

[REDACTED]

Verona 28/06/2023

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

### **ELABORATO PERITALE DI STIMA CUI AL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'**

[REDACTED]

R.G. N° 11260/2021

GIUDICE TUTELARE: [REDACTED]

CURATORE EREDITA' GIACENTE: [REDACTED]

CONSULENTE D'UFFICIO: **GEOM. GIANLUCA BASTIANELLO**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Geometra Bastianello Gianluca, Perito del Tribunale Civile e Penale di Verona, a seguito di incarico ricevuto [REDACTED] in qualità di custode giudiziario, redige la presente

## **INTEGRAZIONE PERITALE DI STIMA**

<b>INDICE CAPITOLI</b>		
<b>N°</b>	<b>CAPITOLO</b>	<b>PAG.</b>
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 [REDACTED] 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 [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] per un capitale iniziale di €uro 160.000,00.

- TRASCRIZIONE del 15/05/2020 - Registro Particolare 10069 Registro Generale 14326 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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  
[REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] 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.

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di VERONA  
 Ufficio provinciale - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione Ipotecaria**  
 Data 21/06/2023 Ora 16:13:36  
 Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**  
 per immobile  
 Richiedenti: [REDACTED]

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

- Sezione urbana - Foglio 0025 Particella 00626 Subalterno -

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- ISCRIZIONE del 04/10/2018 - Registro Particolare 6724 Registro Generale 40086  
 Pubblico ufficiale: [REDACTED] 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: [REDACTED] Repertorio 24617/9126 del 13/05/2020  
 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: [REDACTED] 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: [REDACTED] 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

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di VERONA  
 Ufficio provinciale - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione Ipotecaria**  
 Data 21/06/2023 Ora 16:13:36  
 Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**  
 per immobile  
 Richiedenti: [REDACTED]

Ispezione n. T283200 del 21/06/2023

**genzia entrate**  
 Ufficio Provinciale di VERONA - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione Ipotecaria**  
 Data 21/06/2023 Ora 16:13:46  
 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: [REDACTED]

Nota di Iscrizione  
 Registro generale n. 40086 UTC: 2018-10-04T09:37:39.101640-02:00  
 Registro particolare n. 6724 Presentazione n. 119 del 04/10/2018

---

**Sezione A - Generalità**  
 Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARIALE PUBBLICO	Numero di repertorio	3433/2433
Data	28/09/2018	Codice fiscale	[REDACTED]
Notaio	[REDACTED]		
Sede	VERONA (VR)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA

Importo da Capitalizzare: € 160.000,00  
 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. 1	Comune	B073 - BOSCO CHESANUOVA (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 CHESANUOVA (VR)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	25 Particella 626	Subalterno	-	
	Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	1 are 18 centiare	

Iscrizione del 04/10/2018

**genzia entrate**  
 Ufficio Provinciale di VERONA - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione Ipotecaria**  
 Data 21/06/2023 Ora 16:13:33  
 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: [REDACTED]

Nota di trascrizione  
 Registro generale n. 14326 UTC: 2020-05-14T15:27:07.852966-02:00  
 Registro particolare n. 10069 Presentazione n. 43 del 15/05/2020

---

**Sezione A - Generalità**  
 Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARIALE PUBBLICO	Numero di repertorio	24617/9126
Data	13/05/2020	Codice fiscale	[REDACTED]
Notaio	[REDACTED]		
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. 1	Comune	B073 - BOSCO CHESANUOVA (VR)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	25 Particella 116	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	41 centiare	
Immobile n. 2	Comune	B073 - BOSCO CHESANUOVA (VR)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	25 Particella 715	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	20 centiare	
Immobile n. 3	Comune	B073 - BOSCO CHESANUOVA (VR)			
	Catasto	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: [REDACTED]  
Nota di trascrizione UTC: 2021-10-14T11:36:12.292795-02:00  
Registro generale n. 45116  
Registro particolare n. 32652 Presentazione n. 227 del 14/10/2021

**Sezione A - Generalità**  
Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 20/09/2021  
Notaio [REDACTED]  
Sede VERONA (VR)

Numero di repertorio: 6080/4958  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

**Sezione A - Generalità**  
Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 09/07/2021  
Notaio [REDACTED]  
Sede VERONA (VR)

Numero di repertorio: 6080/4958  
Codice fiscale: [REDACTED]

**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: [REDACTED]  
Nota di iscrizione UTC: 2021-10-14T11:36:12.292795-02:00  
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 [REDACTED]  
Sede VERONA (VR)  
Titolo depositato in originale SI

Numero di repertorio: 31095/10755  
Codice fiscale: [REDACTED]

**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 Spese 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