

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**  
*Ill.mo Giudice Esecutore Dott.ssa Dal Martello*  
*Esecuzione immobiliare n°197/2011*

**C.T.U. geom Maria Cristina Rudi – prossima udienza 19.09.2012**

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da:

**BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.**

contro



\*\* \* \*\*

**Ill.mo Signor Giudice all'esecuzione,**

Il sottoscritto geom. Maria Cristina Rudi nominato C.T.U. con provvedimento di V.S. all'udienza del 14.12.2011, avendo prestato giuramento di rito, redige la presente

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA**

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili, oggetto della presente procedura, consistono in **porzione di fabbricato (sub.7) e area coperta e scoperta di pertinenza** (map. n° 897 ente urbano) che risultano essere allibrati all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona come segue:

### ***Catasto Fabbricati (N.C.E.U.):***

Immobili siti nel **Comune di Nogara (Vr)** intestata, per la quota di 1/1 in regime di stato libero al sig. [REDACTED] così di seguito censiti:

**Sez. A fg. 3 map. n° 47**

**sub 7** via Roma, p.T-1, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, rendita €.169,66;

### ***Catasto Terreni (N.C.T.):***

**Fg. 33 map. n° 897**

Ha 00.02.01 ente urbano. (quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c.)

Si precisa che il bene in oggetto, catastalmente viene ubicato in via Roma, in sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile si trova in via Falcone Borsellino n°62.

I beni pignorati risultano intestati al sig. [REDACTED]

[REDACTED] ad esso pervenuto con atto in data **02.11.2004** repertorio n° 514/325 notaio **Andrea Lanza di Verona (VR)**, trascritto a Verona (Vr) il **04.11.2004** al n° 48892 R.G. e n° 29406 R.P.

**Esiste corrispondenza tra i dati dei beni e le quote indicate nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione ed il beni in proprietà dell'esecutato.**

## PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI E CONFINI

In considerazione dell'uniformità e dalla tipologia del compendio si ritiene conveniente ed opportuna la formazione di **1 lotto di vendita**.

### ***LOTTO UNICO***

Con verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia del Territorio Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare di Verona (Vr) in data 28 marzo 2011 n° 11127 R.G. e n° 6743 R.P., venivano colpiti i beni di seguito censiti:

### ***Catasto Fabbricati (N.C.E.U.):***

Immobili siti nel **Comune di Nogara (Vr)** intestati, per la **quota di 1/1** in regime di stato libero, al sig. [REDACTED] così di seguito censiti:

**Sez. A fg. 3 map. n° 47**

**sub 7** via Roma, p.T-1, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, rendita €.169,66;

### ***Catasto Terreni (N.C.T.):***

**Fg. 33 map. n° 897**

Ha 0.02.01 ente urbano. (quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c.)

**I beni confinano al Catasto Fabbricati con (da nord in senso orario):**  
mapp. nn° 368-via Roma- 897-105, salvo più precisi.

(cfr.copia in allegato agli atti)

**Precisazioni catastali** (come da certificato notarile allegato agli atti)

- il map. n° 47 sub. 7 sez. A fg. 3 del N.C.E.U. del Comune di Nogara (Vr), deriva dalla variazione per divisione e ristrutturazione n° B00930.1/1998 del 23 febbraio 1998, dell'originario map.47 sub. n°4.
- Il map. n° 897 di Ha 0.02.01 fg. 33 del N.C.T. del Comune di Nogara (Vr), deriva dai frazionamenti nn° 288383 e 176181 dell'originario map. n° 49 di Ha 0.02.25.
- per il map. 47 sub. 7 sez. A fg. 3 del N.C.E.U del Comune di Nogara (Vr), non risulta disponibile in Catasto la planimetria, pertanto in data 26.04.2011 è stata presentata istanza di "raster planimetria" protocollata al n° 193542/2011, detta planimetria risulta comunque allegata all'atto trascritto a Verona (Vr) il 20.09.2000 al n° 34748 R.G. e n° 23499 R.P..
- (tale planimetria catastale è stata reperita dal sottoscritto presso il comune di Nogara (Vr) esaminando gli atti necessari per il rilascio dell'abilità).

(cfr copia in allegato)

I beni pignorati risultano intestati al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 regime di separazione dei beni.

**BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVO E SINTETICA DEL BENE**

Trattasi di abitazione residenziale nel Comune di Nogara (Vr), accessibile da via Falcone Borsellino n°62.

L'immobile ricade in zona residenziale, nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Nogara (Vr).

La zona è servita da infrastrutture primarie come strade urbane e secondarie come supermercati, farmacia e scuole.

L'immobile, del tipo a schiera, si eleva su due piani fuori terra e risulta in aderenza con altri fabbricati, la struttura portante presumibilmente è in sasso, fondazioni continue e tetto a falde con manto di copertura in coppi. Esternamente gli intonaci risultano parzialmente ripristinati con malta di calce idraulica, bancali e soglie in marmo, e imposte in legno ad eccezione del portoncino d'ingresso con doppio infisso, quello interno in alluminio e quello esterno con telaio in ferro.

L'unità ha una superficie lorda di circa 90 mq.(come dichiarato da progetto)

L'abitazione è composta al piano terra da zona giorno con ingresso-pranzo-salotto, zona cottura, bagno e piccolo ripostiglio nel sottoscala.

Al piano primo da due camere da letto e bagno.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza utile interna al piano terra di 2,45 mt., mentre al piano primo da un minimo di 2,10 ad un massimo di 3,60 mt. (come da progetto);
- pareti divisorie in tramezze finite con intonaco al civile tinteggiate;
- scala di collegamento dal piano terra a piano primo in marmo;
- solai in legno con travi a vista, al piano primo è mansardato;
- rivestimento delle pareti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica;
- sanitari standar in ceramica bianca;
- finestre con serramenti in legno con vetro camera;
- pavimentazioni interne in ceramica;
- campanello non funzionante;
- impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni;
- impianto di condizionamento assente;
- impianto idrico e fognario completi;
- impianto elettrico, funzionante.

L'unità nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione.

Relativamente all'adeguamento degli impianti si è rilevato presso l'Ufficio Edilizia Privata la presentazione delle certificazioni richieste al momento del rilascio della concessione edilizia VARIANTE D.I.A. prot. n° 3480 del 24.04. 1998.  
(cfr copie in allegato)

### **SITUAZIONE DI POSSESSO - DIRITTI REALI**

Al momento del sopralluogo l'abitazione risulta abitata dall'esecutato con la moglie [REDACTED] e dai figli come da certificato stato famiglia.  
(cfr copia in allegato)

### **REGIME PATRIMONIALE DEL BENE**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di residenza dell'esecutato si è stato possibile reperire:

- certificato di nascita: nato a [REDACTED]
- certificato di residenza: in Nogara sin dal 1812.2004, con provenienza da Villafranca di Verona con abitazione in via Falcone Borsellino n° 62.
- certificato di stato famiglia composto da moglie e due figli;
- estratto di matrimonio contratto a Nogara il 22 10.2005 in regime di separazione dei beni

(cfr copia in allegato)

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità, desunte dalle certificazioni ipotecarie in atti allegata, che in sintesi vengono così riassunte:

#### **Trascrizioni e Iscrizioni**

- **iscrizione** in data 04 novembre 2004 n° 48893R.G. e n° 10548 R.P., relativa a contratto di mutuo dell'importo di €. 92.000,000 (Euro novantaduemila virgola zero zero) in data 02 novembre 2004 repertorio n° 515/326 notaio Andrea Lanza di Verona (Vr), al tasso del 4% annuo con iscrizione di €. 184.000,00 (Euro centoottanta quattro virgola zero zero), a carico di [REDACTED] ed a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Vicenza (Vi) e con domicilio ipotecario eletto in Vicenza (Vi), via Btg. Framarin, 18.
- **trascrizione** in data 28 marzo 2011 n° 11127 R.G. e n° 6743 R.P. relativa al verbale di pignoramento immobili in data 13 febbraio 2011 n° 789/2011 Ufficio Giudiziario di Verna (Vr), a carico di [REDACTED] favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede a Vicenza (Vi).

#### **Atti di asseveramento urbanistici e cessione di cubatura**

Nessuno.

#### **Convenzioni matrimoniali e Provvedimenti di Assegnazione della casa coniugale al coniuge**

Nessuno.

#### **Altre informazioni per l'acquirente( es. oneri reali, uso, abitazione, sevità)**

- L'immobile ha diritto di acquisire luce dalla porta-finestra esistente sull'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Nogara (Vr). Se. A, fg. 3 con il map. n° 47 sub. 8, come precisato nell'atto trascritto a Verona (Vr) il 04 novembre 2004 al n° 48892 R.G. e n° 29406 R.P..
- L'area di sedime del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è grata da servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio che correndo lungo il lato ovest dell'originario immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Nogara (Vr). Se. A, fg. 3 con il map. n° 47 sub. 4 (ora map. n° 47 sub. 7 e 47 sub.8) arriva al map. n° 388 sub. 2 (stessa sezione e foglio) su una striscia di terreno larga ml. 3, come precisano nell'atto trascritto a Verona (Vr) il 30 dicembre 1991 al n° 35181 R.G. e n° 25459 R.P.

**Vincoli e oneri giuridici che fanno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- **Verbale pignoramento immobili** trascritto a Verona (Vr) in data 28 marzo 2011 n° 11127 R.G. e n° 6743 R.P.

- **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo** trascritto a Verona in data 04 novembre 2004 n° 48893 R.G. e n° 10548 R.P.

**Il costo necessario per la cancellazione è quantificabile in €. 297.00 circa, salvo altre indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio di Verona.**

**INFORMAZIONI per L'ACQUIRENTE – SPESE CONDOMINIALI:**

Per quanto è stato possibile accertare nulla si evince .

**PASSAGGI di PROPRIETA' al VENTENNIOI:**

- Al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà delle signore [REDACTED], in parti uguali tra loro, ad esse pervenute per successione in morte del signor [REDACTED] nato [REDACTED] e deceduto il 30 aprile 1991 (denuncia di successione n° 66 volume 591 trascritta a Verona (Vr) il 03 gennaio 1995 al n° 123 R.G. e n° 98 R.P.)
- con atto in data 04 dicembre 1991 rep. n° 32089 notaio Domenico Fauci di Verona (Vr), trascritto a Verona (Vr) il 30 dicembre 1991 al n° 35181 R.G. e n° 25459 R.P., le signore [REDACTED], sopra generalizzate, vendevano l'immobile in oggetto al signor [REDACTED] to a [REDACTED] N.B.: dalla suddetta nota di trascrizione risulta che, al momento dell'acquisto, il sig. [REDACTED], sopra generalizzato, era coniugato in regime di separazione dei beni.
- con atto in data 14 maggio 1997 rep. n° 49825 notaio Lucio Lombadi di Isola della Scala (Vr), trascritto a Verona (Vr) il 23 maggio 1997 al n° 15870 R.G. e n° 11594 R.P., il sig. [REDACTED] sopra generalizzato, vendeva l'immobile in oggetto alla società "[REDACTED]" con sede in Nogara (Vr).
- con atto in data 13 settembre 2000 rep. n° 61851 notaio Lucio Lamberti di Isola della Scala (Vr) trascritto a Verona (Vr) il 20 settembre 2000 al n° 34748 R.G. e n° 23499 R.P., la società "[REDACTED]" con sede in Nogara (Vr), vendeva l'immobile in oggetto al sig. [REDACTED] N.B. dalla suddetta nota di trascrizione risulta che, al momento dell'acquisto, il sig. [REDACTED] sopra generalizzato, era coniugato in regime di separazione dei beni.
- con atto in data 02 novembre 2004 rep. n° 514/325 notaio Andrea Lanza di Verona (Vr), trascritto a Verona (Vr) il 04 novembre 2004 al n° 48892 R.G. e n° 29406 R.P., il sig. [REDACTED] sopra generalizzato, vendeva l'immobile in oggetto al sig. [REDACTED] al suddetto atto e dalla nota di

trascrizione risulta che, al momento dell'acquisto, il sig. [redacted] sopra generalizzato, era libero da vincoli.

### SITUAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA' o ABUSI

Il fabbricato è stato costruito con i seguenti titoli autorizzativi:

- concessione edilizia per ristrutturazione n° 3481/1987, prot. n° 5905 e successiva D.I.A n° 30/1998 presentata in data 24.04.1998 prot. n° 3480.
- Lavori iniziati il 30.09.1997 e ultimati il 15.05.1998.
- Relativo certificato di abitabilità n°686 rilasciato in data 29.maggio 1998.

(cfr copia in allegato)

#### Difformità rispetto alla planimetria catastale:

nessuna.

#### Difformità rispetto allo stato di progetto:

nessuna.

Si è verificato che l'immobile ricade in zona di P.R.G. "A centro storico.

(cfr copia come da progetto)

### DESCRIZIONE ANALITICA

#### Descrizione elementi intrinseci del fabbricato.

Elemento	Descrizione
esposizione	discreta
Condizioni	buone
Tip di fondazione	Probabilmente continue
Struttura verticale	Probabilmente in sasso
solai	In legno con travi a vista
Scale	In marmo e in marmette
Manto di copertura	tegole
Pareti esterne	intonacate

#### Composizione della superficie interna (circa)

locali	n° locali	altezza utile	sup. reale	coeff. comm.	piano
ing.- pranzo- sogg- cottura	1	2,45	22,00	1,00	T
bagno	1	2,45	6,00	1,00	T
corridoio	1	2,45	2,50	1,00	T
rip.-sottoscala	1	2,45	2,50	1,00	T
letto	2	min.2,10- max. 3,60	3,30	1,00	1
bagno	1	min.2,10- max.3,60	3,00	1,00	1
corridoio	1	min.2,10- max. 3,60	2,00	1,00	1

Relativamente all'adeguamento degli impianti si è rilevato presso l'Ufficio Edilizia Privata la presentazione delle certificazioni richieste al momento del rilascio della concessione edilizia VARIANTE D.I.A. prot. n° 3480 del 24.04. 1998.

### CRITERI di STIMA

Precisando 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 in oggetto di stima, sono stati per quanto possibili oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da voi e analiticamente delle 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:

**Entrinsechi**, come l'esposizione discreta, le finiture sufficienti, lo stato di manutenzione e conservazione pessimo, la destinazione, la conformazione plani volumetrica discreta, l'estetica sufficiente.

**Estrinsechi**, come la salubrità del sito discreta, la collocazione contestuale discreta, l'urbanizzazione ed i servizi buoni.

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 verificatesi.

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, il più possibile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza dell'incontro tra domanda e offerta.

### VALUTAZIONE

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

bene immobiliare	Immobile ad uso abitazione del tipo a schiera
Valore unitario	€ 1.400,00 x mq.90,00
Valore totale di stima	€ 126.000,00

### RIEPILOGO LOTTO


esecutato	[redacted] per la quota 1/1 regime di separazione dei beni.
identificazione de beni	Immobile ad uso abitazione del tipo a schiera
ubicazione	Comune di Nogara (Vr) via Falcone Borsellino n°62.
dati catastali	<b>Comune di Nogara (Vr) intestati, per la quota di 1/1 in regime di stato libero, al sig. [redacted]</b> [redacted] osi di seguito censiti: Sez. A fg. 3 map. n° 47 sub 7 via Roma, p.T-1, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, rendita €.169,66; <b>Catasto Terreni (N.C.T.):</b> Fg. 33 map. n° 897 Ha 0.02.01 ente urbano. (quota proporzionale di comproprietà sulle

	parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c.)
confini	Catasto Fabbricati con (da nord in senso orario): mapp. nn° 368-strada- 897-105, salvo più precisi.
quota pignorata	1/1
Valore di stima	€. 126.000,00

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

- documentazione fotografica;
- elenco sintetico delle formalità catasto e RR.II.;
- pratiche edilizie;
- estratto P.R.G.,
- certificati reperiti presso il comune relativi a residenza stato estratto matrimonio e nascita (se reperiti);
- copia atto di pignoramento;
- planimetria catastale attuale e quella depositata in atti;
- estratto di mappa;
- atto di trasferimento;
- copia atti di conformità degli impianti;
- ~~opia del avvenuto invio della copia alle parti.~~

il C.F.U.  
Collegio Provinciale  
di Verona  
geom. Maria Cristina Rudi  
  
Geom. Maria  
Cristina Rudi

il C.F.U.  
Collegio Provinciale  
di Verona  
geom. Maria Cristina Rudi  
  
Geom. Maria  
Cristina Rudi

Verona 10 maggio 2012