



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 220_2022 R.E.

E.E. Dott. Arch. Lorenzo Marconato
GIURAMENTO 13.09.2022
UDIENZA 22.02.2023
PROMOSSA Belvedere SPV srl Avv. Bulgarelli Aldo
CONTRO [REDACTED]
CUSTODE Avv. Masin Daniele

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Attilio Burti

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

La presente relazione è redatta dal sottoscritto Dott. Arch. Lorenzo Marconato, con studio in Verona, via Cà di Cozzi n° 41, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 1822, nominato Esperto Estimatore con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Attilio Burti, dopo aver prestato giuramento di rito in data 13.09.2022 ed assunto l'incarico di individuare e procedere alla stima dei beni pignorati di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] espone come appresso la seguente relazione di accertamento peritale.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI E PROVENIENZA

Identificazione catastale al Catasto Fabbricati

I fabbricati sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al C.F. del Comune di Brentino Belluno (VR):

Foglio n° 12

particella m n° 999 – sub 2 – vicolo Adige 4 – P.2 – cat. A/3 – classe 3 –
cons. 1,0 vani – sup. cat. 26 mq – R.C. € 50,61

particella m n° 1011 – sub 4 – vicolo Adige 4 – P.2 – cat. A/3 – classe 3
– cons. 1,0 vani – sup. cat. 16 mq – R.C. € 50,61

particella m n° 474 – sub 2 – vicolo Adige 4 – P.T.1.2 – cat. A/3 – classe
3 – cons. 2,0 vani – sup. cat. 70 mq – R.C. € 101,23

particella m n° 474 – sub 1 – via Roma – P.T. – cat. C/6 – classe 1 – cons.
25 mq – sup. cat. 25 mq – R.C. € 38,73

particella m n° 253 – sub 5 – vicolo Adige – P.T.1.2 – cat. A/3 – classe 3
– cons. 4,5 vani – sup. cat. 131 mq – R.C. € 227,76

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Provenienza dei beni secondo RR.II.

I beni innanzi descritti ed individuati catastalmente al C.F. del Comune di Brentino Belluno (VR) Fg. 12 Mapp. 999 sub 2, Mapp. 1011 sub 4 e Mapp. 474 sub 2, sono pervenuti al [REDACTED] per la quota pari ad 1/1, mediante la sottoscrizione dei seguenti atti:

- a. Successione in morte [REDACTED]
[REDACTED] deceduto il 01.07.2006, registrata all'Agenzia delle Entrate di Caprino V.se (VR) il 16.03.2007 al n° 70/197 rep. e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 16.08.2007 al n° 41122 R.G. e al n° 23620 R.P. (eredità devoluta per testamento olografo);
- b. Ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED]
[REDACTED]
- c. atto di compravendita a rogito del Notaio Dario Innocenzi di Verona, stipulato in data 29.07.1977 – rep. 22971 – racc. 10233 – registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 09.08.1977 al n° 5366 A.P. e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 16.08.1977 al n° 15328 R.G. e al n° 12078 R.P.



I beni innanzi descritti ed individuati catastalmente al C.F. del Comune di Brentino Belluno (VR) Fg. 12 Mapp. 474 sub 1, sono pervenuti [REDACTED]

[REDACTED] mediante la sottoscrizione dei seguenti atti:

- a. atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Luciano Paolucci di San Pietro In Cariano (VR), stipulato in data 21.09.1984 – rep. 27228 – racc. 7492 – registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 10.10.1984 al n° 6529 A.P. e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 15.10.1984 al n° 22825 R.G. e al n° 16891 R.P.

I beni innanzi descritti ed individuati catastalmente al C.F. del Comune di Brentino Belluno (VR) Fg. 12 Mapp. 253 sub 5, sono pervenuti al [REDACTED]

[REDACTED] mediante la sottoscrizione dei seguenti atti:

- a. atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Alessio di Verona, stipulato in data 02.04.1993 – rep. 62061 – racc. 4749 – registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 15.04.1993 al n° 1553 A.P. – Serie 1V – e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 21.04.1993 al n° 10701 R.G. e al n° 7635 R.P.

Essendo la ricostruzione dei titoli di provenienza dei beni oggetto di esecuzione particolarmente articolata e complessa, si rimanda alla relazione notarile L. 302/98 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) e depositata agli atti della procedura.



PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto a Verona in data 09.08.2022 al n° 35871 R.G. e al n° 26139 R.P. Venivano colpiti i seguenti beni immobili in capo ai [REDACTED] [REDACTED] innanzi identificati, ciascuno per la propria quota di proprietà.

Il pignoramento riguarda la quota ed il diritto di cui gode l'esecutato [REDACTED]

- Quota 1/1 proprietà: Comune di Brentino Belluno (VR) – C.F. – Fg. 12 – m n° 999 – sub 2 – vicolo Adige 4 – P.2 – cat. A/3 – classe 3 – cons. 1,0 vani – sup. cat. 26 mq – R.C. € 50,61
- Quota 1/1 proprietà: Comune di Brentino Belluno (VR) – C.F. – Fg. 12 – m n° 1011 – sub 4 – vicolo Adige 4 – P.2 – cat. A/3 – classe 3 – cons. 1,0 vani – sup. cat. 16 mq – R.C. € 50,61
- Quota 1/1 proprietà: Comune di Brentino Belluno (VR) – C.F. – Fg. 12 – m n° 474 – sub 2 – vicolo Adige 4 – P.T.1.2 – cat. A/3 – classe 3 – cons. 2,0 vani – sup. cat. 70 mq – R.C. € 101,23
- Quota 3/4 proprietà: Comune di Brentino Belluno (VR) – C.F. – Fg. 12 – m n° 474 – sub 1 – via Roma – P.T. – cat. C/6 – classe 1 – cons. 25 mq – sup. cat. 25 mq – R.C. € 38,73
- Quota 1/2 proprietà: Comune di Brentino Belluno (VR) – C.F. – Fg. 12 – m n° 253 – sub 5 – vicolo Adige – P.T.1.2 – cat. A/3 – classe 3 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 131 mq – R.C. € 227,76

Il pignoramento riguarda la quota ed il diritto di cui gode l'esecutato [REDACTED]



- Quota 1/4 proprietà: Comune di Brentino Belluno (VR) – C.F. – Fg. 12 – m n° 474 – sub 1 – via Roma – P.T. – cat. C/6 – classe 1 – cons. 25 mq – sup. cat. 25 mq – R.C. € 38,73
- Quota 1/2 proprietà: Comune di Brentino Belluno (VR) – C.F. – Fg. 12 – m n° 253 – sub 5 – vicolo Adige – P.T.1.2 – cat. A/3 – classe 3 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 131 mq – R.C. € 227,76

PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Lotto 1 – C.F. Comune di Brentino Belluno (VR):

Foglio n° 12

particella m n° 999 – sub 2 – vicolo Adige 4 – P.2 – cat. A/3 – classe 3 – cons. 1,0 vani – sup. cat. 26 mq – R.C. € 50,61 – **porzione di abitazione**

particella m n° 1011 – sub 4 – vicolo Adige 4 – P.2 – cat. A/3 – classe 3 – cons. 1,0 vani – sup. cat. 16 mq – R.C. € 50,61 – **soffitta**

particella m n° 474 – sub 2 – vicolo Adige 4 – P.T.1.2 – cat. A/3 – classe 3 – cons. 2,0 vani – sup. cat. 70 mq – R.C. € 101,23 – **porzione di abitazione**

particella m n° 474 – sub 1 – via Roma – P.T. – cat. C/6 – classe 1 – cons. 25 mq – sup. cat. 25 mq – R.C. € 38,73 – **cantina**

Lotto 2 – C.F. Comune di Brentino Belluno (VR):

Foglio n° 12

particella m n° 253 – sub 5 – vicolo Adige – P.T.1.2 – cat. A/3 – classe 3 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 131 mq – R.C. € 227,76 – **abitazione**



DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA

Sopralluogo eseguito dall'esperto in data 29.11.2022. Presente la [REDACTED] e l'Avv. Masin Daniele, custode giudiziario.

Lotto 1 – Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un fabbricato indipendente di civile abitazione, composto da un unico appartamento, dislocato su tre livelli (piano terra, primo e secondo), con annessa cantina (piano interrato) e vano soffitta (piano secondo). Gli immobili costituenti il lotto sono siti in frazione Belluno V.se del Comune di Brentino Belluno (VR), in vicolo Adige al civico numero 4.

L'edificio si trova in zona centrale di frazione denominata Belluno V.se posta circa 4 km a nord del centro del Comune di Brentino Belluno (VR); l'area ha destinazione funzionale prevalentemente residenziale ed è scarsamente fornita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'edificio che accoglie l'abitazione ha carattere di costruzione civile semplice, tipica dei piccoli centri storici urbani, e nelle sue parti esterne risulta in normali condizioni di manutenzione.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una porta vetrata con normale serratura accessibile da corte promiscua (Mapp. 1012), a sua volta direttamente accessibile dalla strada comunale denominata vicolo Adige. L'ingresso dell'abitazione si trova ad un livello leggermente sopraelevato rispetto alla corte, dalla quale si diparte una piccola scala esterna che conduce alla porta innanzi menzionata.



L'unità abitativa, distribuita su due livelli, risulta costituita al piano terra da: soggiorno/cucina, bagno e scala interna; al primo piano da: disimpegno, un ripostiglio ed una camera da letto. In corpo di fabbrica adiacente al primo (Mapp. 999) e collegati da una piccola scala interna si distinguono al piano secondo: disimpegno, bagno e un'ulteriore camera da letto. L'abitazione risulta inoltre dotata di due balconi sul fronte rivolto a nord-est. L'altezza interna dei locali abitabili varia da un minimo di 165 ad un massimo di 310 cm.

Annessa all'abitazione, ma con ingresso indipendente dalla corte promiscua, si trova un ampio vano cantina seminterrato e voltato, raggiungibile da scaletta esterna e porta metallica. Al piano secondo, in aderenza al disimpegno, censita al Mapp. 1011, si trova un piccolo vano sottotetto, utilizzato come soffitta/ripostiglio.

Le superfici parietali interne dell'unità abitativa sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres al piano terra e di ceramica nei due bagni, mentre negli altri locali del piano primo e secondo in parquet. Nei bagni le piastrelle di ceramica rivestono anche le pareti. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, mentre gli oscuranti esterni sono ad ante in legno verniciato. Le porte interne sono di tipo semplice con cornici e pannellature in legno verniciato, oltre che specchiatura vetrata al piano primo e secondo. I due bagni dell'abitazione sono dotati di lavabo, bidet, vaso e box doccia.

Le dotazioni degli impianti tecnologici dell'appartamento sono di tipo vetusto. L'impianto elettrico sottotraccia con tensione 220 v. è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.



L'impianto idro-termo-sanitario alimenta con acqua calda e fredda la cucina ed i bagni ed ha come generatore una caldaia a gasolio, posto nella cantina. L'impianto idro-termo-sanitario però fornisce sia l'unità oggetto di esecuzione, sia l'unità adiacente, proprietà di terzi (Mapp. 999/1003) e come terminali riscaldanti ha dei radiatori in metallo, collocati in ciascuna delle stanze. A quanto dichiarano i proprietari, ma anche da quanto attualmente constatabile dallo stato di manutenzione della caldaia, essa pare non essere in funzione. L'impianto termico dell'unità pignorata in sostanza risulta costituito anche da una stufa a biomassa, collocata al piano terra in soggiorno, oltre che da un altro impianto con pompa di calore autonomo, con unità interne a split collocate nel soggiorno e nelle due camere da letto. Il piano cottura è alimentato da bombola di gas. Il fabbricato risulta allacciato, per la fornitura di energia elettrica e di acqua alla rete pubblica. Gli scarichi delle acque reflue convogliano nella rete fognaria pubblica. Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, si fa presente che non sono reperibili i certificati di conformità, né tantomeno i certificati di agibilità.

Gli elementi portanti verticali del fabbricato sono costituiti da muratura portante in pietrame misto. I solai intermedi hanno struttura realizzata in latero-cemento. La copertura, a due falde inclinate, ha invece struttura in legno, con soprastante tavolato, guaina impermeabilizzante e manto in coppi. Le strutture risultano complessivamente in normali condizioni di manutenzione e si possono definire comunque di modesto valore costruttivo.



L'edificio, in tutte le sue parti interne ed esterne, si può definire in normali condizioni di manutenzione, ma la qualità delle finiture e le dotazioni sono di livello scadente.

Venendo alle due pertinenze del fabbricato di abitazione, si distinguono al piano seminterrato del corpo di fabbrica principale un unico vano cantina voltato, accessibile da scala esterna che si diparte dalla corte promiscua. Il vano, come detto, ospita la centrale termica che, se pur vetusta, serve anche l'unità adiacente, proprietà di terzi. La cantina ha pareti e volta intonacati grossolanamente e pavimentazione in gres. Il vano è dotato di impianto elettrico ed idraulico. Essa in sostanza viene utilizzata come cantina vera e propria, lavanderia e CT. La cantina versa in normali condizioni di manutenzione.

Al piano secondo, distinto al Mapp. 1011 sub 4, vi è in fine un piccolo vano sottotetto, utilizzato come soffitta ed accessibile da un angusto passaggio che apre sul disimpegno dell'abitazione al piano secondo (Mapp. 999 sub 2). Il vano ha altezza interna utile molto contenuta, pareti intonacate e tinteggiate, copertura con struttura in legno, pavimentazione in parquet ed è dotato di un modestissimo impianto di illuminazione, allacciato a quello della residenza. Anche la soffitta versa in normali condizioni di manutenzione.

La struttura decisamente articolata dell'unità di abitazione e delle pertinenze, oltre al fatto che questa non sia dal punto di vista edilizio-urbanistico regolare, rende il bene realmente poco appetibile per il mercato immobiliare.



Confini:

Mappale 474-999-1011 in senso N>E>S>O: a nord con Mapp. 1012, corte promiscua; a est con Mapp. 253 e 477, proprietà di terzi; a sud con Mapp. 478, proprietà di terzi; a ovest con Mapp. 472 e 473 proprietà di terzi. Fatti salvi più precisi.

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 1

A1	P.S.	cantina	32,50 mq.
A2	P.T.	abitazione	34,04 mq.
A3	P.T.	balcone	2,68 mq.
A4	P.1	abitazione	32,98 mq.
A5	P.1	balcone	2,68 mq.
A6	P.2	abitazione	24,50 mq.
A7	P.2	soffitta	9,24 mq.

Riepilogo caratteristiche e dotazioni immobili – Lotto 1

Destinazione: abitazione singola + cantina e soffitta

Dislocazione: abitazione P.T.1.2 / cantina P.S / soffitta P.2

Accesso: da corte promiscua

Struttura: muratura in pietrame, solai in latero-cemento

Copertura: struttura in legno e manto in coppi

Rivestimenti: gres, ceramica e parquet

Finitura int: intonaco civile finteggiato

Serramenti: legno/vetrocamera

Oscuranti: ante in legno verniciato



Impianti: ITS caldaia a gasolio, stufa a pellet, pompa di calore con split, IE standard

Lotto 2 – Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un fabbricato indipendente di civile abitazione, composto da un unico appartamento, dislocato su tre livelli (piano terra, primo e secondo). Gli immobili costituenti il lotto sono siti in frazione Belluno V.se del Comune di Brentino Belluno (VR), in vicolo Adige al civico numero 6. L'edificio si trova in zona centrale di frazione denominata Belluno V.se posta circa 4 km a nord del centro del Comune di Brentino Belluno (VR); l'area ha destinazione funzionale prevalentemente residenziale ed è scarsamente fornita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'edificio che accoglie l'abitazione ha carattere di costruzione civile semplice, tipica dei piccoli centri storici urbani, e nelle sue parti esterne risulta in normali condizioni di manutenzione. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una porta vetrata con normale serratura accessibile da corte promiscua (Mapp. 1012), a sua volta direttamente accessibile dalla strada comunale denominata vicolo Adige. L'ingresso dell'abitazione si trova ad un livello leggermente sopraelevato rispetto alla corte, dalla quale si diparte una piccola scala esterna che conduce alla porta innanzi menzionata. L'unità abitativa, distribuita su tre livelli, risulta costituita al piano terra da: soggiorno/cucina, finello, veranda (disimpegno), un bagno, una camera da letto e scala interna; al primo piano da: disimpegno/scala, un ripostiglio, una camera da letto. Al piano



secondo sottotetto, raggiungibile da una ripida scala in legno, si distinguono due vani al grezzo non agibili, da considerarsi come soffitte, sebbene il vano maggiore sia accatastato come camera da letto. L'abitazione risulta inoltre dotata di un balcone sul fronte rivolto a nord-est. L'altezza interna dei locali abitabili del piano terra e primo varia da un minimo di 196 cm ad un massimo di 270 cm. I locali del sottotetto, viste le precarie condizioni del solaio sottostante, non sono rilevabili.

Le superfici parietali interne dell'unità abitativa sono intonacate e tinteggiate ai piani terra e primo, i pavimenti sono realizzati con diversi materiali in tutti i locali del piano terra, l'unico livello di fatto ad essere saltuariamente utilizzato dai proprietari, mentre al piano primo e secondo il piano di calpestio è un semplice tavolato in legno. Nel bagno del pian terreno le piastrelle di ceramica rivestono sia il pavimento, che le pareti. I serramenti esterni, ove presenti, sono realizzati in legno o in pvc con vetrocamera, mentre gli oscuranti esterni sono ad ante in legno. Alcune delle aperture esterne risultano tamponate da semplici pannellature in legno dal carattere provvisorio. Le porte interne sono di tipo semplice con cornici e pannellature in legno verniciato. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso e box doccia.

Le dotazioni degli impianti tecnologici dell'appartamento sono parziali e di tipo vetusto. L'impianto elettrico sottotraccia con tensione 220 v. è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica. L'impianto idro-sanitario alimenta con acqua calda e fredda la cucina ed il bagno ed ha come generatore uno scaldabagno



elettrico posto nel bagno. L'impianto termico vero e proprio è inesistente; soltanto il soggiorno è dotato di un camino a legna e di una stufa a biomassa, mentre il bagno è dotato di un ventilconvettore elettrico. Il piano cottura presente nel tinello è alimentato da bombola di gas. Il fabbricato risulta allacciato, per la fornitura di energia elettrica e di acqua alla rete pubblica. Gli scarichi delle acque reflue convogliano nella rete fognaria pubblica. Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, si fa presente che, non sono reperibili i certificati di conformità, né tantomeno i certificati di agibilità.

Gli elementi portanti verticali del fabbricato sono costituiti da muratura portante in pietrame misto. I solai intermedi hanno struttura realizzata in legno con soprastante tavolato semplice. Non è dato sapere di quale materiale siano composti i solai soprastanti la camera ed il bagno del piano terra. La copertura principale, a due falde inclinate, ha pure struttura in legno, con soprastante tavolato, guaina impermeabilizzante e manto in coppi. Le strutture risultano complessivamente in pessime condizioni di manutenzione, con speciale riferimento ai solai e si possono definire comunque di modesto valore costruttivo. La copertura invece sembra essere stata ristrutturata di recente, probabilmente perché precedentemente collassata.

L'edificio, in tutte le sue parti interne ed esterne, si può definire in cattive condizioni di manutenzione, anche perché non stabilmente utilizzato ai fini abitativi, ma per lo più come deposito e ripostiglio.

L'abitazione non è dotata di pertinenze.



La struttura risulta ad oggi particolarmente degradata; tale condizione, oltre al fatto che questa non sia dal punto di vista edilizio-urbanistico regolare, rendono il bene realmente poco appetibile per il mercato immobiliare.

Confini:

Mappale 253 (*) in senso N>E>S>O: a nord con Mapp. 1012, corte promiscua; a est con strada comunale (vicolo Adige); a sud con altro Foglio e con Mapp. 478, proprietà di terzi; a ovest con Mapp. 1011,999,1003 proprietà di terzi. Fatti salvi più precisi.

(*) mappali C.T. correlati Fg. 12 Sez. B Mapp. 253,477,867

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 2

A1	P.T.	abitazione	58,50 mq.
A2	P.1	abitazione	39,12 mq.
A3	P.1	balcone	7,50 mq.
A4	P.2	sottotetto	41,60 mq.

Riepilogo caratteristiche e dotazioni immobili – Lotto 2

Destinazione: abitazione singola + soffitta

Dislocazione: abitazione P.T.1 / soffitta P.2

Accesso: da corte promiscua

Struttura: muratura in pietrame, solai in legno

Copertura: struttura in legno e manto in coppi



Rivestimenti:	materiali vari
Finitura int:	intonaco civile tinteggiato
Serramenti:	legno o PVC/vetrocamera
Oscuranti:	ante in legno
Impianti:	IT assente, IS scaldabagno elettrico, IE standard

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Lotto 1 – Il fabbricato oggetto di esecuzione è stato edificato anteriormente il 01.09.1967, e successivamente modificato in base alla normativa urbanistica ed al progetto approvato dal Comune di Brentino Belluno (VR), per il quale sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n° 479/79 – prot. 2451 – rilasciata dal Comune di Brentino Belluno in data 09.06.1980

L'immobile non risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla sovra citata autorizzazione. Le difformità sono meglio evidenziate nell'elaborato grafico allegato e possono sintetizzarsi come segue:

1. Realizzazione di un balcone al piano terra/rialzato sul fronte nord-est e trasformazione di una finestra in porta-finestra che ne consente l'accesso (*);
2. Realizzazione di scala esterna d'accesso dalla corte con forma differente rispetto a quella autorizzata (*);
3. Realizzazione di un bagno, non dotato di antibagno, al piano terra/rialzato in luogo di un altro locale destinato a "doccia";



4. Diversa conformazione planimetrica della scala interna che conduce dal piano terra al primo;
5. Diversa dimensione delle aperture esterne al piano terra e primo;
6. Diversa conformazione planimetrica e diversa destinazione dei locali del piano primo;
7. Parziale sopraelevazione dei locali del piano primo (altezza sotto gronda diversa da quella autorizzata (*));
8. Mancata rappresentazione negli elaborati di progetto di tutti i locali del piano secondo (Mapp. .999 sub 2 e Mapp. 1011 sub 4) e della scala di collegamento con il resto dell'abitazione (Mapp. 474 sub 2);
9. Presenza di una finestra a tetto, non riportata nemmeno sulle planimetrie catastali, nel bagno del piano secondo.

Ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili è dunque necessario che si realizzino alcune opere di ripristino dello stato autorizzato, o di adeguamento alla normativa vigente delle strutture o degli impianti. Resta aperta la questione che per alcune delle opere realizzate in difformità (*), l'eventuale sanabilità passa anche per la verifica del rispetto dei diritti di terzi.

Per quanto riguarda quanto espresso al punto 8 del precedente elenco, posto che i diritti di proprietà del bene censito al Mapp. 999 sub 2 sembrano definitivamente accertati, si rileva come, dal punto di vista edilizio-urbanistico mai sia stato presentato un progetto che prevedesse la fusione dei locali presenti al piano secondo, con quelli



dell'abitazione collocata al piano terra e primo (Mapp. 474 sub 2). Sentito in proposito l'Ufficio Tecnico del Comune, si è definita come sanabile anche quest'opera mai denunciata.

Ai fini della regolarizzazione edilizia-urbanistica andrà dunque presentata al Comune di Brentino Belluno una richiesta di autorizzazione in sanatoria (SCIA o PdC), per regolarizzare tutte le altre difformità rilevate e sanabili, con contestuale corresponsione di sanzione amministrativa. Il procedimento andrà chiuso con il deposito della SCA (agibilità), dal momento in cui il fabbricato attualmente non è provvisto di alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Le planimetrie catastali dell'immobile, aggiornate nel 2009 con pratica n° VR0060409 di divisione, riproducono abbastanza fedelmente lo stato dei luoghi attualmente rilevabile e quindi non sono conformi al progetto autorizzato. Sono riscontrabili però alcune modeste imprecisioni nell'indicazione di alcune delle quote d'altezza utile interna dei locali. E' inoltre riportata nella planimetrie la pianta di un piccolo ripostiglio esterno collocato nella corte comune (Mapp. 1012), censito al Mapp. 1001, che però non fa parte dell'unità/proprietà. Se, presa in esame la documentazione catastale, il Notaio Delegato della vendita ravviserà la necessità di apportare delle variazioni, il perito si mette sin da subito a disposizione per poterle operare di concerto con il professionista.

Lotto 2 – Il fabbricato oggetto di esecuzione è stato edificato anteriormente il 01.09.1967, e successivamente modificato in base alla normativa urbanistica ed al progetto approvato dal Comune di



Brentino Belluno (VR), per il quale sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n° 922/03 rilasciata dal Comune di Brentino Belluno in data 15.05.2003

L'immobile non risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla sovra citata autorizzazione. Le difformità sono meglio evidenziate nell'elaborato grafico allegato e possono sintetizzarsi come segue:

1. Al pian terreno la veranda ha conformazione prospettica differente rispetto a quella rappresentata sul progetto ed altezza maggiore rispetto al locale bagno adiacente (*);
2. La finestra del tinello ha dimensioni diverse rispetto a quanto indicato nella tavola di progetto;
3. L'altezza interna del locale destinato a camera del piano terra è difforme rispetto a quella indicata nel progetto, che peraltro prevedeva il rifacimento con spostamento dei solai intermedi. Tale opera non è stata mai realizzata;
4. La finestra che mette in comunicazione la camera del pian terreno con la veranda non è mai stata trasformata in porta, come previsto dal progetto;
5. I locali del pian terreno non rispettano le prescrizioni e gli schemi per l'accessibilità ai diversamente abili ex L13/89 che accompagnano il progetto;
6. Al piano primo, in conseguenza del mancato previsto intervento sui solai del vano minore, quote e livelli risultano diversi da quelli denunciati nel progetto;



7. Al piano primo non risulta essere stato realizzato il balconcino del ripostiglio, né tantomeno trasformata in porta finestra l'unica finestra presente;
8. Nei locali del piano secondo, non rilevabili peraltro a causa delle precarie condizioni del solaio intermedio, pare essere stato realizzato soltanto l'intervento di rifacimento della copertura, per cui i locali sono finiti solo alla nuda struttura e del tutto inagibili (*).

Analizzata la situazione dell'immobile ove rilevabile, pare che, a seguito dell'ottenimento della Concessione Edilizia, sia stata messa mano soltanto alla copertura ed alla veranda, tralasciando tutti gli altri interventi previsti dal progetto.

Come nel caso del Lotto 1, resta aperta la questione che per alcune delle opere realizzate in difformità (*), l'eventuale sanabilità passa anche per la verifica del rispetto dei diritti di terzi.

Come detto dunque, tutto ciò conferma una situazione di importante difformità, per porre rimedio alla quale andrà presentata al Comune di Brentino Belluno una richiesta di autorizzazione in sanatoria (SCIA o PdC) con contestuale corresponsione di sanzione amministrativa. Circa la dichiarazione di una eventuale agibilità, anche parziale, si ritiene che nello stato attuale il fabbricato non possa avere tale requisito.

Le planimetrie catastali dell'immobile, aggiornate nel 2009 con pratica n° VR0060334 di divisione-fusione, riproducono abbastanza fedelmente lo stato dei luoghi attualmente rilevabile e quindi non



sono conformi al progetto autorizzato. Sono riscontrabili alcune modeste imprecisioni nell'indicazione di alcune delle quote d'altezza utile interna dei locali ed altre inesattezze grafiche. Se, presa in esame la documentazione catastale, il Notaio Delegato della vendita ravviserà la necessità di apportare delle variazioni, il perito si mette sin da subito a disposizione per poterle operare di concerto con il professionista.

Nel complesso è bene sottolineare come la situazione edilizio-urbanistica dei fabbricati risulti piuttosto complessa: da un lato perché parte delle difformità non sono sanabili, dall'altro perché gli iter amministrativi per ottenere le autorizzazioni in sanatoria non saranno certamente snelli da affrontare. In particolare questa situazione è riscontrabile nel fabbricato d'abitazione del Lotto 1. Il confronto avuto dal perito con gli uffici preposti del Comune di Brentino Belluno, peraltro molto disponibili, ha messo in evidenza un elevato numero di criticità, che si sono provate ad elencare sinteticamente nel presente capitolo della relazione, ma è probabile che in una ipotetica fase istruttoria futura, la situazione possa essere ancor meglio delineata, perché le questioni emerse meritano un debito approfondimento che, nell'ambito della stima, difficilmente può essere condotto.

Concludendo, a fini della stima gli aspetti qui esaminati avranno una ricaduta di un certo peso nella determinazione del valore di mercato che, in via prudenziale, il sottoscritto perito ritiene di dover valutare in forma di deprezzamento del 15% del VAM di seguito calcolato.



SITUAZIONE DI POSSESSO E DIRITTI REALI DEI BENI

All'atto del sopralluogo dell'esperto estimatore gli immobili afferenti al Lotto 1, siti nel Comune di Brentino Belluno (VR), frazione Belluno V.se, in vicolo Adige n° 4, risultano in uso [REDACTED]

[REDACTED] risulta pure residente presso il medesimo domicilio, ma qui evidentemente non dimora da tempo, stando alle dichiarazioni [REDACTED]. L'abitazione è comunque in proprietà esclusiva [REDACTED] mentre [REDACTED] risulta solamente proprietaria della

quota 1/4 della cantina. L'appartamento e la cantina sono occupati da beni mobili e suppellettili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]. E' bene evidenziare come resti da risolvere la questione della presenza nella cantina (Mapp. 474 sub 1) dell'installazione di alcuni impianti che, stando a quanto dichiarato durante il sopralluogo, servono anche l'unità adiacente (Mapp. 999), proprietà di terzi, estranei all'esecuzione.

All'atto del sopralluogo dell'esperto estimatore gli immobili afferenti al Lotto 2, siti nel Comune di Brentino Belluno (VR), frazione Belluno V.se, in vicolo Adige n° 6, risultano in uso come deposito e non come abitazione stabile [REDACTED] eseguita, ed

ai figli di questa, che abitano nell'unità adiacente. L'unità è comunque in proprietà per la quota di 1/2 al [REDACTED] mentre

[REDACTED] risulta proprietaria della rimanente quota di 1/2. L'appartamento e la cantina sono occupati da beni mobili e suppellettili di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e dei figli.



████████████████████ oltre a non presentarsi ai sopralluoghi fissati dal Custode Giudiziario e dal Perito, mai ha dato cenno della propria disponibilità, o delle proprie intenzioni.

I beni oggetto di esecuzione sono stati assegnati in custodia giudiziaria all'Avv. Daniele Masin con decreto di nomina del G.E. Dott. Attilio Burti datato 12.09.2022.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Considerando lo scopo della presente relazione di accertamento peritale, finalizzata all'individuazione del più probabile "valore di mercato" ("Market Value" negli standards nazionali ed internazionali) del bene immobile in esame, secondo quanto previsto dall'Art. 568 c.p.c., in base a tutte le considerazioni sopraesposte e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, il sottoscritto perito incaricato ritiene di procedere alla stima mediante il metodo di stima sintetica-comparativa, assumendo quale parametro di superficie "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Per "valore di mercato" si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo



entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

I valori determinati sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio, gli Uffici Tecnici del Comune di Brentino Belluno, gli Osservatori del mercato immobiliare della zona e della Provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il "valore di mercato" a trattazioni e compravendite del primo semestre 2022. In fine, laddove gli elementi di confronto siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

A titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

Osservatorio quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare:

Brentino Belluno (VR) frazione Belluno V.se

Abitazioni 2ª fascia: min €/mq. 646 max €/mq. 958

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari:

Brentino Belluno (VR) frazione Belluno V.se

Abitazioni economiche: min €/mq. 700 max €/mq. 1.050



- valore medio minimo €/mq. 673
- valore medio €/mq. 838
- valore medio massimo €/mq. 1.004

Per quanto riguarda la ricerca dei valori attuali di mercato (VAM) comparabili, secondo quanto stabilito dalle linee guida edite dal CSM con delibera 11.10.2017 e da ABI nel 2018, in riferimento ai disposti degli IVS (International Valuation Standards), si allega apposito prospetto di calcolo dei valori reperiti con verifica dei seguenti atti di compravendita:

1. atto di compravendita notaio Cristiana Cascone repertorio n° 168446 del 13.05.2022 (immobile A/3 classe 4 vani 3,5)
2. atto di compravendita del notaio Giovanni Calvelli repertorio n° 5315 del 11.11.2021 (immobile A/3 classe 2 vani 5,0)

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 24 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat. A/3 – classe 2/4 – stato di conservazione normale) è pari a € 626,17 per metro quadro.

Lotto 1

Piena proprietà per 1000/1000 del compendio costituito dall'abitazione con soffitta (Fg. 12 Mapp. 999 sub 2, Mapp. 1011 sub 4, Mapp 474 sub 2) e cantina (Fg. 12 Mapp. 474 sub 1), sita nel Comune di Brentino Belluno (VR), frazione Belluno V.se, vicolo Adige n° 4.



Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 700,00 (settecento/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	destinazione	sup.	%	sup. ragg.
A1	cantina PS	32,50	25%	8,13
A2	abitazione PT	34,04	100%	34,04
A3	balcone PT	2,68	25%	0,67
A4	abitazione P1	32,98	100%	32,98
A5	balcone P1	2,68	25%	0,67
A6	abitazione P2	24,50	100%	24,50
A7	soffitta P2 (*)	9,24	25%	2,31
	sup. totale ragguagliata			103,30
	valore unitario €/mq.			€ 700,00
	valore complessivo immobili Lotto 1			€ 72.306,50

Per arrotondamento si stima il valore complessivo degli immobili in € 72.000,00 (settantaduemila/00 euro).

(*) Si applica coefficiente di riduzione della superficie lorda della soffitta pari al 25% e non al 50%, normalmente previsto dagli standards di valutazione, in ragione delle altezze interne molto ridotte del locale sottotetto, a malapena utilizzabile per lo stivaggio di suppellettili.



Ai fini della regolarizzazione edilizia dei fabbricati, come innanzi specificato, è necessario inoltrare al Comune di Brentino Belluno una richiesta di autorizzazione in sanatoria (SCIA o PdC) con corresponsione di sanzione amministrativa. Va considerato inoltre che sarà necessario eseguire alcuni lavori di rimessa in pristino o a norma dei locali dell'abitazione. E' in fine previsto che venga prodotto un APE (attestato di prestazione energetica) relativo alla sola abitazione. Tali operazioni nel loro insieme costituiscono, come meglio descritto nel capitolo dedicato alla conformità edilizia-urbanistica, un deprezzamento stimabile prudenzialmente in quota pari al 15% del valore innanzi calcolato.

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore dell'intero Lotto 1 viene stimato con arrotondamento in **€ 61.000,00** (sessantunomila/00 euro).

Lotto 2

Piena proprietà per 1000/1000 del fabbricato indipendente di abitazione (Fg. 12 Mapp. 253 sub 5) sito nel Comune di Brentino Belluno (VR), frazione Belluno V.se, vicolo Adige n° 6.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 500,00 (cinquecento/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:



	destinazione	sup.	%	sup. ragg.
A1	abitazione PT	58,80	100%	58,80
A2	abitazione P1 (*1)	39,12	80%	31,30
A3	balcone P1	7,50	25%	1,88
A4	soffitta P2 (*2)	41,70	25%	10,43
	sup. totale ragguagliata			102,40
	valore unitario €/mq.			€ 500,00
	valore complessivo immobili Lotto 2			€ 51.198,00

Per arrotondamento si stima il valore complessivo degli immobili in € 51.000,00 (cinquantunomila/00 euro).

(*1) Si applica coefficiente di riduzione della superficie lorda dei locali di abitazione del primo piano pari al 80%, in ragione del diverso (peggiore) stato di conservazione delle strutture e delle più scadenti finiture/dotazioni interne.

(*2) Si applica coefficiente di riduzione della superficie lorda della soffitta pari al 25% e non al 50%, normalmente previsto dagli standards di valutazione, in ragione dello stato di conservazione molto precario delle strutture sottostanti la copertura, che le rende di fatto non utilizzabili nelle attuali condizioni.

Ai fini della regolarizzazione edilizia dei fabbricati, come innanzi specificato, è necessario inoltrare al Comune di Brentino Belluno una richiesta di autorizzazione in sanatoria (SCIA o PdC) con corresponsione di sanzione amministrativa. Va considerato inoltre che



sarà necessario eseguire alcuni lavori di rimessa in pristino o a norma dei locali dell'abitazione. E' in fine previsto che venga prodotto un APE (attestato di prestazione energetica) relativo alla sola abitazione. Tali operazioni nel loro insieme costituiscono, come meglio descritto nel capitolo dedicato alla conformità edilizia-urbanistica, un deprezzamento stimabile prudenzialmente in quota pari al 15% del valore innanzi calcolato.

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore dell'intero Lotto 2 viene stimato con arrotondamento in **€ 43.500,00** (quarantatreimilacinquecento/00 euro).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 4249, trascritto a Verona in data 09.08.2022 al n° 35871 R.G. e al n° 26139 R.P. a favore di Belvedere SPV srl con sede a Milano – C.F. 10522330967 – [REDACTED] [REDACTED] innanzi identificati. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero entrambe le unità negoziali qui identificate come Lotto 1 e Lotto 2.

Iscrizioni



- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Verona in data 03.09.2005 al n° 37688 R.G. e al n° 8778 R.P. a favore di Cassa Rurale Vallagarina Banca di Credito Cooperativo soc. coop. con sede in Ala (TN) – C.F. 00148270226 – per la somma complessiva di € 195.720,00 a garanzia di un capitale di € 140.000,00 a [REDACTED] [REDACTED] innanzi generalizzati, oltre che a carico [REDACTED] [REDACTED]. L'ipoteca di cui sopra riguarda per solo in parte (Fg. 12 Mapp. 474 sub 1 e 2) l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Annotazione ad iscrizione di cui sopra per restrizione dei beni – cod. 819 – in dipendenza di scrittura privata con sottoscrizione autentica rep. 29779/7861, registrata in data 12.12.2007 al n° 57830 R.G. e al n° 10584 R.P.
- Annotazione ad iscrizione di cui sopra per restrizione dei beni – cod. 819 – in dipendenza di scrittura privata con sottoscrizione autentica rep. 33484/10361, registrata in data 20.08.2009 al n° 33682 R.G. e al n° 6092 R.P.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Verona in data 20.09.2007 al n° 45192 R.G. e al n° 11263 R.P. a favore di Cassa Rurale Vallagarina Banca di Credito Cooperativo soc. coop. con sede in Ala (TN) – C.F. 00148270226 – per la somma complessiva di € 57.300,00 a garanzia di un capitale di € 40.000,00 a carico [REDACTED] [REDACTED] innanzi generalizzati. L'ipoteca di cui sopra



riguarda per solo in parte (Fg. 12 Mapp. 474 sub 1 e 2) l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

- Annotazione ad iscrizione di cui sopra per restrizione dei beni – cod. 819 – in dipendenza di scrittura privata con sottoscrizione autentica rep. 114119/272222, registrata in data 14.04.2008 al n° 15503 R.G. e al n° 2330 R.P
- Annotazione ad iscrizione di cui sopra per restrizione dei beni – cod. 819 – in dipendenza di scrittura privata con sottoscrizione autentica rep. 33484/10361, registrata in data 20.08.2009 al n° 33683 R.G. e al n° 6093 R.P

RIEPILOGO LOTTI

Descrizione sintetica dei beni – Lotto 1

Trattasi della quota di proprietà pari a 1000/1000 di un compendio immobiliare sito nel Comune di Brentino Belluno (VR), frazione Belluno V.se, in vicolo Adige n° 4, costituito essenzialmente da un'unità residenziale indipendente con annessa cantina e vano soffitta.

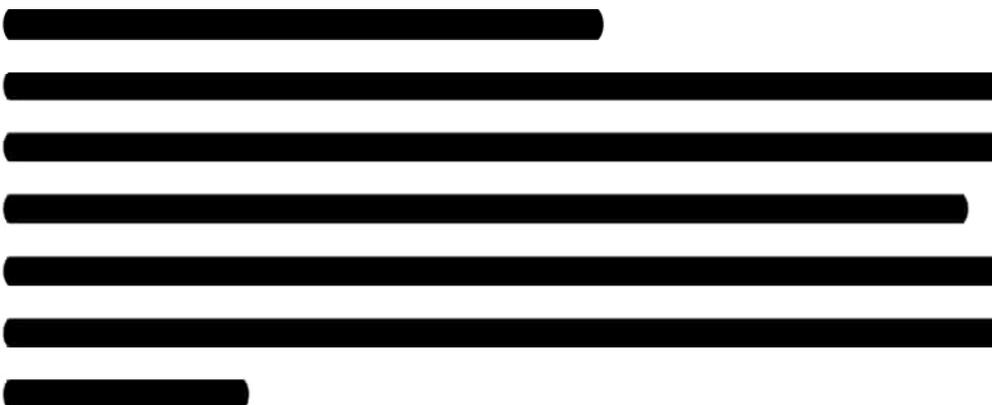
Dati catastali attuali

C.F. Comune di Brentino Belluno (VR) – Foglio n° 12
particella m n° 999 – sub 2 – vicolo Adige 4 – P.2 – cat. A/3 – classe 3 –
cons. 1,0 vani – sup. cat. 26 mq – R.C. € 50,61 – porzione di abitazione
particella m n° 1011 – sub 4 – vicolo Adige 4 – P.2 – cat. A/3 – classe 3
– cons. 1,0 vani – sup. cat. 16 mq – R.C. € 50,61 – soffitta



particella m n° 474 – sub 2 – vicolo Adige 4 – P.T.1.2 – cat. A/3 – classe 3 – cons. 2,0 vani – sup. cat. 70 mq – R.C. € 101,23 – porzione di abitazione

particella m n° 474 – sub 1 – via Roma – P.T. – cat. C/6 – classe 1 – cons. 25 mq – sup. cat. 25 mq – R.C. € 38,73 – cantina



Valore del bene

Il valore della quota di proprietà (1000/1000) del Lotto 1, costituito da abitazione con soffitta (Fg. 12 Mapp. 999 sub 2, Mapp. 1011 sub 4, Mapp. 474 sub 2) e cantina (Fg. 12 Mapp 474 sub 1), sita nel Comune di Brentino Belluno (VR) è pari a **€ 61.000,00** (sessantunomila/00 euro).

Descrizione sintetica dei beni – Lotto 2

Trattasi della quota di proprietà pari a 1000/1000 di un compendio immobiliare sito nel Comune di Brentino Belluno (VR), frazione Belluno V.se, in vicolo Adige n° 6, costituito essenzialmente da un'unità residenziale indipendente.

Dati catastali attuali

C.F. Comune di Brentino Belluno (VR) – Foglio n° 12



particella m n° 253 – sub 5 – vicolo Adige – P.T.1.2 – cat. A/3 – classe 3
– cons. 4,5 vani – sup. cat. 131 mq – R.C. € 227,76 – abitazione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Valore del bene

Il valore della quota di proprietà (1000/1000) del Lotto 2, costituito da abitazione (Fg. 12 Mapp. 253 sub 5), sita nel Comune di Brentino Belluno (VR) è pari a **€ 43.500,00** (quarantatremilacinquecento/00 euro).

Valore complessivo dei beni

Riepilogando il valore del Lotto 1 è pari a € 61.000,00 (sessantunomila/00 euro), mentre il valore del Lotto 2 è pari a € 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/00 euro). Ne segue dunque che il valore complessivo dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare è pari a € 104.500,00 (centoquattromilacinquecento/00 euro).

Tanto il sottoscritto Architetto Lorenzo Marconato espone in esito all'incarico ricevuto, precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante, precisando che la presente perizia è stata redatta



in conformità a quanto disposto dai paragrafi n° 1,2,3,4,5,6 dell'Art.
13/bis del C.P.C.

- Planimetrie immobili L1 e L2
- Documentazione fotografica immobili L1 e L2
- Documentazione catastale
- Documentazione urbanistica ed edilizia L1 e L2
- Documentazione ipotecaria
- Copia atti di provenienza
- Tabelle calcolo valori comparabili

Viene depositato in cancelleria.

Verona, _____

L'esperto estimatore

Dott. Arch. Lorenzo Marconato