

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Dott. --- Omissis ---

ELABORATO PERITALE

Esecuzione Immobiliare

Castagnaro (VR) - località Menà - via Giacomo Leopardi n. 434

**Procedimento
n. 10/2018**

Attore:
--- **Omissis** --- (Avv. --- Omissis ---)

Esecutati:
--- **Omissis** --- (Avv. --- Omissis ---)
--- **Omissis** ---

Intervenuto:
Agenzia delle Entrate riscossione

CONSULENTE TECNICO
Ingegnere --- Omissis ---

Verona agosto 2018

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Giudice dell'Esecuzione: *Dott. --- Omissis ---*

Relazione tecnica

Esecuzione Immobiliare **N. 10/2018**

Attore: **--- Omissis ---**
(Avv. --- Omissis ---)

Esecutati: **--- Omissis ---**
(Avv. --- Omissis ---)

--- Omissis ---

Intervenuto: **Agenzia delle Entrate Riscossione**

CONSULENTE TECNICO
Ingegnere --- Omissis ---

Verona agosto 2018

INDICE

1) Individuazione dei beni oggetto di pignoramento.....	Pag. 4
2) Predisposizione dei singoli lotti.....	Pag. 5
3) Lotto unico.....	Pag. 5
3.1) Identificazione catastale e confini.....	Pag. 5
3.2) Breve descrizione complessiva dei beni	Pag. 6
3.3) Situazione di possesso e diritti reali.....	Pag. 10
3.4) Regime patrimoniale dei debitori.....	Pag. 11
3.5) Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 11
3.6) Informazioni per l'acquirente – spese condominiali	Pag. 13
3.7) Passaggi di proprietà nel ventennio	Pag. 13
3.8) Situazione urbanistica – conformità o abusi.....	Pag. 14
3.9) Descrizione analitica	Pag. 17
3.10) Eventuali dotazioni condominiali.....	Pag. 19
3.11) Criteri di stima	Pag. 19
3.12) Valutazione	Pag. 20
4) Divisibilità dei beni in relazione alle quote pignorate.....	Pag. 21
5) Riepilogo lotto unico.....	Pag. 21
6) Sintesi descrittiva.....	Pag. 22

Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione,
il sottoscritto **Ingegnere --- Omissis ---**, nominato Consulente Tecnico
d'Ufficio con provvedimento di V.S. all'udienza del giorno 11/05/2018,
avendo prestato il giuramento di rito, redige la presente

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

in risposta al quesito secondo gli accertamenti previsti dall'art. 173 bis
dip. Att. c.p.c. di identificare, controllare e stimare i beni colpiti dalla
procedura in oggetto, acquisendo e verificando l'opportuna
documentazione.

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento notificato il 11/12/2017 venivano colpiti i
seguenti beni così identificati:

- Catasto Fabbricati Comune di Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 1;
- Catasto Fabbricati Comune di Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 4.

I beni risultano pignorati ai seguenti nominativi:

--- Omissis ---, nata a --- Omissis --- (VR) il --- Omissis ---, per la quota di 5/7
della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

--- Omissis ---, nato a Castagnaro (VR) il --- Omissis ---, per la quota di 2/7
della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Vi è piena corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento, nell'avviso di vendita, nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà degli esecutati.

2) PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO UNICO

A) C.F. del Comune di Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 1 (via Giacomo Leopardi n. 434 – località Menà – abitazione di tipo economico, piano terra e primo)

A.1) C.F. del Comune di Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 4 (via Giacomo Leopardi n. 434 – località Menà – laboratorio, piano terra)

3) LOTTO UNICO

3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Identificazione catastale esatta del lotto:

C.F. del Comune di Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 1, cat. A/3, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 145 mq, R.C. € 191,35, via Giacomo Leopardi n. 434, piano T-1;

C.F. del Comune di Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 4, cat. C/3, cl. 2, cons. 127 mq, sup. cat. 140 mq, R.C. € 196,77, via Giacomo Leopardi n. 434, piano T.

I beni confinano al Catasto Terreni con (da nord in senso orario):

E.I. 10/2018

- particella n. 481, particella n. 179, particella n. 822 e via Giacomo Leopardi (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

I proprietari dei suddetti beni risultano essere:

--- **OMISSIS** ---, nata a --- Omissis --- (VR) il --- Omissis ---, **per la quota di 5/7 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;**

--- **OMISSIS** ---, nato a Castagnaro (VR) il --- Omissis ---, **per la quota di 2/7 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.**

L'intestazione catastale risulta conforme (*cf. visure catastali*).

3.2) BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Il 25/06/2018 (data sopralluogo) gli immobili si presentavano in questo stato:

Trattasi di un'abitazione e di un laboratorio, ubicati nel Comune di Castagnaro (VR), località Menà in via Giacomo Leopardi n. 434.

Gli immobili sono accessibili attraverso una corte (m.n. 920 sub. 6 comune solamente agli immobili pignorati subalterni 1 e 4), che si affaccia direttamente sulla pubblica via.

Gli immobili si trovano a circa 5 chilometri dal centro del Comune di Castagnaro (VR) e la zona è sufficientemente servita da infrastrutture primarie come strade urbane e secondarie come supermercati, farmacia e scuole.

C.F. del Comune di Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 1

L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in cemento armato, mattoni pieni e latero-cemento, pareti verticali esterne intonacate e tinteggiate con finitura tipo "rullato", tetto a falde e manto di copertura in tegole.

L'unità abitativa ha una superficie commerciale di circa 157,00 mq (comprensiva della superficie della corte comune m.n. 920 sub. 6 opportunamente ragguagliata) ed è composta da ingresso, cucina-pranzo, sala, centrale termica al piano terra, disimpegno, bagno, tre camere e balcone al piano primo.

Gli immobili (m.n. 920 sub. 1 e 4) sono dotati di una corte censita con il m.n. 920 sub. 6 avente una superficie complessiva di circa 385,00 mq.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile di 3,00 ml al piano terra e di 2,78 ml al piano primo (*come rilevato in loco*);
- pareti divisorie finite con intonaco al civile tinteggiate;
- rivestimento delle pareti verticali del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica;
- sanitari standard in porcellana bianca;
- finestre con telaio in legno e vetrocamera;
- avvolgibili in plastica;

E.I. 10/2018

- porta d'ingresso in legno con inserti in vetro non blindata;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica ad eccezione della centrale termica in battuto di cemento;
- battiscopa in legno;
- porte interne in legno parte con inserti in vetro ad eccezione della porta della centrale termica in ferro;
- scala interna con rivestimento in marmo;
- parapetto del balcone in ringhiera metallica;
- impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio;
- impianto idrico e fognario completi;
- Impianto di climatizzazione presente per entrambi i piani;
- impianto elettrico presente e funzionante.

L'unità nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti secondo Decreto Ministeriale n. 37 del 22/01/2008 il sottoscritto durante il sopralluogo ha accertato che gli impianti meccanici ed elettrici risultano risalire all'epoca di costruzione dell'edificio, pertanto, necessitano di adeguamenti e verifiche. E' stato inoltre accertato che nel locale centrale termica è installata una caldaia a gasolio che permette di riscaldare l'unità e produrre acqua calda. Tuttavia, l'abitazione è priva

di allacciamento del piano cottura, pertanto, lo stesso è garantito da una bombola esterna posizionata nel cortile dell'abitazione.

C.F. del Comune di Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 4

Il laboratorio accessibile anch'esso dalla corte m.n. 920 sub. 6, si sviluppa su un unico piano fuori terra.

La corte è accessibile da via Giacomo Leopardi attraverso un cancello carraio a scorrimento ad apertura manuale.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in latero-cemento o colonne e travi in capriate di profilati di ferro, pareti verticali esterne parte intonacate e parte in eternit, tetto parte ad un'unica falda e parte costituito da travi "Varese" in c.a. curvilinee e manto di copertura in eternit.

L'unità ha una superficie commerciale di circa 140,00 mq ed è composta da magazzino, mensa e laboratorio al piano terra.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- altezza interna utile variabile da un minimo di 2,90 ml ad un massimo di 3,65 ml nel locale magazzino, di 2,60 ml nel locale mensa e variabile da un minimo di 4,80 ml ad un massimo di 6,40 ml nel locale laboratorio (*come rilevato in loco*);
- pareti divisorie finite in parte con intonaco al civile tinteggiate ed in parte allo stato grezzo;

E.I. 10/2018

- pavimentazione in battuto di cemento ad eccezione della mensa in piastrelle di ceramica;
- portone d'accesso ad apertura manuale in lamiera metallica;
- finestre con telaio in ferro e vetro ad eccezione della finestra della mensa con telaio in alluminio e vetro;
- porte d'accesso della mensa a battente in legno;
- porta d'accesso del laboratorio a battente in ferro;
- copertura del laboratorio con travi a vista tipo "Varese" in c.a. e tavellonato in cotto;
- impianto elettrico presente.

L'unità nel suo complesso si presenta in scadente stato manutentivo.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti secondo Decreto Ministeriale n. 37 del 22/01/2008 il sottoscritto durante il sopralluogo ha accertato che gli impianti elettrici risultano essere da rifare.

3.3) SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

Dalle indagini effettuate non risulta alcun contratto di locazione registrato presso l'Agenzia Entrate relativo agli immobili oggetto di esecuzione (*cfr. comunicazione Agenzia Entrate*).

Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultavano abitati dagli esecutati e dal figlio --- Omissis --- (soggetto non esecutato).

3.4) REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Villa Bartolomea (VR), si è accertato che gli esecutati si sono uniti in matrimonio in data 24/11/1979.

Con atto in data 14/07/1989 a rogito del Notaio Macchi Sergio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (*cf. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di stato di famiglia*).

3.5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONI /ISCRIZIONI – (visure aggiornate al 16.07.2018)

- ***“Verbale di pignoramento immobili”*** eseguito in data 11/12/2017 rep. n. 11364/2017 dell’Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto in data 25/01/2018 ai numeri R.G. 3026 e R.P. 2044, a favore di --- Omissis ---, con sede a Salzano (VR) c.f. --- Omissis --- contro --- Omissis ---, nata a --- Omissis --- (VR) il --- Omissis --- per la quota di 5/7 della proprietà in regime di separazione dei beni e contro --- Omissis ---, nato a Castagnaro (VR) il --- Omissis --- per la quota di 2/7 della proprietà in regime di separazione dei beni.

Immobili pignorati: C.F. Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 1 e 4.

- ***“Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario”*** eseguita in data 20/03/2009, rep. n. 144368/22314 del Notaio Macchi Sergio, iscritta in data 25/03/2009 ai numeri R.G. 11489 e R.P. 2229, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società

E.I. 10/2018

Cooperativa per Azioni, con sede in Vicenza (VI) c.f. 00204010243 contro --- Omissis ---, nata a --- Omissis --- (VR) il --- Omissis --- per la quota di 5/7 della proprietà e contro --- Omissis ---, nato a Castagnaro (VR) il --- Omissis --- per la quota di 2/7 della proprietà, debitore non datore di ipoteca --- Omissis ---, con sede in Villa Bartolomea (VR) c.f. 03778370233 per la complessiva somma di € 150.000,00 a garanzia di un capitale di € 100.000,00, durata 10 anni.

Immobili ipotecati: C.F. Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 1, 4 e 6.

ATTI DI ASSEVERAMENTO URBANISTICI E CESSIONE DI CUBATURA: Nessuno.

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE:
Nessuno.

ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (es. oneri reali, obbligazioni propter rem servitù, uso, abitazione ecc.):

Nell'atto di provenienza stipulato in data 14/07/1989 rep. n. 8150 del Notaio Sergio Macchi viene riportato quanto segue: "... l'accesso alla porzione del fabbricato assegnato al sig. --- Omissis --- (m.n. 920 sub. 5 e 7 – ex m.n. 178 sub. 5 e 7, non oggetto di pignoramento) dovrà avvenire esclusivamente dalla via G. Leopardi senza passare dal cortile individuato con il m.n. 920 sub. 6 – ex m.n. 178 sub. 6...".

**VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI AL
MOMENTO DELLA VENDITA**

**Si precisa che al momento della vendita le formalità cancellate
saranno:**

- ***“Verbale di pignoramento immobili”*** trascritto in data 25/01/2018 ai numeri R.G. 3026 e R.P. 2044;
- ***“Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario”*** iscritta in data 25/03/2009 ai numeri R.G. 11489 e R.P. 2229.

**L'utilizzo dei beni sarà libero da ipoteche e pignoramenti ad
eccezione di quanto sopra citato.**

3.6) INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE-SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili in questione fanno parte di un edificio dove non è presente alcun amministratore condominiale.

3.7) PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Dalla nota di deposito della documentazione ipo-catastale depositata agli atti per iniziativa di parte procedente, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, risultano i seguenti

intestatari dei beni in oggetto, per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla documentazione agli atti:

I sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- sono divenuti pieni proprietari rispettivamente per la quota di 5/7 e di 2/7 mediante i seguenti rogiti notarili:

- successione in morte del sig. --- Omissis --- deceduto in data 29/08/1988 den. n. 88 vol. 435, trascritta in data 25/05/1989 ai numeri R.G. 13870 e R.P. 9986;
- atto di assegnazione a stralcio per estromissione da comunione stipulato il 14/07/1989, rep. 8150 del Notaio Sergio Macchi, trascritto il 25/07/1989 ai numeri R.G. 20139 e R.P. 14769;
- atto di cessione di quota stipulato il 14/07/1989, rep. 8151 del Notaio Sergio Macchi, trascritto il 25/07/1989 ai numeri R.G. 20140 e R.P. 14770 (*cf. ispezioni Agenzia Territorio di Verona*).

Si precisa che in data 09/11/1998 risulta il ricongiungimento di usufrutto in morte della sig.ra --- Omissis ---.

3.8) SITUAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA' O ABUSI

Come dichiarato negli atti di provenienza, stipulati in data 14/07/1989 rep. n. 8150 e rep n. 8181 del Notaio Sergio Macchi, il corpo di fabbrica adibito ad abitazione è stato costruito in data anteriore il 01/09/1967.

E.I. 10/2018

Gli edifici oggetto di pignoramento sono stati realizzati/modificati in base ai seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 2 del 25/01/1971, per la costruzione di un capannone ad uso laboratorio artigianale. Alla pratica è correlata la richiesta di certificato di abitabilità prot. n. 1336 del 20/03/1973;
- Licenza di Costruzione n. 55 prot. n. 3484 del 21/01/1974, per l'ampliamento del fabbricato adibito ad abitazione;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 484 prot. n. 1597/86 rilasciata in data 02/11/2007 di sanatoria in data 27/03/1986, inerente la sanatoria di opere facenti parti sia del fabbricato adibito a residenza che del fabbricato adibito a laboratorio (*cf. documentazione relativa alle pratiche edilizie*).

Al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, il sottoscritto, ha provveduto a presentare le seguenti istanze e la seguente variazione catastale:

- istanza per rettifica mappa wegis in quanto graficamente errata, prot. n. 96693 del 22/06/2018;
- istanza per l'acquisizione delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico poiché non abbinato, prot. n. 100097 del 29/06/2018;

- pratica Doc.Fa. per diversa distribuzione spazi interni e variazione toponomastica, prot. n. VR0108616 del 19/07/2018, relativamente alle unità immobiliari m.n. 920 sub. 1 e 4.

A seguito dell'approvazione della variazione catastale sopra citata, lo stato dei luoghi corrisponde con le planimetrie catastali e con l'elaborato planimetrico.

Confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici progettuali in precedenza citati, si denotano alcune difformità che si possono così descrivere:

- m.n. 920 sub. 1: la tramezzatura al piano terra che separava il locale pranzo dal cucinino è stata demolita realizzando di fatto un unico locale; parte della muratura interna che separava l'ingresso dalla "sala" è stata demolita realizzando un muretto con altezza di 85 cm dal piano di calpestio; le dimensioni del balcone al piano primo sono inferiori rispetto a quanto indicato nell'elaborato progettuale;
- m.n. 920 sub. 4: le due finestre interne tra il laboratorio ed i locali magazzino e mensa hanno dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato progettualmente; è stata realizzata una finestra interna sulla parete che separa la mensa dal magazzino.

Al fine di regolarizzare la situazione urbanistica è necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, con un costo

stimato indicativo pari ad € 4.000,00 circa (salvo conteggi più dettagliati).

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di cemento amianto. Tale materiale è stato utilizzato sia come copertura dell'unità censita con il m.n. 920 sub. 4 che, come parte delle pareti verticali della stessa.

La superficie complessiva di cemento amianto rilevato viene quantificata all'incirca in 200 mq ed il costo necessario per rimuovere e smaltire detto materiale, da una ditta specializzata, viene stimato all'incirca in € 3.000,00.

L'area d'insistenza del fabbricato, particella n. 920 del Fg. 20, ricade:

- secondo le norme del Piano degli Interventi: in "Zona C1/S – edificazione diffusa" (cfr. stralcio piano urbanistico).

3.9) DESCRIZIONE ANALITICA

DESCRIZIONE ELEMENTI ESTRINSECI DEL FABBRICATO	
Elemento	descrizione
Esposizione	sufficiente
Condizioni manutenzione	sufficienti (abitazione) scadenti (laboratorio)
Struttura verticale	cemento armato, latero-cemento, profilati in ferro
Manto copertura	tegole (abitazione) eternit (laboratorio)
Pareti esterne	intonacate e tinteggiate (abitazione) intonacate ed eternit (laboratorio)

DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL' UNITÀ M.N. 920 SUB. 1 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO)						
Superficie commerciale totale dell'abitazione					157,00 mq circa	
Locali	Numero locali	Altezza utile media m	Superficie reale mq	Superficie commerciale mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq

Ingresso P.T.	1	3,00	11,40	14,00	1,00	14,00	mq
Cucina-Pranzo P.T.	1	3,00	26,00	31,00	1,00	31,00	mq
Sala P.T.	1	3,00	16,50	21,00	1,00	21,00	mq
Centrale Termica P.T.	1	2,05	4,40	7,00	0,50	3,50	mq
Disimpegno P.1	1	2,78	5,90	7,00	1,00	7,00	mq
Bagno P.1	1	2,90	4,40	7,00	1,00	7,00	mq
Camera P.1	1	2,78	9,40	12,00	1,00	12,00	mq
Camea P.1	1	2,78	16,10	19,50	1,00	19,50	mq
Camera P.1	1	2,78	16,50	21,00	1,00	21,00	mq
Balcone P.1	1	-	12,00	12,00	0,25	3,00	mq
Corte m.n. 920 sub. 6 (bcnc ai sub. 1 e 4) per i primi 132,50 mq pari alla sup. dei vani principali	-	-	132,50	132,50	0,10	13,25	mq
Corte m.n. 920 sub. 6 (bcnc ai sub. 1 e 4) per i rimanenti 252,50 mq sup. eccedente	-	-	252,50	252,50	0,02	5,05	mq

**DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL' UNITÀ
M.N. 920 SUB. 4 (LABORATORIO)**

Superficie commerciale totale del laboratorio

140,00 mq circa

Locali	Numero locali	Altezza utile media m	Superficie reale mq	Superficie commerciale mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq	
Magazzino P.T.	1	2,90-3,65	25,40	29,00	1,00	29,00	mq
Mensa P.T.	1	2,60	16,00	19,00	1,00	19,00	mq
Laboratorio P.T.	1	4,80-6,40	85,60	92,00	1,00	92,00	mq

DESCRIZIONE ELEMENTI INTRINSECI DELL' UNITÀ

Elemento	Attuale stato manutentivo	Note sul caso
Infissi esterni	sufficiente (abitazione) scadente (laboratorio)	
Infissi interni	sufficiente (abitazione) scadente (laboratorio)	
Tramezzature interne	sufficiente (abitazione) scadente (laboratorio)	
Pavimentazione	sufficiente (abitazione) scadente (laboratorio)	
Porta d'ingresso	sufficiente (abitazione) scadente (laboratorio)	

Si precisa che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale dell'unità sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750

“Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio” e successive.

3.10) EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli immobili in questione fanno parte di un edificio dove la zona comune, alle unità pignorate, è così individuata:

- Catasto Fabbricati Comune di Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 6, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 4 – corte (*cf. elaborato planimetrico*).

3.11) CRITERI DI STIMA

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli oggetto di questa stima, sono stati per quanto possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da vani e analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento ai seguenti aspetti economici:

- valore di mercato vani abitabili;
- valore di mercato all'attualità;
- sommario costo di costruzione all'epoca.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- **Intrinseci**, come l'esposizione sufficiente, le finiture sufficienti, lo stato di manutenzione e di conservazione sufficiente (abitazione)

scadente (laboratorio), la destinazione, la conformazione planivolumetrica sufficiente, l'estetica scadente.

- **Estrinseci**, come la salubrità del sito sufficiente, la collocazione contestuale scadente, l'urbanizzazione ed i servizi discreti.

Ne consegue che il valore viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Al fine della stima si rende, quindi, necessario rendere definizione in ordine ai termini di **prezzo e valore**, intendendo nel primo caso la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e nel secondo caso, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza dell'incontro tra domanda ed offerta.

3.12) VALUTAZIONE

Tenuto conto della ubicazione del lotto ed in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

DESCRIZIONE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE TOT.
CF CASTAGNARO Fg. 20 m.n. 920 sub. 1 - abitazione (compensiva della sup. della corte comune m.n. 920 sub. 6 ragguagliata)	157,00	€ 650,00	€ 102.050,00
CF CASTAGNARO Fg. 20 m.n. 920 sub. 4 - laboratorio	140,00	€ 250,00	€ 35.000,00
		TOTALE	€ 137.050,00

Tenuto conto dei costi per la regolarizzazione della situazione urbanistica e dei costi per lo smaltimento del cemento amianto, quantificati complessivamente all'incirca in € 7.000,00, si valuta l'intero lotto in € 130.000,00 (valore arrotondato).

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 di proprietà
€ 130.000,00.

4) DIVISIBILITA' DEI BENI IN RELAZIONE ALLE QUOTE PIGNORATE

In base alla quota pignorata pari ad 1/1 di proprietà, dopo aver visionato i luoghi e preso atto della loro consistenza, si ritiene che gli stessi **non siano comodamente divisibili.**

5) RIEPILOGO LOTTO UNICO

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dati catastali attuali:

C.F. del Comune di Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 1, cat. A/3, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 145 mq, R.C. € 191,35, via Giacomo Leopardi n. 434, piano T-1;

C.F. del Comune di Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 4, cat. C/3, cl. 2, cons. 127 mq, sup. cat. 140 mq, R.C. € 196,77, via Giacomo Leopardi n. 434, piano T.

Intestazione dei beni (secondo RR.II.) e quote di proprietà:

--- **OMISSIS** ---, nata il --- Omissis --- a --- Omissis --- (VR), per la **quota di 5/7 della piena proprietà** in regime di separazione dei beni;

--- **OMISSIS** ---, nato il --- Omissis --- a Castagnaro (VR), per la **quota di 2/7 della piena proprietà** in regime di separazione dei beni. **Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà**
€ 130.000.00.

6) SINTESI DESCRITTIVA

LOTTO UNICO

Trattasi di un'abitazione e di un laboratorio, ubicati nel Comune di Castagnaro (VR), località Menà in via Giacomo Leopardi n. 434.

Gli immobili sono accessibili attraverso una corte (m.n. 920 sub. 6 comune solamente agli immobili pignorati subalterni 1 e 4), che si affaccia direttamente sulla pubblica via.

L'unità abitativa (m.n. 920 sub. 1) ha una superficie commerciale di circa 157,00 mq (comprensiva della superficie della corte comune m.n. 920 sub. 6 opportunamente ragguagliata) ed è composta da ingresso, cucina-pranzo, sala, centrale termica al piano terra, disimpegno, bagno, tre camere e balcone al piano primo.

Gli immobili (m.n. 920 sub. 1 e 4) sono dotati di una corte censita con il m.n. 920 sub. 6 avente una superficie complessiva di circa 385,00 mq.

L'unità nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

E.I. 10/2018

Il laboratorio (m.n. 920 sub. 4) ha una superficie commerciale di circa 140,00 mq ed è composta da magazzino, mensa e laboratorio al piano terra.

L'unità nel suo complesso si presenta in scadente stato manutentivo.

Dati catastali attuali:

C.F. del Comune di Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 1, cat. A/3, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 145 mq, R.C. € 191,35, via Giacomo Leopardi n. 434, piano T-1;

C.F. del Comune di Castagnaro Fg. 20 m.n. 920 sub. 4, cat. C/3, cl. 2, cons. 127 mq, sup. cat. 140 mq, R.C. € 196,77, via Giacomo Leopardi n. 434, piano T.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà
€ 130.000,00.

Allegati:

- 1-documentazione relativa alle pratiche edilizie;
- 2-stralcio piano urbanistico;
- 3-comunicazione Agenzia Entrate;
- 4-estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di stato di famiglia;
- 5-tabulati verifiche catasto e RR.II.;
- 6-copia dei titoli di provenienza;
- 7-planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;

E.I. 10/2018

8-estratto di mappa; 9-
documentazione fotografica.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura, verificare previamente i beni mediante sopralluogo sotto ogni profilo.

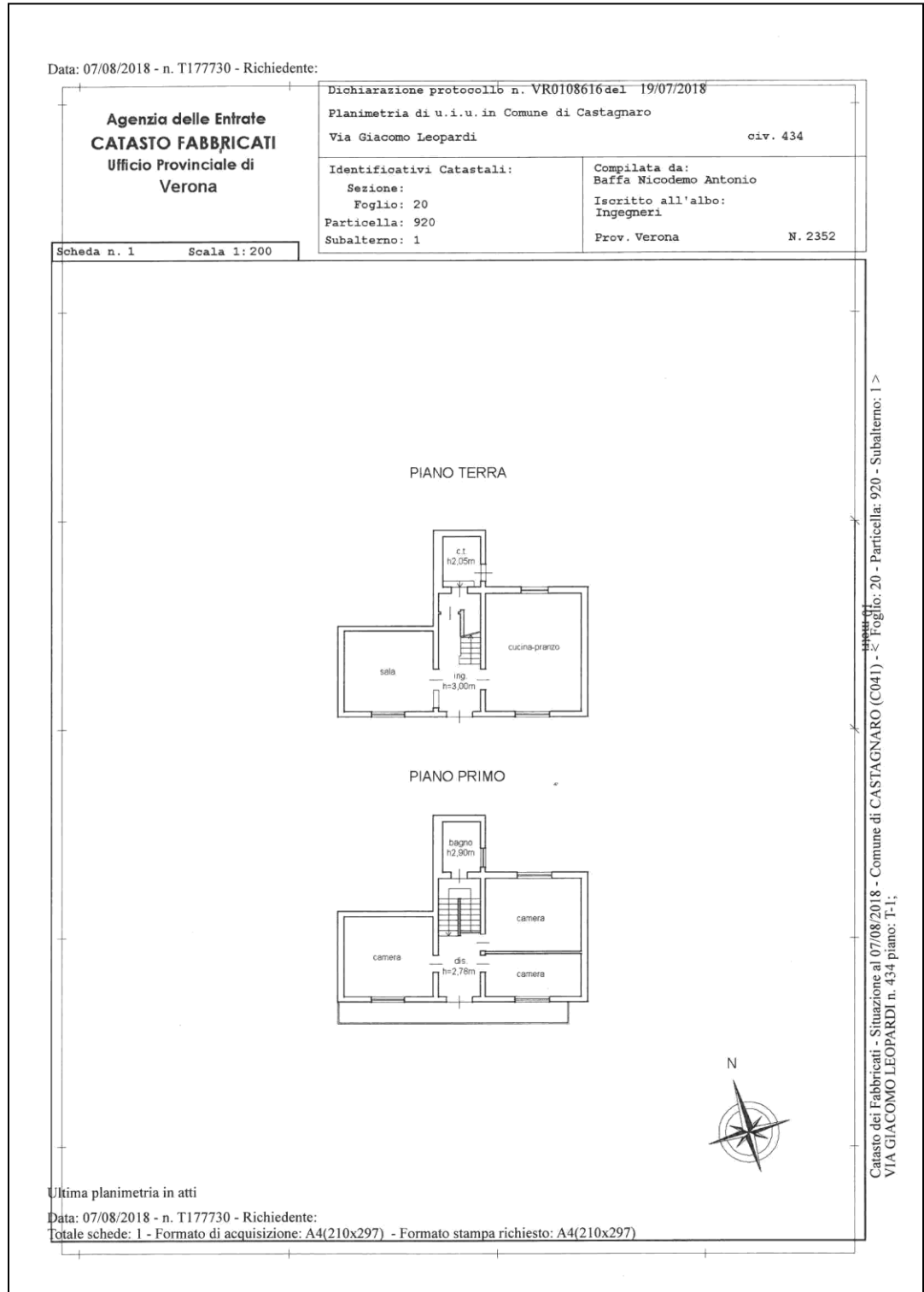
Con la massima osservanza.

Verona lì, 29 agosto 2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. --- Omissis ---

Planimetria catastale UNITA' ABITATIVA – m.n. 920 sub. 1



Planimetria catastale LABORATORIO – m.n. 920 sub. 4

