

*geom. Marco Fiorio*  
via Sogare n. 8a - 37138 Verona - tel/fax. 045 565400  
Email: geomarfio@gmail.com Psa: marco.fiorio@geopec.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 602/2016 R.E.**

promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO Spa con l'avv. Karl Reinstadler di  
Bolzano;

contro

G.E.: Dott. Vittorio Carlo Aliprandi.-

Udienza: 05.04.2017 ore 11.00.-

§§§§§§§§§§

Lo scrivente geometra Marco Fiorio, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Verona al n. 1633 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona al n. 583, con studio in Verona, via Sogare n. 8a, nominato esperto con provvedimento del G.E. dott. Vittorio Carlo Aliprandi nel corso dell'udienza del 02.12.2016, avendo prestato giuramento di rito, redige in esecuzione all'incarico ricevuto il presente

**ELABORATO STIMA BENI IMMOBILI**

**DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di una casa monofamiliare di antica origine del tipo a schiera disposta su tre piani fuori terra, in via Piazzola n. 21, frazione Arcé di Pescantina (VR).-

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

L'unità immobiliare intestata all'esecutata \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, per la quota dell'intero, risulta



*geom. Marco Fiorio*  
*via Fogare n. 8a - 37138 Verona - tel/fax. 045 565400*  
*E mail: geomarfio@gmail.com Pex: marco.fiorio@geopec.it*

identificata:

**Catasto Fabbricati** comune di Pescantina, foglio 19, particella 98, categoria A/4, classe 2, vani 3, rendita catastale € 119,30 (abitazione).-

Il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto risulta identificato al Catasto Terreni, comune di Pescantina, foglio 19, particella 98, ente urbano, are 00.19.-

**PIGNORAMENTO:**

Con atto di pignoramento notificato il 19.08.2016 venivano colpiti i seguenti beni nel comune di Legnago:

**Catasto Fabbricati**, foglio 19, particella 98, categoria A/4, classe 2, vani 3, rendita catastale € 119,30 (abitazione).-

**Catasto Terreni**, foglio 19, particella 98, ente urbano, are 00.19.-

Dalla verifica effettuata risulta che vi è corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento immobiliare del 12.08.2016 e quello della nota di trascrizione relativa al pignoramento dell'immobile eseguita all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona, il 23.09.2016, RG n. 36483, RP n. 23789.-

#### **LOTTO UNICO**

Trattasi di una casa monofamiliare di antica origine del tipo a schiera disposta su tre piani fuori terra, in via Piazzola n. 21, frazione Arcé di Pescantina (VR).-

**DATI CATASTALI E IDENTIFICATIVI:**

**Catasto Fabbricati**, foglio 19, particella 98, categoria A/4, classe 2, vani 3, rendita catastale € 119,30 (abitazione).-

**Catasto Terreni**, foglio 19, particella 98, ente urbano, are 00.19.-



*geom Marco Fiorio*  
*via Segare n. 8a - 37138 Verona - tel/fax. 045 565400*  
*Email: geomarfio@gmail.com Pco: marco.fiorio@geopec.it*

Confini al Catasto Terreni: la particella n. 98 confina in senso orario partendo da nord con le particelle n. 97, 100, 99 e via Piazzola.-

I dati catastali di pignoramento sono esatti.-

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

## 1) PROVENIENZA DEI BENI – INTESTAZIONE SECONDO CATASTO E PUBBLICITA' IMMOBILIARE

### PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita in data 26.03.2013 rep. n. 58149 notaio Marco Porceddu Cilione di Verona, trascritto il 03.04.2013 RG n. 11664 e RP n. 7719, gli immobili pervenivano all'esecutata \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ per la quota dell'intero.-

### ATTUALE INTESTATARIO SECONDO CATASTO

L'unità immobiliare così come sopra individuata nel presente lotto risulta intestata all'esecutata \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, per la quota dell'intero.-

### ATTUALE INTESTATARIO SECONDO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare così come sopra individuata nel presente lotto risulta intestata all'esecutata \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, per la quota dell'intero.-

### STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Su richiesta esplicita, il Comune di Pescantina con email del 31.01.2017 comunicava che l'esecutata \_\_\_\_\_ risulta di stato civile nubile.-

## 2) QUOTA PIGNORATA

Quota dell'intero in capo a all'esecutata \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_



*geom Marco Fiorio*  
*via Pogare n. 8a - 37138 Verona - tel/fax. 045 565400*  
*Email: geomarfio@gmail.com Psa: marco.fiorio@geopec.it*

### 3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di una casa monofamiliare di antica origine del tipo a schiera disposta su tre piani fuori terra, in via Piazzola n. 21, frazione Arcè di Pescantina (VR).-

La parte abitativa dell'immobile è composta dai seguenti vani:

- Piano terra: un garage, un sottoscala sfruttato come lavanderia e la scala che conduce al piano primo;
- Piano primo: una cucina-soggiorno, nonchè la scala che conduce al piano secondo;
- Piano secondo: una camera da letto ed un bagno.-

L'edificio di antica origine è stato completamente ristrutturato nel 2003 ed oltre ad avere un buon grado di finiture si trova in buono stato di conservazione.-

#### 3.1) Caratteristiche località.-

##### 3.1.a) Caratteristiche della zona:

Centro abitato della frazione Arcè di Pescantina (VR).-

##### 3.1.b) Caratteristiche zone limitrofe:

Zona residenziale attigua a quella agricola.-

#### 3.2) Caratteristiche edilizie.

##### 3.2.a) Caratteristiche strutturali:

Struttura: con muri portanti.- Solai vari: legno.- Copertura a falde con struttura in legno e coppi laterizio.-

##### 3.2.b) Componenti edilizie:

Pareti divisorie interne: tramezze in laterizio forato.- Pavimentazione interna: marmo, ceramica e legno.- Pareti: intonacate e tinteggiate.-



*geom Marco Fiorio*  
via Logore n. 8a - 37138 Verona - tel/fax. 045 565400  
Email: geomarfio@gmail.com Psa: marco.fiorio@geopec.it

Serramenti: finestre in legno con vetro camera e scuretti in legno.-  
Portoncino ingresso in ferro, legno e vetro.- Porte interne: legno e vetro.-  
Facciate: intonacate.- Vano scale interno all'appartamento con scala in  
muratura e lastre di marmo tra PT e P1; in legno tra P1 e P2.-

3.2.c) Caratteristiche impianti.-

Impianto elettrico: sotto traccia, tensione 220 volt, con interruttore  
differenziale, stato manutenzione buono; impianto dotato di dichiarazione di  
conformità depositata in comune di Pescantina il 04.02.2013.-

Impianto termico: autonomo con tubazioni in rame, radiatori in ferro  
smaltato, caldaia murale a gas, stato manutenzione buono; impianto dotato  
di dichiarazione di conformità depositata in comune di Pescantina il  
06.02.2013.-

Impianto raffrescamento: esistente al piano secondo.-

Impianto idro sanitario: acqua fredda e calda; impianto dotato di  
dichiarazione di conformità depositata in comune di Pescantina il  
06.02.2013.-

Impianto gas: tubazione da contatore metano; impianto dotato di  
dichiarazione di conformità depositata in comune di Pescantina il  
06.02.2013.-

L'abitazione presenta modeste tracce di umidità basale in alcuni punti delle  
pareti al piano terra.-

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

#### 4) SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è stato costruito ante strumento urbanistico e presso l'Ufficio  
Tecnico comunale sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:



*geom. Marco Fiorio*  
via. Fogare n. 8a - 37138 Verona - tel/fax. 045 565400  
E-mail: geomarfio@gmail.com Pec: marco.fiorio@geopec.it

- Concessione edilizia per ristrutturazione n. 119/88 del 11.10.1988;
- Denuncia di inizio attività per ristrutturazione n. 136/03 del 30.09.2003;
- Denuncia di inizio attività in variante alla n. 136/03, n. 173/03 del 23.12.2003;
- Certificato di agibilità n. 07/13 del 18.02.2013.-

Si evidenziano le seguenti difformità edilizie:

- Piano terra: l'inizio della scala è formata da tre gradini ed un pianerottolo con tre gradini a ventaglio, mentre nel progetto è rappresentata con due gradini ed un pianerottolo con quattro gradini a ventaglio; il primo pianerottolo con gradini a ventaglio è leggermente più grande rispetto a quello di progetto; l'altezza rilevata dal pavimento fino all'estradosso delle travi in legno è pari a ml. 2.37, mentre quella di progetto è pari a ml. 2.40.-
- Piano primo: il soggiorno ha una lunghezza di ml. 5.36, mentre in progetto è indicata di ml. 5.13; la nicchia posta sulla parete sud ha una profondità di ml. 0.30, mentre quella in progetto è meno profonda; sulla parete nord esiste una nicchia profonda ml. 0.15 e lunga ml. 1.15 non presente in progetto; l'altezza rilevata dal pavimento fino all'estradosso delle travi in legno è pari a ml. 2.69, mentre quella di progetto è pari a ml. 2.73.-
- Piano secondo: la camera ha una lunghezza di ml. 5.35, mentre in progetto è indicata di ml. 5.13; la camera non è provvista del lucernario sulla falda del tetto così come rappresentato nel progetto; il bagno ha una diversa conformazione interna per la presenza di un arretramento della parete di fondo e per la presenza della parete della doccia; il bagno



*geom Marco Fiorio*  
via Fogare n. 8a - 37138 Verona - tel.fax. 045 565400  
E-mail: geomarfio@gmail.com Pev: marco.fiorio@geopec.it

è dotato di un solo lucernario di dimensioni maggiori rispetto ai due rappresentati in progetto; l'altezza rilevata dal pavimento fino all'estradosso del solaio in corrispondenza della parete ovest è pari a ml. 1.76, mentre quella di progetto è pari a ml. 1.61, così pure l'altezza rilevata dal pavimento fino all'estradosso del solaio in corrispondenza della parete est è pari a ml. 3.42, mentre quella di progetto è pari a ml. 3.21; la zona arrivo scale ed inizio camera coincidente con l'attiguo bagno ha un soffitto ribassato alto ml. 2.60 con una botola d'accesso.-

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

#### 5) SITUAZIONI DI POSSESSO – DIRITTI REALI

L'immobile è abitato dall'esecutata, la quale è reperibile tramite il fratello

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

#### 6) DETERMINAZIONE DELLA STIMA

Viene qui di seguito esplicitata la tabella delle superfici lordi con i coefficienti correttivi di destinazione dell'abitazione:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
abitazione	75,42	1,00	75,42
		SOMMANO	75,42

La superficie commerciale lorda dell'abitazione particella 98 viene arrotondata per difetto a mq. 75.-

Tenuto conto della ubicazione del lotto, della sua consistenza immobiliare, del grado di conservazione ed in relazione ai prezzi medi di mercato sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, gli osservatori del mercato



*geom Marco Fiorio*  
*via Fogare n. 8a - 37138 Verona - tel/fax. 045 565400*  
*Email: geomarfio@gmail.com Pec: marco.fiorio@geopec.it*

immobiliare di Pescantina, l'esperto stima il valore dell'immobile con la seguente formula (superficie lorda immobile \* valore in €/mq = totale valore \* quota di proprietà = valore di stima):

Abitazione mn. 98:                   mq   75\* €/mq 1.460,00 = € 109.500,00  
SOMMANO = € 109.500,00

Al valore complessivo dell'immobile pari ad € 109.500,00 va detratto un importo pari ad € 3.500,00 per la sanatoria edilizia, si ottiene così un valore finale di stima del lotto unico pari ad € 106.000,00.-

IMPORTO ARROTONDATO STIMA LOTTO UNICO = € 106.000,00.-

#### 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1) Resteranno a carico dell'acquirente: trascrizione decreto trasferimento dell'immobile.-

7.2) Verranno cancellati dalla procedura:

7.2.a) Trascrizioni:

- Atto di pignoramento eseguito da Cassa di Risparmio di Bolzano Spa con sede in Bolzano, c.f. 00152980215, trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 23.09.2016, RG n. 36483, RP n. 23789, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ per la quota dell'intero.-

7.2.b) Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano Spa con sede in Bolzano, c.f. 00152980215, iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 03.04.2013, RG n. 11665, RP n. 1331, contro \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ per la quota dell'intero, per l'importo di € 240.000,00, giusto atto mutuo del



*geom. Marco Fiorio*  
via Logara n. 8a - 37138 Verona - tel./fax. 045 565400  
E-mail: geomarfio@gmail.com P.ea: marco.fiorio@geopec.it

26.03.2013, repertorio n. 58150, notaio Marco Porceddu Cifione di Verona.-

## RIEPILOGO GENERALE

### LOTTO UNICO

Trattasi di una casa monofamiliare di antica origine del tipo a schiera disposta su tre piani fuori terra, in via Piazzola n. 21, frazione Arcé di Pescantina (VR).-

**Catasto Fabbricati**, foglio 19, particella 98, categoria A/4, classe 2, vani 3, rendita catastale € 119,30 (abitazione).-

**Catasto Terreni**, foglio 19, particella 98, ente urbano, are 00.19.-

Confini al Catasto Terreni: la particella n. 98 confina in senso orario partendo da nord con le particelle n. 97, 100, 99 e via Piazzola.-

Intestatario degli immobili: \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota dell'intero.-

Valore del lotto uno per la quota intera di proprietà: € 106.000,00.-

§§§§§§§§

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura, verificare previamente il bene sotto ogni profilo; relativamente all'art. 173 bis si è risposto solo ai punti dall'1 al 6.-

Tanto lo scrivente esperto espone in merito all'incarico ricevuto.-

Il presente elaborato si compone di n. 10 (dieci) facciate dattiloscritte ed è corredato della seguente documentazione allegata:

- Doc. 1: Ortofoto dei luoghi;
- Doc. 2: Documentazione fotografica con 30 foto;



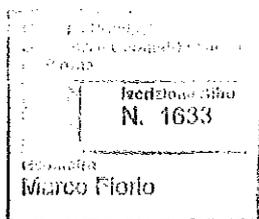
*geom Marco Fiorio*  
via Sagaro n. 8/a - 37138 Verona - tel/fax. 045 565400  
E-mail: geomarfio@gmail.com Pec: marco.fiorio@geopec.it

- Doc. 3: Catasto Terreni Pescantina, foglio 19, particella 98, mappa e visura;
- Doc. 4: Catasto Fabbricati Pescantina, foglio 19, particella 98, visura e planimetria;
- Doc. 5: Visure Servizio Pubblicità Immobiliare (ex RR. II.);
- Doc. 6: Comunicazione anagrafe Pescantina del 05.09.2016;
- Doc. 7: Concessione Edilizia n. 119/88;
- Doc. 8: Denuncia di inizio attività n. 136/03;
- Doc. 9: Denuncia di inizio attività n. 173/03;
- Doc. 10: Certificato di agibilità n. 07/13;
- Doc. 11: Atto notaio Porceddu Cilione repertorio 58149 del 26.03.2013;  
viene depositato presso l'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale in originale nonché ad una copia inviata in modo telematico.-

Con osservanza.-

Verona, il 28.02.2017

L'esperto geom. Marco Fiorio



La firma è una scrittura a mano in inchiostro scuro, che corrisponde al nome Marco Fiorio.

