

## TRIBUNALE DI VERONA

Esecuzione immobiliare

Giudice Dott. Attilio Burti

Promossa da



**Contro**



R.G.E. Nr. 424/2021

## ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Massimo Bertolini

Iscritto all'albo degli architetti di Verona al nr. 1886

Cf.: BRTMSM69T09L781G

P.Iva: 03615530239

Con studio in Verona Via Cesena, 22

Telefono 3395357509

e-Mail: [arch.bertolini@hotmail.com](mailto:arch.bertolini@hotmail.com)

Pec: [massimo.bertolini@archiworldpec](mailto:massimo.bertolini@archiworldpec)



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

## Sommario

Scopo dell'incarico:.....	3
Quesito nr. 1:.....	3
Quesito nr. 2:.....	4
Quesito nr. 3:.....	4
Quesito nr. 4:.....	5
Quesito nr. 5:.....	5
Quesito nr. 6:.....	6
Quesito nr. 7:.....	8
Quesito nr. 8:.....	9
Quesito nr. 9:.....	10
Quesito nr. 10:.....	10
Quesito nr. 11:.....	11
Quesito nr. 12:.....	14
Quesito nr. 13:.....	15
Quesito nr. 14:.....	16
Quesito nr. 15:.....	16
Quesito nr. 16:.....	16
Quesito nr. 17:.....	30
Riepilogo.....	34
Allegati.....	35



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

## Scopo dell'incarico:

Lo scrivente, arch. Massimo Bertolini, nominato perito estimatore in relazione al pignoramento immobiliare R.G.E. N. 424/2021, pendente presso il Tribunale di Verona sezione Esecuzioni Immobiliari promosso da [REDACTED]

[REDACTED] avendo accettato l'incarico conferitogli dal Giudice Istruttore designato, Dott. Attilio Burti il 10.01.2022, e dopo aver reso il giuramento telematico in data 13.01.2022, ha redatto la presente perizia per rispondere in successione, come indicato in sommario, ai quesiti posti e riguardanti la stima del bene oggetto del pignoramento.

## Quesito nr. 1:

*Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

La documentazione di cui all'art 567 c.p.c. è qui sostituita dal certificato notarile redatto dal **Dott. Niccolò Tiecco, Notaio** in Perugia, il quale, espletate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. Prov. di Verona - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, **certifica** che la Procedura esecutiva a carico di: [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto l'immobile sito nel Comune di Roverchiara (VR) alla Via Bussè n. 28/a, censito al Foglio 11, part. 109, sub 8, cat. A/3 – p.T, di proprietà piena (1/1) ed esclusiva dell'esecutato, pignorato il 23.10.2021, notificato e trascritto in data 19.11.2021 ai nn. 51325/36868 a favore di [REDACTED] **è completa e riporta tutte le provenienze, le iscrizioni e trascrizioni dell'immobile nell'ultimo ventennio risultanti alla data del 22.11.2021**, nonché la segnalazione del frazionamento intervenuto il 17.02.2004 sui sub. 4 e 8 della part. 109. ( all. 1. –certificato notarile-visure catastali).



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

## Quesito nr. 2:

*Provveda ad acquisire:*

- i) *planimetria catastale;*
- ii) *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;*
- iii) *Certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;*
- iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;*
- v) *eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.*

4

La documentazione catastale, acquisita secondo la prescrizione, completa di planimetria catastale, è allegata al presente elaborato sub nr. 1

I titoli edilizi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido, così come il certificato di agibilità, sono contenuti nell'allegato nr. 2

Il titolo di provenienza negoziale è contenuto in allegato nr. 3

Non risultano dichiarazioni di successione di data successiva al titolo negoziale.

## Quesito nr. 3:

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica*

- i) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- ii) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- iii) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile: in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato,*

I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono la corretta identificazione dell'immobile gravato, cui attualmente è stato attribuito anche il numero civico: 28-a.

L'immobile infatti è ubicato nel Comune di Roverchiara (VR), alla Via Bussè n. 28/a, identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 11 Particella 109 Subalterno 8, cat. A/3 –



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

p.t. e corrispondono a quelli sopra indicati al punto 1) e nel Certificato Notarile – allegato nr.1.

#### Quesito nr. 4:

5

*Proceda senza richiedere autorizzazione del giudice ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge: qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.*

L'attuale descrizione catastale del bene, contenuta nell' allegato sub. 1, risulta corretta quanto all'identificazione e alla destinazione d'uso dei beni.

#### Quesito nr. 5:

*Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

1. il certificato Anagrafico di Stato civile del [REDACTED] [REDACTED] dal quale egli risulta "di stato libero" a seguito di divorzio in data 23/12/2017 da [REDACTED]
2. l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del [REDACTED] già coniugato con [REDACTED] in regime di separazione dei beni, dal 27.07.2000; separato consensualmente dal 26.01.2002 e quindi divorziato dalla medesima, con accordo avanti l'Ufficiale di Stato civile del Comune di Roverchiara (VR) il 23/12/2017, annotato nei registri matrimoniali il 27.01.2018 con dichiarazione di cessazione degli effetti civili del loro matrimonio.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

3. lo Stato di Famiglia del [REDACTED] come sopra identificato, dal quale risulta essere residente in Roverchiara (VR) alla Via Bussè n.28/A ed ivi convivente con [REDACTED]

Il tutto è allegato sub nr. 6

6

### Quesito nr. 6:

*Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.*

*Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.*

*Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto*

*i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;*

*ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;*

*iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;*

*iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.*



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

L'immobile – abitazione civile – sito in Roverchiara (VR) alla Via Bussè n.28/A - oggetto del presente pignoramento, risulta essere occupato dall'esecutato e dalla compagna, [REDACTED]

Ciò risulta dallo stato di famiglia di cui all'allegato 6, nonché dal verbale di sopralluogo e dalla relazione del Custode, avv. Diletta Saretto

L'agenzia delle entrate inoltre comunica che: "con riferimento all'esecuzione in oggetto, risulta un comodato gratuito alla convivente del 2011" (allegato 5), diritto non opponibile alla procedura.

*Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;*

*Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:*

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.*

*Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.*

*Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.*

*In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene*

Per l'abitazione di cui trattasi **non ricorre alcuna delle ipotesi sopra indicate.**



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

## Quesito nr. 7:

*Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia dei Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorali nel ventennio, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. Sequestri penali),*

Nel ventennio preso in esame e fino alla **data** di aggiornamento presso l'Ufficio del Territorio di Verona **del 04.04.2021**, l'immobile di cui è causa, come sopra individuato ed indicato come **Unità negoziale 1**, risulta essere stato oggetto delle seguenti formalità: (allegato n.10)

Immobile : Comune di ROVERCHIARA (VR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 11 - Particella 109 - Subalterno 8

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Periodo informatizzato dal 19/10/1989 al 04/04/2022

### Elenco immobili

Comune di ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 00109 Subalterno 0008

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 27/03/2004 - Registro Particolare 7974 Registro Generale 13328  
Pubblico ufficiale IORINI GIOVANNA Repertorio 5474/1953 del 25/03/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 24839 del 24/10/2011

2. ISCRIZIONE del 30/03/2004 - Registro Particolare 2688 Registro Generale 13671  
Pubblico ufficiale IORINI GIOVANNA Repertorio 5475/1954 del 25/03/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

1. Annotazione n. 8951 del 11/12/2008 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007)

3. ISCRIZIONE del 27/12/2010 - Registro Particolare 11143 Registro Generale 51023  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2625/2010 del 16/11/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2021 del 03/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 24/10/2011 - Registro Particolare 24839 Registro Generale 39621  
Pubblico ufficiale ALBERTI LUIGI Repertorio 105219/20041 del 14/10/2011  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7974 del 2004

5. ISCRIZIONE del 15/07/2015 - Registro Particolare 3998 Registro Generale 24689  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 743/12215 del 08/07/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE del 19/11/2021 - Registro Particolare 36868 Registro Generale 51325  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 5557 del 23/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## Quesito nr. 8:

*Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:*

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio,*
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto,*
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori, o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.*

*Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.*

*Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 15.5 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.*



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

*In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.*

Le certificazioni anagrafiche dell'esecutato e l'estratto per riassunto del registro Atti di matrimonio del medesimo e dell'ex coniuge , [REDACTED] n. il 30.04.1970 in Bovolone (VR), tra i quali è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio in data 23.12.2017, attestano l'assenza di alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale, qui oggetto di esecuzione. (cfr. allegato 6)

### Quesito nr. 9:

*Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati nel ventennio, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*

Dalle verifiche di cui al quesito, opportunamente effettuate, **non risultano** vincoli, atti di asservimento, provvedimenti giudiziari, pesi o limitazioni d'uso, diritti demaniali usi civici, livelli, censi o convenzioni di qualunque natura, ulteriori rispetto alle iscrizioni/trascrizioni sopra riportate in risposta al quesito nr. 7.

### Quesito nr. 10:

*Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate: accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.*

L'immobile oggetto di esecuzione è unità singola e non partecipa ad alcun condominio.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

**Quesito nr. 11:**

*Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlla la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifici, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

Per l'immobile in oggetto sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi::

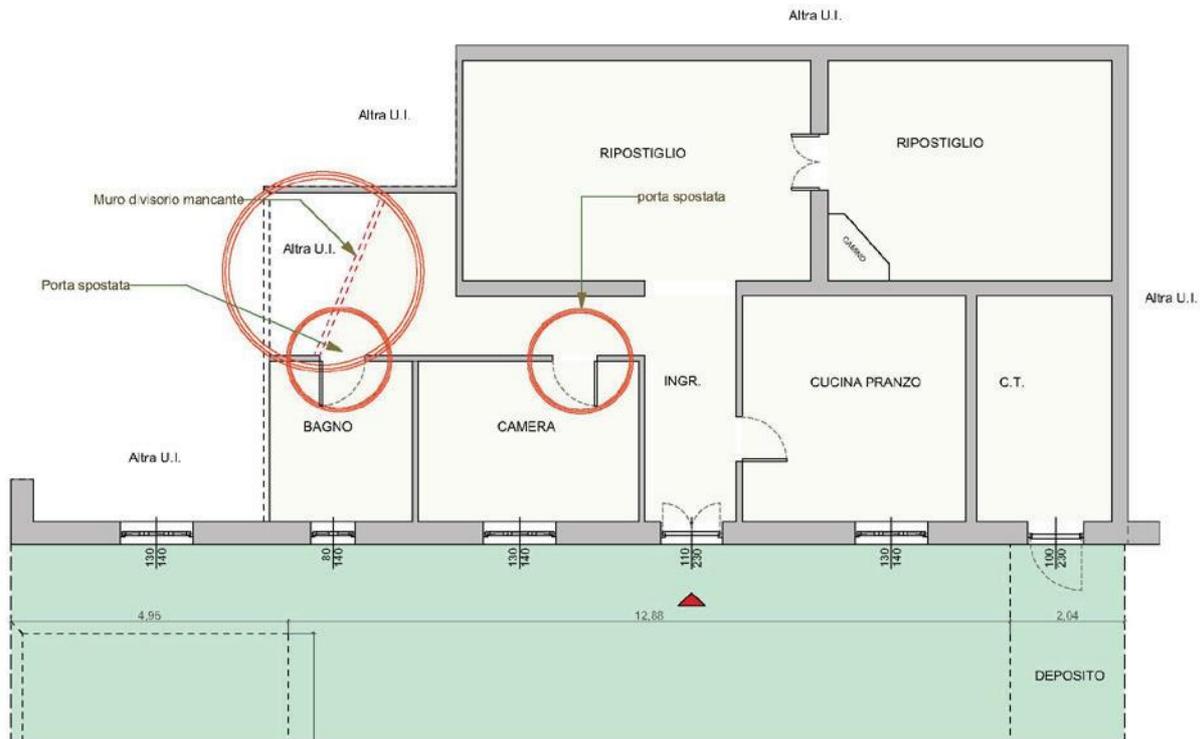
- C.E. 37 del 1969 per la costruzione di un complesso per fabbrica di imballaggi, casa e uffici
- C.E. 8 del 1978: Progetto per sistemazione corpo di abitazione custode e uffici
- C.E. 20 del 1983: Variante laboratorio mobili, uffici e abitazione custode
- Condono in sanatoria 1155 del 28.03.1986 per tettoia e varianti prospettiche
- Agibilità prot. Nr. 920 del 5.05.1994 da cui l'immobile risulta abitabile dal 5.05.1994
- P.D.C. 2 del 2003 Per cambio d'uso da uffici ad abitazione
- D.I.A. 8 del 05.03.2010 Per costruzione impianto fognario
- S.C.I.A. 17 del 30.06.2011 per chiusura porta tra laboratorio ed uffici e apertura porta interna.

Dall'analisi dell'ultimo progetto depositato sono presenti alcune difformità urbanistiche interne all'appartamento, quale la mancata esecuzione di una parete divisoria fra diverse unità all'interno del disimpegno che andrà costruita, ed altre difformità nel posizionamento delle porte interne.

Il tutto è sanabile attraverso una sanatoria ordinaria previa costruzione della parete divisoria fra unità diverse.

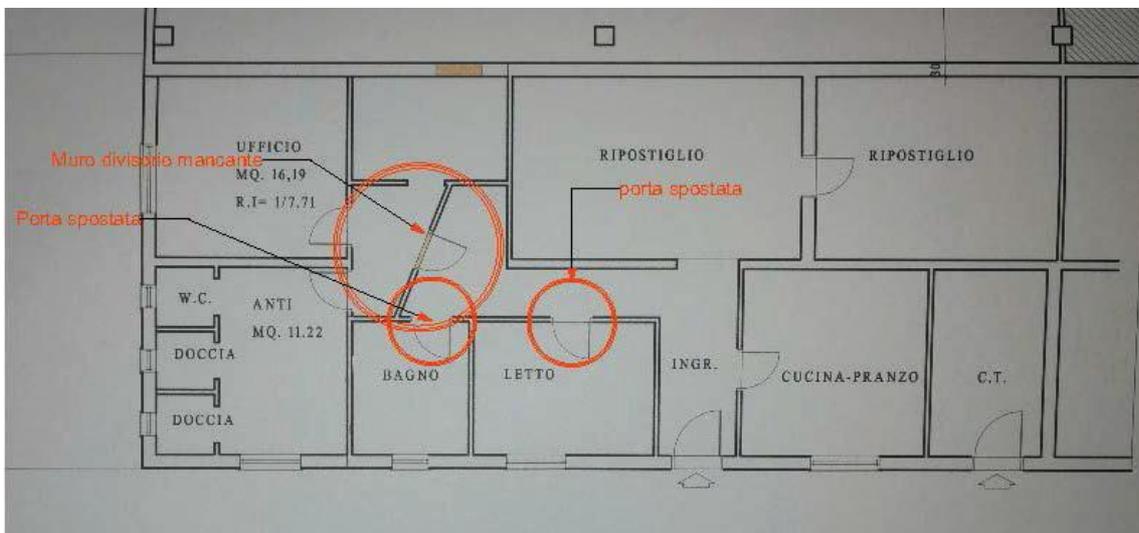


MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



12

Rilievo effettuato con evidenziato il muro divisorio abbattuto e le porte in diversa posizione



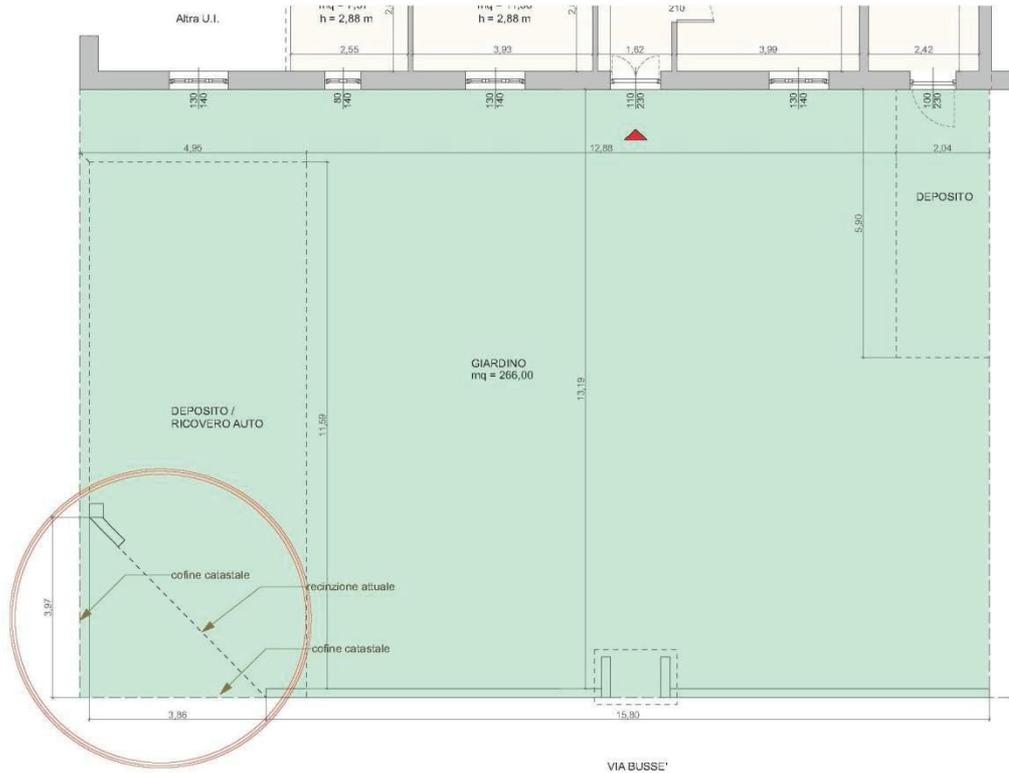
Pianta dell'ultimo progetto depositato ( scia 17 del 30.08.2011) con evidenziata la parete mancante e le porte in diversa posizione. Si veda anche l'allegato 2



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Si segnala che è stata realizzata una recinzione non coincidente rispetto al confine catastale, si veda la planimetria sottostante.

13

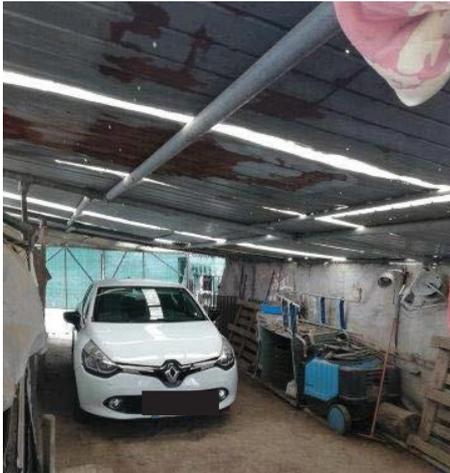


Rilievo del giardino con evidenziata la recinzione diversa rispetto al confine catastale

Inoltre nel giardino sono stati edificati due depositi in materiale misto ligneo e copertura in Pvc e lamiera; uno per attrezzi vari e l'altro per ricovero auto.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



14

Questi ultimi non sono previsti a progetto, ma essendo in materiale leggero possono essere facilmente scoperti o rimossi, non costituendo così volumi aggiunti.

Le irregolarità sopra descritte possono comunque essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria volta a correggere le difformità analizzate.

Per la sanatoria anzidetta si stimano: spese vive per € 350,00; sanzioni amministrative per € 1000,00; attività professionale, per € 1.700,00;

**Costo totale stimato di € 3.050,00**

Inoltre si dovrà prevedere la costruzione della parete divisoria fra unità attualmente mancante.

Si stimano costi per l'edificazione della parete mancante, come divisorio fra unità differenti, di tipo doppio con coibentazione acustica, pari ad € 1.450,00 a corpo

## Quesito nr. 12:

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica, laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.*

Relativamente al Piano degli interventi (PI) l'immobile è così classificato:

Tav, 01

Art. 53 Zona D1 - economico produttiva di completamento



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

## Art. 12 Vincolo paesaggistico Dlgs 42/2004 ; articolo 142 corsi d'acqua

Relativamente al Piano di Assetto del Territorio (PAT) l'immobile è così classificato:

Tav, - carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Vincolo paesaggistico Dlgs 42/2004 corsi d'acqua

Tav. - carta delle "invarianti".

Nessun articolo

Tav, – carta delle "fragilità"

Area idonea condizione tipo 2 art. 10.1.

Tav, - carta delle "trasformabilità"

Area urbana consolidata - Sistema produttivo art. 17.1.

Si veda l'allegato 8 per i dettagli dello strumento urbanistico.

### Quesito nr. 13:

*Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n 3712008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

L'immobile oggetto di pignoramento presenta le seguenti caratteristiche impiantistiche:

- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tramite caldaia istantanea, comandato da termostato ambiente, in aggiunta a due stufe a pallet. ( non è stato rinvenuto il libretto della caldaia)

Si segnala che l'alimentazione del gas combustibile avviene tramite bombolone-serbatoio interrato nel giardino di proprietà.

- Impianto elettrico con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita.
- Impianto televisivo: l'immobile è dotato di antenna TV per digitale terrestre.
- Impianto di condizionamento di cui è dotato l'immobile comprensivo di uno split posizionato in ingresso.
- Impianto idrico: a norma, in derivazione dalla rete comunale.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia istantanea alimentata con gas proveniente dal bombolone - serbatoio interrato.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. 25.6.2008, n.112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37 /08 è soppresso".

Non è stato reperito il certificato di prestazione energetica.

### Quesito nr. 14:

*Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza

### Quesito nr. 15:

*Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.***

L'immobile si configura come unità abitativa autonoma e verrà valutato come **Lotto Unico**

### Quesito nr. 16:

*Descriva, previo necessario accesso all'interno dell'immobile pignorato indicando: comune. ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno: caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette per singola stanza, esposizione prevalente per singolo lotto: condizioni di manutenzione, confini, dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori.*

*Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

*Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.*

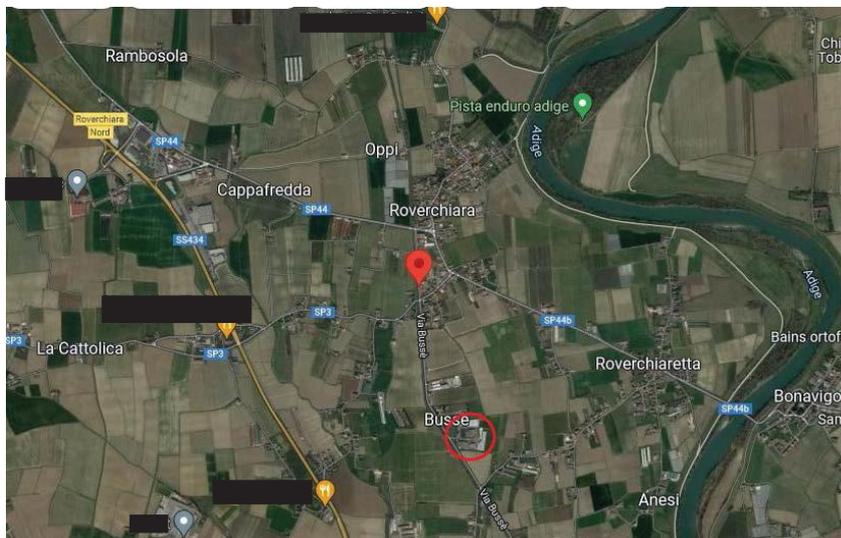
**Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971**

17

## Descrizione immobile pignorato (Lotto unico)

L'appartamento, ubicato nel Comune di Roverchiara (VR), alla Via Bussè n. 28/a nella zona industriale; è accatastato, al Foglio 11 Particella 109 Subalterno 8, cat. A/3.

- Esso si sviluppa su un unico livello, al piano terra, ed è dotato di ampio giardino; ha ottenuto l'agibilità con prot. Nr. 920 del 5.05.1994 da cui l'immobile risulta abitabile dal 5.05.1994



Vista aerea di Roverchiara con evidenziata la posizione dell'immobile nella zona industriale di Bussè



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



Vista aerea della zona industriale di Bussè dove è inserito l'immobile



Vista aerea dell'immobile evidenziato in rosso



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



19

Vista aerea ravvicinata dell'immobile evidenziato in rosso con il giardino

L'abitazione è al piano terra con giardino di pertinenza



Vista frontale dell'immobile dal giardino di ingresso



L'abitazione è disposta come segue:

dall'ingresso su via Bussè, tramite il giardino, si accede al piano terra dove si trovano l'ingresso, cucina-pranzo, disimpegno, una camera, un bagno e due ampi ripostigli di cui uno illuminato dal lucernario; la centrale termica si trova in un apposito vano raggiungibile dal giardino tramite un ingresso separato.

La struttura edilizia del fabbricato mostra le caratteristiche delle costruzioni degli anni 80: struttura portante in laterizio con finitura ad intonaco, tinteggiato internamente ma non esternamente.

Si tratta di una porzione del capannone industriale adiacente, adibita ad abitazione.

L'orientamento del fabbricato è a Sud; ha una copertura piana mascherata da un frontespizio in lamiera.

La facciata esterna si presenta in discrete condizioni, benché non tinteggiata, con serramenti esterni in legno a doppio vetro con zanzariere; il sistema oscurante è costituito da avvolgibili in pvc.





Foto vialetto del giardino con ingresso abitazione

L'immobile, come si vede dalla foto soprastante, è dotato di giardino piantumato con percorso di ingresso pavimentato tramite marmette posate su terra, con finitura a ghiaino lavato.

Il giardino è dotato di illuminazione esterna e la recinzione su fronte strada è costituita da un muretto con sovrastante recinzione metallica e pensilina a protezione del cancello d'ingresso.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



22

Recinzione su fronte strada e cancelletto d'ingresso

L'ingresso dell'appartamento è costituito da un portoncino con specchiature vetrate che mantengono la luce e la visibilità all'interno.



Una tenda parasole avvolgibile è installata sull'ingresso.

Le altezze interne dei locali sono tutte maggiori o uguale ai 2.90 metri.

Le **caratteristiche strutturali-edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

23

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua
- Strutture portanti verticali: costituite da muratura in laterizio portante
- Tamponature-finiture
  - esterne: costituite da intonaco
  - interne: costituite da tavolati in laterizio intonacati a civile e tinteggiati
- Copertura: piana mascherata da un frontone in lamiera preverniciata; all'esame visivo non si rilevano infiltrazioni
- Pavimentazioni esterne del giardino: presentano un marciapiede in cemento e collegamenti in marmette di ghiaino lavato

Le finiture dell'immobile sono in discreto stato e con materiali tipici degli anni 80.

- Porta di ingresso: portoncino in legno con specchiature in vetro
- Acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia istantanea ( non si è reperito il libretto relativo).
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tramite caldaia istantanea, comandato da termostato ambiente
- Impianto elettrico: Impianto elettrico con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita.
- Impianto televisivo: l'appartamento è dotato di antenna TV per digitale terrestre.
- Impianto di condizionamento: l'appartamento è dotato di impianto di condizionamento composto da uno split posizionato nell'ingresso.
- Impianto idrico: impianto idrico a norma, in derivazione dalla rete comunale.
- Serramenti su esterno: le finestre in discrete condizioni, sono in legno con vetrocamera, apertura a battente, provviste di tapparelle avvolgibili e zanzariere
- Serramenti interni: le porte interne sono in legno pantografato con specchiature in vetro per dare luce ai locali interni



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Pavimenti: in discreto stato, di livello normale, a piastrelle di ceramica.
- I rivestimenti del bagno sono con piastrelle in ceramica.
- Tinteggiature: mancanti all'esterno, all'interno sono generalmente in discreto stato,
- Il disimpegno verso la camera e il bagno e il ripostiglio con lucernario sono riscaldati oltre che dai radiatori anche da due stufe a pallets.
- Il giardino presenta 2 depositi esterni con struttura mista in legno, tenda pvc e lamiera che fungono oltre che da deposito, anche da rimessa per l'automobile con ingresso direttamente dalla strada.



## DIMENSIONI e SUDDIVISIONI INTERNE DELL'ABITAZIONE

L'immobile di Via Bussè n. 28/a, oggetto di esecuzione in lotto unico, si sviluppa tutto al piano terra, ed è costituito da:

- ingresso, disimpegno, cucina/pranzo, camera da letto e bagno nella zona anteriore, verso il prospetto sud finestrato, e due ampi ripostigli nella zona interna di cui uno illuminato da un lucernario.

La superficie totale dell'unità abitativa, desunta dalla visura catastale è di 112 mq, con altezza interna di 2,90 m , 4 m per il solo ripostiglio con lucernario e rendita catastale € 198.84. Sono escluse le aree scoperte.

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 24-02-2022, e risultano come segue.

- Cucina: misure di massima m. 4.07 x 3.99.  
Tot. al netto dei muri esterni 16.24 mq.
- Camera: misure di massima m. 3.93 x 2.89.  
Tot. al netto dei muri esterni 11.36 mq.
- Ingresso - disimpegno: misure 15.52 mq.
- Bagno: misure m. 2.55 x 2.89. Tot. netto 7.37 mq
- Ripostiglio: misure m. 6.22 x 3.95 Tot. netto 24.57 mq
- Ripostiglio con lucernario: misure m. 5.07 x 3.95 Tot. netto 20.00 mq
- Centrale termica: misure m. 4.07x 2.42 Tot. netto 9.83 mq

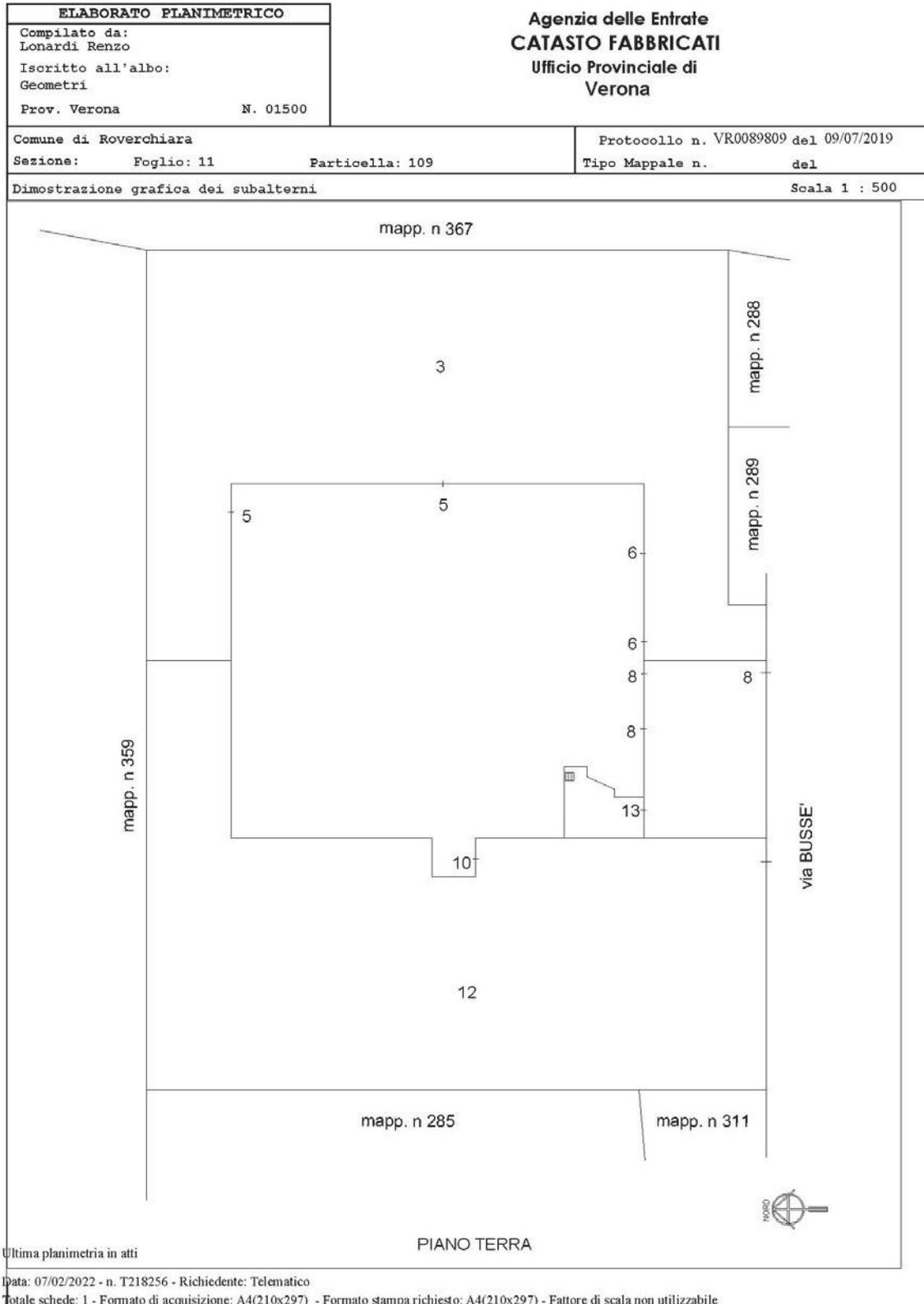
L'immobile è anche dotato di ampio giardino esterno di circa 266 mq ed è allacciato alla fognatura pubblica.

Seguono le planimetrie catastali e il rilievo effettuato

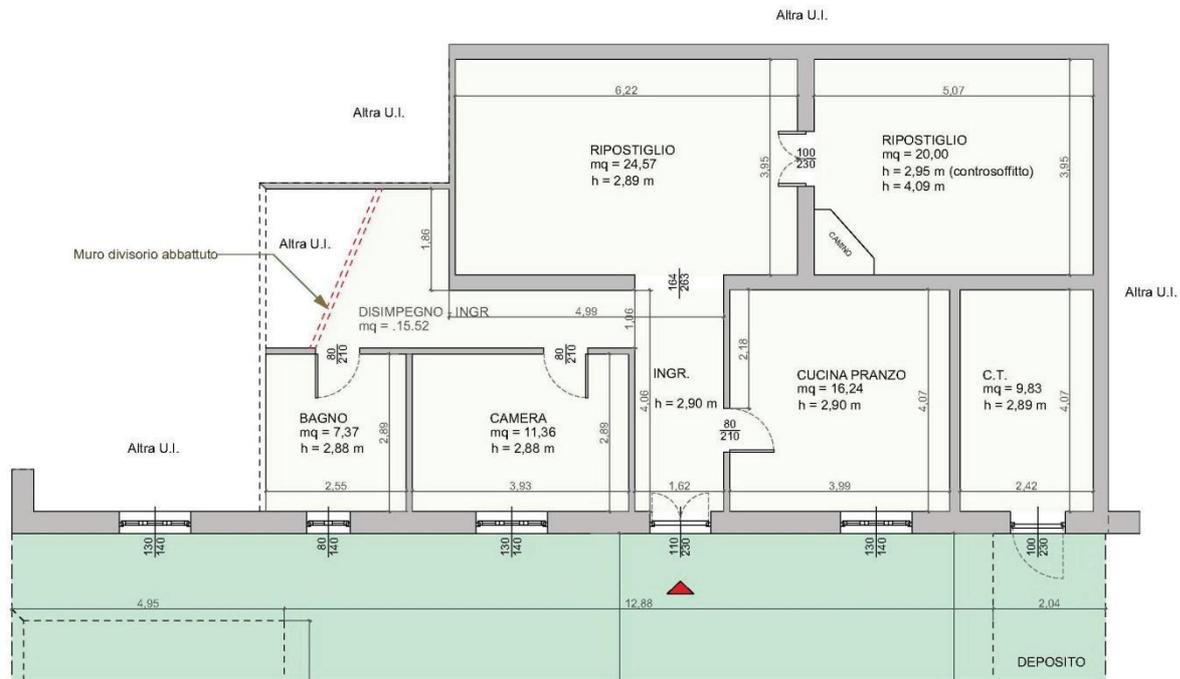


MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 07/02/2022 - n. T218256 - Richiedente: Telematico







Planimetria particolare del solo appartamento costituente il lotto unico





MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Il bene è suddiviso come dalla tabella di seguito:

Lotto unico

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
<b>Piano T fg. 11 part. 109 sub. 8</b>				
Cucina	Sup. calpestabile	16,24		
Camera	Sup. calpestabile	11,36		
disimpegno	Sup. calpestabile	15,52		
bagno	Sup. calpestabile	7,37		
Ripostiglio 1	Sup. calpestabile	24,57		
Ripostiglio 2	Sup. calpestabile	20		
Centrale termica	Sup. calpestabile	9,83		
	Totale Superficie netta calpestabile	104,89		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	121,34	100%	121,34
giardino	Sup. calpestabile	266	15%x25mq +5%restanti	15,80
<b>LOTTO UNICO</b>				Mq equivalenti
	<b>TOTALE IMMOBILE</b>			<b>137,14</b>

## Quesito nr. 17:

*Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso: nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero: nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il, valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici .*



## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Criterio Di Stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca del realistico valore di mercato dell'immobile in esame, nel computo di stima si terrà conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche: in particolare, si farà riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica.

La stima sarà sintetico-comparativa, e assumerà come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile, ponderato secondo fattori incrementativi e decrementativi rapportati alla realtà in esame.

Determinata la superficie lorda, vi si applicheranno i coefficienti correttivi per tipologia di utilizzo e stato, calcolandone quindi la superficie equivalente che sarà moltiplicata per un coefficiente di valorizzazione unico espresso in €/mq equivalente.

La superficie commerciale dell'immobile è desunta secondo i criteri di computo riportati dalla Norma UNI10750.

I valori determinati anche sulla scorta di informazioni assunte dalle Fonti elencate al paragrafo seguente, si riferiscono a quelli attuali di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadro" dei fabbricati, si suole conglobare l'eventuale l'incidenza del valore dei servizi condominiali comuni e considerare una riduzione del coefficiente per l'eventualità di vizi occulti.

### Fonti per la stima

Sono stati il Catasto di Verona Comune di Roverchiara, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona - Comune di Roverchiara l'Ufficio Tecnico Comunale di Roverchiara, le Agenzie immobiliari ed gli Osservatori del mercato, gli annunci periodici immobiliari, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio, da cui si rileva quanto in appresso (v. tabella)





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** VERONA

**Comune:** ROVERCHIARA

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO CAPOLUOGO, FRAZIONE ROVERCHIARETTA E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L
Ville e Villini	NORMALE	920	1100	L

Identificato il valore di mercato delle abitazioni in zona si procede parametrando il valore al mq secondo la destinazione d'uso; si moltiplica poi questo valore per il relativo coefficiente, individuato come sopra.

Si precisa che attualmente sono in vendita all'asta altri immobili nelle zone limitrofe con parametri simili a quello in oggetto che non sono ancora vendute.



## Stima economica dei beni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti della tabella che segue.

**Considerando il mercato, lo stato dei luoghi e il grado di finitura del lotto, il valore specifico stimato e qui utilizzato per l'immobile in esame è di € 550.00 al Mq. Commerciale, tenuto conto anche dell'assenza di garanzia del bene.**

## Lotto unico

Lotto unico				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			137,14	550,00	75 427,00

LOTTO UNICO:

Valore del lotto costituito da appartamento con giardino in via Bussè 28-a. posto su unico livello al piano terra € 75. 427,00.

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione dei beni, si indica la seguente **valorizzazione arrotondata:**  
**Lotto unico : € 75 400,00 .**

## Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

- Si stimano costi per l'edificazione della parete mancante come divisorio fra unità differenti, di tipo doppio con coibentazione acustica, di € 1.450,00 a corpo
- Si stimano costi per pratica comunale di sanatoria per opere interne, compresa sanzione amministrativa e segnalazione certificata di agibilità, di € 4 000.00 a corpo, salvo diversa interpretazione della P.A.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Il rilascio del libretto accreditato al catasto impianti termici C.I.R.C.E. viene quantificato in €300,00.
- Il rilascio dell'Attestato Prestazione Energetica con accreditamento al Ve.Net viene quantificato in €200,00.

### **Prezzo base d'asta dei beni**

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto il costo per gli interventi di adeguamento necessari, arrotondato si stima per il

**Lotto unico: in € 69.450,00**

**( diconsi euro sessantanovemilaquattrocentocinquanta )**

## **Riepilogo**

### **Lotto unico:**

Il lotto è situato nel Comune di Roverchiara (VR), alla Via Bussè n. 28/a nella zona industriale, con ampio giardino, su un livello al piano terra, e' accatastato, al Foglio 11 Particella 109 Subalterno 8, cat. A/3

E' composto come segue:

Dall'ingresso su via Bussè, tramite il giardino, si accede all'appartamento dove si trovano l'ingresso, cucina-pranzo, disimpegno, una camera, un bagno e due ampi ripostigli di cui uno illuminata da un lucernario; la centrale termica si trova in un apposito vano raggiungibile dal giardino tramite un ingresso separato.

All'interno del giardino prospiciente l'abitazione vi sono due depositi in lamiera e teli in pvc di cui uno permette anche il ricovero dell'automobile.

Il giardino è piantumato, pavimentato e illuminato.

Le finiture interne sono tipiche degli anni 80 e le pavimentazioni sono in ceramica.

Il lotto appartiene in piena proprietà al [REDACTED]  
[REDACTED] residente e domiciliato presso  
l'immobile pignorato.



**Il Valore del bene è stimato in € 69.450,00**  
**( dicono euro sessantanovemilaquattrocentocinquanta )**

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 586 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente e a propria cura, consultare gli allegati per i dettagli, e verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Essa è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp.att C.P.C. ed è composta da 35 pagine oltre agli allegati.

## Allegati

- 1 Documentazione catastale Lotto e certificazione notarile
- 2 Documentazione edilizia
- 3 Atto di provenienza
- 4 Rilievo lotto
- 5 Visura Agenzia Entrate per verifica locazioni
- 6 Stato famiglia e civile
- 7 Verbale di sopralluogo
- 8 Documentazione Urbanistica
- 9 Rilievo fotografico
- 10 Elenco iscrizioni e trascrizioni
- 11 ricevute invio alle parti

Tanto il sottoscritto espone e sottoscrive in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Verona 16.05.2022

arch. Massimo Bertolini

