

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 761_2014 R.E.

C.T.U. Dott. Arch. Lorenzo Marconato

GIURAMENTO 16.04.2015

UDIENZA 30.09.2015

PROMOSSA Banca Veronese Credito Coop. Concamarise scarl
con Avv. Chiamenti Alessandro

CONTRO

All'Ill.mo Giud. dell'Esecuzione Dott. Massimo Coltro

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

La presente relazione è redatta dal sottoscritto Dott. Arch. Lorenzo Marconato, con studio in Verona, via Ca di Cozzi n° 41, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 1822.

Nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Massimo Coltro, dopo aver prestato giuramento di rito in data 16.04.2015 ed assunto l'incarico di individuare e procedere alla stima del bene pignorato di proprietà del Sig. _____, espone come appresso la seguente relazione di accertamento peritale.

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

via Ca di Cozzi 37124 Verona
studio.marconato@loero.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI E PROVENIENZA

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

Identificazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano

I fabbricati sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al N.C.E.U. del Comune di Zevio (VR):

Foglio n° 14

particella m n° 94 – sub 1 – via Gorizia – P.S.T.1 – cat. A/7 – classe 3 –
cons. 7,5 vani – R.C. € 677,85

particella m n° 94 – sub 2 – via Gorizia – P.T. – cat. C/6 – classe 2 –
cons. 28 mq – R.C. € 86,76

Intestazione:

– C.F. () – nato a ()

proprietario per 1/3

– C.F. () – nato a ()

proprietario per 1/3

– C.F. () – nato a ()

proprietaria per 1/3

Identificazione catastale al Nuovo Catasto Terreni

I terreni sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al N.C.T. del Comune di Zevio (VR):

Foglio n° 14

particella m n° 292 – incolto produttivo – classe U – sup. Ha 00.02.47
– deduz. SS1R – R.D. € 0,19 – R.A. € 0,05

Intestazione:



- C.F. _____ - nato a _____
- proprietario per 1/3
- C.F. _____ - nato a _____
proprietario per 1/3
- C.F. _____ - nato a _____
proprietaria per 1/3

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

Via C. di Cori 37124 Verona
Studio marconato@libero.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230

Nota: non risulta incluso formalmente nel pignoramento il sub 3 del Mapp. 94 Fg. 14 N.C.E.U. Comune di Zevio, terreno di pertinenza del fabbricato e bene comune non censibile ai sub 1 e 2.

Provenienza dei beni secondo RR.II.

I beni innanzi descritti ed individuati catastalmente al N.C.E.U./N.C.T. del Comune di Zevio (VR), sono pervenuti in quota pari ad 1/3 (1/6 + 1/6) al Sig. _____ mediante dichiarazione di successione in morte di _____ deceduto il 06.06.2013, registrata a Verona 2 il 05.06.2014 al n° 1529 – Vol. 9990 – e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 11.08.2014 al n° 27276 R.G. e al n° 19264 R.P. e mediante dichiarazione di successione in morte di _____, deceduta il _____ registrata a Verona 2 il 17.06.2014 al n° 1612 – Vol. 9990 – e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 11.08.2014 al n° 27240 R.G. e al n° 19228 R.P.

PIGNORAMENTO



L'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto a Verona in data 30.10.2014 al n° 34733 R.G. e al n° 24176 R.P. Venivano colpiti i seguenti beni immobili in capo al Sig. _____, innanzi generalizzato.

Il pignoramento riguarda la quota ed il diritto di cui gode il Sig. _____, esecutato:

- Quota 1/3 proprietà: Comune di Zevio (VR), N.C.E.U. Foglio 14 – particella m n° 94 – sub 1 – via Gorizia – P.S.T.1 – cat. A/7 – classe 3 – cons. 7,5 vani – R.C. € 677,85
- Quota 1/3 proprietà: Comune di Zevio (VR), N.C.E.U. Foglio 14 – particella m n° 94 – sub 2 – via Gorizia – P.T. – cat. C/6 – classe 2 – cons. 28 mq – R.C. € 86,76
- Quota 1/3 proprietà: Comune di Zevio (VR), N.C.T. Foglio 14 – particella m n° 292 – incolto produttivo – classe U – sup. Ha 00.02.47 – deduz. SS1R – R.D. € 0,19 – R.A. € 0,05

Nota: non risulta incluso formalmente nel pignoramento il sub 3 del Mapp. 94 Fg. 14 N.C.E.U. Comune di Zevio, terreno di pertinenza del fabbricato e bene comune non censibile ai sub 1 e 2.

PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Lotto A – N.C.E.U. Comune di Zevio (VR):

Foglio n° 14

particella m n° 94 – sub 1 – via Gorizia – P.S.T.1 – cat. A/7 – classe 3 – cons. 7,5 vani – R.C. € 677,85 – **abitazione**

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

via Città Cozzè 3/124 Verona
studio.marconato@fastweb.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230



particella m n° 94 – sub 2 – via Gorizia – P.T. – cat. C/6 – classe 2 –
cons. 28 mq – R.C. € 86,76 – **autorimessa**

N.C.T. Comune di Zevio (VR):

Foglio n° 14

particella m n° 292 – incolto produttivo – classe U – sup. Ha 00.02.47
– deduz. SSIR – R.D. € 0,19 – R.A. € 0,05 – **terreno pertinenziale**

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

via Ca' di Cozz 37124 Verona
studio marconato@libero.it
Tel 045 8344571
P.IVA 03397800230

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA

Sopralluogo eseguito dal C.T.U. in data 19.05.2015. Presente
l'esecutato Sig. _____ ed i comproprietari

Lotto A – Trattasi di un compendio immobiliare costituito da una villetta singola composta di un solo appartamento, dislocato su due livelli (piano rialzato e primo). L'appartamento risulta inoltre dotato di una taverna e di una cantina, collocate al piano seminterrato, di una soffitta (piano sottotetto), di un'autorimessa doppia (piano terra) e di un giardino di proprietà esclusiva. Gli immobili costituenti il compendio sono siti nel Comune di Zevio (VR), in via Gorizia, al civico numero 2.

L'edificio si trova in zona centrale del Comune di Zevio, l'area ha destinazione funzionale a carattere prevalentemente residenziale, dalla consolidata struttura urbanistica, ben fornita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'edificio che accoglie



l'abitazione e le sue pertinenze, ha carattere di costruzione civile; nelle sue parti esterne risulta in discrete condizioni di manutenzione, benché edificato ormai una cinquantina d'anni addietro.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un giardino di proprietà, cui si accede passando da un cancelletto pedonale automatico collocato su via Gorizia al civico 2; l'ingresso dunque avviene attraverso due porte con serramento in metallo e vetro e serratura normale, collocate su una sorta di porticato esteso sui lati nord ed est del fabbricato. Vi è anche un ulteriore ingresso all'abitazione che si può individuare nella propaggine posta a sud della costruzione principale (ampliamento risalente al 1994); qui si distingue una porta con serramento in legno e serratura semplice.

Un ingresso secondario di accesso al terreno pertinenziale è collocato sul lato nord del lotto (via Quaggiera), dove si possono distinguere un cancelletto pedonale ed uno carrabile in ferro non automatizzati.

L'unità abitativa, collocata su due livelli, risulta costituita al piano terreno da: ingresso, un bagno, sala da pranzo con angolo cottura, soggiorno, disimpegno e due camere da letto; da una di queste due camere, attraverso una scaletta a giorno, si accede al livello terra, a sua volta composto da: disimpegno, una camera da letto ed un bagno. Vi è in fine un vano scala esterno che, direttamente dal giardino di pertinenza del fabbricato (sub 3 b.c.n.c. ai sub 1 e 2), conduce al piano primo, ove si individua una seconda grande stanza, formalmente classificata "sottotetto", con altezza media pari a 240 cm, quindi del tutto abitabile.

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

via Cacciatori 37124 Verona
studio.marconato@lorenz.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230



L'unità risulta inoltre dotata di un balcone/portico, sul fronte nord, e di un balcone sul fronte ovest, ove sono collocati gli ingressi all'abitazione. L'altezza interna dei locali abitabili varia dai 240 cm del sottotetto ai 315 cm. Del piano rialzato.

L'appartamento può inoltre contare su una taverna di proprietà esclusiva, posta al piano seminterrato della costruzione, e raggiungibile tramite una scala interna. Essa è composta di un unico grande vano con camino a legna, dal quale sono accessibili due altri vani di discrete dimensioni destinati a cantine. L'altezza interna dei locali al piano seminterrato è pari a 205 cm. Vi è dunque un livello sottotetto, raggiungibile esclusivamente attraverso una porta che apre nell'unico locale abitabile del primo piano, finito al grezzo e destinato a soffitta/deposito.

Altre pertinenze esclusive dell'abitazione sono il giardino e l'autorimessa doppia, entrambe collocate al piano terra.

Per una più fedele descrizione dei luoghi si rimanda agli elaborati grafici ed alla relazione fotografica allegati.

Le superfici parietali interne dell'unità abitativa sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres ceramico, in marmette cementizie in tutti i vani compresi i bagni, dove i rivestimenti alle pareti sono costituiti da piastrelle di ceramica smaltata. Fanno eccezione le due camere da letto del piano rialzato, ove i pavimenti sono realizzati in quadrotti di parquet in legno. Anche nella taverna i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres ceramico e le pareti sono intonacate, tinteggiate e rivestite con perlinato in legno di pino, a differenza delle due cantine dove

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

via Ca di Cozz 37124 Verona
studio marconato@libero.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230



invece il pavimento è realizzato in battuto di cemento e le pareti soltanto intonacate.

I serramenti esterni dell'appartamento sono in legno con vetro singolo, eccezion fatta per quelli della porzione di fabbricato più recente, realizzati in legno ma con vetrocamera. Gli oscuranti esterni sono costituiti da tapparelle in legno nel corpo di fabbrica principale, ove sono presenti pure inferriate metalliche, mentre sono costituite da ante ad oscuro in legno verniciato nella porzione più recente della costruzione. Infine i serramenti esterni della taverna e della soffitta sono invece realizzati in ferro con vetro singolo. Le porte interne sono di tipo semplice in legno con specchiature in vetro, con cornici e pannellature in legno. I due bagni, siti al piano rialzato e terreno dell'abitazione, sono dotati di lavabo, bidet, vaso e box doccia.

Le dotazioni degli impianti tecnologici sono di tipo normale. L'impianto elettrico sottotraccia con tensione 220 v. è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica. L'impianto idro-termo-sanitario alimenta con acqua calda e fredda la cucina ed i bagni. L'impianto termo-sanitario è costituito da due distinti generatori autonomi (caldaie a gas) posti rispettivamente in una delle cantine e nell'autorimessa e come terminali riscaldanti hanno dei corpi radianti in alluminio o ghisa, posizionati in ciascuna delle stanze dell'appartamento. Taverna, cantine e soffitta non sono riscaldate. Il piano cottura è alimentato da linea gas indipendente. Il fabbricato risulta allacciato, per la fornitura elettrica, d'acqua, di gas e per gli scarichi fognari, alla rete pubblica. L'appartamento è

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

Via C. di Corte 37/24 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230



inoltre fornito di impianto di condizionamento con UTA (unità trattamento aria) esterna e split interni. Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, si rimanda al certificato di agibilità/abitabilità rilasciato nel 1996 dal Comune di Zevio.

Gli elementi portanti verticali del fabbricato sono costituiti da un telaio in cemento armato, con tamponamenti esterni in laterizio forato e parzialmente rivestiti esternamente da mattone faccia-vista. I solai intermedi hanno struttura realizzata in latero-cemento. La copertura a due falde inclinate, ha pure struttura in latero-cemento, è coibentata con guaina impermeabilizzante e presenta un manto in tegole di cemento. Le strutture risultano in buone condizioni di manutenzione. Anche l'appartamento, al proprio interno, si può definire in buone condizioni di manutenzione.

Venendo alle altre pertinenze dell'unità abitativa, si specifica che l'autorimessa, collocata al piano terra e contigua al fabbricato residenziale (lato sud del lotto), è raggiungibile internamente tramite una porta che comunica con il disimpegno della porzione più recente dell'abitazione. Essa può ospitare due autovetture ed è accessibile con automezzi attraverso due porte basculanti in metallo, poste sul fronte est della costruzione, e, quindi, passando attraverso una circoscritta zona pavimentata, tramite un cancello metallico automatizzato, posto direttamente sulla via Gorizia. L'altezza interna del vano è pari a 225 cm.

Le superfici parietali interne dell'autorimessa, sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres ceramico.

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

Via Cività Catt' 57124 Verona
studio marconato@libero.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230



L'unico serramento esterno, se si escludono le due basculanti metalliche, è costituito da una porta metallica a battente con serratura che apre direttamente sulla parte retrostante del giardino di pertinenza. L'autorimessa può definirsi in discrete condizioni di manutenzione.

Da ultimo il giardino che circonda interamente la costruzione è ricoperto da prato arborato e delimitato esternamente da un muretto con recinzione metallica. Su di esso sorge una piccola tettoia in legno, per lo più un pollaio in disuso, la cui realizzazione non risulta autorizzata.

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

via Ciriaco De Amici 37124 Verona
studio marconato@pec.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230

Confini:

terreno pertinenziale – in senso N>E>S>O: a nord con strada comunale (via Quaggiera); a est con via Gorizia (strada comunale); a sud con Mapp. 898 proprietà di terzi; a ovest con Mapp. 1033 proprietà di terzi. Fatti salvi più precisi.

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto A

A1	P.T.	abitazione	162,10 mq.
A2	P.T.	balcone	5,52 mq.
A3	P.T.	portico	16,82 mq.
A4	P.I	abitazione (sottotetto)	37,84 mq.
A5	P.I	soffitta	124,26 mq.
A6	P.T.	autorimessa	38,22 mq.
A7	P.S.	taverna/cantina	124,26 mq.



A8 P.T. giardino 625,00 mq.

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

Riepilogo caratteristiche e dotazioni immobili – Lotto A

Destinazione: abitazione singola

Dislocazione: abitazione P.T.1, autorimessa P.T., cantina P.S.

Accesso: da corte di proprietà esclusiva

Struttura: telaio CA, solai in latero-cemento

Copertura: struttura latero-cemento, guaina impermeabile, coppi

Rivestimenti: gres ceramico, legno, battuto di cemento

Finitura int: intonaco civile tinteggiato

Serramenti: legno/vetrocamera e vetro singolo, metallo vetro
singolo

Oscuranti: tapparelle in legno, ante in legno verniciato

Impianti: ITS 2 caldaie + radiatori, IE standard,
condizionamento

via Cava Coste 37124 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel 045 8344571
P.IVA 03397800230

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Lotto A – Il fabbricato distinto al N.C.E.U. del Comune di Zevio Fg. 14 Mapp. 94 sub 1 e 2, è stato edificato in base alla normativa urbanistica ed al progetto approvato dal Comune di Zevio (VR), per il quale sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza di Costruzione n° 33 – prot. n° 1176 – rilasciata dal Comune di Zevio in data 29.03.1967 (costruzione edificio principale)



- Autorizzazione Edilizia n° 62 – prot. n° 1736/1969 – rilasciata dal Comune di Zevio in data 10.07.1969 (costruzione autorimessa e recinzione)
- Autorizzazione Edilizia n° (non riportato) – prot. n° 5096/87 – rilasciata dal Comune di Zevio in data 22.06.1987 (recinzione)
- Concessione Edilizia n° 43/81 – prot. n° 2449 – rilasciata dal Comune di Zevio in data 07.04.1994 (ampliamento)
- Concessione Edilizia n° 172/187 – prot. n° 8294 – rilasciata dal Comune di Zevio in data 06.09.1994 (ampliamento)
- Certificato di Agibilità Parziale n° 15580 rilasciato dal Comune di Zevio in data 16.12.1996 (ampliamento)

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

via Cù di Cozz 37124 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230

Gli immobili risultano conformi a quanto riportato sugli elaborati allegati alle richieste di concessione/autorizzazione edilizia innanzi citate, così come alle planimetrie catastali allegate alla presente relazione.

Si riscontrano solamente anomalie di carattere minore, forse dovute ad una errata rappresentazione grafica, nella taverna/cantina, ove è stato realizzato un divisorio che divide la cantina in due vani, anziché uno analogo che divida la taverna in due vani. Onde ripristinare lo stato dei luoghi come da autorizzazione rilasciata dal Comune di Zevio, è sufficiente demolire il divisorio interno delle cantine e ripristinare quello della taverna.

Per quanto riguarda la fatiscante tettoia presente nella porzione sud/ovest del lotto, con funzione presunta di ricovero attrezzi o



pollaio, si segnala che la stessa dovrà essere demolita, poiché costruita in assenza di concessione.

Nota: nelle planimetrie catastali non risulta rappresentato il piano sottotetto del fabbricato residenziale principale, ovvero quello più vecchio, benché esso, se pur finito al grezzo, ospiti al proprio interno una grande soffitta (vedi elaborati grafici allegati). Non si è ritenuto necessario aggiornare dette planimetrie per inserirvi le soffitte, poiché catastalmente esse al limite potrebbero ritenersi solo come vani ispezionabili e non come vere e proprie soffitte, come in realtà, o meglio a parere dello scrivente, sono.

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

Via C. di Corti 57124 Verona
Studio Marconato Lorenzo
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230

SITUAZIONE DI POSSESSO E DIRITTI REALI DEI BENI

All'atto del sopralluogo del C.T.U. tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, siti nel Comune di Zevio (VR), in via Gorizia n° 2, qui identificati con l'unico Lotto A, risultano nella piena disponibilità ed dei proprietari:   (esecutato),

ciascuno per la propria quota pari ad 1/3 (un terzo).

Sono però solamente i Sig.  a risiedere in questi immobili, peraltro occupati da mobilio e suppellettili di proprietà degli stessi.

Il Sig.  (esecutato) risulta invece residente nel Comune di



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Considerando lo scopo della presente relazione di accertamento peritale, finalizzata all'individuazione del più probabile valore di mercato del bene immobile in esame, in base a tutte le considerazioni sopraesposte e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, il sottoscritto perito incaricato ritiene di procedere alla stima mediante il metodo di stima sintetica-comparativa, assumendo quale parametro di superficie "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori determinati, anche sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio, gli Uffici Tecnici del Comune di Zevio, gli osservatori del mercato immobiliare della zona e della Provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore di mercato a trattazioni e compravendite del secondo semestre 2014.

Nella presente valutazione è tenuto debito conto del fatto che la proprietà, non essendo fisicamente divisibile, è composta di più frazioni (3 quote di 1/3 ciascuna), una soltanto delle quali risulta oggetto della presente esecuzione.

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

via Cò di Corte 57124 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel. 045 8344571
P.IVA: 03397800230



Lotto A

Proprietà per 1/3 del compendio costituito dalle unità di abitazione (N.C.E.U. Fg. 14 Mapp. 94 sub 1), dall'annessa autorimessa (N.C.E.U. Fg. 14 Mapp. 94 sub 2) e del terreno pertinenziale (N.C.T. Fg. 14 Mapp. 292), siti nel Comune di Zevio (VR), in via Gorizia n° 2.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 800,00 (ottocento/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	destinazione	sup.	%	sup. ragg.
A1	abitazione PT	162,10	100%	162,10
A2	balcone PT	5,52	25%	1,38
A3	portico PT	16,82	30%	5,05
A4	abitazione P1	37,84	100%	37,84
A5	soffitta P1	124,26	15%	18,64
A6	autorimessa PT	38,22	35%	13,38
A7	taverna/cantina PS	124,26	25%	31,07
A8	giardino	625,00	5%	31,25
sup. totale ragguagliata				300,70
valore unitario €/mq. €				800,00
valore complessivo Lotto €				240.557,60

Per arrotondamento si stima il valore complessivo dell'immobile in € 240.500,00 (duecentoquarantamila cinquecento/00 euro).

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

via Cava Cassa 37124 Verona
info@marconato.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230



Ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili, difformi rispetto al progetto autorizzato, è necessario procedere con la demolizione della tettoia esterna ed il ripristino del divisorio della cantina/taverna. Il costo stimato per tali operazioni è quantificabile in un onere accessorio pari a € 500,00 (cinquecento/00 euro). Ai fini della vendita l'immobile inoltre è stato provvisto di certificato energetico redatto dallo scrivente.

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore dell'intero **Lotto A** viene stimato con arrotondamento in **€ 240.000,00** (duecentoquarantamila/00 euro).

La quota di proprietà dell'esecutato in riferimento ai beni che compongono l'intero Lotto A è pari ad 1/3 (un terzo), come innanzi evidenziato. Essa non risulta separabile rispetto ai rimanenti 2/3 a causa della conformazione dei beni. Ne segue che **la quota (1/3) di proprietà del Lotto A facente capo al Sig.**

ed oggetto della presente esecuzione è stimabile in € 80.000,00 (ottantamila/00 euro).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile descritto nella presente stima:

Trascrizione

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

Via C. di Cezzi 37124 Verona
Studio marconato@libero.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230



n° 9947/2014, trascritto a Verona in data 30.10.2014 al n° 34733 R.G. e al n° 24176 R.P. a favore di Banca Veronese Credito Coop. Concamarise scarl, a carico di

innanzi generalizzato. L'ipoteca di cui sopra riguarda la quota di proprietà pari ad 1/3 dell'unica unità negoziale qui identificata come Lotto A.

Iscrizione

- Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona (decreto ingiuntivo) del 17.02.2014 rep. n° 5076/2013, iscritta a Verona in data 01.09.2014 al n° 28161 R.G. e al n° 4153 R.P. a favore di Banca Veronese Credito Cooperativo Concamarise scarl con sede in Concamarise (VR), per la somma complessiva di € 110.000,00 a carico di
innanzi generalizzato. L'ipoteca di cui sopra riguarda la quota di proprietà pari ad 1/3 dell'unica unità negoziale qui identificata come Lotto A.
- Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del Tribunale di Treviso (decreto ingiuntivo) del 12.11.2014 rep. n° 11420/2014, iscritta a Verona in data 20.11.2014 al n° 37703 R.G. e al n° 5563 R.P. a favore di Veneto Banca scpa con sede in Montebelluna (TV), per la somma complessiva di € 104.000,00 a carico di
innanzi generalizzato. L'ipoteca di cui sopra riguarda la quota di proprietà pari ad 1/3 dell'unica unità negoziale qui identificata come Lotto A.

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

via Citta Cozzi 37124 Verona
studio marconato@libero.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230



RIEPILOGO LOTTI

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

via C. di Corbi 37124 Verona
studio marconato@alice.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230

Descrizione sintetica dei beni – Lotto A

Trattasi di beni immobili siti nel Comune di Zevio (VR), in via Gorizia n° 2, costituiti essenzialmente da un intero fabbricato destinato a residenza e composto di un solo appartamento, con annesse pertinenze: giardino, cantina/taverna, soffitta ed autorimessa.

Dati catastali attuali

N.C.E.U. Comune di Zevio (VR):

Foglio n° 14

particella m n° 94 – sub 1 – via Gorizia – P.S.T.1 – cat. A/7 – classe 3 –

cons. 7,5 vani – R.C. € 677,85 – abitazione

particella m n° 94 – sub 2 – via Gorizia – P.T. – cat. C/6 – classe 2 –

cons. 28 mq – R.C. € 86,76 – autorimessa

N.C.T. Comune di Zevio (VR):

Foglio n° 14

particella m n° 292 – incolto produttivo – classe U – sup. Ha 00.02.47

– deduz. SS1R – R.D. € 0,19 – R.A. € 0,05 – terreno pertinenziale

Intestazione dei beni e quote di proprietà

– C.F. 1

– nato a

– proprietario per 1/3 – **esecutato**

C.F. 1

– nato c

proprietario per 1/3



– C.F. nato al
- proprietaria per 1/3

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

via Cà di Cozz 37124 Verona
studio marconato@libero.it
Tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230

Valore del bene

Il valore dei beni immobili, costituiti da un appartamento con cantina/taverna, soffitta e giardino (N.C.E.U. Fg. 14 Mapp. 94 sub 1), autorimessa (N.C.E.U. Fg. 14 Mapp. 94 sub 2) e terreno pertinenziale (N.C.T. Fg. 14 Mapp. 292) siti nel Comune di Zevio (VR) è pari a € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00 euro), ne segue che **la quota di proprietà del Sig. _____ pari ad 1/3 (un terzo), ed oggetto della presente esecuzione, sia di € 80.000,00 (ottantamila/00 euro).**

Tanto il sottoscritto Architetto Lorenzo Marconato espone in esito all'incarico ricevuto, precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante, precisando che la presente perizia è stata redatta in conformità a quanto disposto dai paragrafi n° 1,2,3,4,5,6 dell'Art. 13/bis del C.P.C.

- Planimetrie immobili
- Documentazione fotografica immobili
- Documentazione catastale
- Documentazione urbanistica ed edilizia
- Certificazione energetica edificio (APE)
- Documentazione ipotecaria



- Copia atti di provenienza
- Certificati anagrafici

Viene depositato in cancelleria.

Verona, _____

Il C.T.U.

Dott. Arch. Lorenzo Marconato

MARCONATO
LORENZO
ARCHITETTO

Via Cava di Cozze 37124 Verona
tel. 045 8344571
P.IVA 03397800230

