

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

**PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI**  
**LOTTE DA 1 A 2**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>Procedura n. 254/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Attilio Burti</b>
<b>Creditore procedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]

Esperto Stimatore

Dott. ing. Luigi Cipriani ([studio@luigicipriani.it](mailto:studio@luigicipriani.it) – tel. 045.8033978)

Custode Giudiziario

Avv. Silvia Fiorio ([fiorio@studiolegalecrema.com](mailto:fiorio@studiolegalecrema.com) – tel. 045.592260)



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO .....	4
A.1.	Scheda sintetica lotto 1 .....	4
A.2.	.....	6
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	8
C.	DIVISIONI IN LOTTI .....	11
D.	DESCRIZIONE DEI LOTTI .....	12
D.1.	LOTTO 1 – Immobili situati in Rivoli Veronese, via Castello n. 11 .....	12
D.1.1.	Proprietà .....	12
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	15
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	16
D.1.3.	Descrizione dei beni .....	24
D.1.3.1.	Contesto .....	24
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	24
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	33
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	33
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	38
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	39
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	40
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....	42
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....	42
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	42
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	42
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	42
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	43
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	43
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	43
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	43
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	43
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	43
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	44
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	44
D.1.13.1.	Consistenza .....	44
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	45
D.1.13.3.	Stima .....	46
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	47
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	47
D.2.	.....	49
D.2.1.	Proprietà .....	49
D.2.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	53
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	55
D.2.3.	Descrizione dei beni .....	62
D.2.3.1.	Contesto .....	62
D.2.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	62
D.2.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	66
D.2.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	67
D.2.4.	Situazione urbanistica della zona .....	68
D.2.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	69
D.2.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	70
D.2.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....	73
D.2.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....	73
D.2.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	73
D.2.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	73
D.2.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	73
D.2.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	74
D.2.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	74



D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	74
D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	74
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	74
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	74
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale .....	74
D.2.13. Valutazione del lotto .....	74
D.2.13.1. Consistenza .....	74
D.2.13.2. Criteri di stima .....	76
D.2.13.3. Stima .....	76
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima .....	76
D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	77
F – Allegati generali – comuni a tutti i lotti .....	78
G – Allegati relativi ai singoli lotti .....	78



## A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

### A.1. Scheda sintetica lotto 1

<b>Procedura</b>	RGE 254/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà di cui 1/2 intestato a [REDACTED] e 1/2 a [REDACTED]
<b>Tipologia immobile</b>	Abitazione di tipo economico al piano primo, autorimessa al piano interrato, deposito piano interrato e un'area urbana al piano terra (giardino). Sup. commerciale mq 143 per l'unità abitativa Sup. commerciale mq 14 per il magazzino/deposito Sup. commerciale mq 400 per l'area urbana (giardino) Sup. commerciale mq 37 per l'autorimessa
<b>Ubicazione</b>	Rivoli Veronese (VR), Via Castello n. 11
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Rivoli Veronese (VR), Foglio 12: particella 308 sub 2 (abitazione) particella 308 sub 7 (magazzino/deposito) particella 308 sub 8 (area urbana) particella 308 sub 11 (autorimessa)
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 133.000,00</b> Valore quota di 1/2 di pertinenza della sig.ra [REDACTED] € 66.500,00 Valore quota di 1/2 di pertinenza del sig. [REDACTED] € 66.500,00
<b>Stato di occupazione</b>	Occupata [REDACTED]
<b>Irregolarità edilizie</b>	NO
<b>Irregolarità catastali</b>	NO
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	Per gli immobili facenti parte del lotto 1 vi è la trascrizione del provvedimento di assegnazione di casa coniugale a favore della sig.ra [REDACTED]. <u>Il provvedimento di assegnazione di casa coniugale risulta non opponibile alla procedura in quanto interessa uno dei soggetti esegutati; pertanto, l'immobile è stato valutato non considerando l'incidenza del provvedimento.</u>
<b>NOTE</b>	Dalla pubblica via si accede agli immobili attraversando l'area scoperta della particella 237 oltre alla particella 695 e passando sull'area urbana identificata con la particella 308 sub 9 tutte di proprietà di terzi (cfr. pag. 33-34-35-36). Non sono state rilevate servitù trascritte, l'utilizzo appare incontestato secondo i segni presenti sui luoghi, nel senso che non sono stati rilevati cancelli. Vi è solo l'indicazione del diritto di passo a favore dell'autorimessa identificata con la 308 sub 11 sull'area urbana identificata con la particella 308 sub 9 (di proprietà di terzi) come indicata sull'atto di compravendita con il quale gli esegutati hanno acquistato gli immobili (cfr. pag. 34) nel quale i soggetti acquirenti dichiarano di essere a conoscenza del diritto.



Nell'atto di provenienza viene inoltre indicata una servitù di passo riferita alla particella 308, sulla quale insistono gli immobili facenti parte del lotto 1, e sulle particelle 234-675 (non oggetto di procedura) per la quale si rimanda alle pag. 37-38



*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 allo stato di occupazione del bene.*

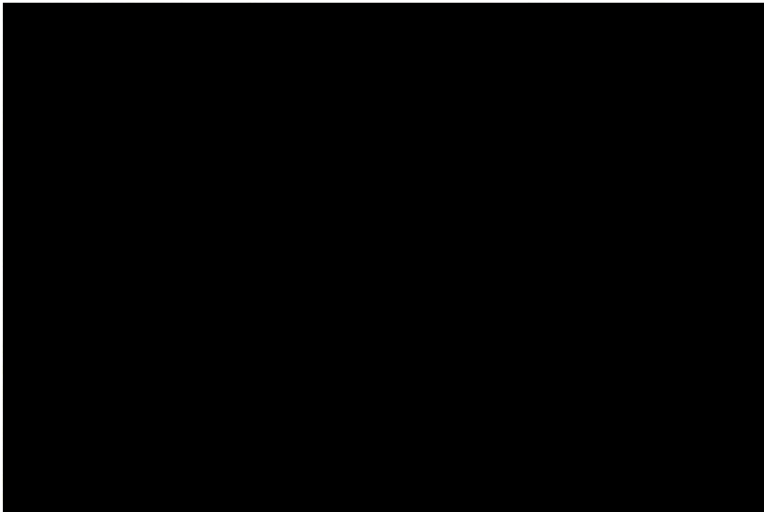
*La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.2. [REDACTED]

<b>Procedura</b>	RGE 254/2023
<b>Lotto</b>	[REDACTED]
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	[REDACTED]
<b>Tipologia immobile</b>	[REDACTED]
<b>Ubicazione</b>	[REDACTED]
<b>Dati catastali</b>	[REDACTED]
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	[REDACTED]
<b>Stato di occupazione</b>	Liberi – fatiscenti in stato di abbandono – terreno con folta vegetazione
<b>Irregolarità edilizie</b>	Non è stato possibile accedere ai diversi copi di fabbrica per problemi di fatiscenza e in parte per la folta vegetazione, non è possibile esprimere un parere in ordine alla conformità edilizia, o meno.
<b>Irregolarità catastali</b>	Non è stato possibile accedere ai diversi copi di fabbrica per problemi di fatiscenza e in parte per la folta vegetazione, non è possibile esprimere un parere in ordine alla conformità catastale, o meno.
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	[REDACTED]





*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

Il pignoramento della procedura 254/2023 RE (trascritto a Verona il 11.09.2023, RG 36235 RP 27101) grava per la **piena proprietà** degli immobili identificati nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento come segue:

Catasto **Fabbricati** – Comune di Rivoli Veronese (VR), foglio **12**,

- particella 308 sub 2, A/3 – abitazione
- particella 308 sub 2, C/2 – magazzino/deposito
- particella 308 sub 8, F/1 – area urbana
- particella 308 sub 11, C/6 - autorimessa

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]:

Per quanto attiene all'immobile oggetto di pignoramento identificato al catasto terreni con la particella 351 del foglio 12 del [REDACTED] risulta intestato catastalmente a:

○ [REDACTED]

L'unità, accatastata al catasto fabbricati con qualità catastale "*C/2 – magazzino*", presenta la seguente *planimetria catastale*:

---

<sup>1</sup> unità intestata catastalmente al Comune di Ferrara di Monte Baldo e della quale si dirà nel seguito della relazione e che verrà espunta dalla valutazione





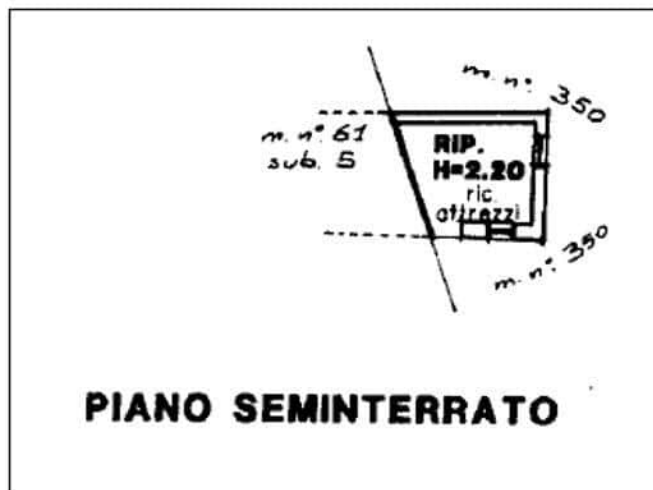


Figura 1: planimetria catastale della particella 351

L'indicazione sulla planimetria catastale della collocazione dell'unità al piano seminterrato appare congruente con la mancanza di indicazione sulla mappa catastale della classica campitura dei fabbricati.

La particella risulta situata in aderenza al lotto sul quale insistono i fabbricati identificati con le particelle 61 sub 1-2-3:

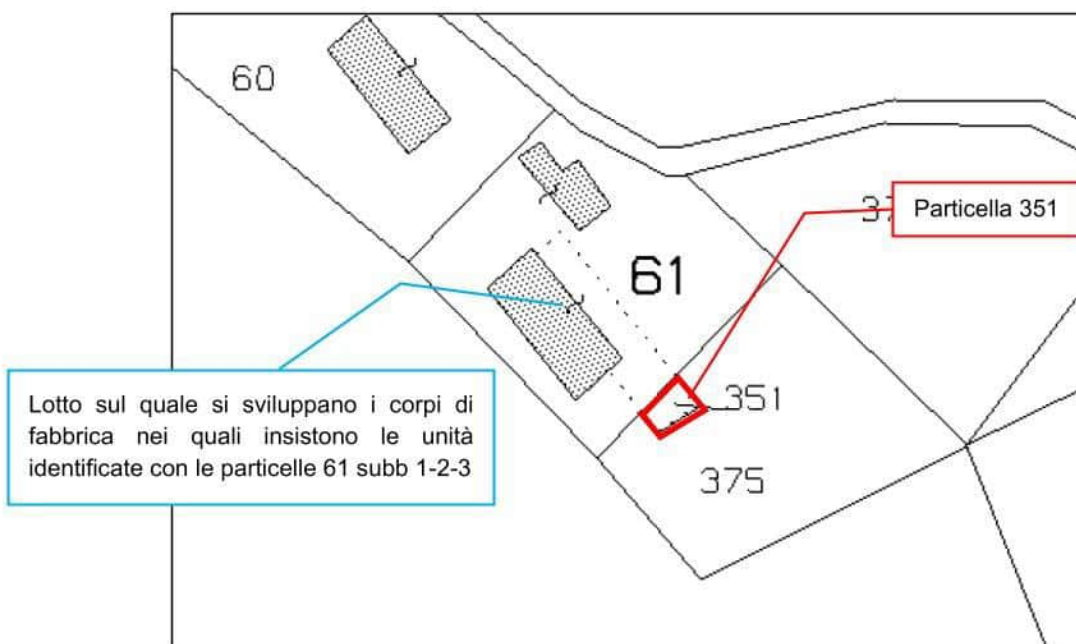


Figura 2: estratto di mappa catastale con indicata la particella 351

Nel corso del sopralluogo, nella zona ove viene indicata la particella 351, al piano terra, non è stata rilevata alcuna struttura e non è stato possibile rilevare se la struttura sia presente, o meno, al piano sottostante anche perché ricoperta da vegetazione.

In ordine a detto immobile è stato esaminato l'atto di compravendita con il quale il quale i sig.ri [redacted] hanno acquistato la proprietà del predetto immobile.



la piena proprietà dei seguenti immobili:

come sopra rappresentato, vende ai coniugi signori [redacted] che, in regime di separazione dei beni, indivisamente ed in parti uguali, accettano ed acquistano la piena proprietà della porzione di terreno con sovrastante fatiscante manufatto il tutto sito in Comune [redacted] la cui zona urbanistica è precisata nel certificato di destinazione urbanistica che, in originale, allego al presente atto sotto la lettera A, omessane la lettura per espressa dispensa datami dai comparanti, distinta nel Catasto Terreni Meccanizzato del ----- Comune di Ferrara di Monte Baldo al ----- foglio 12 (dodicesimo) ----- m.n. 351 di ha. 00.00.09 ente urbano ----- m.n. 375 di ha. 00.04.27 Reddito Dominicale Euro 1,21 Reddito Agrario Euro 0,13 ----- totali ha. 00.04.36 (ettari zero, are quattro e centiare trentasei), fra confini: mappale numero 365 su due lati, salvis. ----- Quanto dedotto in contratto viene compravenduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, diritto, uso, ragione, azione, inerenti servitù trascritte e apparenti. -----

Figura 3: estratto dell'atto del Notaio Paolucci

Pertanto viene indicato che l'oggetto della vendita è "...porzione di terreno con sovrastante fatiscante manufatto..." e nell'identificazione catastale viene segnalato che la particella 351 risulta di qualità "ente urbano" e non viene fatto riferimento alla sua identificazione catastale al catasto fabbricati.

Gli immobili oggetto dell'atto notarile sopra richiamato fanno parte<sup>2</sup> di quelli oggetto di pignoramento (particelle 351 e 375).

Si ritiene che **il pignoramento consenta di individuare in modo univoco gli immobili oggetto di procedura situati nel comune di [redacted]** e identificati con le particelle 61 subb 1-2-3 e il terreno identificato con la particella 375 anche la trascrizione riporta gli identificativi catastali corretti (Comune, foglio, particella e subalterno).

Per la particella 351 vi è una corretta individuazione per quanto riguarda il Catasto Terreni, mentre per il catasto fabbricati è emerso:

- la ditta catastale non corrisponde in quanto riferita al Comune di [redacted]
- il piccolo corpo di fabbrica presente nel terreno, con sedime dell'intera area di 9 mq, è individuato al Catasto Fabbricati con la particella 351 del foglio 12 non è richiamato nell'atto di acquisto ma viene solo descritto.

<sup>2</sup> Le altre unità oggetto di pignoramento (particelle 61 sub 1-2-3) sono pervenute ai soggetti esegutati attraverso un ulteriore atto di compravendita reperito dallo scrivente e del quale si dirà nel paragrafo di riferimento



La discrasia sopra segnalata non è chiarita nella relazione notarile, nel senso che è indicata la ditta catastale senza un approfondimento; per la provenienza della particella 351, sempre nella relazione notarile, viene indicato il numero della particella senza indicare se si tratti di Catasto terreni oppure Catasto fabbricati.

L'intestazione ai RR.II. è invece corretta per gli immobili identificati al catasto fabbricati con la particella 61 subb 1-2-3 del foglio 12 e l'immobile identificato al catasto terreni particella 375 del foglio 12.

Inoltre nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso risulta identificato l'immobile al catasto fabbricati circostanza che non collima con quanto indicato nell'atto di acquisto del 2002 nel quale non viene riportata l'identificazione catastale del piccolo corpo di fabbrica.

### C. DIVISIONI IN LOTTI

Considerate le caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima, la circostanza che gli stessi sono collocati in due comuni differenti, nonché la loro conformazione, natura, i relativi accessi e pertinenze, lo scrivente ritiene opportuno la formazione di sei lotti così costituiti:

- **Lotto 1:** immobili situati nel comune di Rivoli Veronese in via Castello n. 11 costituiti da una abitazione al piano primo, una autorimessa, un magazzino e un'area urbana

- 



## D. DESCRIZIONE DEI LOTTI

### D.1. LOTTO 1 – Immobili situati in Rivoli Veronese, via Castello n. 11

#### D.1.1. Proprietà

I debitori sono divenuti proprietari dei beni immobili con atto di compravendita del 21.11.2011 rep. 37222, racc. n. 3364 del Notaio avv. prof. Luigi Rossi trascritto in data 09.12.2011 ai numeri RG 46274 e RP 29356.

L'atto è costituito da due compravendite:

- la prima compravendita prevede quanto segue:

U	ARTICOLO 1
7	PRIMA COMPRAVENDITA
	Il [redacted] vende ed in piena proprietà trasferisce ai
	signori [redacted] che accettano ed acqui-
	stano la seguente porzione immobiliare, facente parte del fabbricato sito
	in Comune di Rivoli Veronese (VR), via Castello, e precisamente:
D	- appartamento sito al piano primo composto di soggiorno - cucina, due
	W.C., ripostiglio e due camere da letto;
	confinante con scala di accesso esterna, altra unità immobiliare e distac-
	chi, salvo altri,
	Al N.C.E.U. del Comune di Rivoli Veronese al foglio 12, particella 308, su-
	balterno 2, categ. A/3, classe 3, vani 5,5, rendita Euro 284,05, via Castello
	n. 75, piano 1.

Oggetto della prima compravendita descritta nell'atto è relativa all'abitazione identificata con la particella 308 sub 2 per la quale il [redacted] vende la piena proprietà ai sig.ri [redacted] che acquistano la quota di 1/2 ciascuno.

- la seconda compravendita prevede quanto segue:



## SECONDA COMPRAVENDITA

I signori [REDACTED] per i diritti di comproprietà indivisa pari a 2/4 (due quarti), [REDACTED] per i diritti di comproprietà indivisa pari a 1/4 (un quarto), e la [REDACTED] per i diritti di comproprietà indivisa pari a 1/4 (un quarto), e così complessivamente per l'intero, vendono ed in piena proprietà trasferiscono ai signori [REDACTED] che accettano ed acquistano le seguenti porzioni immobiliari, site in Comune di Rivoli Veronese (VR), via Castello, e precisamente:

- vano scale - ripostiglio - intercapedine, pertinenziali all'appartamento di cui alla prima compravendita;
- confinanti con altre unità immobiliari distinte con i subb. 3 e 11 (autorimesse) e muri perimetrali, salvo altri;
- area urbana - corte, pertinenziale all'appartamento di cui alla prima compravendita;
- confinante con i mappali 717, 474, 429, 689, unità immobiliare distinta con il sub. 1 (abitazione), altra area urbana distinta con il sub. 9 e mappale 234, salvo altri;
- garage sito al piano interrato, pertinenziale all'appartamento di cui alla prima compravendita;
- confinante con altre unità immobiliari distinte con i subb. 7 (vano scale ripostiglio - intercapedine) e 10 (autorimessa), ingresso comune e muri perimetrali, salvo altri.

Al N.C.E.U. del Comune di Rivoli Veronese al foglio 12, particella 308, subalterni:

- 7, categ. C/2, classe 1, mq. 15, rendita Euro 17,04, via Castello, piano S1-T-1;
- 8, area urbana, mq. 400, via Castello, piano T, senza rendita;
- 11, categ. C/6, classe 3, mq. 33, rendita Euro 61,35, via Castello, piano S1.

Oggetto della seconda compravendita descritta nell'atto è relativa alle unità identificate con le particelle 308 sub 7-8-11 per le quali i [REDACTED] per la quota di





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

A seguito della richiesta inoltrata agli uffici dei Servizi Demografici dei comuni di Negrar, Bussolengo, Sant'Ambrogio di Valpolicella e Rivoli Veronese (Ufficio Anagrafe) è stato fornito alla scrivente quanto segue:

- Certificato di Nascita della sig.ra [REDACTED] del comune di Negrar di Valpolicella reg. [REDACTED], Numero 259 p l s A, nel quale viene indicato che [REDACTED]
- Certificato di Nascita del sig. [REDACTED] del comune di Bussolengo reg. atti nascita [REDACTED] parte 1, Serie A, atto n. 506, nel quale viene indicato che il sig. [REDACTED]
- Certificato di residenza e stato famiglia del [REDACTED] fornito dall'ufficio Anagrafe del comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella dal quale emerge quanto segue:  
[REDACTED] è residente in questo comune<sup>3</sup> [REDACTED] e la sua famiglia si compone come segue:
  - o [REDACTED] *INTESTATARIO SCHEDA FAMIGLIA, C.F.* [REDACTED]
  - o [REDACTED]
  - o [REDACTED] [REDACTED]
  - o [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]
- Certificato contestuale di residenza e stato famiglia della sig.ra [REDACTED] fornito dall'ufficio Anagrafe del comune di Rivoli Veronese dal quale emerge quanto segue:  
[REDACTED] e risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:
  - o [REDACTED] atto n. 259, parte I, Serie A – [REDACTED]

<sup>3</sup> Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (ndr)



- o [REDACTED] atto n. 89, parte I, Serie A –  
anno 1999 – [REDACTED]  
[REDACTED]

Nel certificato viene indicato che la famiglia risulta iscritta all'indirizzo via Castello n. 11 del comune di Rivoli Veronese.

- **Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio** anno 1990 parte II, serie A, Anno n. 84 dal quale emerge che i sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno 08.12.1990 nel comune di [REDACTED]

Nelle annotazioni viene indicato quanto segue:

*Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.*

*Con provvedimento del Tribunale di Verona in data 20/04/2021 n. 6201/2017, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.*

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

Dalla relazione notarile e dalle visure catastali effettuate dallo scrivente, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

- A. unità abitativa:** Catasto **Fabbricati**, Comune di **Rivoli Veronese (VR)**, fg. **12**, particella n. **308** sub **2**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **5,5** vani, superficie catastale totale **140** mq, totale escluse aree scoperte **140** mq, rendita **€ 284,05**, indirizzo **Via Castello n. 75**, piano **1**.

L'immobile è catastalmente intestato ai soggetti eseguiti con seguenti quote:

- [REDACTED], per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED]  
[REDACTED], per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni

Si riporta nel seguito l'estratto della planimetria catastale non in scala:





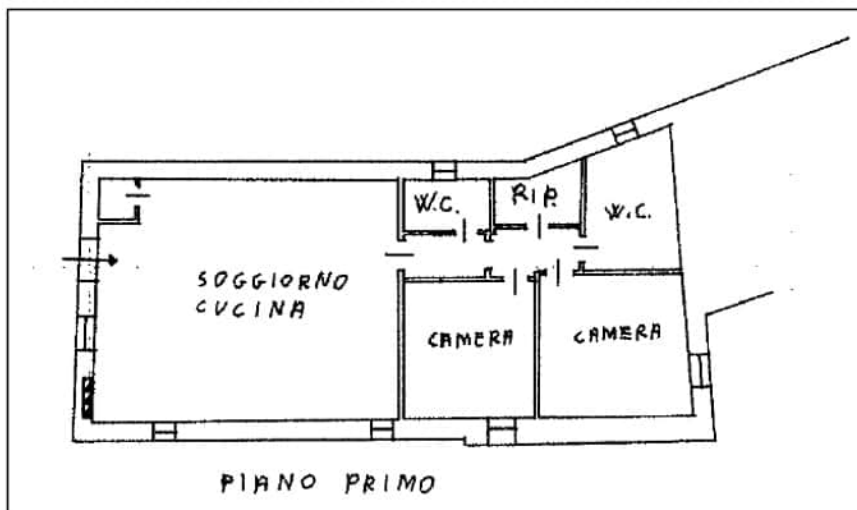


Figura 4: planimetria dell'abitazione al piano primo della particella 308 sub 2

**B. Magazzino/deposito:** Catasto **Fabbricati**, Comune di **Rivoli Veronese (VR)**, fg. **12**, particella n. **308** sub **7**, categoria **C/2**, classe **1**, consistenza **15** mq, superficie catastale totale **17** mq, rendita € **17,04**, indirizzo **Via Castello**, piano **S1**.

L'immobile è catastalmente intestato ai soggetti eseguiti con seguenti quote:

- [REDACTED], per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni

Si riporta nel seguito l'estratto della planimetria catastale non in scala:



Figura 5: planimetria dell'abitazione al piano primo della particella 308 sub 7

**C. Area urbana:** Catasto **Fabbricati**, Comune di **Rivoli Veronese (VR)**, fg. **12**, particella n. **308** sub **8**, categoria **F/1**, consistenza **400** mq, indirizzo **Via Castello**, piano **T**.



L'immobile è catastalmente intestato ai soggetti esegutati con seguenti quote:

- [REDACTED]  
[REDACTED] per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED]  
[REDACTED] per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni

L'unità è priva di planimetria catastale.

D. Autorimessa: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Rivoli Veronese (VR)**, fg. **12**, particella n. **308** sub **11**, categoria C/6, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 37 mq, rendita € 61,35, indirizzo Via Castello, piano S1.

L'immobile è catastalmente intestato ai soggetti esegutati con seguenti quote:

- [REDACTED]  
[REDACTED] per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED]  
[REDACTED], per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni

Si riporta nel seguito l'estratto della planimetria catastale (non in scala):

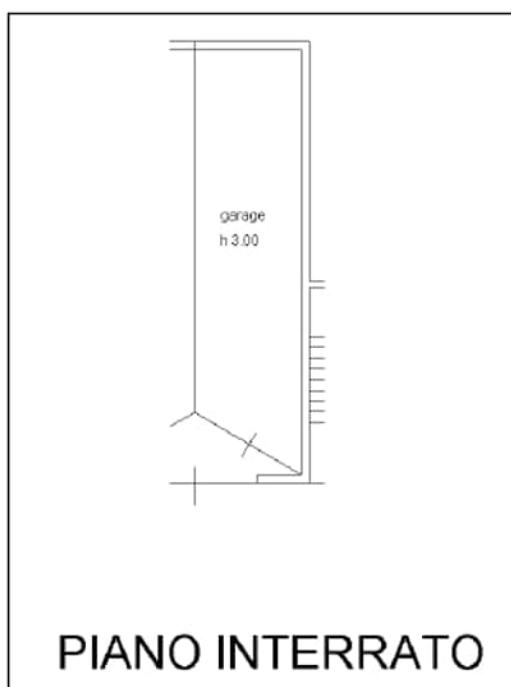


Figura 6: planimetria catastale della particella 308 sub 11

Il fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di procedura insiste sul terreno identificato con i seguenti estremi:

Catasto **Terreni** – Comune di **Rivoli Veronese (VR)**, Foglio **12**, particella n. **308**, qualità Ente Urbano, superficie 689 mq.



Per completezza si riporta nel seguito l'estratto della mappa catastale (non in scala) con l'indicazione della particella 308 sulla quale insiste il fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di valutazione:

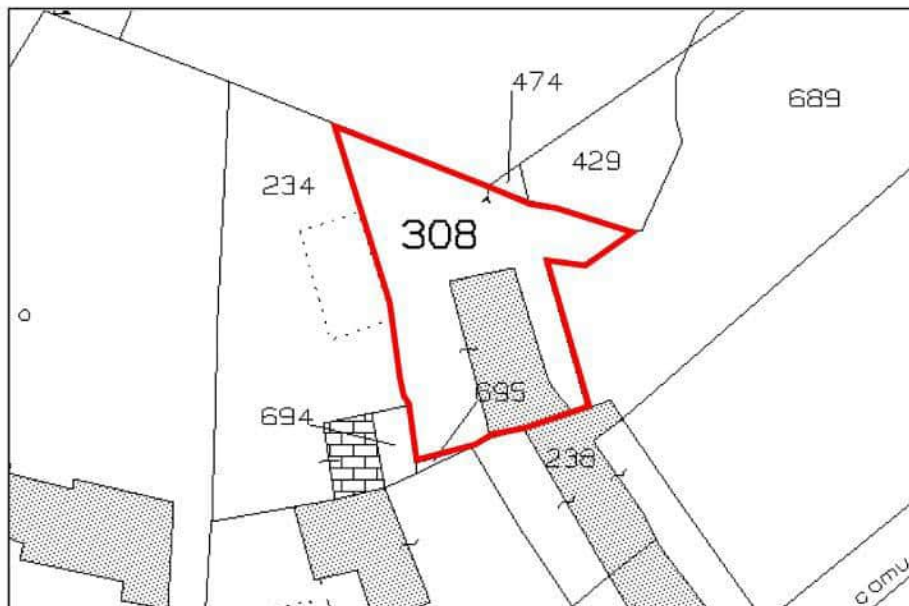


Figura 7: estratto di mappa catastale del foglio 12 con indicata la particella 308

#### Confini:

Il terreno particella 308, su cui insiste il fabbricato ove si trovano le unità immobiliari oggetto di procedura, confina con i seguenti mappali:

- a nord con le particelle 717-474-429
- ad est con le particelle 689
- a sud con le particelle 238-695
- ad ovest con le particelle 234-694

Per l'abitazione particella 308 sub 2:

- a sud con una porzione di fabbricato che insiste sulla particella 238
- a nord, est e ovest con l'area esterna (corte) della particella 308

Per il magazzino/deposito particella 308 sub 7:

- a nord con il terreno identificato con la particella 308
- ad est con il terreno identificato con la particella 308
- a sud con una unità identificata con la particella 308 sub 3
- ad ovest con l'autorimessa identificata con la particella 308 sub 11



Per il l'autorimessa particella 308 sub 11:

- a nord con il terreno identificato con la particella 308
- ad est con il terreno identificato con la particella 308 e in parte con il magazzino identificato con la particella 308 sub 7;
- a sud con una unità identificata con la particella 308 sub 12 (bcnc - bene comune non censibile ai sub 10 e 11 (ingresso comune area manovra veicoli))
- ad ovest con l'autorimessa identificata con la particella 308 sub 10

Per l'area urbana particella 308 sub 8:

- a nord con i terreni identificati con le particelle 717-474-429
- ad est con il terreno identificato con la particella 689
- a sud con l'abitazione identificata con la particella 308 sub 2 e con una porzione di fabbricato che insite sulla particella 238
- ad ovest con il terreno identificato con la particella 234

Variazioni catastali: i dati identificativi degli immobili non hanno subito significative variazioni ed in particolare:

- per l'abitazione particella 308 sub 2 i dati identificativi sono i medesimi sin dal 03.12.1991 (FRAZIONAMENTO del 03/12/1991 in atti dal 07/09/1999 CLASSAMENTO IN DATA 31 8 99 (n. 10909.1/1991).

La successiva variazione catastale avvenuta in data 29.03.1993 riguarda la variazione della destinazione con la quale l'unità identificata con la particella 308 sub 2 ha mutato la categoria da C/2 ad A/3 con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29/03/1993 in atti dal 07/09/1999 CLASSAMENTO IN DATA 31 8 99 (n. 3105.1/1993).

Successivamente sono stati inseriti in visura i dati di superficie con variazione del 09.11.2015.

- per il magazzino/deposito particella 308 sub 7 i dati identificativi sono i medesimi sin dal 18.08.2011 (UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 18/08/2011 Pratica n. VR0319184 in atti dal 18/08/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4227.1/2011).

Vi sono poi due variazioni relative alla codifica del piano e al classamento come meglio indicato nella visura catastale allegata.



Successivamente sono stati inseriti in visura i dati di superficie con variazione del 09.11.2015.

- per l'area urbana particella 308 sub 8 i dati identificativi sono i medesimi sin dal 18.08.2011 (UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 18/08/2011 Pratica n. VR0319184 in atti dal 18/08/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4227.1/2011).

Non vi sono successive variazioni.

- l'autorimessa particella 308 sub 11 è stata costituita il 18.08.2011 con pratica di "DIVISIONE del 18/08/2011 Pratica n. VR0319194 in atti dal 18/08/2011 DIVISIONE (n. 99277.1/2011). L'unità deriva dalla originaria ex particella 308 sub 5<sup>4</sup>.

I dati identificativi catastali sono i medesimi sin dal 18.08.2011 e vi è una variazione relativa al classamento e successivamente sono stati inseriti in visura i dati di superficie con variazione del 09.11.2015.

#### Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento.

I dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono agli effettivi dati catastali che censiscono gli immobili facenti parte del lotto 1.

Si ritiene che **il pignoramento consenta di individuare in modo univoco gli immobili oggetto di procedura** e anche la trascrizione riporta gli identificativi catastali corretti (Comune, foglio, particella e subalterno).

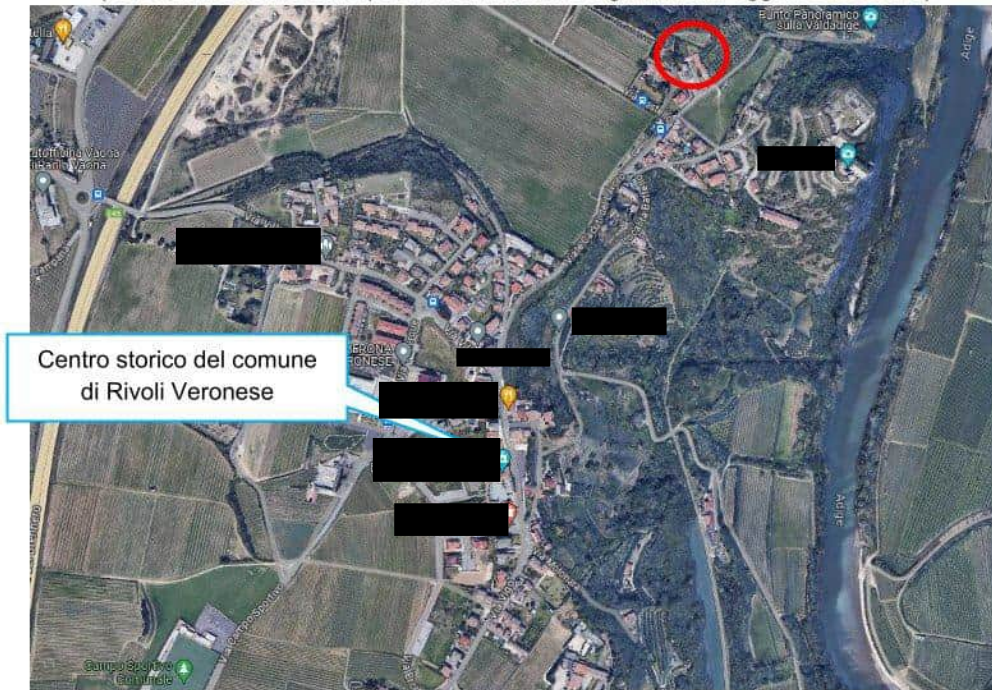
Localizzazione: gli immobili sono siti nel Comune di Rivoli Veronese (VR), via Castello n. 11:

---

<sup>4</sup> Unità oggi soppressa e che era stata costituita con pratica "COSTITUZIONE PER AMPLIAMENTO del 20/07/1995 in atti dal 07/09/1999 CLASSAMENTO IN DATA 31 8 99 (n. 6456.1/1995)"



Aerofotogrammetria rispetto al centro del comune di Rivoli Veronese  
(con cerchiatura rossa la posizione indicativa degli immobili oggetto del lotto 1)



Fabbricato ove si trovano gli immobili in Comune di Rivoli Veronese (VR), Via Castello n. 11:



Al fine di meglio comprendere come è costituito il fabbricato nel quale si sviluppa l'unità abitativa si riportano di seguito due aerofotogrammetrie 3D con indicato il fabbricato nel quale si sviluppa l'abitazione identificata con la particella 308 sub 2:



L'autorimessa particella 308 sub 11 e il magazzino/deposito particella 308 sub 7 si sviluppano al piano inferiore rispetto a quello ove si sviluppa l'abitazione.

Dall'aerofotogrammetria 3D che si riporta di seguito è possibile apprendere la posizione dell'accesso all'autorimessa rispetto allo sviluppo dell'abitazione:



### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano nelle immediate vicinanze del centro del comune di Rivoli Veronese (VR), in Via Castello n. 11.

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, municipio.

La zona ove sono collocati gli immobili è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è situata a circa 30 km dal comune di Verona (capoluogo di provincia).

Il comune è dotato di adeguati collegamenti pubblici con i comuni limitrofi e gli immobili oggetto di valutazione sono collocati a circa 6 km dal casello autostradale di Affi dell'autostrada A22 del Brennero.

Nel comune vi è inoltre

- *"La Rocca di Rivoli"* che è un promontorio collocato in una posizione di dominio sulla valle dell'Adige; il sito è stato interessato da diverse indagini archeologiche, le quali hanno ricostruito in parte la sua storia.
- *"Il forte austriaco"* costruito, tra il 1850 e il 1851 in cima alla collina chiamata Monte Castello denominato anche "Wohlgemuth" nel quale si svolgono mostre e eventi.

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

Gli immobili oggetto del lotto 1 situati in Via Castello n. 11, nel comune di Rivoli Veronese (VR), consistono in una abitazione al piano terra, un magazzino/deposito e una autorimessa al piano terra e un'area urbana (destinata a giardino) che si colloca alla quota dell'abitazione.

Composizione ed accessi agli immobili: gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti:

- abitazione particella **308 sub 2** si sviluppa al piano terra e vi si accede attraverso le scale rappresentate sulla planimetria catastale dell'unità identificata con la particella 308 sub 7 (anch'essa oggetto di procedura), scale consentono l'accesso anche all'area urbana identificata con la particella 308 sub 8 (oggetto di procedura) per mezzo della quale è possibile raggiungere la porta d'ingresso dell'abitazione.
- magazzino/deposito particella **308 sub 7**, si sviluppa al piano interrato e vi si accede attraverso l'area urbana identificata con la particella 308 sub 9 (intestata a terzi – non sono stati rilevati diritti di passo trascritti);





- area urbana particella **308 sub 8**, si sviluppa al piano terra e vi si accede attraverso le scale rappresentate sulla planimetria catastale dell'unità identificata con la particella 308 sub 7 (oggetto di procedura); l'area urbana costituisce il giardino che contorna l'abitazione identificata con la particella 308 sub 2 e che si sviluppa anche sopra l'autorimessa identificata con la particella 308 sub 11 e ad altre unità non oggetto di procedura;
- autorimessa particella **308 sub 11**, si sviluppa al piano interrato e vi si accede dapprima attraverso l'area urbana identificata con la particella 308 sub 9 (intestata a terzi – sono stati rilevati diritti di passo trascritti, descritti nel seguito) e quindi attraverso il bcnc particella 308 sub 12 (bcnc anche al sub. 11).

Il fabbricato nel quale si sviluppano l'abitazione e l'autorimessa si eleva su 2 livelli fuori terra (piano terra e primo) oltre ad un piano interrato ove è collocata l'autorimessa oggetto di valutazione (particella 308 sub 11) che di fatto si sviluppa al di sotto dell'area destinata a giardino identificata con la particella 308 sub 8.

Il fabbricato ha struttura portante tradizionale, tetto a falde con manto di copertura in tegole e struttura in legno, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco civile tinteggiato con color rosa chiaro, finestre protette da oscuranti in legno.



Figura 8: ripresa fotografica del fabbricato effettuata dal giardino identificato con la particella 308 sub 8



Figura 9: ripresa fotografica del fabbricato

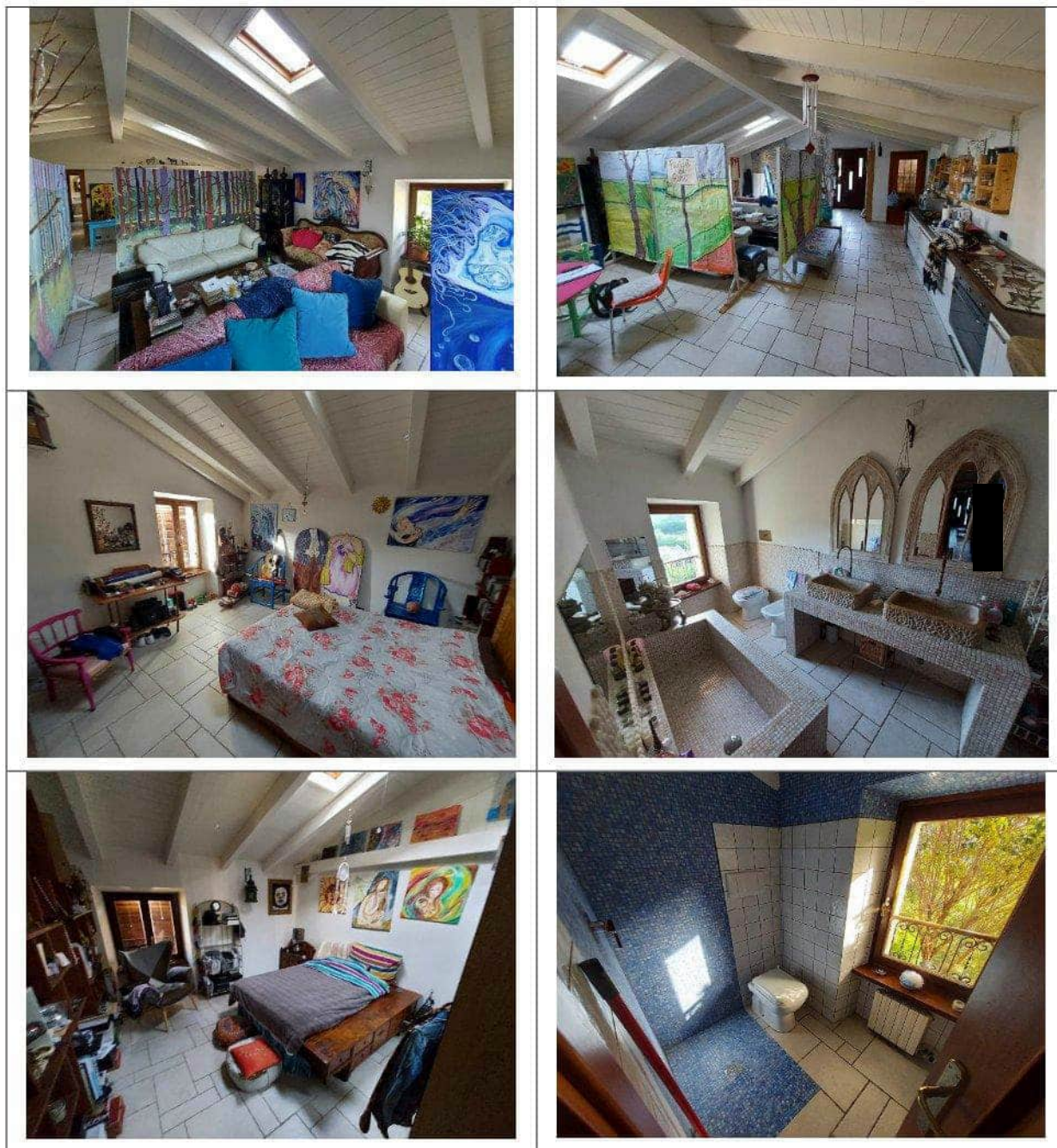
L'ingresso alle scale che conducono al piano primo si affaccia sull'area esterna identificata con la particella 308 sub 9 (intestata a terzi – non sono stati rilevati diritti di passo trascritti) esternamente presenta impianto citofonico e portoncino in ingresso in legno; le scale di accesso al piano primo sono rappresentate sulla planimetria catastale del magazzino/deposito oggetto di valutazione e identificato con la particella 308 sub 7.



Internamente l'abitazione **particella 308 sub 2**, che si sviluppa al piano primo, è così composta:

- soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio e due servizi igienici; l'altezza interna è variabile in quanto l'unità si sviluppa al di sotto del solaio di copertura costituito da due falde; nei punti più bassi è stata rilevata una altezza di circa 2.10 metri, mentre in corrispondenza del colmo è stata rilevata una altezza di circa 2,90 metri.

Riprese fotografiche dell'abitazione:



Le finiture interne dell'abitazione: sono di tipo tradizionale ed in particolare:

- pavimentazioni in mattonelle di ceramica;



- rivestimenti dei servizi igienici in mattonelle di ceramica e/o mosaico;
- sanitari in porcellana bianca;
- intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiature bianche;
- porte interne in legno tamburato;
- serramenti in legno e vetrocamera protette esternamente da oscuranti in legno.
- impianti sottotraccia con impianto di riscaldamento autonomo dotato di corpi radianti in ghisa;
- la caldaia è posizionata nel locale ripostiglio.

Stato manutentivo: l'immobile è in buono stato manutentivo.

**Il magazzino/deposito, particella 308 sub 7**, è costituito da un unico vano situato al piano interrato e sulla planimetria catastale all'interno dello spazio viene indicata la dicitura "rip.-intercapedine"; lo spazio nel corso del sopralluogo era utilizzato come deposito.

Sulla planimetria catastale viene rappresentato anche lo spazio nel quale si sviluppano le scale per accedere al piano primo e quindi all'unità abitativa identificata con la particella 308 sub 2.

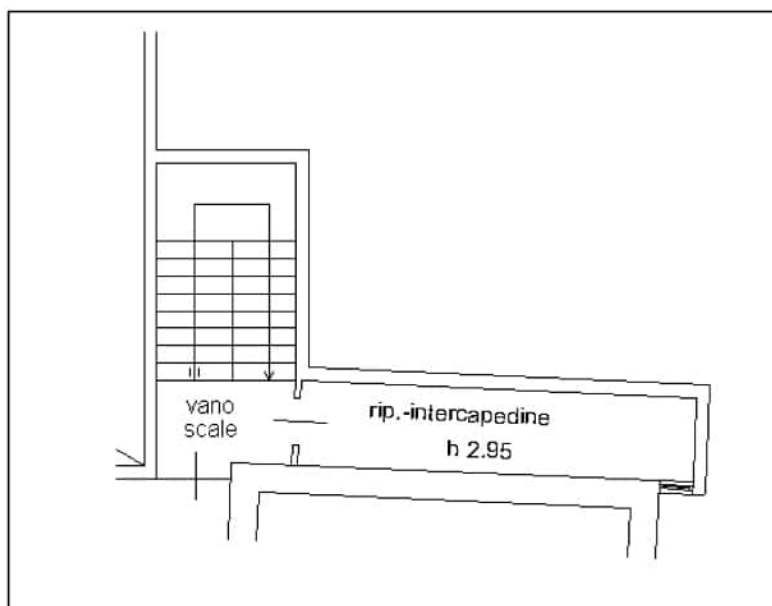


Figura 10: planimetria catastale della particella 308 sub 7

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche del magazzino/deposito identificato con la particella 308 sub 7:





Il magazzino (rip-intercapedine) presenta pavimentazione in mattonelle di ceramica ed è presente l'impianto di illuminazione.

Si riporta inoltre una ripresa fotografica delle scale rappresentate sulla planimetria catastale dell'unità identificata con la particella 308 sub 7 per mezzo delle quali è possibile raggiungere l'area destinata al giardino identificata con la particella 308 sub 8 e l'unità abitativa identificata con la particella 308 sub 2:



Figura 11: ripresa fotografica delle scale

**L'area urbana, particella 308 sub 8**, costituisce di fatto l'area esterna destinata a giardino attraverso la quale è possibile accedere all'abitazione identificata con la particella 308 sub 2; l'unità è priva di planimetria catastale (si tratta di un'area urbana non di fabbricato) e si riporta



nel seguito l'estratto dell'elaborato planimetrico dal quale è possibile apprendere l'estensione dell'unità rispetto all'intero complesso immobiliare:

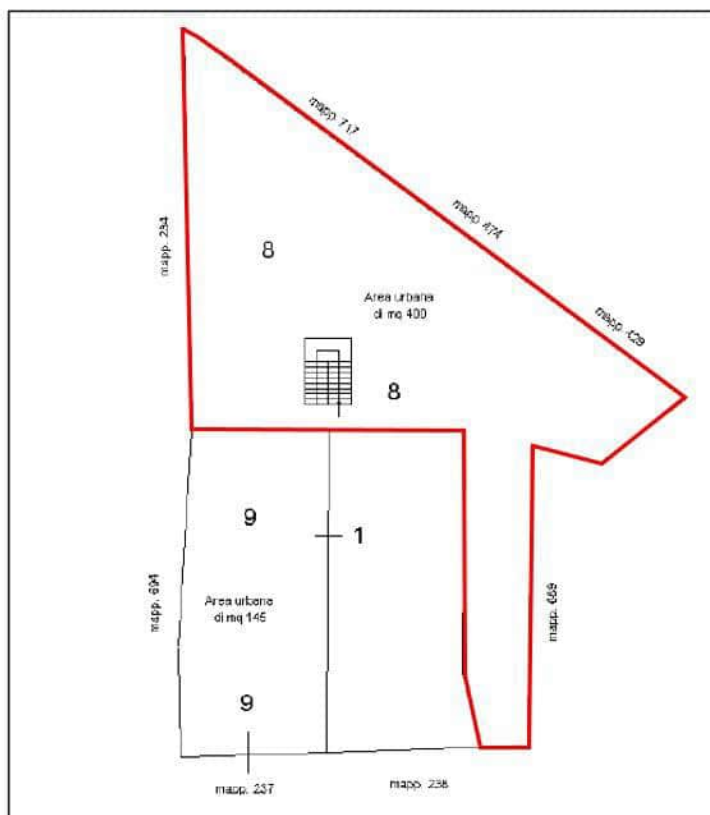
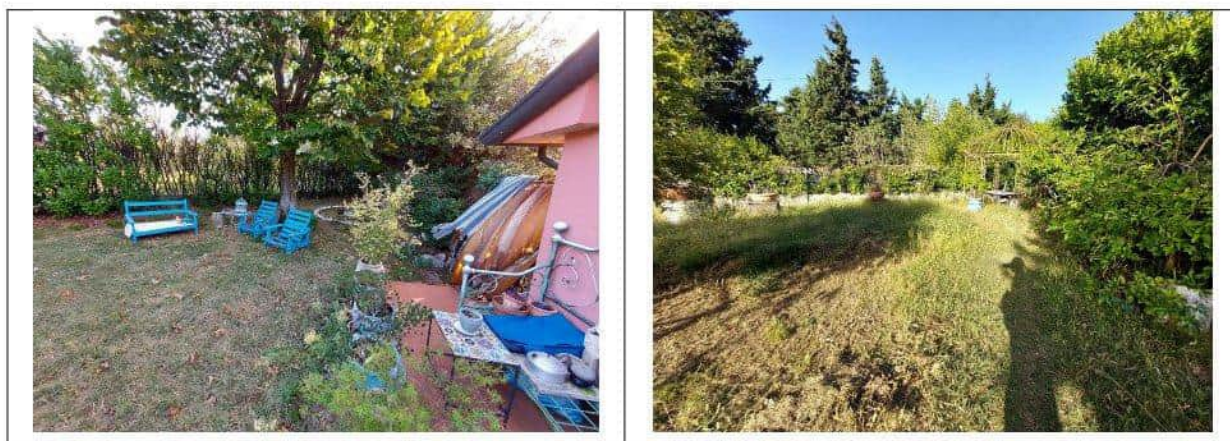


Figura 12: estratto dell'elaborato planimetrico della particella 308 con indicazione dell'estensione della particella 308 sub 8 area urbana oggetto di valutazione

Al di sotto dell'area destinata a giardino identificata con la particella 308 sub 8 si sviluppa l'autorimessa oggetto di procedura identificata con la particella 308 sub 11 oltre ad altre due unità immobiliari non oggetto di procedura identificate con le particelle 308 sub 10 e 12.

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche dell'area urbana identificata con la particella 308 sub 8:





L'area destinata a giardino identificata con la particella 308 sub 8 sull'elaborato planimetrico catastale viene rappresentata al piano terra, mentre in realtà la stessa si sviluppa allo stesso piano dell'abitazione con una sola porzione, quella situata ad est del fabbricato, che presenta un dislivello fino a raggiungere la quota del piano terra; su quest'ultima parte dell'area è presente una scala realizzata con gradini in pietra.

Nello schema indicativo nel seguito proposto viene rappresentata la superficie della particella 308 sub 8 che si sviluppa allo stesso livello di piano dell'abitazione (piano primo perimetrata con linea rossa) e la superficie della particella 308 sub 8 che presenta un dislivello sino a raggiungere la quota del piano terra (perimetrata con linea azzurra):

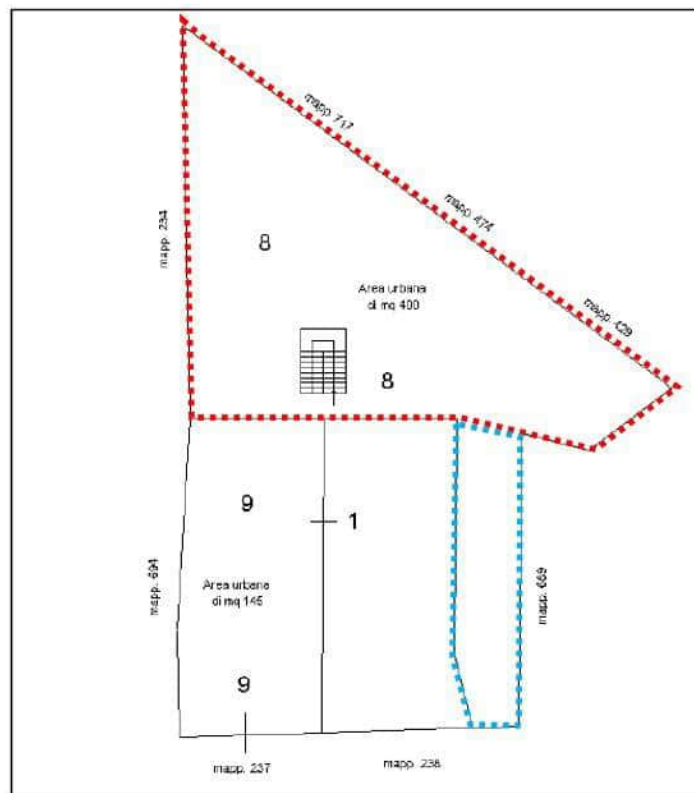


Figura 13: elaborato planimetrico catastale sul quale viene indicata la superficie della particella 308 sub 8 che risulta alla quota medesima dell'abitazione al piano primo e la superficie nella quale è presente un dislivello con scale (schema indicativo)



Si riportano nel seguito due riprese fotografiche della porzione di area urbana identificata con la particella 308 sub 8 che presenta un dislivello:



Sull'area è stato ricavato anche un piccolo balcone, raggiungibile solo dall'area esterna e non dall'interno dell'abitazione identificata con la particella 308 sub 2, sorretto da un muro in c.a. al di sotto del quale è presente un piccolo spazio adibito a deposito entrambi gli elementi non sono rappresentati sulla planimetria catastale, che può essere vista come una area esterna sistemata.

**L'autorimessa, particella 308 sub 11**, si sviluppa al piano interrato e presenta murature al grezzo e pavimentazione in battuto di cemento.

Lo spazio dell'autorimessa non presenta divisioni fisiche con l'autorimessa identificata con la particella 308 sub 10 di proprietà di terzi; l'accesso allo spazio ove si sviluppano entrambe le autorimesse è protetto da una basculante elettrica.

Si evidenzia infine che per raggiungere l'autorimessa è necessario attraversare la particella 308 sub 12 che risulta un b.c.n.c. comune ai sub 10 e 11 (ingresso comune area manovra veicoli) oltre all'area urbana identificata con la particella 308 sub 9 di proprietà di terzi (cfr. paragrafi che seguono per la descrizione degli accessi).

Si riporta nel seguito l'estratto dell'elaborato planimetrico dal quale è possibile apprendere l'estensione dell'unità rispetto al piano interrato:



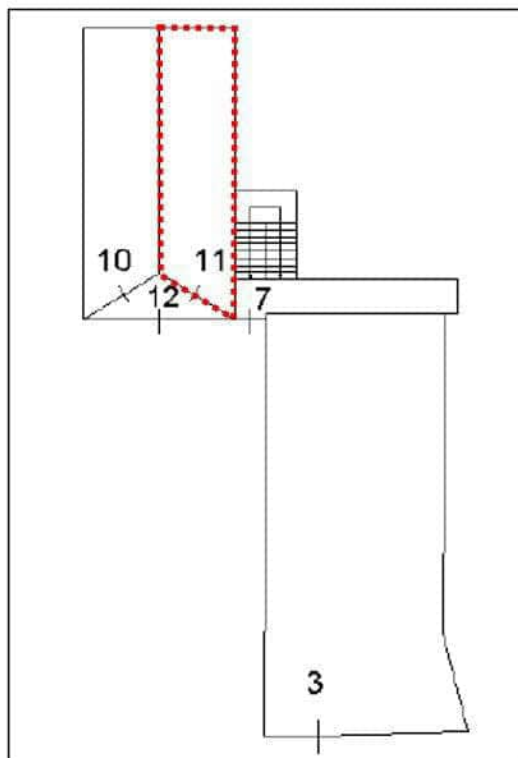


Figura 14: estratto dell'elaborato planimetrico della particella 308 con indicazione dell'estensione della particella 308 sub 11 autorimessa oggetto di valutazione

Si riportano nel seguito una ripresa fotografica dell'autorimessa identificata con la particella 308 sub 11:

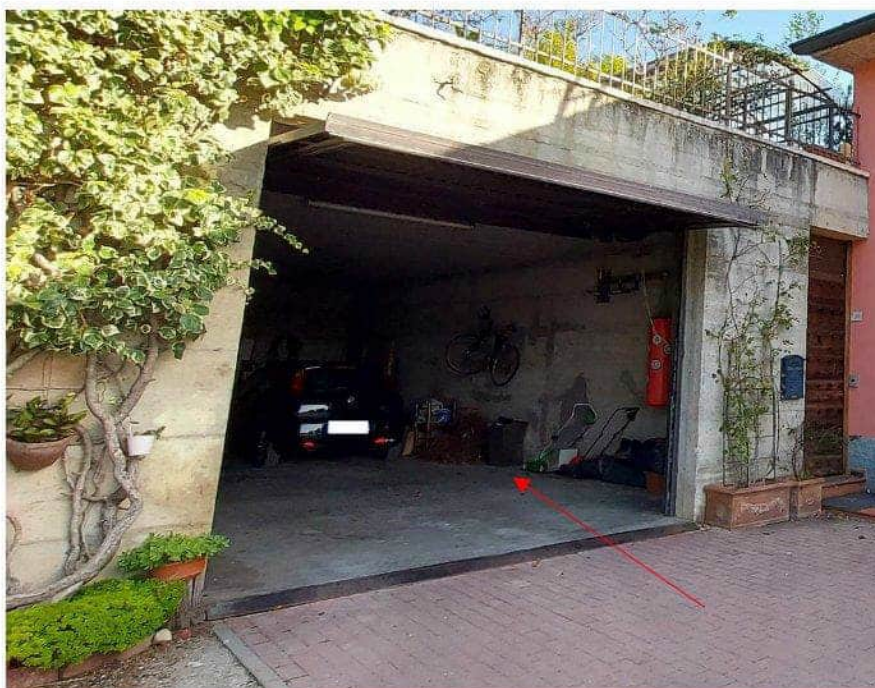


Figura 15: ripresa fotografica dell'autorimessa





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

Riferiti agli immobili oggetto del lotto 1 vi sono i seguenti BCNC (Beni Comuni Non Censibili):

- Particella 308 sub 12 – BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 10 E 11 (INGRESSO COMUNE AREA MANOVRA VEICOLI)

Il bene comune non censibile identificato con il subalterno 12 non è indicato nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso.

Come indicato si tratta di bene comune non censibile, senza intestazione e inserito in partita speciale catastale "A" in quanto collegati ai subalterni principali.

Il bene comune non censibile è riferito anche ad altre unità non ricomprese nella presente procedura.

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

Dalla pubblica via si accede agli immobili attraversando l'area scoperta della particella 237 oltre alla particella 695; si riporta nel seguito uno schema indicativo con evidenziato il percorso che si deve compiere per raggiungere gli immobili oggetto del lotto 1 (non sono state rilevate servitù trascritte, l'utilizzo appare incontestato secondo i segni presenti sui luoghi, nel senso che non sono stati rilevati cancelli).

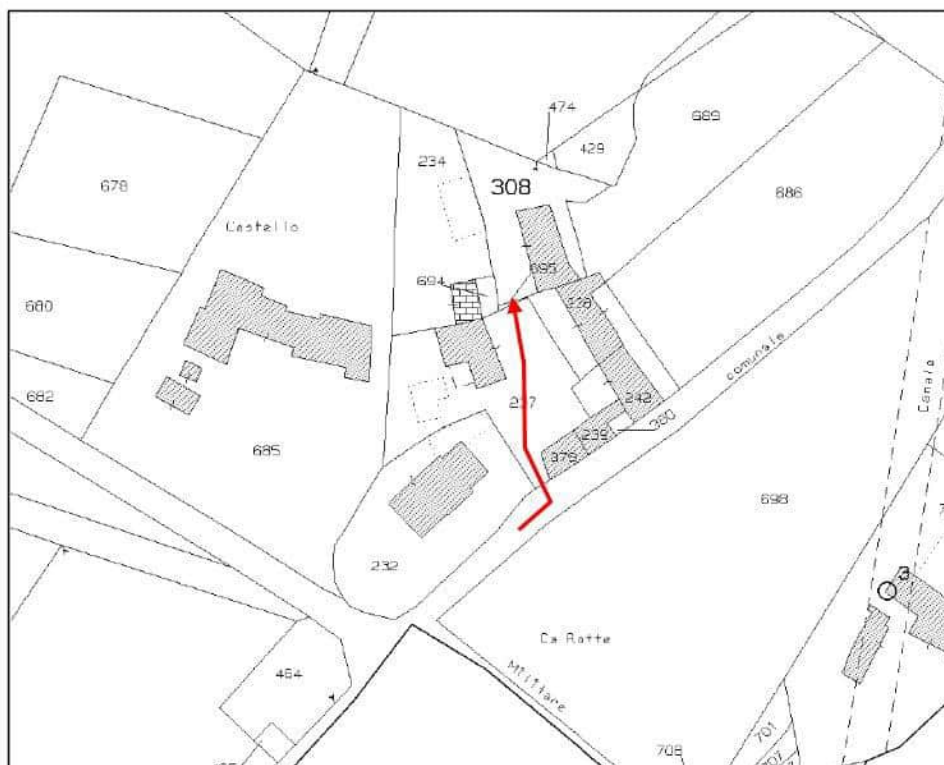


Figura 16: indicazione sull'estratto di mappa catastale del passaggio per accedere agli immobili oggetto del lotto 1 dalla pubblica via



Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche del percorso da attuare per accedere agli immobili dalla pubblica via:



Figura 17: ripresa fotografica dell'ingresso dalla pubblica via



Figura 18: ripresa fotografica del passaggio per accedere verso gli immobili oggetto del lotto 1



Figura 19: ripresa fotografica del passaggio per accedere verso gli immobili oggetto del lotto 1



Figura 20: ripresa fotografica del passaggio per accedere verso gli immobili oggetto del lotto 1

In ordine agli accessi sull'atto di compravendita con il quale i soggetti eseguiti hanno acquistato gli immobili all'art. 2 viene indicato:

La parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, per se ed a-  
 venti causa, la servitù di passaggio pedonale e carroia costituita con atto  
 a rogito del Notaio Dario Innocenzi di Verona in data 16 febbraio 1993,  
 rep. n. 41166, debitamente registrato, e trascritto presso la Conservatoria  
 dei RR.II. di Verona in data 15 marzo 1993 ai numeri 6726 Reg. Gen. e  
 5069 Reg. Part.;

La parte acquirente dichiara essere a conoscenza che il garage oggetto  
 della sopra trascritta compravendita gode della servitù di diritto di passo  
 sul subalterno 9, mappale 308, foglio 12, servitù costituita per destinazio-  
 ne del padre di famiglia.



Pertanto sull'atto viene dichiarato da parte acquirente che l'autorimessa identificata con la particella 308 sub 11 gode del diritto di passo<sup>5</sup> sull'area urbana identificata con la particella 308 sub 9 (di proprietà di terzi); si riporta in estratto l'elaborato planimetrico del piano terra con indicata l'area urbana identificata con la particella 308 sub 9:

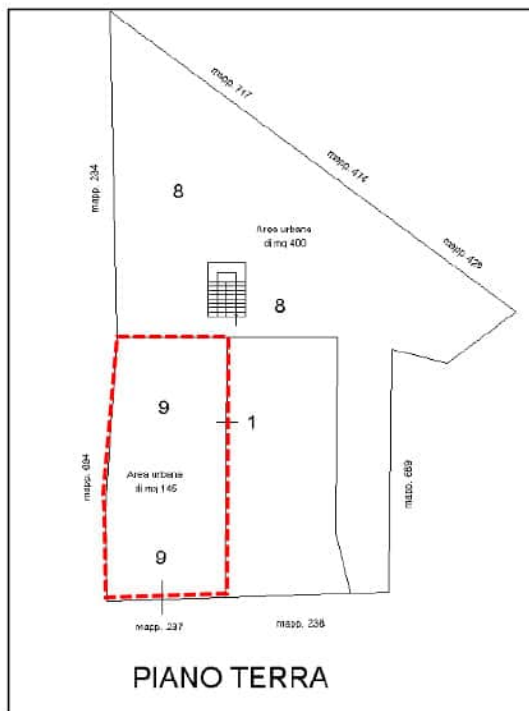


Figura 21: estratto del piano terra dell'elaborato planimetrico della particella 308 con indicata l'area urbana identificata con la particella 308 sub 9

Si evidenzia che anche per accedere al magazzino/deposito identificato con la particella 308 sub 7 (oggetto di procedura all'interno del quale sono presenti le scale che consentono l'accesso all'area urbana particella 308 sub 8 e all'abitazione particella 308 sub 2 oggetto di procedura) è necessario passare sull'area urbana identificata con la particella 308 sub 9 in quanto l'ingresso affaccia direttamente sulla stessa (non sono rilevati diritti di passo trascritti in favore del sub. 2-7-8).

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che l'area urbana identificata con la particella 308 sub 9 è in parte pavimentata e in parte destinata a giardino:

<sup>5</sup> costituito per destinazione del padre di famiglia





Nell'atto viene anche indicata la seguente servitù:

La parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, per se ed a-
venti causa, la servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto
a rogito del Notaio Dario Innocenzi di Verona in data 16 febbraio 1993,
rep. n. 41166, debitamente registrato, e trascritto presso la Conservatoria
dei RR.II. di Verona in data 15 marzo 1993 ai numeri 6726 Reg. Gen. e
5069 Reg. Part.;

Lo scrivente ha provveduto a reperire l'atto del Notaio Innocenzi del 1993 citato nell'atto di provenienza sopra riportato che ha per oggetto la vendita del terreno identificato con la particella 675 (non oggetto della presente valutazione).

Si riporta un estratto della parte ove è descritta la servitù:

L'immobile viene venduto a corpo, con tutti i diritti e ragioni inerenti, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto attuale.

In particolare su una striscia di terra larga quattro metri, insistente per due metri sul m.n.234 e per due metri sul m.n.675 e 308 (entrambi di proprietà degli acquirenti) e per

una lunghezza di metri 11,04 dal confine sud del m.n.234  
viene costituita reciproca servitù di passo pedonale e carraio per l'accesso alla strada comunale, *attraversando la corte.*

cerco della parte acquirente. *Madde "e, proseguendo a sud, su una striscia di terra larga due metri del m.n. 308 (lato sud-ovest) - t. atto, dell'Innocenzi e recini di Cappe l.o. 4.*

Pertanto viene indicato che sulla particella 308, sulla quale insistono gli immobili facenti parte del lotto 1, e sulle particelle 234-675 è costituita reciproca servitù di passo pedonale per l'accesso alla strada comunale attraverso la corte come meglio esplicitata nell'atto.

Ragionevolmente si tratta di una servitù costituita sull'area scoperta della particella 308 (lato ovest).

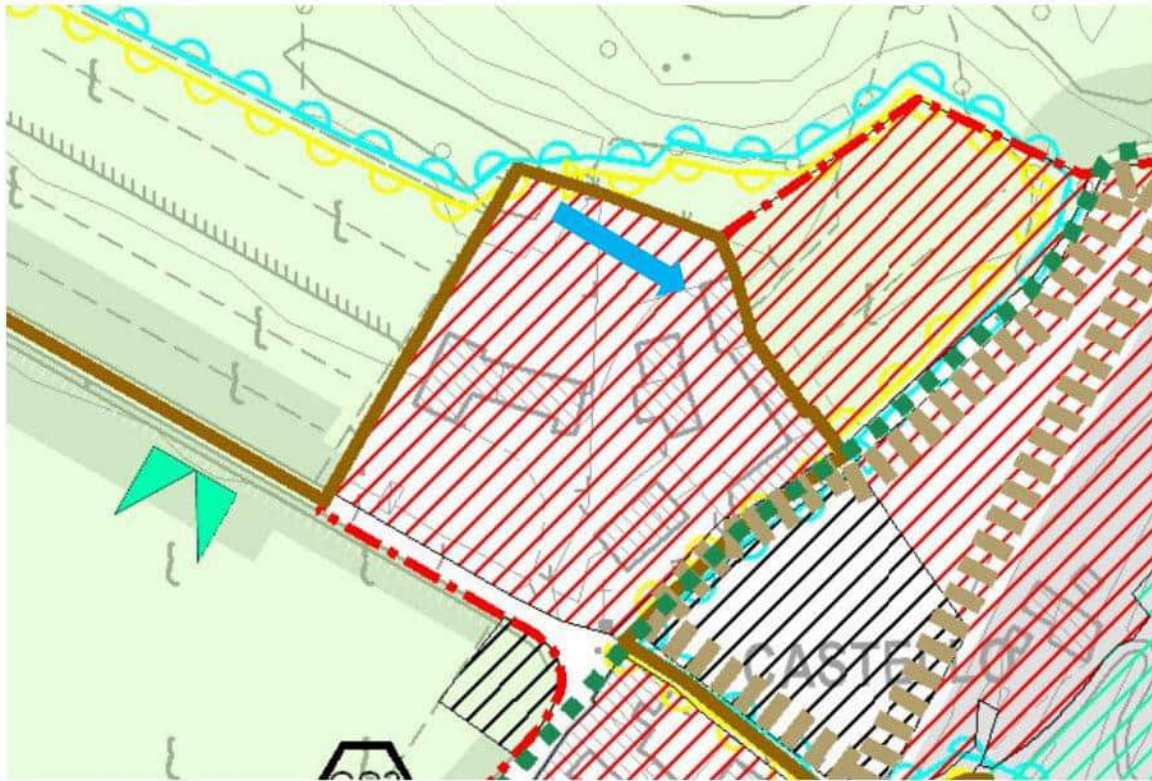
Allegati all'atto non vi sono elaborati/mappe che identifichino graficamente l'ambito della servitù.



#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Rivoli Veronese (VR) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) e dall'esame della documentazione urbanistica reperita sul portale del comune risulta che la zona in cui insistono gli immobili oggetto di stima corrisponde a: Zona "A – centro storico".

Si riporta nel seguito stralcio di Piano degli Interventi con indicazione con freccia azzurra del fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di esecuzione.



Detta zona è disciplinata dall'art. 36 delle NTO del Piano degli interventi; il fabbricato presenta categoria A.2:

<b>A.2</b>	<p><b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</b></p> <p>Sono consentiti i seguenti gradi di intervento:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. manutenzione ordinaria,</li><li>2. manutenzione straordinaria,</li><li>3. restauro e risanamento conservativo, 3a) Intervento finalizzato alla conservazione e al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza secondo i criteri del restauro scientifico. 3b) Intervento finalizzato alla conservazione e al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea</li><li>4. restauro integrativo e propositivo</li><li>5. ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione)</li></ol>
------------	---



### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Le intestazioni catastali degli immobili sono corrette e conformi all'intestazione di cui alle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, sono datate:

- Planimetria dell'abitazione - particella 308 sub 2 datata 29.03.1993
- Planimetrie dell'autorimessa e del magazzino deposito – particelle 308 sub 7 e 11 datate 18.08.2011

**Le planimetrie sono conformi allo stato di fatto degli immobili;** si evidenzia esclusivamente che sulla planimetria catastale dell'abitazione identificata con la particella 308 sub 2 non sono rappresentate le finestre velux che si aprono sulla copertura come da schema che si riporta nel seguito:

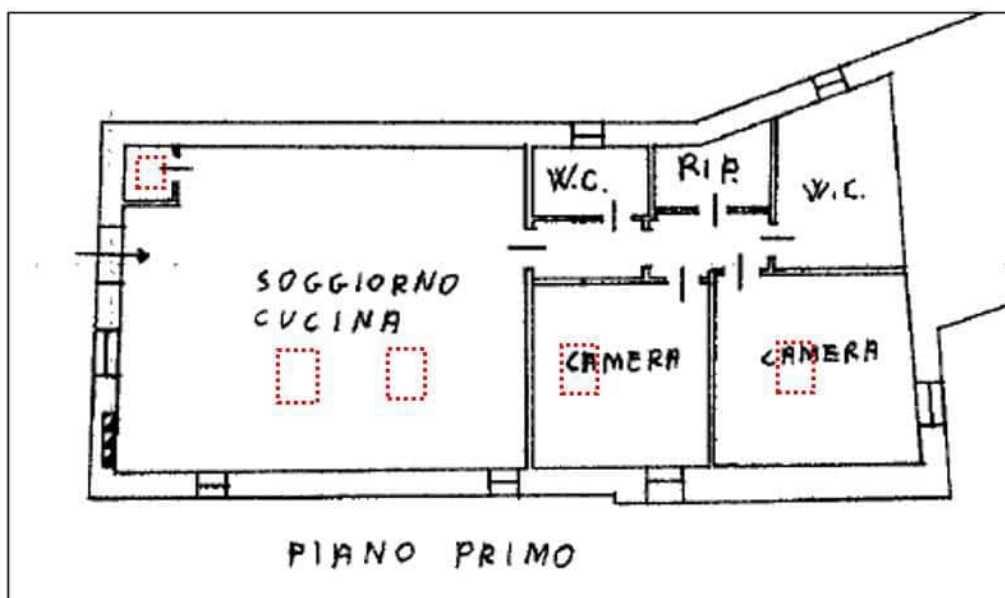


Figura 22: planimetria catastale della particella 308 sub 2 con indicazione delle finestre "velux" come rilevati nel corso del sopralluogo (schema indicativo)

Si evidenzia infine che la tettoia con struttura metallica e copertura in pannello traslucido che funge da protezione della scala di accesso dal piano terra al piano primo non è rappresentata sulle planimetrie catastali.



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

L'originaria edificazione del fabbricato nel quale si sviluppa l'unità abitativa appare risalire, vista la struttura, ad un periodo antecedente al 1967 ed è stata poi oggetto di ristrutturazione con rilascio della Concessione Edilizia n. 13/2752/92 del 1992, mentre lo spazio autorimessa e il deposito sono state realizzate a seguito del rilascio di titoli edilizi rilasciati dall'inizio alla metà degli anni '90, il tutto come meglio esplicitato nel seguito.

È stata effettuata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti al Comune di Rivoli Veronese in esito alla quale sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 62/2600/91 rilasciata il 19.08.1991 avente ad oggetto *"formazione di due garage interrati"*.
- Richiesta di *"parere preliminare"* del 12.03.1991 nella quale vi è una richiesta afferente all'abitazione oggetto di valutazione; nella richiesta viene indicato quanto segue:

Oggetto: Richiesta di parere preliminare.

Il sottoscritto [REDACTED] chiede in via preliminare se sia adattabile ad abitazione la soffitta di una casa di civile abitazione posta in zona di Riordino e Recupero il cui indice di edificabilità sia già superiore ad 1,5 mc/mq. e la cui altezza media è di ml. 2,55.

Si chiede poi se sia possibile aumentare l'altezza della soffitta alzando il livello del terreno circostante, lasciando quindi invariata l'altezza totale del fabbricato, come evidenziato nello schema allegato.


Distinti saluti.

Pertanto il tecnico ha richiesto se *"...sia adattabile ad abitazione la soffitta di una casa di civile abitazione posta in zona di riordino e recupero il cui indice di edificabilità si è già superiore ad 1,5 mc/mq e la cui altezza media è di ml 2,55..."*

A seguito della richiesta sopra riportata è stato rilasciato in data 17.05.1991 parere favorevole della commissione edilizia:





N. <u>2798</u> di protocollo	li <u>17 MAG 1991</u>
OGGETTO: Comunicazione inerente la richiesta di Concessione/Autorizzazione Edilizia per l'esecuzione di <u>PARERE PRELIMINARE PER CAMBIO D'USO- DA SOFFITTA AD ABITAZIONE.</u> --	
- Pr. Ed. n. <u>2684</u>	
<u>RACCOMANDATA A. R.</u>	Alla Ditta 
In riferimento alla richiesta presentata dalla ditta in indirizzo indicata e descritta in oggetto, si comunica che la locale Commissione Edilizia, nella seduta del <u>8 MAG. 1991</u> ha espresso il seguente parere: <u>FAVOREVOLE.</u> --	

A seguito del parere favorevole rilasciato è stata presentata la pratica per il rilascio della concessione edilizia che verrà nel seguito descritta.

- Concessione Edilizia n. 13/2752/92 rilasciata il 05.05.1992 avente ad oggetto *"ristrutturazione edificio di abitazione"*.
- Concessione Edilizia n. 8/2953/94 rilasciata il 13.01.1994 avente ad oggetto *"variante alla C.E. n. 62/2620/91 del 19.8.91 (formazione di n.2 garage interrati) e formazione di muro di sostegno a secco e muratura di recinzione"*.
- Permesso di agibilità n. 20/96 del 28.10.1996 nel quale viene fatto riferimento alle Concessioni n. 62/91 e 8/94.

Dall'esame di tutte le pratiche edilizie sopra descritte è emerso che:

- l'abitazione è conforme a quanto rappresentato sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia n. 13/2752/92;
- l'autorimessa e il magazzino deposito particelle 308 subb. 7 e 11 sono conformi a quanto rappresentato sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia n. 8/2953/94

Il fabbricato è pertanto provvisto di titoli autorizzativi alla costruzione.

#### Nota in ordine alla documentazione amministrativa

L'analisi documentale dello scrivente è stata sviluppata sulla base della documentazione messa a disposizione dal personale della P.A. a seguito di richiesta accesso atti; la documentazione viene estratta dal personale degli uffici tecnici e messa a disposizione senza che vi sia da parte di chi scrive un accesso diretto all'archivio.



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

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

Al momento del sopralluogo dello scrivente all'interno dell'abitazione era presente la [REDACTED]

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

Le unità sono occupate da uno dei soggetti esecutati [REDACTED]

In ogni caso lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate se per gli immobili oggetto di procedura siano presenti contratti di locazione.

L'ufficio territoriale di Verona 1 dell'Agenzia delle Entrate ha risposto che non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi agli immobili (cfr. comunicazione ricevuta).

## **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- ISCRIZIONE del 09.12.2011 - Registro Particolare 9089 Registro Generale 46276 Pubblico ufficiale Rossi Luigi Repertorio 37223/3365 del 21.11.2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 e di [REDACTED] per la quota di 1/2 sui seguenti immobili:
  - Catasto fabbricati del comune di Rivoli Veronese fg. 12, particelle 308 subb. 2-7-8-11
- TRASCRIZIONE del 11.09.2023 - Registro Particolare 27101 Registro Generale 36235 Pubblico ufficiale "UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA" Repertorio 5290 del 07.08.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 e di [REDACTED] per la quota di 1/2 dei seguenti immobili:
  - Catasto fabbricati del comune di Rivoli Veronese fg. 12, particelle 308 subb 2-7-8-11, oltre ad altre unità non oggetto del lotto 1.



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

Vi è la trascrizione del provvedimento della casa coniugale:

- TRASCRIZIONE del 14.02.2020 - Registro Particolare 3817 Registro Generale 5455 Pubblico ufficiale "TRIBUNALE DI VERONA" Repertorio 7064/2017 del 05.10.2017 ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO PRESIDENZIALE PROVVISORIO ED URGENTE DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE, a favore di ██████████ E contro ██████████ sui seguenti immobili:

- o Catasto fabbricati del comune di Rivoli Veronese fg. 12, particelle 308 subb 2-7-8-11

Nella sezione "D" della nota di trascrizione viene indicato quanto segue:

*"provvedimento presidenziale temporaneo ed urgente di assegnazione casa coniugale con tutti gli arredi e corredi a ██████████ che l'abiterà con il figlio. I beni immobili sono indicati in nota sotto la responsabilità della parte. Esente ai sensi della legge 6.3.1987 n.74 art.19."*

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

Non si segnalano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.

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

Il fabbricato ove si collocano le unità oggetto non risulta situato all'interno di un condominio.

In ordine alla condominialità si evidenzia che risultano comunque comuni gli enti ed i servizi di cui all'art. 1117 c.c.

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

Il bene oggetto di compravendita è un bene personale di persona fisica.

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

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica, per cui non vi sono limiti alla circolazione degli immobili.



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

Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero<sup>6</sup> per cui non risulta necessario alcun progetto divisionale, essendo peraltro beni autonomi.

### D.1.13. Valutazione del lotto

#### D.1.13.1. Consistenza

##### Superfici commerciali:

Le superfici delle unità sono calcolate sulla base delle planimetrie catastali verificate nel corso del sopralluogo.

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; sono state desunte dalle planimetrie verificate nel corso del sopralluogo; gli spazi secondari/accessori (balconi, portici, soffitte e cantine ecc...) sono stati computati considerando un coefficiente di omogeneizzazione indicato nella tabella che segue.

La superficie della scala rappresentata sulla planimetria del magazzino/deposito identificato con la particella 308 sub 7 non è stata computata nel calcolo della superficie dell'unità.

Tabella di calcolo delle superfici commerciale complessiva delle murature del 50% delle murature in comune con altre unità:

comune di Rivoli Veronese fg. 12, part. 308, sub 2				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
abitazione piano primo	sup. lorda	143,00	1,00	143,00
totale				<b>143,00</b>
comune di Rivoli Veronese fg. 12, part. 308, sub 7				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
magazzino/deposito	sup. lorda	14,00	1,00	14,00
totale				<b>14,00</b>
comune di Rivoli Veronese fg. 12, part. 308, sub 8				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
area urbana - giardino (superficie dedotta dalla visura catastale)	sup. lorda	400,00	1,00	400,00
totale				<b>400,00</b>

<sup>6</sup> Quota 1/2 in capo al sig. [REDACTED]



comune di Rivoli Veronese fg. 12, part. 308, sub 11				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa	sup. lorda	37,00	1,00	37,00
<b>totale</b>				<b>37,00</b>

#### D.1.13.2. Criteri di stima

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore del bene basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico economici considerati sono:

- valori unitari attuali accertati mediante analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc....

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni, e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e di tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

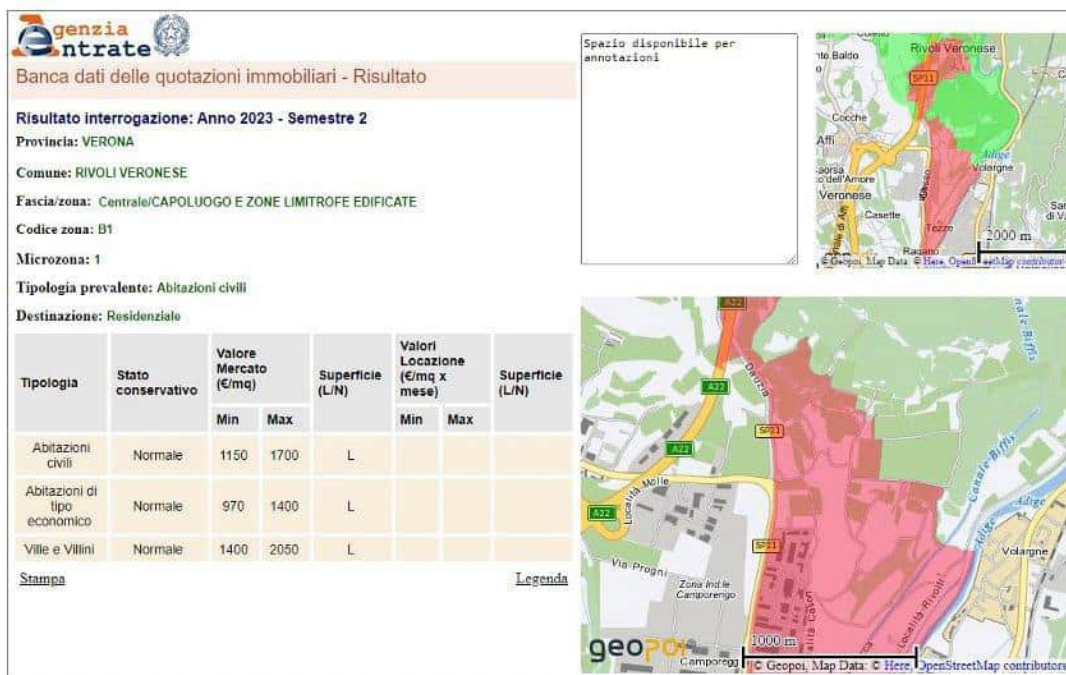
Il valore delle superfici delle aree esterne di stretta pertinenza delle unità, ove non diversamente specificato, è ricompreso nel valore assegnato alle strutture.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

In particolare, sono esperite indagini di mercato, mentre per la zona ove è collocato l'immobile l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia non riporta quotazioni per i fabbricati residenziali.

Lo scrivente ha provveduto a reperire i dati forniti dall'OMI nella zona più prossima a quella ove sono inseriti gli immobili oggetto del lotto 1 per la quale sono riportate le seguenti quotazioni:





### D.1.13.3. Stima

#### Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali e considerata la situazione attuale di mercato si ritiene di prevedere una valutazione dell'abitazione dell'ordine di € 1.000,00 il mq:

LOTTO UNICO			
comune di Rivoli Veronese fg. 12, part. 308, sub 2			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 44)	valore unitario €/mq	valore complessivo
abitazione	143,00	€ 1.000,00	€ 143.000,00
comune di Rivoli Veronese fg. 12, part. 308, sub 7			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 44)	valore unitario €/mq	valore complessivo
deposito/magazzino (rip-intercapedine)	14,00	a corpo	€ 12.000,00
comune di Rivoli Veronese fg. 12, part. 308, sub 8			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 44)	valore unitario €/mq	valore complessivo
area urbana/giardino	400,00	a corpo	€ 5.000,00



comune di Rivoli Veronese fg. 12, part. 308, sub 11			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 45)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	37,00	a corpo	€ 6.000,00
valore complessivo lotto unico			€ 166.000,00

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

Trattandosi invece di immobili che vengono venduti senza garanzia di vizi e difetti, si ritiene opportuno indicare i seguenti aggiustamenti estimativi:

Descrizione	Valore
<b>Valore del Lotto 1</b>	
Valore abitazione + deposito/magazzino + area urbana (giardino) + autorimessa	166.000,00 €
riduzione del valore per la circostanza relativa alle modalità di accesso su porzioni di aree di terzi (come esplicitati in relazione) -10%	16.600,00 €
riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione -10%	16.600,00 €
<b>Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>132.800,00 €</b>

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

Il valore del **Lotto 1** (piena proprietà di una abitazione, magazzino, area urbana (giardino) e autorimessa) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è pari a € 132.800,00 valore che viene opportunamente arrotondato ad € 133.000,00.

Il valore delle quote di pertinenza dei due soggetti esegutati può essere indicato in:

- **Valore quota di 1/2 di pertinenza della sig.ra [REDACTED] € 66.500,00**
- **Valore quota di 1/2 di pertinenza del sig. [REDACTED] € 66.500,00**

Si evidenzia che vi è la trascrizione del provvedimento di assegnazione di casa coniugale a favore della [REDACTED] considerato quanto indicato nel quesito che recita:

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



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

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

Il provvedimento di assegnazione di casa coniugale non risulta opponibile alla procedura in quanto interessa uno dei soggetti esecutati; pertanto non verrà valutato l'immobile con l'incidenza del provvedimento.

