16 di Via Giacomo Matteotti. Sia l'accesso pedonale che quello carrabile alla proprietà avvengono dalla via Matteotti, quello carrabile attraverso un cancello metallico meccanizzato a doppia anta.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona residenziale posta a nord rispetto al centro abitato di Bovolone, caratterizzata da costruzioni residenziali unifamiliari e pluri-trifamiliari che si sviluppano principalmente su due piani fuori terra e da fabbricati artigianali. La zona si presenta densamente edificata con fabbricati per lo più addossati e scarse aree destinate a verde; la disponibilità di parcheggi è molto scarsa e la rete viaria è poco trafficata nonostante la vicinanza alla via Valbauzzo posta più a sud.

Il fabbricato è inserito nel Piano Interventi vigente del Comune di Bovolone – Vr - all'interno della **Z.T.O. B1 – Spazi consolidati della residenza.** (All. I)

L'edificio consta di due piani fuori terra ed uno interrato. Le fondazioni sono a trave continua in c.a., la muratura perimetrale del piano interrato e dei setti è in getto di calcestruzzo mentre nei piani superiori è in blocchi monostrato di laterizio alveolato tipo Poroton spess. 25 cm. con intercapedine coibentata con strato di poliuretano espanso di 4 cm. e tramezza interna in laterizio forato spess. 8 cm.; solai in latero-cemento con travetti a traliccio ed interposto laterizio. La copertura è formata da muricci di laterizio forato e tavelloni con falde inclinate e manto in tegole cementizie. I fori delle finestre sono riquadrati da contorni in pietra tipo "Biancone". I muri esterni sono intonacati con finitura a civile e tinteggiate di colore giallo con piccolo zoccolo in laterizio. Il fabbricato presenta i prospetti nord ed ovest addossati ad edifici di altra proprietà mentre i restanti prospetti affacciano sul giardino di proprietà. Sul

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 - Verona - Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

giardino verso sud insiste una piscina di 2,5 x 5,00 mt. circa regolarmente autorizzata ed un manufatto in legno tra la piscina ed il cancello carrabile non autorizzato attualmente utilizzato come vano tecnico della piscina. Il lotto si presenta completamente recintato con muretto in c.a. e soprastante ringhiera metallica alta 1,00 mt. circa. Sul lotto insiste un ulteriore manufatto in legno con copertura in coppi addossato alla proprietà confinante ad ovest utilizzato come deposito/ripostiglio privo di autorizzazione edilizia.

L'area esterna consta di 475 mq. circa e si presenta parte a verde, in corrispondenza dell'accesso carraio in autobloccanti, in cotto formato 25 x 25 nei camminamenti esterni e in deck attorno alla piscina.

- L'abitazione - (C.F.- Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 4), si sviluppa su un piano fuori terra ed uno interrato. Il *piano terra* si compone di un ingresso e un ampio soggiorno-cucina con un camino funzionante, mediante una breve rampa di scala in ferro con pedate in legno si raggiunge la quota di + 1,00 mt. circa dove si sviluppa la zona notte composta da un disimpegno, un bagno, due camere da letto singole che affacciano su un balcone del prospetto sud, ed una matrimoniale con un bagno interno ed un vano destinato a cabina armadio. Grazie ad una seconda rampa della medesima scala che conduce alla zona notte si raggiunge un soppalco di 9,60 mq. circa con h. massima di 2,15 mt. circa e h. minima di 1,30 mt. circa e posto a + 2.50 mt. circa rispetto al soggiorno il quale è realizzato in legno e sostenuto da putrella in ferro verniciata di nero da una struttura metallica e da pavimentazione in legno; l'altezza massima del soppalco è di 2,15 mt. circa e quella minima di 1,30 mt.

Dalla zona giorno, attraverso una porta, si accede ad un'altra scala rivestita in cotto che conduce al *piano interrato* nel quale, al posto dell'autorimessa è stato ricavato un piccolo appartamento composto da un piccolo soggiorno, una cucina, un bagno ed una camera da letto. A parte la differente destinazione d'uso gli elementi che non corrispondono alla versione autorizzata è una parete, parzialmente realizzata in vetrocemento, al di là della quale è stata ricavata la camera (si veda all. a) e il prospetto sud nel quale è stata sostituita la basculante con un tamponamento in vetrocemento ed un portoncino d'ingresso.

La zona giorno presenta un'altezza massima di 4,70 mt. circa ed una minima di 3,15 mt. circa, la zona notte di 2,70 mt. circa e il piano interrato di 2,20 m. circa.

L'unità *abitativa* consta di **393,41 mq. comm.** circa, comprensivi della quota proporzionale dell'area esterna adibita a giardino come meglio specificato nella tabella sottostante.

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 - Verona - Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

La pavimentazione dell'intera zona giorno e notte è in parquet compresi i bagni mentre quella del piano interrato è in ceramica formato 40 x 40. La pavimentazione nel balcone è in cotto.

Il bagno della zona notte interno alla camera matrimoniale è composto da lavandino, bidet, wc, doccia e presenta il rivestimento in ceramica in formato 20 x 20 e 10 x 10 fino ad un'altezza di un metro e mezzo circa. Il bagno della zona notte accessibile dal disimpegno è composto da lavandino, bidet, wc, vasca e presenta il rivestimento in ceramica in formato 30 x 30 fino ad un'altezza di 2,50 mt. Il bagno nell'interrato presenta il pavimento in ceramica formato 40 x 40 e rivestimento formato 20 x 30 fino all'altezza di 2,10 mt. circa ed è dotata di doccia, wc, bidet e lavandino.

Le porte interne sono in legno tamburato scuro laccato lucido a battente ad eccezione di quella della camera da letto matrimoniale che è scorrevole. La porta d'ingresso è in legno tamburato come le altre interne, esiste però un'ulteriore porta in ferro e vetro posta nel vano ingresso esterno ricavato in aderenza al prospetto est e realizzato in vetrocemento su un basamento di muratura in laterizio.

Gli infissi esterni sono in legno scuro con vetrocamera dotati di zanzariere nel soggiorno e nelle camere da letto e con avvolgibili in plastica colore beige.

Le pareti sono stabilite a malta fine.

L'impianto di riscaldamento – *a norma* - è autonomo con caldaia a muro marca Immergas posta nell'interrato, terminali in ghisa e n. 2 ventilconvettori marca Aermec nel soggiorno al piano terra e nel piano interrato e terminale in alluminio nella camera del piano interrato. L'impianto risale alla data di costruzione dell'immobile (1993).

L'impianto elettrico –*a norma* – funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di costruzione dell'immobile (1993). L'abitazione è dotata di citofono, di antenna TV e di un sistema di allarme non funzionante. L'impianto risale alla data di costruzione dell'immobile (1993).

Le Dichiarazioni di Conformità degli impianti del 21.09.1993 sono allegate alla pratica di agibilità e va verificato da un tecnico abilitato se adeguarli alla normativa vigente.

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona – Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

L'impianto di aria condizionata consta di n. 2 split marca Mitsubishi di cui uno nel soggiorno e l'altro nel disimpegno della zona notte mentre la macchina esterna nel è installata nel prospetto est.

- L'autorimessa – (C.F.- Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 2) presenta un'altezza interna di 2,20 m circa e consta di 91,95 mq lordi circa; vi si accede dalla strada attraversando un cancello carrabile motorizzato in metallo ad anta unica scorrevole e poi mediante una rampa carrabile in cemento. L'autorimessa si raggiunge anche dalla scala interna rivestita in legno accessibile dal soggiorno al piano terra. Il sub.2 attualmente consta di una lavanderia dotata di wc, bidet, lavandino e doccia e di un locale nel quale è stata realizzata, senza autorizzazione edilizia, una tramezza in cartongesso con soprastante porzione in vetrocemento. Nel locale autorimessa è stata installata la caldaia a muro marca Immergas che alimenta tutto l'immobile in gestione compreso l'interrato stesso con un ventilconvettore marca Aermec e un radiatore in alluminio e è un radiatore in ghisa nella lavanderia. Si precisa che tra il garage e l'unità abitativa del piano terra, accessibile mediante la scala interna, anziché esserci una porta REI, come previsto dalla normativa, è stata installata una porta in legno tamburato. Il CTU raccomanda la sostituzione di tale porta con un portoncino in metallo almeno REI60 al fine di adeguare l'immobile alla normativa vigente (DM 16.02.1982).

Si precisa, come specificato nell'atto di compravendita del 09.10.2018 rep. nn.ri 423/373 del notaio Elia Zocca, trascritto a Verona il 16.10.2018 ai nn. 41901 RG e 28127 RP, che il suddetto bene immobile, costituito da unità abitativa, autorimessa e area scoperta pertinentziali, consta anche di una strada di accesso identificata al C.F. foglio 24, mapp.n° 3068, sub.3, gravata di servitù di passaggio in favore di tutti gli altri proprietari delle abitazioni limitrofe facenti parte della medesima

Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Condizioni
	[mq]	[mq]		[mq]	
ABITAZIONE					
Ingresso - PT	2,95	3,15	1,00	3,15	buone
Soggiorno cucina - PT	57,90	66,22	1,00	66,22	buone
Bagno - PT	5,90	7,37	1,00	7,37	buone
Camera da letto - PT	11,80	14,90	1,00	14,90	buone
Camera da letto - PT	12,45	14,98	1,00	14,98	buone
Disimpegno - PT	11,60	12,67	1,00	12,67	buone

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 - Verona - Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

Camera da letto - PT	26,80	31,60	1,00	31,60	buone
Bagno - PT	4,75	5,70	1,00	5,70	buone
Portico - PT	13,50	13,50	0,30	4,05	buone
Balcone - PT	6,70	6,70	0,25	1,68	buone
Soppalco - P1	8,60	9,60	1,00	9,60	buone
Corte esclusiva - PT (sup. = sup. principale)	186,39	186,39	0,10	18,64	buone
Corte esclusiva - PT (sup. > sup. principale)	288,61	288,61	0,02	5,77	buone
196,33					
AUTORIMESSA					
Lavanderia	7,00	9,80	0,50	4,90	buone
Ripostiglio	21,00	23,80	0,50	11,90	buone
Autorimessa	68,70	82,15	0,50	41,08	buone
57,88					
TOTALE	713,65	753,34		254,20	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:	<i>fondazioni a trave continua in c.a. con plinto interno</i>
Solai:	<i>latero-cemento</i>
Strutture verticali:	<i>in blocchi monostrato di laterizio alveolato tipo Poroton spess.25 + intercapedine coibentata con strato poliuretano espanso + tramezza in laterizio forato</i>
Copertura:	<i>struttura in muricci di laterizio forato e tavelloni in laterocemento; manto: tegole cementizie</i>

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:	<i>ferro scorrevole – apertura automatica – stato buono</i>
Cancello pedonale:	<i>ferro a battente – apertura automatica – stato buono</i>
Infissi esterni:	<i>ante a battente in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica colore beige - stato buono;</i>
Infissi interni:	<i>a battente e scorrevoli in legno; n. 1 portoncino in ferro e portoncino blindato nel piano interrato – stato buono</i>
Manto di copertura:	<i>tegole cementizie;</i>
Pareti esterne:	<i>intonacate e tinteggiate di colore giallo – stato buono;</i>
Percorsi interni:	<i>in piastrelle di ceramica 40x40 al piano interrato; al piano terra e primo la pavimentazione è in parquet di legno mentre al piano primo è tutta in parquet compresi i bagni – stato: discreto,</i>
Porta d'ingresso:	<i>portoncino in legno e nella bussola portoncino in ferro e vetro – stato: buono;</i>
Recinzione:	<i>muretto in c.a. con soprastante recinzione metallica nelle porzioni fronte strada;</i>
Tramezze interne:	<i>tramezze in muratura e cartongesso – stato: buono;</i>

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona – Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

Caratteristiche impianti

Antenna: sì
Antifurto: sì non funzionante
Citofonico: sì – no videocitofono
Elettrico: sottotraccia – tensione di rete: 220 V – a norma, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti – funzionante;
Gas: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: a norma, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti – Rete di distribuzione: funzionante –
Idrico: sottotraccia – alimentazione: da rete comunale, conformità: a norma, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti – Rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: servizi igienici, cucina
Telefonico: sì
Termico: autonomo con caldaia a muro a gas metano installata nell'interrato - diffusione al piano interrato tramite n.1 ventilconvettori, 1 radiatore in alluminio e 1 in ghisa; al piano terra 1 ventilconvettore ed i restanti tutti radiatori in ghisa - condizioni: buone - conformità: a norma, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti.
Impianto aria condizionata: 1 split nel soggiorno, 1 split nel disimpegno zona notte e macchina esterna marca Mitsubishi.

7. SITUAZIONE URBANISTICA

Il C.T.U. segnala che dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Bovolone (Vr) sono emersi i seguenti documenti e pratiche edilizie aventi ad oggetto i beni del presente lotto:

- **Concessione Edilizia n. 1152 pratica 119/88 R.E. del 03.08.1990** rilasciata a nome [REDACTED] avente ad oggetto la costruzione di quattro case a schiera a seguito di domanda presentata da [REDACTED] del 07.02.1990 con relativo parere favorevole igienico-sanitario rilasciato in data 07.04.1990 prot.n. 481 (All. j.1);
- **Concessione Edilizia - Variante in corso d'opera n. n. 1152/a pratica 119/88 R.E. del 28.10.1991** rilasciata a nome [REDACTED] avente ad oggetto la costruzione di quattro case a schiera a seguito di domanda del 31.08.1991 presentata da [REDACTED] (All. j.2); relativo parere favorevole igienico-sanitario rilasciato in data 07.10.1991 prot.n. 1309 per tre unità abitative con esclusione di quella oggetto di perizia;
- **Concessione Edilizia – Variante definitiva n.1152/b del 27.01.1994** rilasciata a nome [REDACTED] a seguito di domanda del 21.09.1993 presentata da [REDACTED] (All. j.3);

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

- **Certificato di abitabilità prot.n. 6422 del 24.10.1994** (All. j.4);
- **Denuncia di Inizio Attività prot.n.8848 del 23.04.2002** presentata a nome [REDACTED] avente ad oggetto la realizzazione di un soppalco nella zona giorno e di una piscina ad uso privato. (All. j.5).

Il fabbricato è inserito nel Piano interventi vigente del Comune di Bovolone – VR
Z.T.O. B1 – Spazi consolidati della residenza (All. i)

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia:

Il C.T.U. segnala che dal sopralluogo effettuato è stato possibile riscontrare le seguenti difformità urbanistico-edilizie:

- a) - realizzazione di un camino nel soggiorno;
- b) - realizzazione di una parete al piano interrato;
- c) - rimozione della basculante esterna dell'autorimessa e sostituzione con un portoncino blindato e con porzione di muratura in vetrocemento;
- d) - realizzazione di una copertura in legno in aderenza al fabbricato di altrui proprietà sul lato ovest del lotto;
- e) - realizzazione di un manufatto in legno posto di lato dell'accesso carrabile e utilizzato come vano tecnico per gli impianti della piscina.

Per poter regolarizzare le difformità riscontrate, l'acquirente dovrà presentare una pratica edilizia consistente in una SCIA in Sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 e di € 100,00 di diritti di segreteria; la spesa per il tecnico che dovrà redigere la pratica edilizia si stima in €1.500,00 circa. Per quanto riguarda invece la tettoia al punto d) dovrà essere demolita in quanto costruita in aderenza ad altrui proprietà e in assenza di autorizzazione da parte del vicino.

Conformità catastale:

Il C.T.U. segnala che dal sopralluogo effettuato è stato possibile riscontrare che l'unica discrepanza riscontrata riguarda la non rappresentazione del camino che si ritiene trascurabile ai fini della rendita e della conformità catastale.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona – Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

8. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

L'immobile attualmente risulta abitato dalla famiglia dalla [REDACTED] composta dal marito [REDACTED], dai figli [REDACTED]

[REDACTED] e dalla suocera [REDACTED].
Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

9. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

9.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bovolone – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Bovolone – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

9.2 Valutazione Lotto Unico

Il **Valore venale di mercato dell'unità abitativa con autorimessa**, nel novembre 2022 è il seguente:

Abitazione con autorimessa

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A mq.	254,20mq	1.020,00 €/mq	=====	€ 259.080,00

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona – Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche	€ 329,00
Spese regolarizzazione edilizia/catastale	€ 2.600,00
<u>Demolizione e smaltimento deposito in legno punto d)</u>	<u>€ 800,00</u>
Totale:	<u>€ 3.729,00</u>

9.4 Prezzo a base d'asta

- STIMA "abitazione unifamiliare con autorimessa"- novembre 2022 -

Quota di 1/1 della piena proprietà - Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 259.080,00 - € 3.729,00 = € 255.351,00

€ 255.000,00 (duecentocinquatacinquemila/00)

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- visure ipotecarie aggiornate al 09.12.2022 -

10.1 Che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

=====

10.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 11.07.2022, al n. 29817 R.G. e n. 21752 R.P. a favore di

contro

in forza di verbale di

pignoramento n. rep. 3897 notificato in data 09.06.2022 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per:

- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:
 - **C.F. del Comune di Bovolone - Vr**
Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 4 cat. A/2, 7,5 vani, Via Giacomo Matteotti n. 16;
 - **C.F. del Comune di Bovolone - Vr**
Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 2 cat. C/6, Via Giacomo Matteotti n. 16.

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 - Verona - Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

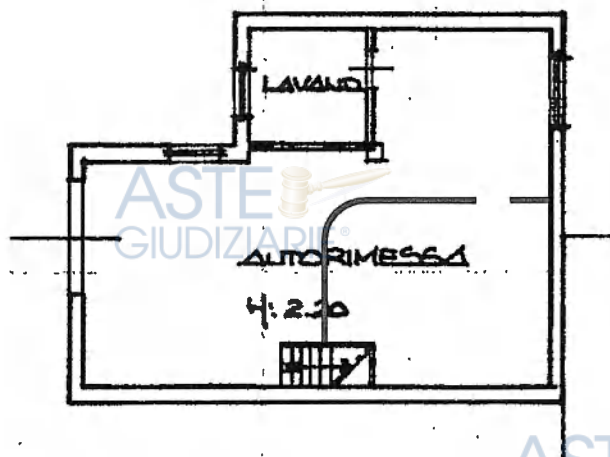
ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 17.10.2018 ai nn 42059 R.G. 7078 R.P., per l'importo di € 324.000,00 (trecentoventiquattromila//00) a garanzia di mutuo fondiario di € 324.000,00 (trecentoventiquattromila//00) concesso con atto a rogito Notaio Elia Zocca in data 09.10.2018 di rep. n. 424/374, debitamente registrato, della durata di anni 20:

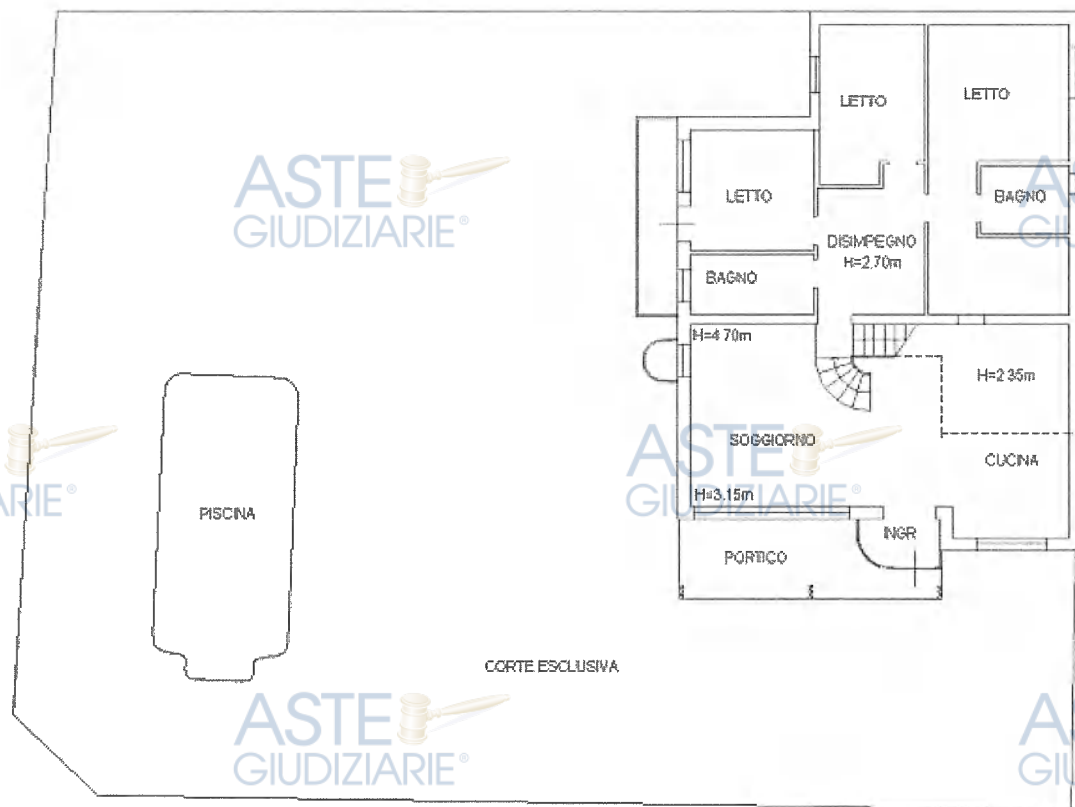
- a favore di: [REDACTED]
- contro: [REDACTED]
[REDACTED] quale debitore ipotecario gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente ai seguenti beni:
- **C.F. del Comune di Bovolone - Vr**
Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 4 cat. A/2, 7,5 vani, Via Giacomo Matteotti n. 16;
- **C.F. del Comune di Bovolone - Vr**
Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 2 cat. C/6, Via Giacomo Matteotti n. 16.
E' altresì compresa nell'ipoteca la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ed in particolare sul mapp.3068 sub.3 – b.c.n.c. – strada comune ai subb. 2 e 4.

11. SCHEMA PLANIMETRICO IMMOBILE - fuori scala -.

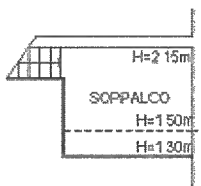
- Piano primo sottostrada -



Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco



- Piano primo/soppalco -



12. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

Il bene in questione consiste in un fabbricato residenziale unifamiliare con autorimessa al piano interrato ed un'area esterna di pertinenza che la circonda adibita a giardino, sita nel Comune di Bovolone (Vr) al civico n. 16 di Via Giacomo Matteotti.

Abitazione

C.F. del Comune di Bovolone - Vr

Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 4 cat. A/2, cl. 5, 7,5 vani, sup. cat. 191 mq, R.C.

348,61 €, Via Giacomo Matteotti n. 16, piano T-1;

Autorimessa

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 - Verona - Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

C.F. del Comune di Bovolone - Vr

Foglio 24, mapp.n° 3068, sub. 2 cat. C/6 cl. 2, sup. cat. 81 mq, R.C. 83,67 €, Via Giacomo Matteotti n. 16, piano S-1.

L'attuale intestazione secondo i RR.II. è:

quota 1/1, piena proprietà

**in regime di separazione dei beni.*

STIMA **"abitazione unifamiliare con autorimessa"**, a seguito di decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti arrotondamenti – novembre 2022

- Quota di 1/1 **del diritto di piena proprietà** della

€ 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila/00)

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

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

Tanto la sottoscritta espone e sottoscrive in esito all'incarico ricevuto.

Verona, 09.12.2022

Arch. Sonia Iorio De Marco

Allegati:

- a) Documentazione fotografica (n. 16 foto);
- b) Visure catastali;
- c) Planimetria catastale;
- d) Mappa censuaria;
- e) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- f) Estratto stato di famiglia;
- g) Atto di compravendita del 09.10.2018 Rep. n. 423 del Notaio Elia Zocca;
- h) Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- i) Estratto P.I. del Comune di Bovolone;
- j) Documenti ufficio tecnico Comune di Bovolone:
 - j.1 - Concessione Edilizia n. 1152 pratica 119/88 R.E. del 03.08.1990;
 - j.2 - Concessione Edilizia - Variante in corso d'opera n. 1152/a pratica 119/88 R.E. del 28.10.1991

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

- j.3 - Concessione Edilizia – Variante definitiva n.1152/b del 27.01.1994;
j.4 – Certificato di abitabilità prot.n. 6422 del 24.10.1994
j.5 – Denuncia di Inizio Attività prot.n.8848 del 23.04.2002;
k) Comunicazioni.

Verona, 09.12.2022

Arch. Sonia Iorio De Marco

Perito: Arch. Sonia Iorio De Marco

via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona – Tel/Fax 045.8013829
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it