

STUDIO TECNICO Geometra BASTIANELLO GIANLUCA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Via Napoleone I°, n°9 - 37138 VERONA

Tel: 045/8103608

e-mail: info@studio-bastianello.it

Cod. Fisc. BST GLC 72M29 L781K

Partita IVA 02 754 580 237

mail pec: gianluca.bastianello@geopec.it

Verona 28/06/2023

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

ELABORATO PERITALE DI STIMA CUI AL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL "DE CUIUS" SIG. .

R.G. N° 11260/2021

GIUDICE TUTELARE: DOTT. NAPPI QUINTILIANO MASSIMILIANO

CURATORE EREDITA' GIACENTE: AVV. CINALLI GUIDO

CONSULENTE D'UFFICIO: GEOM. GIANLUCA BASTIANELLO

* * * * *

Il sottoscritto Geometra Bastianello Gianluca, Perito del Tribunale Civile e Penale di Verona, a seguito di incarico ricevuto dall'Avv. Cinalli Guido in qualità di custode giudiziario, redige la presente

INTEGRAZIONE PERITALE DI STIMA

INDICE CAPITOLI		
N°	CAPITOLO	PAG.
1	Ipoteche	3
2	Conformità urbanistico-catastale	7

1) IPOTECHE

A seguito di aggiornamento di ispezione ipotecaria del 28/06/2023 dipartente dal 19/10/1989, si rilevano i seguenti gravami sui beni immobili oggetto di stima:

- ISCRIZIONE del 04/10/2018 - Registro Particolare 6724 Registro Generale 40086 Pubblico ufficiale MONDARDINI GIAMPAOLO Repertorio 3433/2433 del 28/09/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Si rileva che l'ipoteca risulta iscritta a favore di "CASSA RURALE VALLAGARINA B.C.C. SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Ala (TN), CF 00148270226, per un capitale iniziale di €uro 160.000,00.

- TRASCRIZIONE del 15/05/2020 - Registro Particolare 10069 Registro Generale 14326 Pubblico ufficiale BROCCOLI PAOLO Repertorio 24617/9126 del 11/05/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO;

- TRASCRIZIONE del 14/10/2021 - Registro Particolare 32652 Registro Generale 45516 Pubblico ufficiale MONDARDINI GIAMPAOLO Repertorio 6080/4058 del 30/09/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI;

- ANNOTAZIONE del 18/10/2021 - Registro Particolare 5779 Registro Generale 45805 Pubblico ufficiale MONDARDINI GIAMPAOLO Repertorio 6080/4058 del

30/09/2021 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RILASCIO
BENI AI CREDITORI;

➤ ISCRIZIONE del 28/10/2008 - Registro Particolare
8994 Registro Generale 45261 Pubblico ufficiale
RAIOLA CIRO Repertorio 31095/10355 del 14/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BOSCO
CHIESANUOVA (VR).

Si rileva che l'ipoteca risulta iscritta a favore
di "CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.", con
sede in Bolzano (BZ), CF 00152980215, per un
capitale iniziale di Euro 200.000,00.

Si evidenzia altresì che la stessa risulta
iscritta su immobile catastalmente censito al
foglio 17, mappale 626 del Comune di Bosco
Chiesanuova (VR); trattasi di evidente errore di
battitura in quanto l'immobile risulta censito
correttamente al foglio 25.

agenzia entrate **Ispezione Ipotecaria**
 Direzione Provinciale di VERONA Data 21/06/2023 Ora 16:13:36
 Ufficio provinciale - Territorio Pag. 1 - Segue
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica per immobile
 Richiedente BSTGLC Ispezione n. T283200 del 21/06/2023

Dati della richiesta
 Immobile: Comune di BOSCO CHESANUOVA (VR)
 Tipo catasto - Fabbricati
 Foglio - 25 - Particella 626
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento
 Periodo informatizzato dal 19/10/1989 al 21/06/2023

Elenco immobili
 Comune di BOSCO CHESANUOVA (VR) Catasto Fabbricati
 1. Sezione urbana - Foglio 0025 Particella 00626 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

- ISCRIZIONE del 04/10/2018 - Registro Particolare 6724 Registro Generale 40086
 Pubblico ufficiale MONDARDINI GIAMPAOLO Repertorio 3433/2433 del 28/09/2018
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE del 15/05/2020 - Registro Particolare 10069 Registro Generale 14326
 Pubblico ufficiale BROCCOLI PAOLO Repertorio 24617/9126 del 11/05/2020
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5779 del 18/10/2021 (RILASCIO BENI AI CREDITORI)
- TRASCRIZIONE del 14/10/2021 - Registro Particolare 32652 Registro Generale 45516
 Pubblico ufficiale MONDARDINI GIAMPAOLO Repertorio 6080/4058 del 30/09/2021
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- ANNOTAZIONE del 18/10/2021 - Registro Particolare 5779 Registro Generale 45805
 Pubblico ufficiale MONDARDINI GIAMPAOLO Repertorio 6080/4058 del 30/09/2021
 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RILASCIO BENI AI CREDITORI
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10069 del 2020

Elenco formalità

agenzia entrate **Ispezione Ipotecaria**
 Direzione Provinciale di VERONA Data 21/06/2023 Ora 16:13:36
 Ufficio provinciale - Territorio Pag. 2 - Fine
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica per immobile
 Richiedente BSTGLC Ispezione n. T283200 del 21/06/2023

agenzia entrate **Ispezione Ipotecaria**
 Ufficio Provinciale di VERONA - Territorio Data 21/06/2023 Ora 16:13:46
 Servizio di Pubblicità Immobiliare Pag. 1 - segue

Ispezione telematica n. T1 283200 del 21/06/2023
 Richiedente BSTGLC Inizio ispezione 21/06/2023 16:13:26
 Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2018-10-04T09:37:39.101640-0200
 Registro generale n. 40086
 Registro particolare n. 6724 Presentazione n. 119 del 04/10/2018

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo
 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 28/09/2018 Numero di repertorio 3433/2433
 Notaio MONDARDINI GIAMPAOLO Codice fiscale MND GPL 76P13 D704 R
 Sede VERONA (VR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
 Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
 Importo da Capitalizzare € 160.000,00 Spese € 214.000,00
 Tasso interesse annuo 2,75% Tasso interesse semestrale -
 Interesse Spese Totale € 214.000,00
 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 8 anni 6 mesi
 Termine dell'ipoteca - Significazione contratto unico SI

Altri dati
 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi
 Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili
 Unità negoziale n. 1

Immobile n.	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza	N. civico
1	B073 - BOSCO CHESANUOVA (VR)	FABBRICATI	25	626	-	10,5 vani	22
2	B073 - BOSCO CHESANUOVA (VR)	TERRENI	25	626	-	1 are 18 centiare	

Inscrizione del 04/10/2018

agenzia entrate **Ispezione Ipotecaria**
 Ufficio Provinciale di VERONA - Territorio Data 21/06/2023 Ora 16:13:33
 Servizio di Pubblicità Immobiliare Pag. 1 - segue

Ispezione telematica n. T1 283200 del 21/06/2023
 Richiedente BSTGLC Inizio ispezione 21/06/2023 16:13:26
 Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione UTC: 2020-05-14T15:27:07.852966-0200
 Registro generale n. 14326
 Registro particolare n. 10069 Presentazione n. 43 del 15/05/2020

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo
 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 11/05/2020 Numero di repertorio 24617/9126
 Notaio BROCCOLI PAOLO Codice fiscale BRC PLA 70A05 F839 Q
 Sede COLOGNOLA AI COLLI (VR)

Dati relativi alla convenzione
 Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
 Descrizione 301 ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
 Volontà catalitica automatica NO
 Atto mortis causa Data di morte 22/01/2020 Successione testamentaria -
 Rinuncia o morte di un chiamato -

Altri dati
 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi
 Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili
 Unità negoziale n. 1

Immobile n.	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza
1	B073 - BOSCO CHESANUOVA (VR)	TERRENI	25	116	-	41 centiare
2	B073 - BOSCO CHESANUOVA (VR)	TERRENI	25	715	-	20 centiare
3	B073 - BOSCO CHESANUOVA (VR)	TERRENI				

Trascrizione del 15/05/2020

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di VERONA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 28/06/2023 Ora 15:36:49

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica
n. T1 252318 del 28/06/2023
Inizio ispezione 28/06/2023 15:35:13
Tassa versata € 3,60

Richiedente BSTGLC

Nota di trascrizione
Registro generale n. 45514
Registro particolare n. 32652
Presentazione n. 227 del 14/10/2021
UTC: 2021-10-14T11:36:12.292795-02:00

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 30/09/2021
Notaio MONDARDINI GIAMPAOLO
Sede VERONA (VR)

Numero di repertorio 6080/4058
Codice fiscale MND GPL 76P13 D704 R

Dati relativi alla convenzione
Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 304 RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI
Voluntà catastale automatica NO
Atto mortis causa Data di morte 22/03/2020 Successione testamentaria -
Rinuncia o morte di un chiamato -

Altri dati
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi
Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili
Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune B073 - BOSCO CHIESANUOVA (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana Foglio 25 Particella 626 Subalterno -
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 10,5 vani
Indirizzo VIA ROMA N. civico 22

Immobile n. 2
Comune B073 - BOSCO CHIESANUOVA (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 25 Particella 626 Subalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 1 are 18 centiare
Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Trascrizione del 14/10/2021

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di VERONA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 21/06/2023 Ora 16:17:05

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica
n. T1 283200 del 21/06/2023
Inizio ispezione 21/06/2023 16:13:26
Tassa versata € 3,60

Richiedente BSTGLC

Domanda di annotazione
Registro generale n. 45805
Registro particolare n. 5779
Presentazione n. 37 del 18/10/2021
UTC: 2021-10-14T11:36:12.292795-02:00

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 30/09/2021
Notaio MONDARDINI GIAMPAOLO
Sede VERONA (VR)

Numero di repertorio 6080/4058
Codice fiscale MND GPL 76P13 D704 R

Dati relativi all'annotazione
Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE
Descrizione 727 RILASCIO BENI AI CREDITORI
Voluntà catastale dell'atto originario NO

Altri dati
Formalità di riferimento Servizio di PI di VERONA
Trascrizione Numero di registro particolare 10069 del 15/05/2020

Dati riepilogativi
Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili
Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune B073 - BOSCO CHIESANUOVA (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana Foglio 25 Particella 626 Subalterno -
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 10,5 vani
Indirizzo VIA ROMA N. civico 22

Immobile n. 2
Comune B073 - BOSCO CHIESANUOVA (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 25 Particella 626 Subalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 1 are 18 centiare
Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Annotazione del 18/10/2021

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di VERONA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 30/06/2023 Ora 11:35:15

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica
n. T1 106458 del 30/06/2023
Inizio ispezione 30/06/2023 11:21:36
Tassa versata € 3,60

Richiedente BSTGLC

Nota di iscrizione
Registro generale n. 45261
Registro particolare n. 8994
Presentazione n. 20 del 28/10/2008

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 14/10/2008
Notaio RAJOLA CRIO
Sede VERONA (VR)
Titolo depositato in originale SI

Numero di repertorio 31095/10355
Codice fiscale RELA CRI 96AD1 G190 S

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Irrivocabilità da 01/76 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 200.000,00 Tasso interesse annuo 5,7% Tasso interesse semestrale -
Interessi Spese Durata 12 anni Totale € 400.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Stipulazione contratto unico SI
Termine dell'ipoteca -

Altri dati
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi
Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili
Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune B073 - BOSCO CHIESANUOVA (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana A Foglio 17 Particella 626 Subalterno -
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 10,5 vani
Indirizzo ROMA N. civico 22
Piano 1235

Inscrizione del 28/10/2008

* * *

A seguito di ricerche ipotecarie sono state rinvenute ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli estinte e/o cancellate, ovvero non gravanti sui cespiti in oggetto.

2) CONFORMITA' URBANISTICO-CATASTALE

Come già relazionato nel precedente elaborato peritale di stima, il cespite costituente il fabbricato principale c.d. "LOTTO 01", abitazione in Comune di Bosco Chiesanuova (VR), Via Roma n°22, denota delle "non conformità" tra "status quo" dei luoghi e rappresentazioni grafiche riportate nelle planimetrie catastali e urbanistiche.

Quanto al catasto

Sostanzialmente corretta la caratura complessiva del cespite, nonché il numero dei piani interrati e fuori terra, tuttavia errate le disposizioni interne dei locali.

Necessita di nuova presentazione planimetria catastale e modello docfa per un costo stimato in complessivi Euro 1.000,00 + accessori.

Quanto al Comune

Sostanzialmente corretta la rappresentazione complessiva del cespite interna ed esterna, tuttavia errato il numero dei piani interrati, atteso che manca il 3° piano sottostrada.

Necessita di presentazione concessione in sanatoria per un costo stimato in complessivi Euro 5.000,00 + accessori + oneri comunali.

* * *

Il tutto di cui sopra è già stato considerato quale decurtazione al più probabile valore prudenziale di mercato ed assorbito nella stima complessiva (cfr pag. 33, Relazione di Stima del 27/01/2023).

* * * * *

Tanto, io sottoscritto Geometra, espongo in esito al pregevole incarico affidatomi, con relazione di n°08 facciate e fin qui della ottava.

ALLEGATI:

- *Elenco sintetico delle formalità;*
- *Inscrizione del 04/10/2018 e relativo titolo;*
- *Trascrizione del 15/05/2020 e relativo titolo;*
- *Trascrizione del 14/10/2021 e relativo titolo;*
- *Annotazione del 18/10/2021 e relativo titolo;*
- *Inscrizione del 28/10/2008.*

Verona 28/06/2023

Con estrema osservanza.

Geom. Gianluca Bastianello