

TRIBUNALE DI VERONA  
Volontaria Giurisdizione

\*\*\*\*\*  
R.G.V.G. n. 4476/20

GIUDICE Dott. Massimo Vaccari

**Procedura di eredità giacente del signor**

Curatore dell'eredità giacente Avv. Vincenzo Bonanno

PERIZIA DI STIMA



Perito Stimatore

Arch. Anna Girardello

annagirardello@libero.it – cell: +39 347 9490571

Curatore dei beni

Avv. Vincenzo Bonanno

vincenzo.bonanno@studiumfori.it – tel. 045 8006861



Arch. Anna Girardello

Vicolo San Silvestro, 2 – 37122 Verona  
cell: 347 9490571  
email: annagirardello@libero.it

C.F. GRRNNA68B47L781X  
Partita IVA 0282658 023 1  
pec. anna.girardello@archiworldpec.it



*Massimo Vaccari*

*Anna Girardello*

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1.	LOTTO UNICO.....	4
D.1.1.	Proprietà .....	4
D.1.1.1.	Dati Anagrafici .....	4
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni .....	6
D.1.3.1.	Contesto.....	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	12
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	12
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	13
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	14
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	14
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	15
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	15
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	15
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	16
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	16
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	16
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	16
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	16
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	16
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	16
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	17
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	17
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	17
D.1.13.1.	Consistenza .....	17
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	18
D.1.13.3.	Stima.....	19
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	20
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	20
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	21

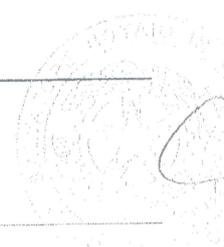
## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	R.G.V.G. 4476/20
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota di 1/1
Tipologia immobile	<u>Appartamento</u> Sup.commerciale mq. 45,00 <u>Posto Auto Coperto</u> Sup. commerciale mq. 13,80
Ubicazione	<b>Cazzano di Tramigna (VR), Via Don Giovanni Minzoni n. 4</b>
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Cazzano di Tramigna (VR), <b>foglio 16 mappale 541 subalterno 29 categoria A/2</b> <b>foglio 16 mappale 541 subalterno 40 categoria C/6</b>
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 55.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.  
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il curatore dell'eredità giacente per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.  
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona R.G.V.G. n. 4476/2020  
Giudice: Dott. Massimo Vaccari  
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello  
Curatore: Avv. Vincenzo Bonanno


**B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA**

PELOSATO PAOLO

Piena proprietà della quota di 1/1

nato a San Bonifacio (VR) il 15.07.1966 C.F. PLSPLA66L15H783T

**C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Si tratta di lotto unico i beni oggetto di stima sono un appartamento bilocale al piano secondo e un posto auto coperto al piano interrato, nello stesso fabbricato.

**D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

**D.1. LOTTO UNICO**

**D.1.1. Proprietà**

**Attuali Proprietari**

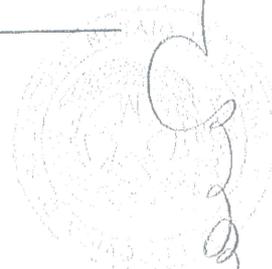
I beni sono pervenuti al signor \_\_\_\_\_ nato a San Bonifacio (VR) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per i diritti pari alla piena proprietà della quota di 1/1, per atto di compravendita del notaio Antonio Marranghello, del 08.05.2007, trascritto a Verona il 18.05.2007 n. R.G. 24433 e n. R.P. 14193. Beni in Cazzano di Tramigna, Via Don Minzoni, 4.  
Appartamento, fg. 16 mapp. 541 sub 29 A/2  
Posto auto Coperto fg. 16 mapp. 541 sub 40 C/6

**Precedenti Proprietari**

\_\_\_\_\_, con sede a Verona, C.F. \_\_\_\_\_, amministratore unico sig.

**D.1.1.1. Dati Anagrafici**

Il signor \_\_\_\_\_, nato a San Bonifacio (VR) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, è deceduto in data 28.03.2016



*Mano*

*Anna Girardello*

## D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni si trovano in comune di Cazzano di Tramigna (VR), in Via Don Minzoni n. 4



I beni sono così identificati al catasto fabbricati del Comune di Cazzano Di Tramigna (VR):

**foglio 16 mappale 541 subalterno 29**

categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale, totale: 46 mq., Totale escluse aree scoperte 46 mq., rendita: € 151,53. - posto al piano 2

**foglio 16 mappale 541 subalterno 40**

categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie catastale, totale: 15 mq., rendita: € 13,01 - posto al piano S1

Sono Beni Comuni Non Censibili i seguenti:

- foglio 16 mappale 541 **subalterno 73** si tratta della corte e dello scivolo che porta ai garage ed è BCNC a tutti i subalterni
- foglio 16 mappale 541 **subalterno 74** si tratta del vano scale con ascensore e pianerottoli ai piani BCNC tra gli altri anche al sub 29

Tribunale di Verona R.G.V.G. n. 4476/2020  
Giudice: Dott. Massimo Vaccari  
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello  
Curatore: Avv. Vincenzo Bonanno



Confini: all'NCT:

Mapp. 515: **nord** mapp. 58 – 1160 – 1009 - 63 – **sud** 72 – strada Comunale della Riva –  
**est** mapp. 1138 – 63 – strada comunale della Riva – **ovest** Via Don Minzoni  
(salvo altri confini più recenti e precisi).

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

I beni oggetto di pignoramento si trovano in Comune di Cazzano di Tramigna (VR), in Centro Storico, Via Don Giovanni Minzoni n. 4. Si tratta di un appartamento bilocale posto al piano secondo e di un posto auto coperto posto al piano interrato, beni tutti nello stesso fabbricato.

Il Comune si trova in provincia di Verona, nella zona di nord-est in zona collinare, a circa 25 Km dal Capoluogo. Siamo a circa 10 Km dal casello di Soave dell'autostrada A4. Siamo in Val Tramigna, valle delimitata a ovest dalla Val d'Illasi e a est dalla Val D'Alpone. Proprio nel centro del Paese nasce il fiume Tramigna. L'edificio è nel centro del paese, comodo a tutti i servizi, è ubicato lungo la via principale SP 37/a, chiamata strada dei Ciliegi, che da Soave porta a Cazzano di Tramigna e più su collega il paese alla Val d'Illasi. Siamo vicini a scuole, al municipio, a negozi, alla farmacia e all'ufficio postale. Il Comune è principalmente agricolo, vi sono per lo più ciliegi e vigneti.

#### D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

I beni pignorati sono un appartamento bilocale, posto al piano secondo, foglio 16 mappale 541 subalterno 29 e un posto auto coperto posto al piano interrato foglio 16 mappale 541 subalterno 40, insistenti nello stesso immobile. L'edificio è di antica origine ed è stato ristrutturato nei primi anni 2000, con agibilità rilasciata per silenzio/assenso con attestazione datata 22.09.2005.

Il fabbricato è di tre piani fuori terra a destinazione residenziale, più interrato dove vi sono i garage e i posti auto, vi è l'ascensore. Sul mappale 541 insistono il fabbricato principale, dove vi sono i beni oggetto di pignoramento, arretrato rispetto alla strada, e altri due fabbricati più bassi, tutti i fabbricati sono staccati tra loro e formano una L. Sul davanti vi sono i percorsi e gli accessi pedonali e carrai e la corte che in parte è formata da posti auto di proprietà, il nostro appartamento non ne ha nessuno nella corte. Sul retro del fabbricato principale vi è un'altra porzione del mappale che è a bosco e sale verso la collina.

Si inserisce un particolare dell'estratto di mappa dove si vede il mappale dove insistono i fabbricati tra cui quello principale con i beni pignorati.



Particolare estratto di mappa.

Si inseriscono le foto degli ingressi dalla strada e della corte sul fronte principale del fabbricato e i prospetti dell'immobile.



Ingresso da Via Don Minzoni.  
Accesso Carraio e pedonabile



Ingresso pedonale da Via Don Minzoni

Anna Girardello



*Anna Girardello*



Ingresso da Via Don Minzoni.  
Accesso Carraio e pedonabile



Ingresso pedonale da Via Don Minzoni



Corte e accesso carraio



Corte e percorso pedonale che porta  
Al fabbricato principale

**Descrizione Appartamento Fg. 16 mapp. 541 sub 29**

L'appartamento è nel fabbricato principale al piano secondo. Al fabbricato si arriva dal cortile comune e da un percorso pavimentato che porta al portone centrale, ubicato nella porzione di immobile dove vi è la torretta. Da qui si accede al vano scale comune con ascensore.

Sia il fabbricato che l'appartamento si trovano in un buono stato di manutenzione.

La posizione è buona, è un bilocale luminoso con una buona panoramicità sull'intorno, dalle finestre si vedono le colline coltivate a vigneto e ciliegi e il castello di

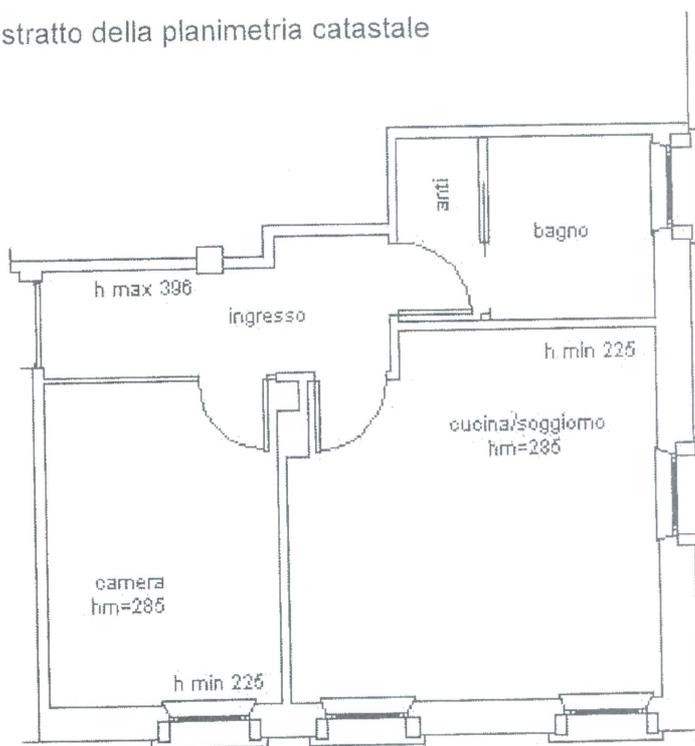
Illasi. I prospetti finestrati sono orientati a sud (sala e camera) ed est (sala e bagno). La zona è centrale.

Ha una **superficie lorda di mq. 45,00.**

E' formato dai seguenti locali di superfici nette: corridoio/ingresso di mq. 5,30, camera singola di mq. 9,35, soggiorno/pranzo con angolo cottura di mq. 16,40, antibagno di mq. 1,80 dove è posizionata la lavatrice e il bagno di mq. 4,00.

Ha altezza interna minima di h. 2,25 e massima di h. 3,95 sottotrave.

Si inserisce l'estratto della planimetria catastale



Planimetria catastale PIANO SECONDO Fg. 16 mapp. 541 SUB 29

Il tetto è in legno a vista, ha struttura con travi portanti in acciaio e legno e assito di legno. Vi sono due velux uno in soggiorno e uno in camera.

Le finiture sono di media qualità, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, anche i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in legno con vetrocamera, gli oscuranti sono scuri di legno, il portoncino di ingresso è blindato.

L'appartamento è libero da qualche anno.

Tribunale di Verona R.G.V.G. n. 4476/2020  
Giudice: Dott. Massimo Vaccari  
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello  
Curatore: Avv. Vincenzo Bonanno



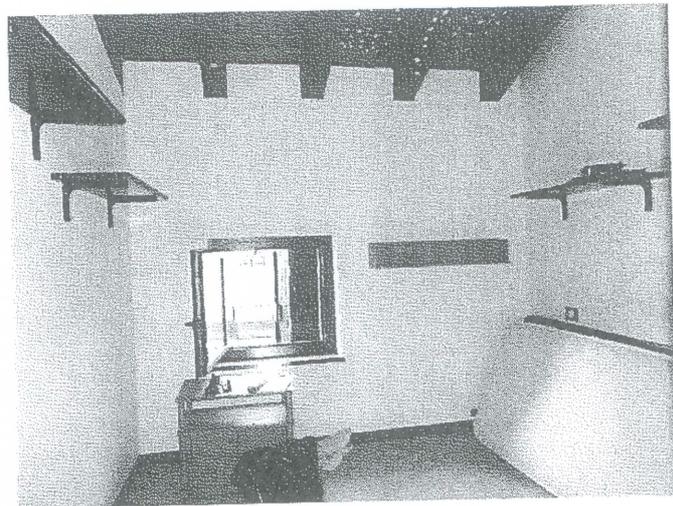
Gli impianti appaiono a norma, hanno le conformità presumibilmente dell' anno 2005, visto che l'attestazione di agibilità è del 22.09.2005. Il riscaldamento è autonomo, a gas con caldaia a camera stagna posizionata nel soggiorno/pranzo con angolo cottura, come terminali scaldanti vi sono termosifoni in alluminio e in acciaio.

Le porte interne sono in legno tamburato.

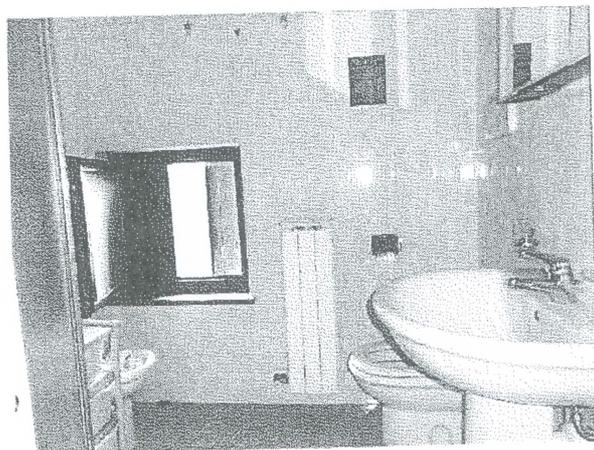
A seguire foto dei locali principali dell'appartamento



Corridoio/Ingresso



Camera

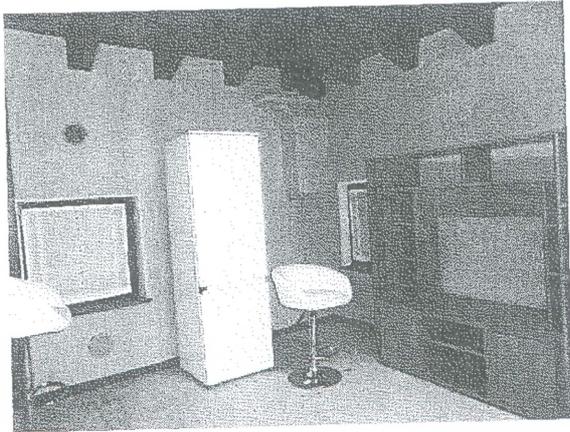


Bagno

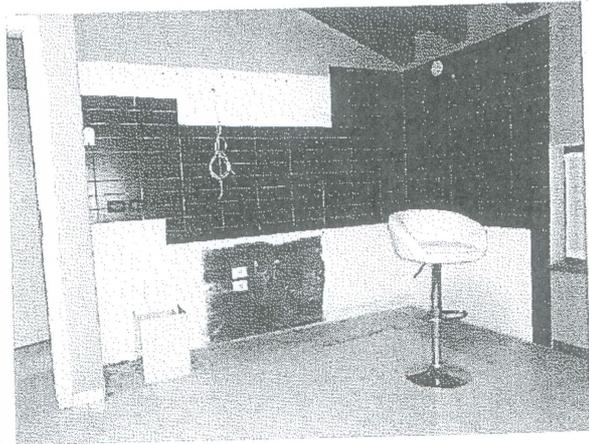


Soggiorno

*Anna Girardello*



Soggiorno



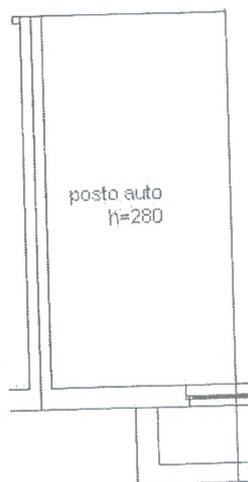
Angolo cottura nel soggiorno

**Descrizione Posto auto coperto Fg. 16 mapp. 541 sub 40**

Al piano interrato vi è il posto auto coperto, si accede dalla rampa comune con ingresso dal cortile condominiale.

Ha una superficie di circa mq. 13,80. L'altezza è di ml 2,80. La pavimentazione è in battuto di cemento. A fianco ha un altro posto auto coperto di altra proprietà.

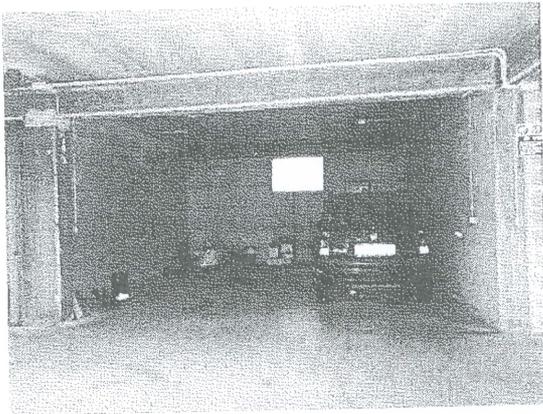
Si inserisce l'estratto della planimetria catastale



Planimetria catastale PIANO INTERRATO

Anna Girardello  
Arch. Anna Girardello

A seguire foto del posto auto



#### D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

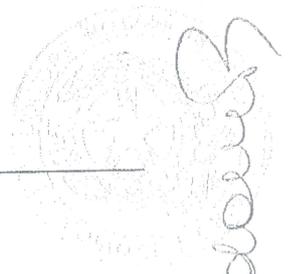
L'edificio ha l'elaborato planimetrico con individuati i beni condominiali.

Sono Beni Comuni Non Censibili i seguenti:

- foglio 16 mappale 541 **subalterno 73** si tratta della corte e dello scivolo che porta ai garage ed è BCNC a tutti i subalterni
- foglio 16 mappale 541 **subalterno 74** si tratta del vano scale con ascensore e pianerottoli ai piani BCNC tra gli altri anche al sub 29

#### D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Il fabbricato principale dove è ubicato l'appartamento e dove all'interrato vi sono i garage, è posto arretrato rispetto alla strada. L'ingresso è lungo Via Don Minzoni n. 4. Qui vi sono l'accesso pedonale che ha un percorso pavimentato parallelo alla strada dove vi è il cancelletto di ingresso. Da qui vi sono i percorsi pedonali che portano ai tre corpi di fabbrica tra cui al nostro fabbricato. Sempre lungo Via Don Minzoni vi è l'accesso carraio, arretrato rispetto alla strada. Da qui si accede alla corte che in parte è formata da posti auto di proprietà, il nostro appartamento non ne ha nessuno nella corte, da qui si accede anche alla rampa che conduce all'interrato.

  
Anna Girardello

  
 Anna Girardello Bonanno



Accesso alla corte da via Don Minzoni



Accesso carraio e pedonale



Accesso pedonale

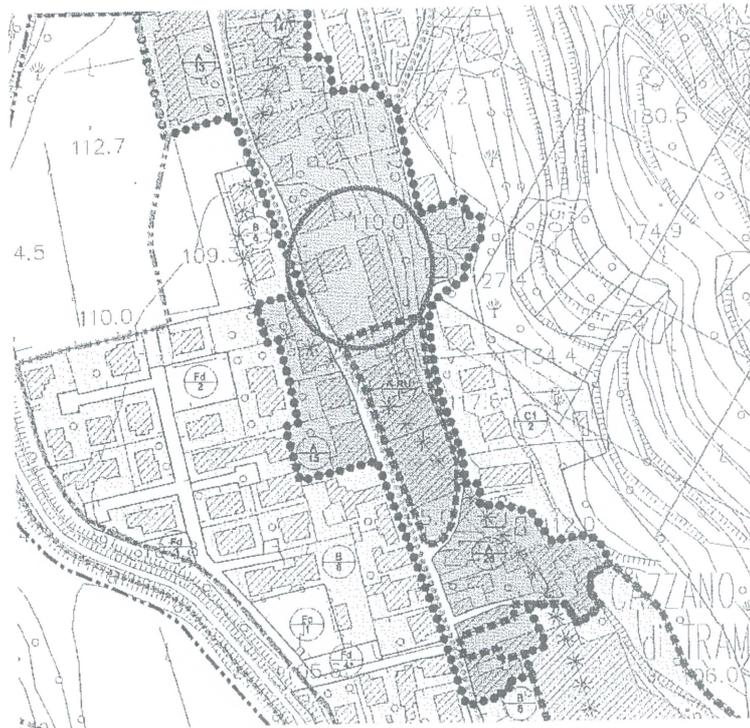
#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi del Comune di Cazzano di Tramigna il mappale è in Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico

L'area è sotto Vincolo Paesaggistico secondo il D.Lgs 42/2004, inoltre vi è il Vincolo Sismico.

Tribunale di Verona R.G.V.G. n. 4476/2020  
 Giudice: Dott. Massimo Vaccari  
 Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello  
 Curatore: Avv. Vincenzo Bonanno





Stampa circolare illeggibile  
Firma manoscritta: *Anna Girardello*  
Firma manoscritta: *Vincenzo Bonanno*

Estratto Piano degli Interventi – Tav. 4

#### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Vi è la conformità catastale relativa al nominativo dell' intestatario catastale dell'immobile e quello risultante dalle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali dell'appartamento e del posto auto sono conformi.

#### D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

- Edificio ante settembre 1967.
- Concessione Edilizia n. 494/86 rilasciata il 04.09.1987 prot. n. 36/1986, per rifacimento della struttura del tetto e tettoia. Domanda presentata in data 09.01.1986 dalla signora I
- Concessione Edilizia n. 494/86 prima Variante in corso d'opera rilasciata il 23.12.1989 prot. n. 1704. Domanda presentata in data 23.12.1989 dalla signora

- 
- Concessione Edilizia n. 29/02 del 28.06.2002 per Ristrutturazione Urbanistica ex ..... Domanda presentata dalla ditta
  - Concessione Edilizia n. 29/02/1 del 15.02.2003 in Variante n. 1 alla CE 29/02.. La proprietà passa alla ditta ' ..... Piano di Recupero "La Villa" per la realizzazione di due corpi di fabbrica e la ristrutturazione dell'edificio esistente.. Domanda presentata dalla ditta
  - DIA prot n. 527 del 11.02.2003. Piano di Recupero "La Villa" per eliminazione di parte delle autorimesse interrato. Domanda presentata dalla ditta
  - Permesso di Costruire n. 29/02/2 del 10.04.2004 in Variante n. 2 alla CE 29/02.. Domanda presentata dalla ditta
  - Permesso di Costruire n. 35 del 22.12.2004 in Variante n. 3 alla CE 29/02. Domanda presentata dalla ditta l ..... , per opere interne.
  - Permesso di Costruire n. 35 del 25.02.2005 in Variante n. 3 alla CE 29/02. Domanda presentata dalla ditta ..... , per opere esterne.
  - Attestazione silenzio/accoglimento prot. n. 4958 del 22.09.2005 per richiesta Certificato di Certificato di Agibilità di un fabbricato ad uso civile abitazione e terziario-commerciale sito in Via Don Minzoni. Rilasciato alla
  - I beni sono conformi all'ultima pratica edilizia presentata

#### D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

##### D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'immobile è libero da qualche anno.

##### D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

L'immobile è libero

#### D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data 18.05.2007 nn. R.G. 24434 e R.P. 5762 a garanzia di mutuo concesso a favore di C.F. 12931320159 contro \_\_\_\_\_, nato a San Bonifacio (VR), il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ deceduto il 28.03.2016. Con atto del 08.05.2007 notaio Marranghello Antonio Rep. 127161/18809. Durata del mutuo anni 30.  
importo ipoteca: € 112.500,00

importo capitale: € 75.000,00

I beni interessati dall'ipoteca sono i bene oggetto della presente stima così identificati all'NCEU del Comune di Cazzano di Tramigna: Fg. 16 - mapp. 541 - sub 29 - A/2 e Fg. 16 - mapp. 541 - sub 40 - C/6

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Nessuno

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Da informazioni assunte dal Curatore dell'Eredità Giacente, le spese di gestione condominiali ordinarie annue, ammontano a circa € 400,00.

Sussiste un debito per gli anni pregressi quantificabile solo all'esito del riparto dell'eredità giacente.

*Anna Girardello*

#### D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile era di un soggetto privato, signor \_\_\_\_\_, per i diritti pari alla piena proprietà della quota di 1/1, ed è pervenuto allo stesso per atto di compravendita del notaio

Antonio Marranghello, del 08.05.2007, trascritto a Verona il 18.05.2007 n. R.G. 24433 e n. R.P. 14193. da \_\_\_\_\_ l., con sede a Verona, C.F. \_\_\_\_\_ amministratore unico sig. \_\_\_\_\_. Il bene non è strumentale all'esercizio di attività di impresa.

#### D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

#### D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni non sono divisibili. L'appartamento è un bilocale con impiantistica autonoma e così deve rimanere.

#### D.1.13. Valutazione del lotto

##### D.1.13.1. Consistenza

Di seguito viene individuata la destinazione e consistenza dei beni immobili oggetto di stima considerando la superficie commerciale degli stessi e ricavando la superficie equivalente, desunta applicando i coefficienti di riduzione, per la successiva stima.

#### Appartamento - Fg. 16 mapp. 541 sub 29

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Appartamento	Piano secondo	45,00	1	45,00
<b>Totale</b>		<b>45,00</b>		<b>45,00</b>

Tribunale di Verona R.G.V.G. n. 4476/2020  
Giudice: Dott. Massimo Vaccari  
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello  
Curatore: Avv. Vincenzo Bonanno



Posto auto coperto - Fg. 16 mapp. 541 sub 40

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Posto auto coperto	Piano interrato	13,80	1	13,80
<b>Totale</b>		<b>13,80</b>		<b>13,80</b>

**D.1.13.2. Criteri di stima**

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità, l'esposizione, la salubrità del luogo, l'urbanizzazione e i servizi presenti. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona nelle ordinarie compravendite a libero mercato, secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, l'ufficio tecnico del comune di Cazzano di Tramigna (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, si inseriscono nella stima i dati dell'osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che sono un riferimento di base. Inoltre si sono interrogate Agenzie Immobiliari del luogo al fine di comprendere il mercato della zona.

Si procede a stimare il bene per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della stima. Nella stima è insito il valore delle parti comuni.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre le superfici dei balconi, cantina e superfici esterne vengono moltiplicate per coefficienti di riduzione, così da ricavare la superficie equivalente complessiva, di seguito si indicano i coefficienti di riduzione che vengono applicati nelle stime:

- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,50
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati), portici coperti, sino a 15 mq.: 0,35
- terrazze sino a 30 mq.: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre i 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- giardini e spazi scoperti.: da 0,10 a 0,15

  
 Dott. Massimo Vaccari  
 Arch. Anna Girardello

Si riferiscono i valori del mercato Immobiliare riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI per la tipologia più vicina ai nostri Immobili Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: Verona

Comune: Cazzano di Tramigna

Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO E PRINCIPALI AGGLOMERATI URBANI  
 LUNGO LA STRADA PROVINCIALE DEI CILIEGI

Codice di Zona: B1

Microzona Catastale n. : 1

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	760	1100

Si ritiene che per l'appartamento, vista la sua buona ubicazione, vista la tipologia edilizia, visto il suo buon stato di conservazione e visto tutto quanto più sopra descritto, di dare un valore pari ad € 1.000,00 al mq.

Per il posto auto coperto si dà un valore a corpo.

### D.1.13.3. Stima

#### Stima Appartamento Fg. 16 mapp. 541 sub 29 A/2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde  
equivalenti sopra esposte:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	45,00	€ 1.000,00	€ 45.000,00
	45,00		€ 45.000,00

- Valore corpo:	€ 45.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 45.000,00
- Valore complessivo diritto quota intero 1/1:	€ 45.000,00

#### Stima Posto auto coperto Fg. 16 mapp. 541 sub 40 C/6

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto coperto	13,80	A corpo	€ 10.000,00
			€ 10.000,00

- Valore complessivo diritto quota intero 1/1:	€ 10.000,00
------------------------------------------------	-------------

**Il totale della stima dei quattro immobili pignorati è quindi di:**

- Appartamento:	€ 45.000,00
- Posto auto coperto:	€ 10.000,00
- TOTALE	€ 55.000,00

Anna Girardello  
Esperto stimatore

#### D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia (quota parte):	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%	€ 2.750,00
<b>TOTALE da sottrarre alla stima dell'immobile</b>	<b>€ 2.750,00</b>

Quindi il valore dell'immobile è dato da

€ 55.000,00 - € 2.750,00 = € 52.250,00

Che si arrotonda ad **€ 52.000,00**

#### D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile, quota di 1/1 in capo all'esecutato al netto delle decurtazioni

**€ 52.000,00**

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene, in applicazione analogica dell'art. 568 c.p.c.; sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 12/10/2023



Il perito estimatore

Arch. Anna Girardello

ORDINE

degli

ARCHITETTI

PIANIFICATORI

PAESAGGISTI

CONSERVATORI

della provincia di

VERONA

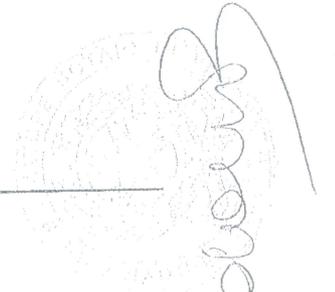
Anna Girardello

n° 1298

sezione A

settore architettura

ARCHITETTO



Autografo Provenienza

---

**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza
- E.2. Planimetrie catastali
- E.3. Visure storiche del Catasto
- E.4. Estratto di mappa
- E.5. Ispezione ipotecaria
- E.6. Titoli Abilitativi
- E.7. Fotografie degli interni
- E.8. Fotografie degli esterni
- E.9. Dati comparativi acquisiti e fonte

Repertorio N. 5234

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art. 1, n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

Ventinueve ottobre duemilaventiquattro

= 29 ottobre 2024 =

in Verona, via G. Marconi n. 76, alle ore *dieci e quarantotto minuti*

Avanti a me Dottoressa LUDOVICA PIRO, Notaio con sede in Verona, iscritta al Collegio Notarile di Verona,

È PRESENTE

l'Arch. Anna Girardello, nata a Verona il 7 febbraio 1968, ivi residente e domiciliata in Vicolo Due Mori n. 3/B, codice fiscale GRR NNA 68B47 L781X.

Io Notaio sono certa dell'identità personale della costituita, la quale mi dichiara di essere iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Verona al n. 1298 e mi chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede scritta su un totale di 22 (ventidue) facciate su 22 (ventidue) fogli.

Aderendo alla richiesta ammonisco, ai sensi di legge la comparente, la quale presta il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Del presente atto scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e da me completato a mano su *una* facciata di *una* fogli ho dato lettura alla parte che lo approva e sottoscrive alle ore *dieci e quaranta*

*Anna Girardello*

*Ludovica Piro*

