

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>R.G.E. n° 294/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Attilio Burti</b>
<b>Creditore procedente</b>	
<b>Parte eseguita</b>	



Esperto Stimatore

Ing. FABIO PEDRETTI - e-mail: pedretti.luise@gmail.com - Tel.: 045-8401242

Custode Giudiziario

VE.GI. S.r.l. - e-mail: immobiliare@ivgverona.it - Tel.: 045-4851352

Ing. FABIO PEDRETTI  
Via Emilio Salgari n° 2/C - 37131 Verona  
C.F.: PDR FBA 54S04 L781P  
P. IVA: 02267610232  
e-mail: pedretti.luise@gmail.com - pec: fabio.pedretti@ingpec.eu  
www.studiopedrettiluise.com



---

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	6
D.1.	LOTTO UNICO .....	6
D.1.1.	Proprietà .....	6
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio .....	7
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	7
D.1.3.	Descrizione dei beni .....	9
D.1.3.1.	Contesto .....	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	10
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	17
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	17
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	18
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	19
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	20
D.1.7.	Stato di occupazione .....	23
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	23
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	237
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	24
D.1.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	24
D.1.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	25
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	25
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	25
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	25
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	25
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	26
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	26
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	28
D.1.13.1.	Consistenza .....	28
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	29
D.1.13.3.	Stima .....	30
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	31
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	32
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	33



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 294/2023
<b>Lotto</b>	unico
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà per la quota di 1/6
<b>Tipologia immobile</b>	Edificio unifamiliare del tipo "da cielo a terra", composto da un'abitazione con annessi un deposito, un'autorimessa e un'area scoperta pertinenziale (corte esclusiva) Sup. commerciale mq 140,92 circa per l'abitazione, mq 114,95 circa per il deposito, mq 26,62 circa per l'autorimessa e mq 530 circa per l'area scoperta pertinenziale (corte esclusiva)
<b>Ubicazione</b>	Caldiero (VR), Via Musi n° 41
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Caldiero (VR), Foglio 6, mappali n° 378 sub 1 (abitazione) e 378 sub 2 (autorimessa) Catasto Terreni, Comune di Caldiero (VR), Foglio 6, mappale n° 378 (ente urbano di are 6.75)
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 19.727,77
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 7.150,00 (già scomputati <i>pro quota</i> nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione catastale: € 2.609,00 (già scomputati <i>pro quota</i> nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	Il fabbricato risulta in parte <u>non inserito in mappa né denunciato al catasto urbano</u> ; inoltre, l'u.i. accatastata come «autorimessa» (rif. mappale n° 378 sub 2) risulta essere urbanisticamente assentita come «deposito»



---

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



## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà per la quota di 1/6 di edificio unifamiliare del tipo "da cielo a terra", composto da abitazione (immobile "A") con annessi un deposito (immobile "A/1"), un'autorimessa (immobile "A/2") e un'area scoperta pertinenziale (immobile "A/3"), il tutto situato nel Comune di Caldiero, Provincia di Verona, in via Musi n° 41.

### Comproprietari non eseguiti:

[REDACTED] - per la quota di 1/6 della piena proprietà.

Valore della quota della comproprietaria: € 19.727,77 (al netto delle medesime decurtazioni applicate al valore della quota dell'esecutata);

[REDACTED] la quota di 1/6 della piena proprietà.

Valore della quota della comproprietaria: € 19.727,77 (al netto delle medesime decurtazioni applicate al valore della quota dell'esecutata);

[REDACTED] la quota di 1/6 della piena proprietà.

Valore della quota della comproprietaria: € 19.727,77 (al netto delle medesime decurtazioni applicate al valore della quota dell'esecutata);

[REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà.

Valore della quota della comproprietaria: € 19.727,77 (al netto delle medesime decurtazioni applicate al valore della quota dell'esecutata);

[REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà.

Valore della quota del comproprietario: € 19.727,77 (al netto delle medesime decurtazioni applicate al valore della quota dell'esecutata).

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Vista la tipologia e la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, il vincolo di pertinenzialità che lega i vani accessori (deposito e autorimessa) e la corte esclusiva all'abitazione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - prevedere più lotti.

Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di un **unico lotto.**

Tribunale di Verona E.I. n. 294/2023 R.G.E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Ing. Fabio Pedretti  
Custode: I.V.G. di Verona



## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

##### ● Attuali proprietari:

[REDACTED] - ciascuno per la quota di 1/6 della piena proprietà

proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza della successione legittima di [REDACTED] deceduto in data 05/11/1974, di cui alla denuncia di successione registrata a Soave al n° 90 vol. 239, trascritta a Verona in data 06/09/1975 ai nn° 12280 R.G. e 9780 R.P. e successiva riunione dell'usufrutto (uxorio) alla nuda proprietà in morte della sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] (rif. allegato n° 1).

Si evidenzia che **l'accettazione dell'eredità** da parte dei comproprietari risulta trascritta con due distinti atti e precisamente (rif. allegato n° 1):

1) per quanto concerne la parte eseguita: atto notarile in data 17/11/2023 rep. n° 1768/1413 del Notaio Francesca Vidonis, trascritto a Verona in data 20/11/2023 ai nn° 47345 R.G. e 35394 R.P.;

2) per quanto concerne i comproprietari non eseguiti ([REDACTED] [REDACTED]): atto notarile in data 10/01/2024 rep. n° 1904/1526 del Notaio Francesca Vidonis, trascritto a Verona in data 12/01/2024 ai nn° 1321 R.G. e 1014 R.P.

Si precisa che la signora [REDACTED] risulta essere coniugata in regime di comunione dei beni (rif. allegato n° 2).

Il matrimonio è stato celebrato in data 15/06/1985 e successivamente a tale data non sono intervenute variazioni nel regime matrimoniale dei coniugi. Si ha, quindi, che:

- al momento dell'acquisto del diritto l'esecutata era di stato civile libero (essendo altresì minorenni);

- al momento della notifica dell'atto di pignoramento l'esecutata era coniugata in regime di comunione dei beni.

##### ● Precedenti proprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - per l'intera piena proprietà



---

proprietario dal 31/01/1961 al 05/11/1974 in forza dell'atto di compravendita in data 31/01/1961 rep. n° 29562 del Notaio Ennio Carbognin, registrato a Verona in data 17/02/1961 al n° 4949 volume 312 Atti Pubblici, trascritto a Verona in data 20/02/1961 ai nn° 2841 R.G. e 2091 R.P.

A seguito della successione legittima di [REDACTED] - apertasi in data 05/11/1974 - la proprietà del bene si è trasferita, in parti uguali, ai sei figli [REDACTED]

[REDACTED] con l'usufrutto di 1/3 a favore del coniuge superstite [REDACTED]

A seguito del decesso di quest'ultima - avvenuto in data 29/07/2020 - si è avuta la consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

#### **D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio**

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso il Comune di residenza dell'esecutata (Comune di Isola della Scala), la signora [REDACTED] risulta essere coniugata. Il matrimonio è stato celebrato nel Comune di Caldiero (VR).

Presso il competente Ufficio anagrafico e di stato civile è stato pertanto acquisito il seguente certificato relativo all'esecutata e precisamente (rif. allegato n° 2):

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui risulta che la signora [REDACTED] è coniugata in regime di comunione dei beni.

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Caldiero, Provincia di Verona, in via Musi n° 41.

I beni sono identificati nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 3):

- Comune di Caldiero, foglio 6, mappale n° 378 sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale mq 115, piano 1, rendita: € 226,21.

**Note:** in visura si riscontra un disallineamento nella cronologia delle variazioni catastali intervenute relativamente al bene in oggetto.

- Comune di Caldiero, foglio 6, mappale n° 378 sub 2, categoria C/6, classe U, consistenza mq 105, superficie catastale mq 120, piano T, rendita: € 140,99.

**Note:** si evidenzia che la categoria catastale "C/6" attribuita all'unità immobiliare (indicativa di un'autorimessa) non è congruente con la destinazione d'uso a



---

"deposito" urbanisticamente assentita per la suddetta porzione immobiliare (rif. allegato n° 6).

Intestati a:



Il pignoramento colpisce altresì, espressamente, anche l'area di insidenza e pertinenza dell'edificio costituito dai mappali n° 378 sub 1 e 378 sub 2, la quale è identificata nel catasto terreni come segue (rif. allegato n° 3):

- Comune di Caldiero, foglio 6, mappale n° 378, qualità ente urbano, superficie are 6.75.

Intestata come:

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico.

• **Variazioni catastali di rilievo:**

gli immobili oggetto di esecuzione sono stati oggetto dei seguenti atti catastali (rif. allegato n° 3):

**1) con riferimento al mappale n° 378 sub 1:**

- impianto meccanografico del 30/06/1987;
- variazione del 10/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

**2) con riferimento al mappale n° 378 sub 2:**

- impianto meccanografico del 30/06/1987;
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 11/03/2016 pratica n° VR0044787 in atti dal 11/03/2016, aggiornamento planimetrico (n° 18144.1/2016) - annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n° 1192/1964;

**3) con riferimento al mappale n° 378:**

non si riscontrano variazioni catastali intervenute successivamente all'impianto meccanografico del 01/01/1975.

- **Confini** (rif. allegato n° 3):

- per il **terreno** con soprastante fabbricato:



a **Nord** e ad **Est** con la via pubblica (via Musi);

a **Sud** e ad **Ovest** con il mappale n° 488.

Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali degli immobili pignorati ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Al riguardo, si segnala tuttavia che nella nota di trascrizione del pignoramento (trascritto in data 04/10/2023 ai nn° 39824 R.G. e 29738 R.P.) non è specificata la quota di comproprietà dell'ente urbano sottoposto al gravame (rif. terreno mappale n° 378 di are 6.75), mentre nell'atto di pignoramento si colpisce la quota di 1/6 del diritto di proprietà - in capo alla signora [REDACTED] - sia del fabbricato di cui ai mappali n° 378 sub 1 e 378 sub 2 che del suddetto ente urbano.

### Rappresentazione grafica della sede del bene



## D.1.3. Descrizione dei beni

### D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona:	niente da segnalare.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/agricole.
Collegamenti pubblici:	niente da segnalare.



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

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/6 di un edificio unifamiliare del tipo "da cielo a terra", composto da un'**abitazione** con annessi un **deposito**, un'**autorimessa** e un'**area scoperta** pertinenziale (corte esclusiva), il tutto sito nel Comune di Caldiero, Provincia di Verona, in via Musi n° 41 (rif. allegato n° 7, foto n° 1 - 2 - 3 - 4 - 5).

Il fabbricato è situato in una zona periferica dell'abitato di Caldiero, a circa Km 1 dal centro di detto Comune.

L'abitazione, disposta su un unico piano fuori terra, è sita al piano primo dello stabile, mentre il deposito e l'autorimessa sono ubicati al piano terra dell'edificio, il quale non è dotato di ascensore. Infine, l'area scoperta (corte esclusiva) di pertinenza del fabbricato lo circonda su tutti i lati.



L'accesso pedonale e carraio alle unità immobiliari avviene direttamente dalla prospiciente via pubblica - via Musi - attraverso due distinti cancelli (pedonale e carraio), entrambi metallici ad apertura manuale, che consentono l'ingresso alla corte esclusiva circostante il fabbricato (rif. allegato n° 7, foto n° 2 - 3 - 6). Attraversando quest'ultima si ha quindi modo di raggiungere sia la scala di accesso all'abitazione sita al piano primo (rif. allegato n° 7, foto n° 3), sia gli ingressi delle porzioni immobiliari accessorie (deposito e autorimessa) site al piano terra (rif. allegato n° 7, foto n° 33 - 45).



Nella planimetria dimostrativa contenuta nell'allegato n° 7 il sottoscritto ha riportato le vie di accesso agli immobili così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.

L'**abitazione** oggetto di esecuzione (rif. immobile "**A**") ha una superficie utile (calpestabile) di mq 138,81 circa ed una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di **mq 140,92** circa.

All'interno dell'unità sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 7, foto da n° 7 a n° 23): un corridoio, tre camere, un bagno (contenente una tazza w.c., un bidet, un lavabo, un piatto doccia ed una vasca), una sala da pranzo, una cucina, un soggiorno, un balcone ed un terrazzo.



I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 3,00 circa.

Le caratteristiche edilizie e le finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 7, foto da n° 7 a n° 26):



- 
- pareti verticali intonacate e tinteggiate al civile, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
  - porte interne in legno a battente, in parte con specchiature in vetro, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
  - infissi esterni in parte in legno e vetro singolo, in parte doppi con all'interno infissi in legno e vetrocamera e all'esterno infissi in alluminio e vetro singolo, in generale in scarso stato di manutenzione e conservazione;
  - pavimenti in parte in piastrelle di ceramica e in parte in piastrelle di graniglia di marmo, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
  - rivestimenti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
  - sanitari e rubinetteria del bagno di tipo vetusto e in sufficiente stato conservativo;
  - impianto di riscaldamento sottotraccia, del tipo "autonomo" con caldaia a gas metano ubicata nella centrale termica al piano terra, così come illustrato dalle foto n° 43 e n° 44 dell'allegato n° 7 (conformità da verificare);
  - impianto elettrico sottotraccia (conformità da verificare);
  - impianto di climatizzazione estiva con motore esterno e split interno (conformità da verificare);
  - adduzione idrica e impianto fognario allacciati alla rete comunale (conformità da verificare);
  - impianto gas sottotraccia, con alimentazione a metano (conformità da verificare);
  - portoncino d'ingresso di tipo metallico, non blindato, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
  - certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, l'abitazione oggetto di pignoramento **non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Il costo per acquisire il suddetto attestato viene esposto - **in via del tutto indicativa** - in **Euro 250,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA), pur evidenziando che trattasi di un documento **non obbligatorio** in caso di vendita immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto graficamente raffigurato sullo "schema di rilievo dell'esperto stimatore" contenuto nell'allegato n° 8, evidenziando che sull'attuale planimetria catastale dell'unità immobiliare



- contenuta nell'allegato n° 3 - non sono riportati né l'ampliamento relativo al locale soggiorno con balcone posti ad Ovest né alcune modeste modifiche interne all'unità.

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in uno scarso stato di manutenzione e conservazione. Al riguardo, si segnala che è stata rinvenuta un'esfoliazione derivante da infiltrazioni di acque meteoriche, posta all'intradosso del solaio superiore (rif. allegato n° 7, foto n° 27), oltre ad alcune ulteriori macchie/aloni interni (rif. allegato n° 7, foto n° 28 - 29 - 30 - 31) nonché una cavillatura in prossimità dell'innesto tra una tramezza interna ed una parete perimetrale (rif. allegato n° 7, foto n° 32).

Non si rileva, comunque, la presenza di elementi che possano far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile.

L'abitazione dispone, quali accessori, di un **deposito**, un'**autorimessa** ed una **corte esclusiva** di pertinenza.

Il **deposito** (rif. immobile "A/1") è ubicato al piano terra dell'edificio, ha una superficie utile (calpestabile) di mq 95,79 circa con una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di **mq 114,95** circa e presenta un'altezza interna da un minimo di m 2,70 circa a un massimo di m 2,80 circa.

L'immobile è raggiungibile utilizzando il percorso di accesso precedentemente descritto.

La porzione immobiliare - di fatto composta da tre locali adibiti a deposito, una centrale termica ed un piccolo locale w.c. di servizio - presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 7, foto da n° 33 a n° 44):

- solaio superiore in latero-cemento, in sufficiente stato manutentivo;
- pavimento in parte in battuto di cemento e in parte in piastrelle di ceramica, in scarso stato manutentivo;
- impianto elettrico in parte sotto traccia e in parte con canaline esterne alle murature (conformità da verificare);
- impianto idrico in parte sottotraccia e in parte in tubi esterni alla muratura (conformità da verificare);
- portone d'ingresso metallico del tipo ad ante a battente, in scarso stato manutentivo.





La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto graficamente raffigurato sullo "schema di rilievo dell'esperto stimatore" contenuto nell'allegato n° 8, evidenziando che sull'attuale planimetria catastale dell'unità immobiliare - contenuta nell'allegato n° 3 - non sono riportate le ripartizioni interne che compongono i vani sopra descritti.

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale scarso e si segnala la presenza di umidità di risalita generalizzata in tutti i vani.

L'**autorimessa** (rif. immobile "**A/2**") è ubicata al piano terra dell'edificio, ha una superficie utile (calpestabile) di mq 22,18 circa con una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di **mq 26,62** circa e presenta un'altezza interna di m 2,40 circa.

L'immobile è raggiungibile utilizzando il percorso di accesso precedentemente descritto.

La porzione immobiliare, di fatto composta da un unico vano, presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 7, foto da n° 45 a n° 47):

- solaio superiore in latero-cemento, in sufficiente stato manutentivo;
- pavimento in battuto di cemento, in scarso stato manutentivo;
- impianto elettrico con canaline esterne alle murature (conformità da verificare);
- portone d'ingresso metallico del tipo ad ante a battente, in scarso stato manutentivo.



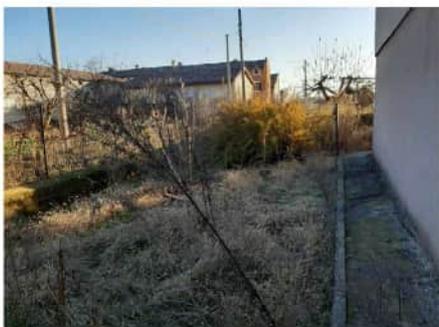


La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto graficamente raffigurato sullo "schema di rilievo dell'esperto stimatore" contenuto nell'allegato n° 8, evidenziando che la suddetta la porzione immobiliare non risulta raffigurata in alcuna planimetria catastale né risulta denunciata al catasto fabbricati.

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale scarso.

La **corte esclusiva** (rif. immobile "**A/3**") circonda l'edificio su tutti i lati, presenta una conformazione planimetrica regolare ed ha una superficie complessiva, dedotta graficamente, di **mq 530** circa.

La corte è accessibile direttamente dalla prospiciente via pubblica - via Musi - con la quale confina. Trattasi di un'area di conformazione trapezoidale, avente giacitura piana, in parte pavimentata e in parte inerbita (rif. allegato n° 7, foto n° 48 - 49 - 50 - 51).



La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sull'estratto di mappa e sulle planimetrie catastali contenute nell'allegato n° 3.

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, scarso, trattandosi di un'area rinvenuta in uno stato di sostanziale abbandono sia per quanto concerne le parti pavimentate sia per quanto riguarda le parti inerbite, in cui si riscontra la generalizzata e disordinata proliferazione di erbe e piante spontanee in grado di rendere disagiata il normale utilizzo, in particolar modo per quanto concerne la parte di corte posta sul retro dell'edificio (rif. lato Sud del fabbricato).

Da ultimo, si evidenzia che all'interno della corte sono stati rinvenuti - in prossimità dei confini Ovest e Sud - una tettoia (avente dimensioni di m 2,50 circa x m 2,95 circa) ed un modesto ripostiglio/"pollaio" (avente dimensioni di m 2,50 circa x m 4,45 circa), così realizzati:

- la tettoia ha struttura metallica e manto di copertura in onduline di fibrocemento (rif. allegato n° 7, foto n° 52 - 53);
- il ripostiglio/"pollaio" ha struttura in blocchetti di cemento e solaio di copertura in travetti di precompresso e tavelle, con manto in coppi (rif. allegato n° 7, foto n° 54 - 55)



Trattasi di due manufatti in merito ai quali **non è stata rinvenuta alcuna documentazione** da cui si possa evincere la loro regolarità e conformità urbanistico-edilizia, non essendo raffigurati in nessuna delle pratiche edilizie presenti agli atti della P.A. (rif. allegato n° 6).

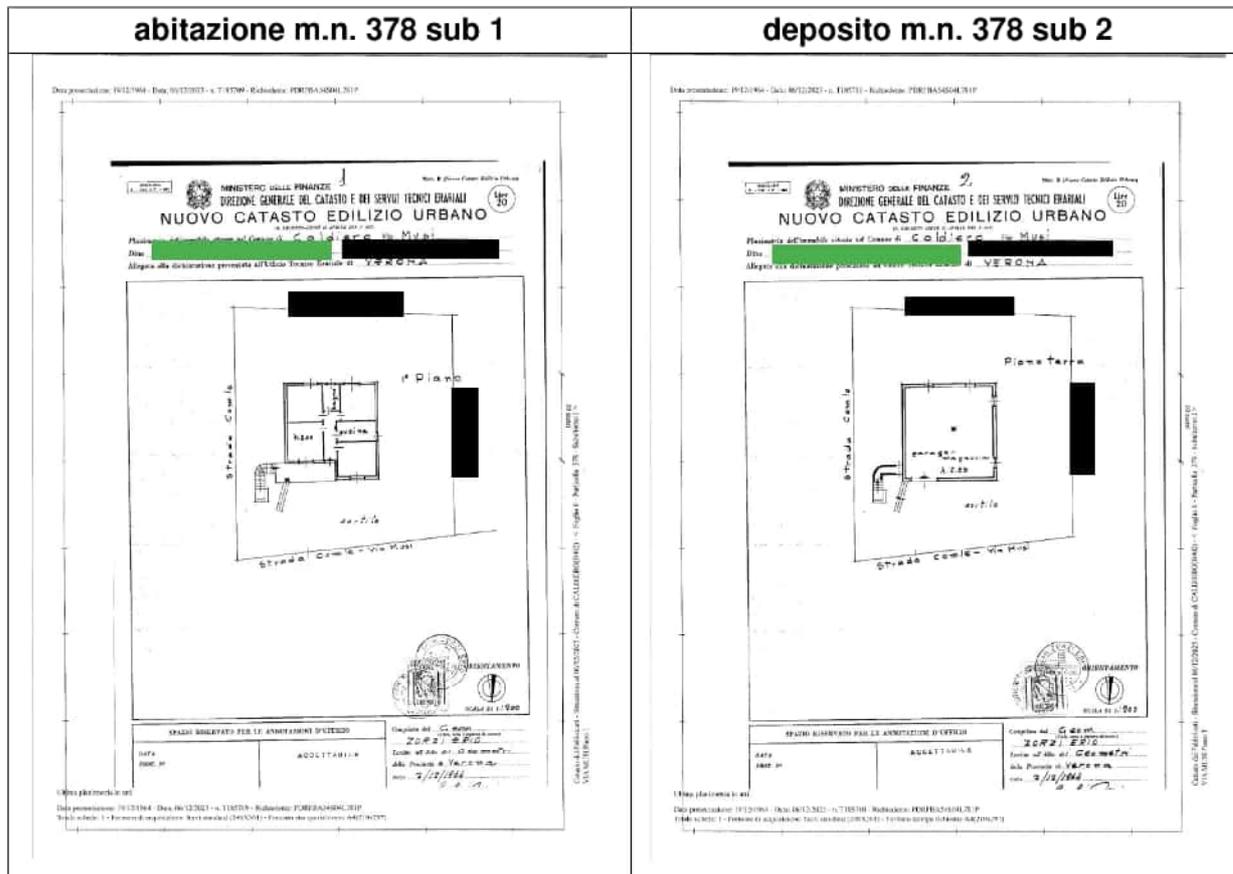
Pertanto, i due manufatti - che **non appaiono regolarizzabili** in via ordinaria - **dovranno essere rimossi** e non saranno oggetto di specifica stima da parte dello scrivente se non con riferimento all'area cortiva su cui insistono, con quantificazione del presumibile costo per la loro demolizione.

L'edificio oggetto di esecuzione è stato costruito nel 1964 per quanto concerne il corpo di fabbrica originario ed è stato successivamente ampliato all'incirca nel 1971-1972 (rif.



allegato n° 6). Successivamente, il fabbricato non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria eseguiti a fronte di pratiche urbanistico-edilizie.

### Planimetrie degli immobili:



Si ribadisce che non vi è conformità tra la reale consistenza degli immobili oggetto di pignoramento e quanto raffigurato sulle relative planimetrie catastali.

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

Trattasi di edificio unifamiliare con accessori e circostante corte esclusiva. Non vi è, quindi, nulla da segnalare in merito alla presenza di beni e/o pertinenze di natura condominiale.

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

L'accesso pedonale e carraio alle unità immobiliari oggetto di esecuzione avviene direttamente dalla via pubblica - via Musi - prospiciente il fabbricato, attraverso due cancelli che consentono l'ingresso alla corte esclusiva circostante il fabbricato.



---

Attraversando quest'ultima si ha quindi modo di raggiungere sia la scala esterna che conduce all'abitazione posta al piano primo, sia gli ingressi delle porzioni immobiliari accessorie (deposito e autorimessa) site al piano terra.

#### **D.1.4. Situazione urbanistica della zona**

Nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) l'area di insistenza e pertinenza del fabbricato oggetto di esecuzione è classificata come segue (rif. allegato n° 5):

**1) nel P.I.:**

"Zona E2 agricola" art. 38;

**2) nella Variante 1 al P.A.T.I.** tale area è assoggettata inoltre ai seguenti articoli normativi:

- **Tav. n. 5** - Ambiti di urbanizzazione consolidata art. 2 comma 1 lett. e) L.R. n° 14/2017: *NON rientra negli Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017 - COMUNE DI CALDIERO art. 19.2;*

**3) nella Variante 3 al P.A.T.I.** tale area è assoggettata inoltre ai seguenti articoli normativi:

- **Tavola n. 1** - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:

*art. 6.4 - Vincolo Sismico - Zona 3 O.P.C.M. 3519/2006 e succ. mod. (intero territorio);*

*art. 6.5 - Viabilità principale/Fasce di rispetto D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992;*

- **Tavola n. 2** - Carta delle Invarianti:

*nessuna norma;*

- **Tavola n. 3** - Carta delle Fragilità:

*art. 7.2 - Area idonea;*

*art. 7.4 - Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi;*

*art. 7.4.1 - Fascia di ricarica degli acquiferi;*

- **Tavola n. 4/A** - Carta delle Trasformabilità - Individuazione ATO:

*artt. 20 e 22 Insieme degli ATO con prevalenza del sistema ambientale e paesaggistico - Ambito Pianura - ATO 1/C Pianura Nord;*

- **Tavola n. 4/B** - Carta della Trasformabilità - Azioni di Tutela - Azioni Strategiche:

*nessuna norma.*

Secondo i disposti dell'art. 29, comma 1, della L.R.V. n. 11 del 23.04.2004 e s.m.i.: «*Dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori"*».



---

Vista l'intervenuta D.G.R.V. n. 244 del 09.03.2021, *l'intero territorio è classificato in Zona Sismica 2 O.P.C.M. 3519/2006 e succ. mod.*

Si ribadisce, altresì, che l'area in oggetto risulta *interessata dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - P.G.R.A.*, adottato dalla Conferenza istituzionale permanente dell'autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21/12/2021 e pubblicata sulla G.U. n. 29 del 04/02/2022, a cui si rimanda integralmente.

**Norme tecniche ed indici:**

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 5 (certificato di destinazione urbanistica).

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

• **Conformità soggettiva:**

si attesta la **conformità** tra gli intestatari catastali degli immobili oggetto di pignoramento e quelli risultanti dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente (rif. allegato n° 4).

• **Conformità oggettiva:**

lo scrivente ritiene di **non poter attestare la conformità** dello stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento alle relative planimetrie catastali.

Si evidenzia, infatti, che:

- 1) sulla documentazione catastale (estratto di mappa e planimetrie) non è riportato l'ampliamento dell'edificio realizzato, sia al piano terra che al piano primo, in aderenza al lato Ovest del corpo di fabbrica originario. Sulla suddetta documentazione non sono neppure riportati i due manufatti - tettoia e ripostiglio/"pollaio" - presenti in prossimità dei confini Ovest e Sud della corte esclusiva;
- 2) inoltre, anche la conformazione planimetrica del piano terra - per quanto raffigurato sulla planimetria catastale del mappale n° 378 sub 2 - è comunque differente rispetto alla realtà dei luoghi, in quanto l'originario unico locale è stato internamente suddiviso in n° 5 vani tramite la realizzazione di alcune pareti divisorie interne;
- 3) una modifica interna è anche rilevabile nell'abitazione al piano primo, dove non è presente la parete che in origine separava la cucina dall'adiacente "zona pranzo";
- 4) da ultimo, la categoria catastale "C/6" attribuita al mappale n° 378 sub 2 (indicativa di un'autorimessa) non è congruente con la destinazione d'uso a "deposito" urbanisticamente assentita per la suddetta porzione immobiliare.



---

Visitate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si è potuto pertanto verificare che le stesse presentano - nella realtà dei luoghi - una consistenza maggiore rispetto a quella riportata sulle planimetrie catastali dell'edificio (rif. allegati n° 3 e n° 8).

- Costi per la regolarizzazione catastale degli immobili:

le difformità catastali riscontrate relativamente agli immobili oggetto di esecuzione sono regolarizzabili mediante Tipo Mappale per inserimento al catasto terreni e pratica DOCFA di variazione/ampliamento al catasto fabbricati.

Infatti, considerato che una porzione di edificio non risulta né inserita in mappa né denunciata al catasto fabbricati, si ritiene che per l'aggiornamento catastale dei beni siano necessarie le seguenti pratiche al catasto terreni e al catasto fabbricati e precisamente:

- Tipo Mappale in deroga per ampliamento inferiore al 50%, finalizzato all'inserimento in mappa dell'ampliamento del fabbricato originario;
- pratica DOCFA di variazione/ampliamento per l'aggiornamento delle attuali planimetrie catastali dell'edificio, con stesura di n° 3 nuove planimetrie catastali (comprendenti l'ampliamento) e di un elaborato planimetrico. Con la pratica DOCFA si procederà anche alla regolarizzazione della categoria catastale del mappale n° 378 sub 2 - attualmente censito come C/6 - così da renderla corrispondente e congruente con la destinazione d'uso a "deposito" urbanisticamente assentita per la porzione immobiliare.

I costi per le pratiche di regolarizzazione catastale dei beni possono essere quantificati come segue:

- pratiche al catasto terreni (Tipo Mappale) e al catasto fabbricati (pratica DOCFA):

€ 2.350,00 oltre accessori di legge;

- spese di presentazione delle pratiche - rif. catasto terreni: € 109,00;

- spese di presentazione delle pratiche - rif. catasto fabbricati: € 150,00.

Oneri totali: **€ 2.609,00** oltre accessori di legge (cassa professionale e IVA di legge).

Si precisa che relativamente ai due manufatti - tettoia e ripostiglio/"pollaio" - rinvenuti all'interno della corte esclusiva non si prevede alcuna attività di regolarizzazione catastale, trattandosi di manufatti per i quali si prevede invece la rimozione.

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

Trattasi di fabbricato costruito - nel suo nucleo originario - anteriormente all'01/09/1967 e relativamente al quale sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 6):



---

• **Licenza di Costruzione n° 183** per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile, intestata a [REDACTED] domanda presentata in data 25/09/1961 e Licenza di Costruzione rilasciata in data 02/03/1962.

L'**abitabilità** è stata rilasciata in data 08/02/1964 con prot. n° 183 (rif. allegato n° 6).

• **Licenza di Costruzione n° 370** per la costruzione di un garage, intestata a [REDACTED] [REDACTED] domanda presentata in data 29/03/1966 e Licenza di Costruzione rilasciata in data 04/06/1966.

Relativamente a questa pratica edilizia **non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.**

• **Licenza di Costruzione n° 649** per l'ampliamento di un fabbricato ad usi civili, intestata a [REDACTED] domanda presentata in data 12/10/1971 e Licenza di Costruzione rilasciata in data 06/12/1971.

Relativamente a questa pratica edilizia **non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.**

• **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

Visitate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, sono state rilevate alcune "difformità" urbanistico-edilizie rispetto alle tavole progettuali allegate alle varie pratiche edilizie (rif. allegato n° 6) e precisamente:

**1)** relativamente all'**abitazione** al piano primo (rif. mappale n° 378 sub 1):

- si riscontrano delle difformità prospettiche nel posizionamento delle forometrie esterne (finestre) con riferimento ai prospetti Est e Sud dell'edificio, oltre a riscontrarsi alcune lievi differenze nelle dimensioni interne dei singoli vani;
- il varco di passaggio realizzato tra la cucina e l'antistante sala da pranzo è più ampio rispetto a quello visibile nel progetto allegato alla Licenza di Costruzione n° 183 del 1962;
- la scala esterna di accesso al piano primo è stata realizzata difformemente rispetto a quanto riportato sul progetto allegato alla Licenza di Costruzione n° 183 del 1962;

**2)** relativamente al **deposito** al piano terra (rif. mappale n° 378 sub 2):

- si riscontrano delle difformità prospettiche nel posizionamento delle forometrie esterne (finestre) con riferimento a tutti i prospetti dell'edificio; inoltre, l'unico vano originariamente previsto in progetto è stato suddiviso in 5 locali tramite la realizzazione di alcune pareti divisorie interne;
- l'altezza interna della porzione immobiliare rilevata nel corso del sopralluogo è leggermente inferiore rispetto a quella di progetto; inoltre, in alcuni dei locali presenti



---

nell'unità è stato realizzato un massetto con soprastante pavimentazione che, in quelle zone, riduce ulteriormente l'altezza interna dei locali;

**3)** relativamente alla **corte esclusiva** (rif. mappale n° 378):

- all'interno della corte esclusiva sono stati rinvenuti - in prossimità dei confini Ovest e Sud - una tettoia ed un modesto ripostiglio/"pollaio", i quali non compaiono in nessuna delle pratiche edilizie rinvenute agli atti della P.A. (rif. allegato n° 6).

Trattasi di "difformità" **regolarizzabili** mediante S.C.I.A. in Sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale, fatta eccezione per quanto concerne la tettoia ed il ripostiglio/"pollaio".

Il sottoscritto, informatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caldiero sull'eventuale possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate, **ha ricevuto una risposta - seppure solo di massima - affermativa**, salva la reale possibilità, da parte dell'Ufficio, di **valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi.

Il tutto evidenziando, tuttavia, che la **tettoia** ed il **ripostiglio/"pollaio"** presenti in prossimità dei confini Ovest e Sud della corte esclusiva **allo stato non appaiono regolarizzabili** in conformità con la vigente normativa urbanistico-edilizia e pertanto il sottoscritto ritiene che i suddetti manufatti **debbano essere rimossi/demoliti**.

- Costi per la regolarizzazione degli immobili:

ribadendo, come già precedentemente esposto, che **la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Caldiero - può riportare solo dei **costi di massima relativi al ripristino dei luoghi ed alla sanzione amministrativa minima presumibilmente applicabile** in relazione alle "difformità" riscontrate rispetto ai progetti approvati e precisamente:

- costi di ripristino (rimozione/demolizione della tettoia e del ripostiglio/"pollaio"):

Euro 2.500,00

- sanzione urbanistica: Euro 1.000,00 (importo minimo);

- diritti di segreteria e imposte di bollo: Euro 150,00.

Per un importo complessivo pari ad **Euro 3.650,00** circa.



---

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria.

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in **Euro 3.500,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori **del tutto indicativi**, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- costi di ripristino dei luoghi (rif. tettoia e ripostiglio/"pollaio"): € 2.500,00;
- sanzione urbanistica: € 1.000,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: € 150,00;
- spese tecniche-progettuali: € 3.500,00 circa.

Oneri totali: **€ 7.150,00** circa.

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

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

All'atto del sopralluogo gli immobili si presentavano liberi da persone e con all'interno alcuni modesti arredi, oggetti e/o suppellettili di varia natura (rif. allegato n° 7, foto n° 9 - 10 - 13 - 16 - 17 - 18 - 21 - 34 - 35 - 40 - 42).

All'interno dell'autorimessa (rif. immobile "A/2") era presente un carrello per autovettura (rif. allegato n° 7, foto n° 47).

L'immobile non costituisce abitazione principale della parte esecutata, la quale risulta essere residente nel Comune di XXXXXXXXXX

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

Come incarico del sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se agli atti dell'Ufficio risultino registrati e attualmente in essere contratti di locazione, di affitto e/o di comodato relativi agli immobili oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **negativo**.



---

## D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

#### A) Iscrizioni:

1) Iscrizione giudiziale (attiva) a favore della **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A., contro** [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo in data 18/02/2005 rep. n° 558 del Tribunale di Verona, iscritta a Verona in data 25/02/2005 ai nn° 7473 R.G. e 1692 R.P.

importo capitale: € 5.000,00

importo ipoteca: € 6.000,00

Note: l'ipoteca colpisce la quota di 1/6 della nuda proprietà degli immobili in capo all'esecutata.

2) Iscrizione giudiziale (attiva) a favore del **CONSORZIO AGRARIO LOMBARDO VENETO DI VERONA, MANTOVA E VICENZA SOC. COOP. A R.L., contro** [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo in data 10/05/2005 rep. n° 1818/2002 del Tribunale di Verona, iscritta a Verona in data 23/05/2005 ai nn° 20744 R.G. e 4911 R.P.

importo capitale: € 24.346,00

importo ipoteca: € 35.000,00

Note: l'ipoteca colpisce la quota di 1/6 della nuda proprietà degli immobili in capo all'esecutata.

#### B) Pignoramenti:

1) Pignoramento a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A., **contro** [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 06/02/2006 rep. n° 589 del Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 28/03/2006 ai nn° 14215 R.G. e 8696 R.P.

Note: il pignoramento colpisce la quota di 1/6 della piena proprietà degli immobili in capo all'esecutata.

2) Pignoramento a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 07/09/2023 rep. n° 5859 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 04/10/2023 ai nn° 39824 R.G. e 29738 R.P.



---

Note: il pignoramento colpisce la quota di 1/6 della piena proprietà degli immobili in capo all'esecutata, con la precisazione già esposta nel precedente capitolo n° D.1.2. in merito alla mancata indicazione della quota pignorata relativamente all'ente urbano (rif. mappale n° 378).

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto: **Nessuno***
- *Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ: **Nessuno***
- *Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **Nessuno***
- *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

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

- *Altri vincoli e limitazioni d'uso:*

visionati gli atti di provenienza dei beni al debitore ed al precedente proprietario ( [REDACTED] ), in essi non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli connessi alla zona urbanistica in cui gli stessi sono ubicati.

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

- *Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale: **Nessuno***
- *Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005: **Nessuno***

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Trattasi di edificio unifamiliare con accessori e circostante corte esclusiva. Non vi sono, quindi, da segnalare informazioni di natura condominiale relativamente al bene oggetto di esecuzione.

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

Trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto il debitore esecutato è un soggetto privato. Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:



- 
- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (2% in caso di "prima casa"), con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
  - dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
  - dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata in data 05/11/1974.

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

L'edificio oggetto di esecuzione non risulta costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

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

Si ritiene utile evidenziare, in via preliminare, che la comoda divisibilità di un bene o di un complesso di beni è definita quando, a seguito della divisione, vi è la possibilità di assegnare a tutti i condividenti porzioni con caratteristiche simili e, comunque, autonomamente utilizzabili.

Altra caratteristica peculiare del concetto di comoda divisibilità, a parere dello scrivente, è quella che le varie porzioni abbiano sufficiente e indipendente accesso e che le stesse siano - in linea di principio - ugualmente utilizzabili, senza creare pregiudizio alle altre porzioni.

Infine, nel concetto di comoda divisibilità non è da sottovalutare, oltre al comodo utilizzo, anche il valore dei singoli lotti, che deve risultare - in linea di principio - il più omogeneo possibile e - nel caso in cui questo non sia materialmente possibile - prevedere conguagli monetari modesti. È, inoltre, importante non originare, ove possibile, a seguito della divisione, nuove servitù, le quali andrebbero a gravare sulle altre porzioni assegnate ai restanti condividenti, e non andare a incidere sull'originaria destinazione del bene.

Infine, nel concetto di comoda divisibilità rientra - a parere dello scrivente - anche il costo/entità degli interventi che potrebbero essere eventualmente necessari per la divisione materiale dei beni. Affinché si possa parlare di comoda divisibilità, è inoltre



---

indispensabile che detti costi non siano economicamente svantaggiosi e/o sproporzionati in relazione al possibile valore delle unità immobiliari che così si andrebbero a creare.

Da ultimo, il valore complessivo delle singole porzioni derivanti dal frazionamento non deve risultare sensibilmente inferiore al valore del bene originario.

Con queste premesse, vista la tipologia e la destinazione d'uso degli immobili oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, il vincolo di pertinenzialità che lega i vani accessori (deposito e autorimessa) e la corte esclusiva all'abitazione, lo scrivente ritiene che **non sia possibile procedere alla formazione di un lotto da assegnare alla parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza** (pari a 1/6 del totale).

Infatti, nello specifico si ha che:

1) l'unica porzione immobiliare che - come verrà meglio descritto nel successivo capitolo D.1.13. (dedicato alla valutazione del lotto) - presenta, in astratto, un valore di stima paragonabile alla quota di spettanza dell'esecutata è il "deposito" contraddistinto come «immobile "A/1"» (rif. mappale n° 378 sub 2), il quale, però, è **funzionalmente collegato all'abitazione**, contenendo, al proprio interno, la caldaia dell'impianto di riscaldamento oltre ad avere - sempre in comune con l'abitazione, l'impianto elettrico e l'impianto idrico/fognario.

Pertanto, la separazione del deposito dall'abitazione comporterebbe la necessità di effettuare delle opere per rendere le due unità funzionalmente indipendenti, con costi all'attualità non quantificabili.

Del resto, il deposito è una pertinenza dell'abitazione, essendo destinato in modo durevole al servizio ed al miglior utilizzo del bene principale;

2) la separazione del deposito dall'abitazione comporterebbe, inoltre, il **deprezzamento** del bene soprattutto per quanto concerne il valore della porzione accessoria, trattandosi di una porzione immobiliare che - a parere dello scrivente - **non presenta un'effettiva autonoma appetibilità commerciale** se posto sul mercato immobiliare separatamente dal resto dell'edificio abitativo.

A maggior ragione - considerate le dimensioni complessive del bene oggetto di esecuzione e l'elevato numero dei comproprietari (ben sei, di cui cinque non eseguiti) - **non appare possibile formulare un progetto divisionale con previsione di un numero di lotti pari a quello dei comproprietari**, non risultando, in atti, alcuna istanza di assegnazione congiunta di una parte del bene a più comproprietari non eseguiti.



## D.1.13. Valutazione del lotto

### D.1.13.1. Consistenza

Le seguenti tabelle riportano, per ciascuna locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

#### ABITAZIONE AL PIANO PRIMO - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 378 SUB 1 E M.N. 378 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Rampa scala	m <sup>2</sup> 8,04 ~	0,30	m <sup>2</sup> 2,41 ~		scarse
Terrazzo	m <sup>2</sup> 15,26 ~	0,25	m <sup>2</sup> 3,82 ~	Nord	scarse
Corridoio	m <sup>2</sup> 8,50 ~	1,20	m <sup>2</sup> 10,20 ~	Nord	scarse
Camera	m <sup>2</sup> 16,60 ~	1,20	m <sup>2</sup> 19,92 ~	Nord	scarse
Camera	m <sup>2</sup> 16,64 ~	1,20	m <sup>2</sup> 19,97 ~	Sud	scarse
Bagno	m <sup>2</sup> 5,37 ~	1,20	m <sup>2</sup> 6,44 ~	Sud	scarse
Camera	m <sup>2</sup> 16,64 ~	1,20	m <sup>2</sup> 19,97 ~	Sud	scarse
Pranzo	m <sup>2</sup> 16,95 ~	1,20	m <sup>2</sup> 20,34 ~	Nord	scarse
Cucina	m <sup>2</sup> 9,44 ~	1,20	m <sup>2</sup> 11,33 ~	Interna	scarse
Soggiorno	m <sup>2</sup> 21,01 ~	1,20	m <sup>2</sup> 25,21 ~	Nord	scarse
Balcone	m <sup>2</sup> 4,36 ~	0,30	m <sup>2</sup> 1,31 ~	Nord	scarse
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 138,81 ~</b>		<b>m<sup>2</sup> 140,92 ~</b>		

#### DEPOSITO AL PIANO TERRA - IMMOBILE "A/1" (RIF. M.N. 378 SUB 2)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Deposito	m <sup>2</sup> 29,58 ~	1,20	m <sup>2</sup> 35,50 ~	Nord	scarse
Deposito	m <sup>2</sup> 11,34 ~	1,20	m <sup>2</sup> 13,61 ~	Sud	scarse
Deposito	m <sup>2</sup> 46,52 ~	1,20	m <sup>2</sup> 55,82 ~	Sud e Ovest	scarse
Centrale termica	m <sup>2</sup> 3,12 ~	1,20	m <sup>2</sup> 3,74 ~	Interna	scarse
Locale w.c.	m <sup>2</sup> 5,23 ~	1,20	m <sup>2</sup> 6,28 ~	Interna	scarse
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 95,79 ~</b>		<b>m<sup>2</sup> 114,95 ~</b>		



### AUTORIMESSA AL PIANO TERRA - IMMOBILE "A/2" (RIF. M.N. 378 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Autorimessa	m <sup>2</sup> 22,18 ~	1,20	m <sup>2</sup> 26,62 ~	Nord	scarse
<b>TOTALE</b>	m <sup>2</sup> <b>22,18</b> ~		m <sup>2</sup> <b>26,62</b> ~		

### CORTE ESCLUSIVA - IMMOBILE "A/3" (RIF. M.N. 378 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Corte esclusiva	m <sup>2</sup> 530,00 ~	1,00	m <sup>2</sup> 530,00 ~		scarse
<b>TOTALE</b>	m <sup>2</sup> <b>530,00</b> ~		m <sup>2</sup> <b>530,00</b> ~		

#### D.1.13.2. Criteri di stima

- **Criterio di stima.**

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione è il loro valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Nel caso in oggetto, inoltre, essendo gli immobili non utilizzati, non forniscono redditi reali e si dovrebbe quindi ricorrere a redditi presunti non sempre di facile e giusta valutazione.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.



---

• **Parametri di valutazione.**

Nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla loro valutazione, quali:

loro attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la loro vetustà e il loro stato di manutenzione e conservazione.

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quelli oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Caldiero, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Il tutto evidenziando che quelli qui di seguito indicati costituiscono dei **valori medi**, i quali possono variare in relazione all'interesse commerciale che il mercato immobiliare della zona può presentare in un determinato momento storico.

• **Fonti di informazione.**

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Caldiero, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Primacasa Caldiero;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

**D.1.13.3. Stima**

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione dei beni precedentemente esposta, in quanto gli stessi hanno caratteristiche e destinazioni d'uso diverse.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale per quanto concerne l'abitazione e a corpo per quanto riguarda il deposito, l'autorimessa e la corte esclusiva.

Si precisa che la valutazione di quest'ultima (rif. immobile "**A/3**") viene effettuata considerando - relativamente alla tettoia ed al ripostiglio/"pollaio" presenti al suo interno - il



solo valore dell'area d'insistenza dei due manufatti, trattandosi di porzioni immobiliari di cui si prevede la rimozione.

Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli ulteriori aspetti precedentemente descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione dei beni, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, il sottoscritto valuta gli immobili oggetto di esecuzione come segue:

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Totale	Quota Pignorata	Valore Finale della Quota
		Euro/m <sup>2</sup>	Euro		Euro
Abitazione (m.n. 378 sub 1 e m.n. 378 parte) - IMMOBILE "A"	m <sup>2</sup> 140,92 ~	€ 800,00	112.736,00	1/6	18.789,33
Deposito (m.n. 378 sub 2) - IMMOBILE "A/1"	m <sup>2</sup> 114,95 ~	a corpo	23.000,00	1/6	3.833,33
Autorimessa (m.n. 378 parte) - IMMOBILE "A/2"	m <sup>2</sup> 26,62 ~	a corpo	9.000,00	1/6	1.500,00
Corte esclusiva (m.n. 378 parte) - IMMOBILE "A/3"	m <sup>2</sup> 530,00 ~	a corpo	6.000,00	1/6	1.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>150.736,00</b>		<b>25.122,67</b>
<b>VALORE DI STIMA</b>				<b>Euro</b>	<b>25.122,67</b>

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

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 3.768,40</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale ( <i>quota parte</i> pari a 1/6 del totale):	<b>€ 434,83</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ( <i>quota parte</i> pari a 1/6 del totale):	<b>€ 1.191,67</b>
Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - non obbligatorio:	<b>Nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.394,90</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 19.727,77</b>
---	--------------------

-----

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

-----

Verona, 17.02.2024

Il perito estimatore  
Ing. Fabio Pedretti



---

## E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene all'esecutata
- E.2. Documentazione di stato civile relativa all'esecutata: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- E.3. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetrie catastali ed estratto storico del Catasto
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titoli abilitativi
- E.7. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto e fotografie degli esterni e degli interni
- E.8. Schema di rilievo dell'esperto stimatore
- E.9. Dati comparativi acquisiti e fonte

