

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

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>R.G.E. n. 64/2024</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Attilio Burti</b>
<b>Creditore precedente</b>	██
<b>Parte eseguita</b>	██



**Esperto Stimatore**

Arch. Elena FIORIO – P.le Olimpia n. 7, 37138 Verona  
elena@sudiotecnicofiorio.it - +39 045 565400

**Custode Giudiziario**

Avv. Silvia FIORIO - Via Altichiero n. 26, 37059 Zevio (VR)  
fiorio@studiolegalecrema.com - +39 045 592260

**Elena Fiorio architetto**  
P.le Olimpia n. 7 – 37138 Verona  
C.F. FRI LNE 86R61 L781D  
P.IVA 04305070239  
www.studiotecnicofiorio.it  
elena@sudiotecnicofiorio.it – elena.fiorio@archiworldpec.it



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

<b>A</b>	<b>SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO</b> .....	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA</b> .....	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>DIVISIONI IN LOTTI</b> .....	<b>4</b>
<b>D</b>	<b>DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI</b> .....	<b>4</b>
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA .....	4
D.1.1	Proprietà .....	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	9
D.1.3	Descrizione dei beni .....	15
D.1.3.1	Contesto .....	15
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	16
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	28
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	28
D.1.4	Situazione urbanistica della zona .....	29
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile .....	30
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile .....	30
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	32
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	32
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	32
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici .....	32
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	32
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	34
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	34
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	34
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	34
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	34
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	34
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale .....	34
D.1.13	Valutazione del lotto .....	34
D.1.13.1	Consistenza .....	34
D.1.13.2	Criteri di stima .....	35
D.1.13.3	Stima .....	36
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	38
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	38
<b>E</b>	<b>ALLEGATI LOTTO UNICO</b> .....	<b>39</b>
E.1	Titolo di provenienza del bene .....	39
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato .....	39
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato .....	39
E.4	Stato di famiglia storico .....	39
E.5	Planimetrie catastali .....	39
E.6	Estratto storico del Catasto .....	39
E.7	Ispezioni ipotecarie aggiornate .....	39
E.8	Titoli Abilitativi .....	39
E.9	Fotografie degli interni .....	39
E.10	Fotografie degli esterni .....	39
E.11	Dati comparativi acquisiti e fonte .....	39



## A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 64/2024
<b>Lotto</b>	Unico
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Abitazione di corte terra/cielo Sup. commerciale mq 362
<b>Ubicazione</b>	San Pietro di Morubio (VR), Via Pioppazza n. 62
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di San Pietro di Morubio (VR) Foglio 20 part. 63 e 86 graffata 388 Catasto Terreni, Comune di San Pietro di Morubio (VR) Foglio 20 part. 63, 86 e 388
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 108.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Abitato dall'esecutato
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti con costi di regolarizzazione pari ad € 17.300,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti poiché già regolarizzate dal CTU
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



---

## B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Le unità immobiliari oggetto del presente elaborato di stima risultano intestate all'esecutato

L'esecutato è reperibile al numero di telefono

Con atto di compravendita Notaio Sergio Macchi di Legnago del 05/10/2016 rep. 156678/29130 trascritto il 10/10/2016 rg. 39144 rp. 25493 l'esecutato acquistava dai il compendio immobiliare per la quota di 1/1 di proprietà.

## C DIVISIONI IN LOTTI

Il compendio è costituito da un immobile terra cielo e da alcune pertinenze quali un garage doppio, un ripostiglio ed un terreno, oltre al sedime dove insiste l'unità abitativa. La suddivisione in lotti comporterebbe un frazionamento delle unità con conseguente diminuzione del valore del compendio e la creazione di servitù. Tutto ciò detto, rilevato che il compendio non è facilmente divisibile, si propone la vendita come Lotto Unico.

## D DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1 LOTTO UNICO

#### D.1.1 Proprietà

Secondo quanto risulta dalla certificazione notarile e dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso i registri dell'Agenzia delle Entrate, uffici provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio anteriore alla data di notifica del pignoramento (05/02/2024), si rilavano le seguenti formalità:

- Con atto di compravendita in data 05/10/2016 rep. n. 156678 notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto il 10/10/2016 RG n. 39144 e RP n. 25493, gli immobili situati nel comune di San Pietro di Morubio (VR) individuati al catasto fabbricati foglio 20, particelle 63 e 86 graffata 388, catasto terreni foglio 20, part. 63-86-388 pervenivano all'esecutato



- 
- A seguito di successione in morte di [REDACTED] registrata il 25/06/2009, rep n. 78/588 Ufficio del Registro, trascritta il 20/08/2009 al n. 33792/20455 gli immobili situati nel comune di San Pietro di Morubio (VR) individuati al catasto fabbricati foglio 20, particelle 63 e 86 graffata 388, catasto terreni foglio 20, part. 63-86-388 pervenivano a Giacomello Anna Maria per la quota di 2/12 di proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/12 di proprietà ciascuno.
  - Con atto di accettazione tacita eredità in morte di [REDACTED] rep. n. 156678 notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto il 10/10/2016 n. RG n. 39143 e RP n. 25492 gli [REDACTED] [REDACTED] accettavano la quota di 1/2 di proprietà.
  - Con atto di compravendita in data 13/02/1998 rep. n. 48176 notaio Giuseppe Chiliberti di Cerea (VR), trascritto il 11/03/1998 RG n. 6709 e RP n. 4443, gli immobili situati nel comune di San Pietro di Morubio (VR) individuati al catasto fabbricati foglio 20, particelle 63 e 86 graffata 388, catasto terreni foglio 20, part. 63-86-388 pervenivano [REDACTED] [REDACTED]

All'atto del pignoramento (05/02/2024) l'esecutato risulta di stato libero per divorzio da [REDACTED]



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

Comune di San Pietro di Morubio Prot. n. 0003858 del 16-05-2024 Cat. 11 Clas. 2

Protocollo ANPR: 1781407718



COMUNE DI SAN PIETRO DI MORUBIO

### Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI SAN PIETRO DI MORUBIO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Atto N. 1107 parte I serie A - anno 1971 - Comune di LEGNAGO (VR)

Risulta di stato libero per [REDACTED]

Data 16/05/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI SAN PIETRO DI MORUBIO

Leardini Antonella

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA  
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000  
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

1 / 1

Tribunale di Verona E.I. n. 64/2024 R.E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Arch. Elena Forio  
Custode: Avv. Silvia Fiorio





**COMUNE DI SAN PIETRO DI MORUBIO**

**Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Residenza,  
di Stato di famiglia**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI SAN PIETRO DI MORUBIO

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

Cognome [REDACTED]  
Nome [REDACTED]

Risulta [REDACTED]  
Atto N. 1107 parte I serie A - anno 1971 - Comune di LEGNAGO (VR)  
[REDACTED]

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome [REDACTED]  
Nome [REDACTED]  
[REDACTED]  
Atto (ASSENTE)  
[REDACTED]

Cognome [REDACTED]  
Nome [REDACTED]  
[REDACTED]  
Atto N. 19 parte I serie A - anno 2018 - Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO (VR) -  
Ufficio 1  
[REDACTED]

Cognome PETTENE  
Nome MIHAI VITTORIO  
nato il 18/10/2015 in LEGNAGO (VR)  
Atto N. 113 parte I serie A - anno 2015 - Comune di CEREIA (VR)  
(C.F. PTTMVT15R18E512D)

Cognome PETTENE  
Nome MASSIMO  
nato il 15/12/1971 in LEGNAGO (VR)  
Atto N. 1107 parte I serie A - anno 1971 - Comune di LEGNAGO (VR)  
(C.F. PTTMSM71T15E512L)

Risulta iscritto all'indirizzo:  
VIA PIOPPAZZA N. 62  
Comune SAN PIETRO DI MORUBIO (VR).

1 / 2





Data 01/08/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI SAN PIETRO DI MORUBIO  
Leardini Antonella

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA  
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,  
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972



2 / 2

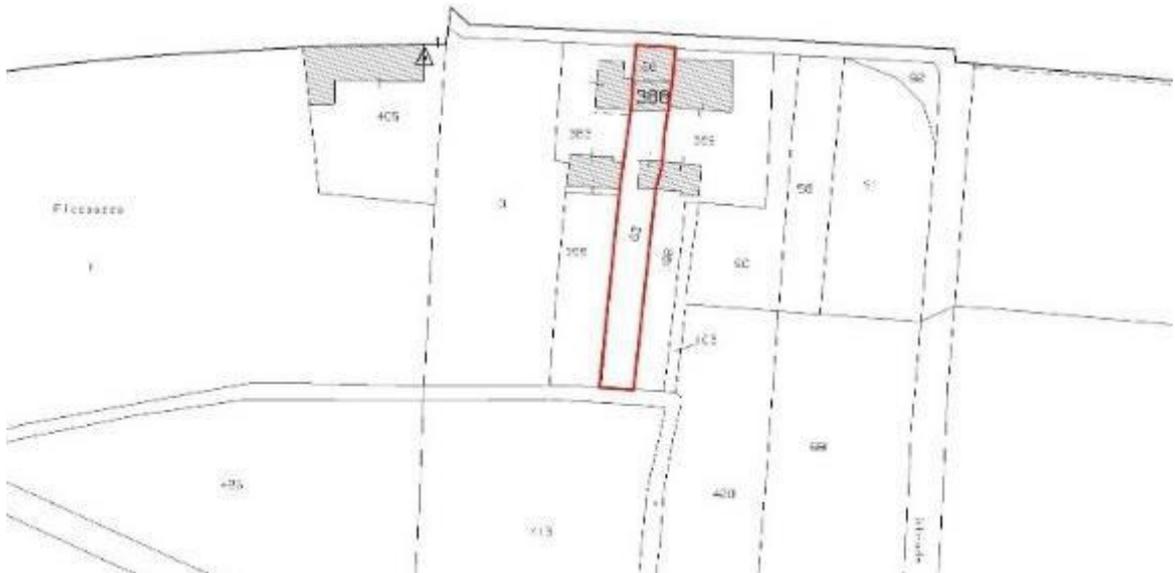


### D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è situato nel comune di San Pietro di Morubio (VR) in via Pioppazza n. 62 ed all'Agenda del Territorio è così censito:

Catasto Terreni, comune di San Pietro di Morubio, foglio 20

- particella 63, ente urbano, mq 725;
- particella 86, ente urbano, mq 91;
- particella 388, ente urbano, mq 74.



*Estratto mappa catastale con evidenziato il compendio*





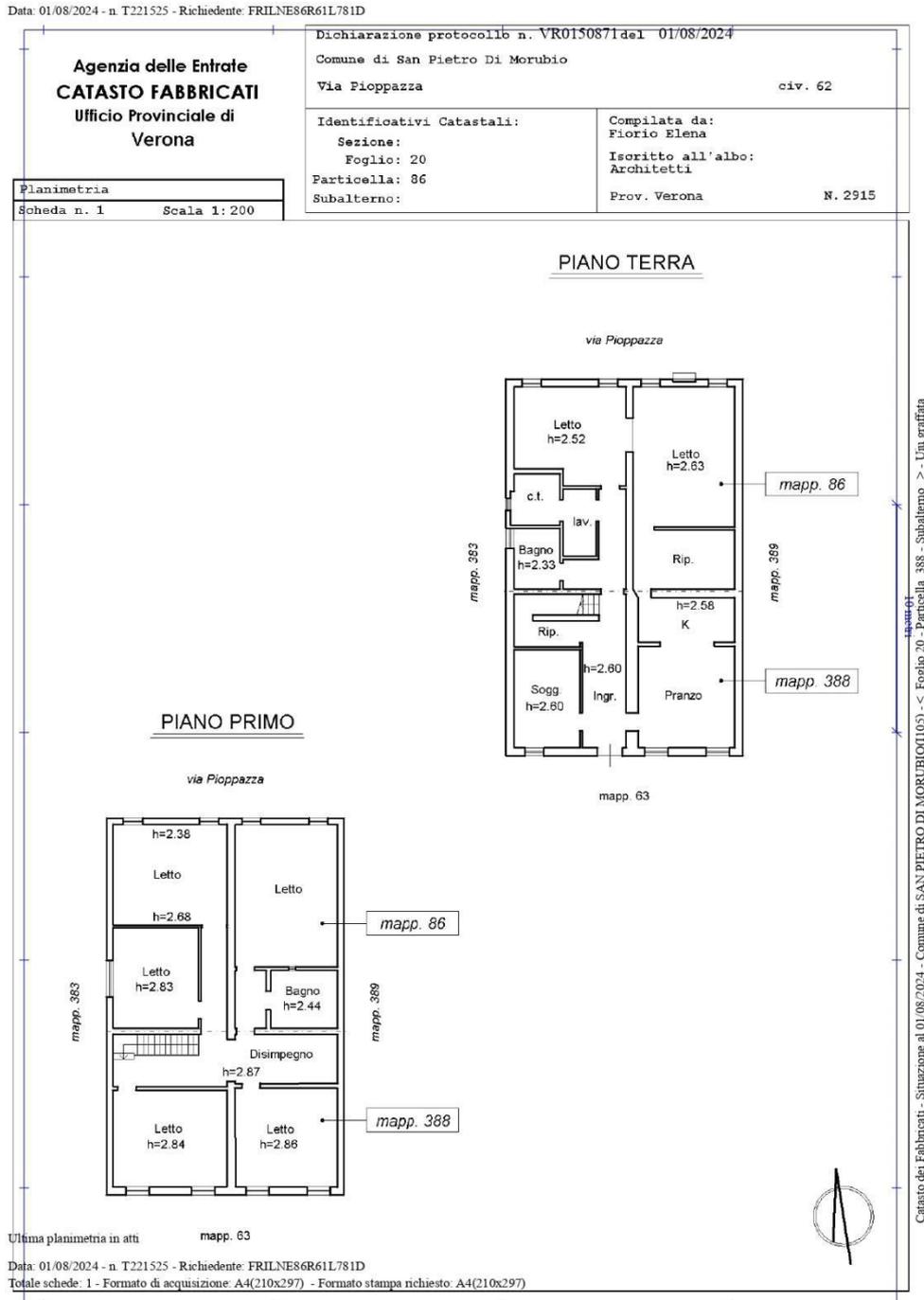
*Estratto Google Maps*



A seguito della variazione catastale eseguita dall'esperto in data 01/08/2024 i nuovi dati degli immobili sono i seguenti:

Catasto Fabbricati, comune di San Pietro di Morubio, foglio 20

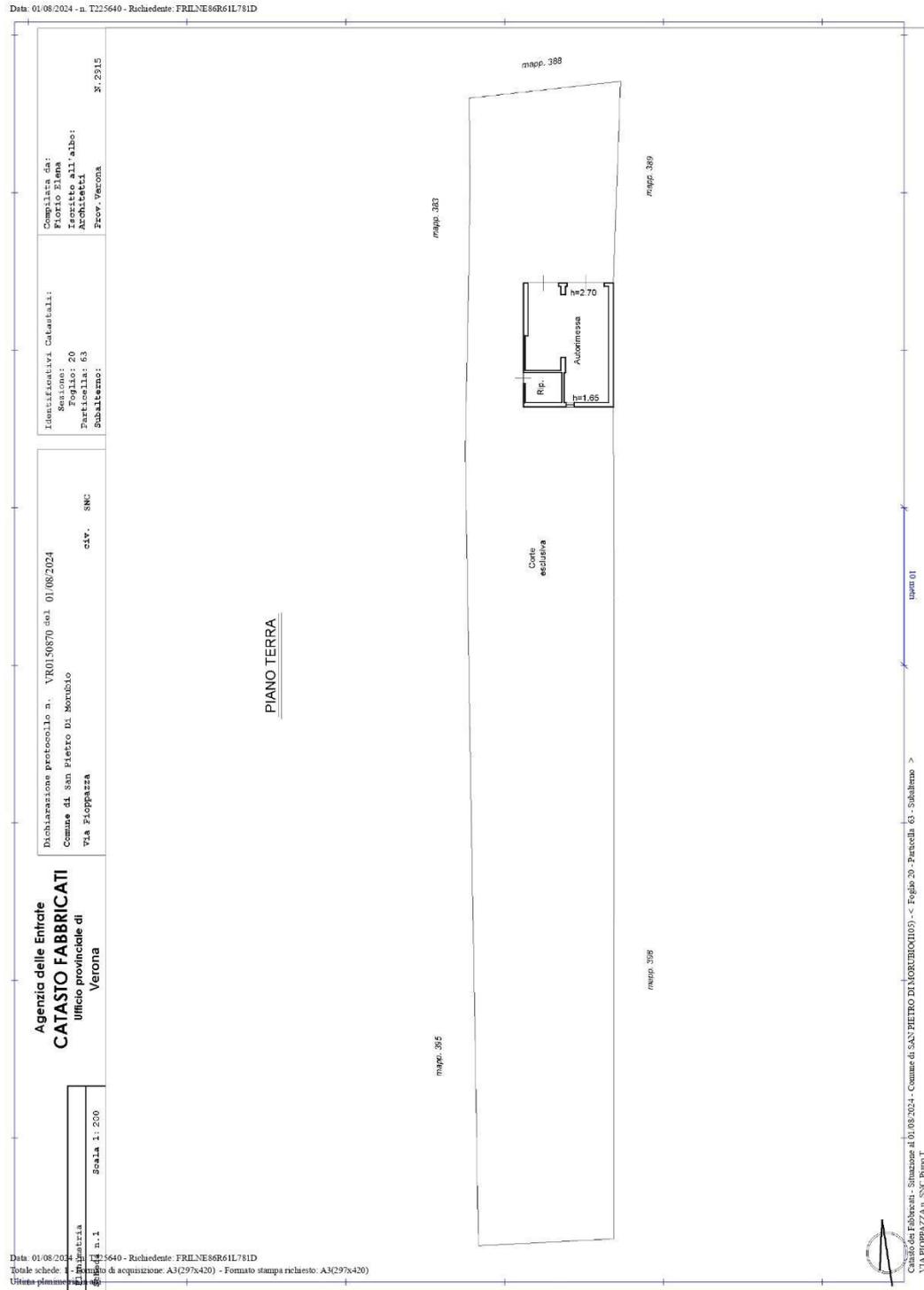
- particella 86 graffata 388, categoria A/3, classe 2, vani 11,5, mq 339, rendita catastale € 469,20 (abitazione);



Tribunale di Verona E.I. n. 64/2024 R.E.  
 Giudice: Dott. Attilio Burti  
 Esperto stimatore: Arch. Elena Forio  
 Custode: Avv. Silvia Fiorio



- particella 63, categoria C/6, classe 2, mq 61, rendita catastale € 68,79 (autorimessa).



Tribunale di Verona E.I. n. 64/2024 R.E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Arch. Elena Forio  
Custode: Avv. Silvia Fiorio



---

Secondo quanto risulta dai registri del Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio – al ventennio anteriore alla data del pignoramento del 05/02/2024, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

**Catasto Fabbricati – Comune di San Pietro di Morubio (VR)**

**Foglio 20, particella 86 graffata 388 (unità abitativa)**

- a. VARIAZIONE del 08/01/1998 in atti dal 08/01/1998, AGGIORNAMENTO DITTA - FUSIONE (n. D00076.1/1998);
- b. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/08/2024 Pratica n. VR0150871 in atti dal 01/08/2024 (n. 150871.1/2024)

**Foglio 20, particella 63 (autorimessa)**

- a. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- b. FRAZIONAMENTO del 14/11/1974 in atti dal 27/10/1997 RIF. MOD.12 N.27 DEL 16/11/74 (n. 393/1974)
- c. FRAZIONAMENTO del 03/08/1981 in atti dal 08/11/1997 DIVISIONE (n. 5775.1/1981)
- d. VARIAZIONE del 23/12/1997 in atti dal 23/12/1997 AMP. DEP. VSI. RISTRUTTURAZIONE (n. D06033.1/1997) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
- e. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2009 Pratica n. VR0233150 in atti dal 26/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26910.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- f. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/08/2024 Pratica n. VR0150870 in atti dal 01/08/2024 (n. 150870.1/2024)

**Catasto Terreni – Comune di San Pietro di Morubio (VR)**

**Foglio 20, particella 63 (ente urbano)**

- a. Impianto meccanografico del 25/06/1979 - ente urbano (sup. 21 mq)
- b. VARIAZIONE GEOMETRICA del 18/08/1997 in atti dal 19/08/1997 (n. 2537.1/1997) - Annotazioni: comprende le particelle: 384, 390, 59 - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:



---

Foglio 20 Particella 86  
Foglio 20 Particella 385  
Foglio 20 Particella 390  
Foglio 20 Particella 384  
Foglio 20 Particella 59

**Foglio 20, particella 86 (ente urbano)**

- a. Impianto meccanografico del 25/06/1979 – fabbricato urbano da accertare (sup. 9 mq)
- b. VARIAZIONE GEOMETRICA del 18/08/1997 in atti dal 19/08/1997 (n. 2537.1/1997) - Annotazioni: comprende le particelle: 385 - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Foglio 20 Particella 385  
Foglio 20 Particella 390  
Foglio 20 Particella 63  
Foglio 20 Particella 384  
Foglio 20 Particella 59

**Foglio 20, particella 388 (ente urbano)**

- a. Impianto meccanografico del 25/06/1979 – fabbricato promiscuo (sup. 249 mq)
- b. VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/07/1997 in atti dal 19/08/1997 (n. 2186.1/1997) - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:  
Foglio 20 Particella 386
- c. FRAZIONAMENTO del 18/08/1997 in atti dal 19/08/1997 (n. 2537.2/1997) - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Foglio 20 Particella 5  
Foglio 20 Particella 387

Confini al Catasto Terreni: le particelle n. 86-388-63 confinano in senso orario partendo da nord con via Pioppazza, le particelle n. 389, 398, 413, 395 e 383.

Dalla verifica effettuata risulta che vi è corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento immobiliare del 05/02/2024 e quello della nota di trascrizione relativa al pignoramento dell'immobile eseguita all'Agenzia del Territorio



---

Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona, il 28/02/2024, RG n. 7761, RP n. 5813.

Lo stato dei luoghi non coincide con le planimetrie esistenti, pertanto, l'esperto estimatore ha provveduto alla variazione catastale i cui nuovi dati sono:

**Foglio 20, particella 86 graffata 388 (unità abitativa) - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** del 01/08/2024 Pratica n. VR0150871 in atti dal 01/08/2024 (n. 150871.1/2024)

**Foglio 20, particella 63 (autorimessa) - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** del 01/08/2024 Pratica n. VR0150870 in atti dal 01/08/2024 (n. 150870.1/2024)

### **D.1.3 Descrizione dei beni**

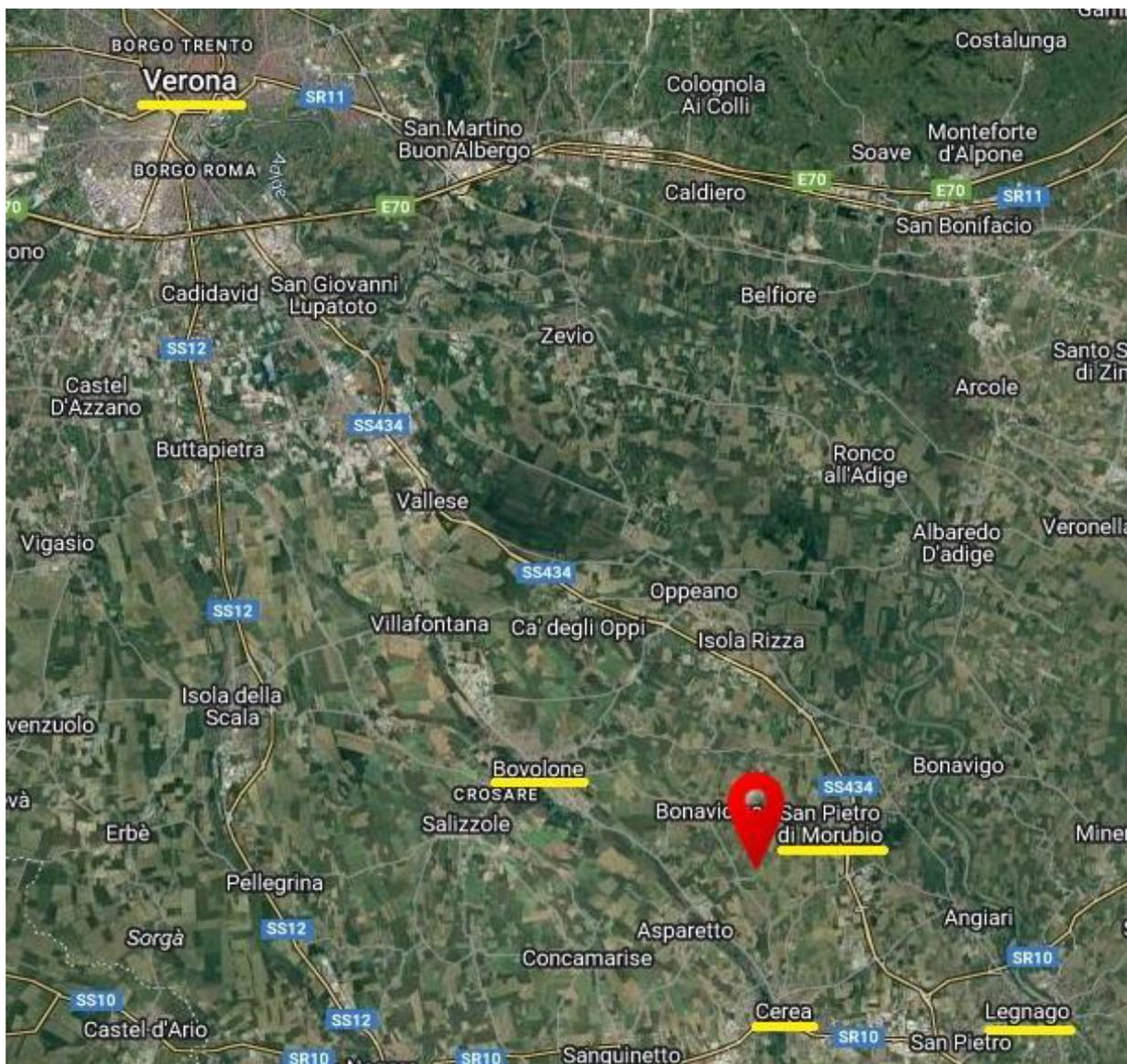
#### **D.1.3.1 Contesto**

Il compendio si trova in provincia di Verona nella parte sud in un territorio pianeggiante e pressoché agricolo su una strada di campagna asfaltata laterale alla SP45a che collega Bonavicina a Cerea.

Il capoluogo San Pietro di Morubio dista circa 6 km dal lotto, mentre la frazione di Bonavicina è a circa 3 km.

La vicinanza alla SS 434 "Transpolesana" (9 km circa) consente un buon collegamento sia con Legnago che con la città di Verona. I vicini centri abitati quali Legnago, Cerea e Bovolone sono ben serviti di servizi e linee di trasporto.





*Estratto ForMaps*

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

Trattasi di unità abitativa con autorimessa e corte collocata all'interno di un territorio agricolo nella provincia a sud di Verona. L'immobile si trova in campagna, fuori dal centro abitato di San Pietro di Morubio e più precisamente in via Pioppazza n. 62.

**Unità abitativa part. 86 graffata 388** L'immobile abitativo fa parte di un gruppo di case di antica origine che hanno un affaccio sulla pubblica via e l'altro su corte interna. Nello specifico trattasi di una porzione di immobile cielo-terra disposto su due piani fuori terra in scadenti condizioni conservative e manutentive.

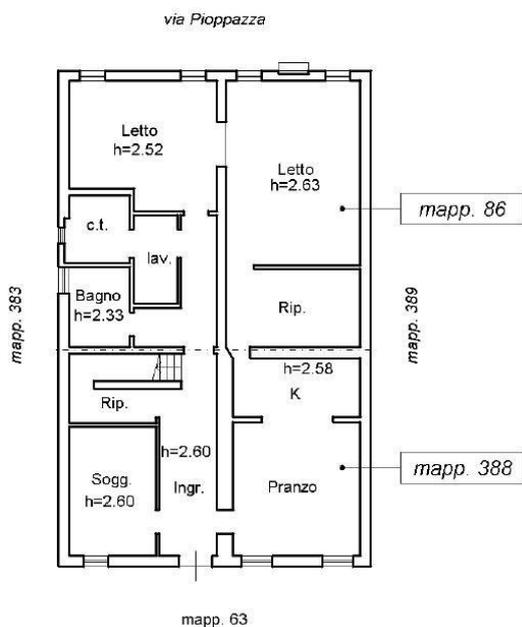
L'unità abitativa che affaccia sia sulla pubblica via Pioppazza che sulla corte interna è così



composta:

- piano terra mq 164,00: ingresso dalla corte, cucina-pranzo, soggiorno, bagno, locale tecnico con lavanderia, due camere da letto e due ripostigli; l'altezza dei locali cambia a seconda dei vani e varia da circa m. 2.40 a circa m. 2.63, bagno, lavanderia e centrale termica risultano controsoffittati con un'altezza di circa m. 2.33.

### PIANO TERRA



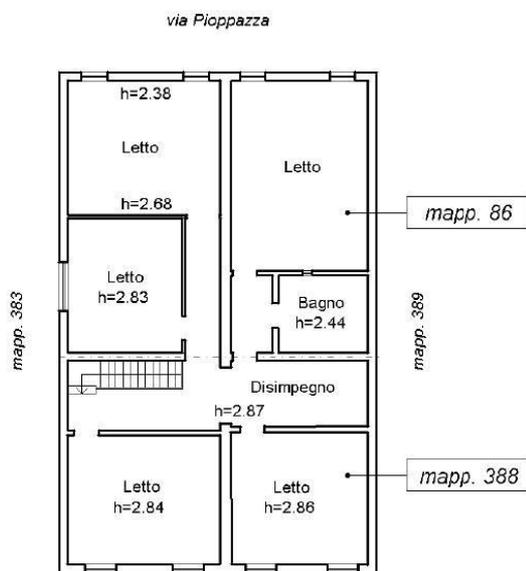






- piano primo mq 161,00: cinque camere da letto, bagno e un ampio disimpegno, l'altezza interna dei locali varia da circa m. 2.44 (bagno) a circa m. 2.87 (disimpegno). Le due camere da letto con affaccio su via Pioppazza hanno il soffitto inclinato.

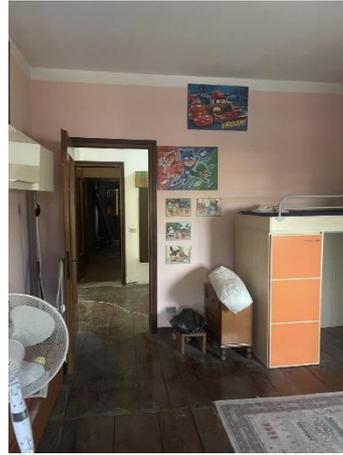
### PIANO PRIMO



ma planimetria in atti

mapp. 63







### Caratteristiche strutturali

	Materiale	Tipologia	Condizioni	Coibentazione
<b>Strutt. verticali</b>	Laterizio	Setti murari	Discreta	Assente
<b>Copertura</b>	Legno/laterizio	-	Cattive*	-
<b>Solai</b>	Legno	-	Discreti	Assente

\* Si precisa che al piano primo ci sono delle infiltrazioni dalla copertura.



## Componenti edilizie e costruttive

	Materiale	Tipologia	Condizioni
Sup. esterne	Intonaco	-	Parte decadente
Oscuranti via Pioppazza	Legno/metallo	Ante ad oscuro	Cattive
Oscuranti Corte interna	PVC	Avvolgibile	Mediocre
Infissi interni	Legno	A battente	Discrete
Muri interni	Laterizio	Portante/tramezze	Discrete
Sup. Interne PT	Intonaco	Tinteggiato	Scarso**
Sup. Interne P1	Intonaco	Tinteggiato	Cattive
Pavimento PT	Gres	Piastrelle	Discrete
Pavimento P1	Legno	Listoni	Mediocre
Rivestimenti	Gres	Piastrelle	Discrete

\*\*Si precisa che al piano terra le murature portanti e non presentano tracce di umidità di risalita.

## Caratteristiche impiantistiche

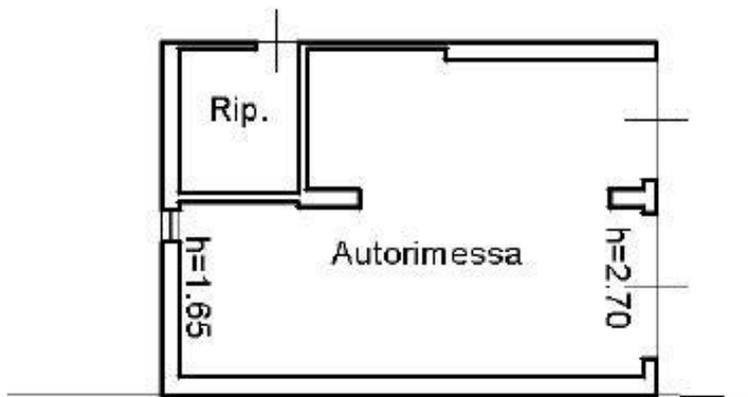
	Tipologia	Alimentazione	Condizioni	Conformità
Citofonico	-	-	-	-
Gas	-	metano	vetusto	n.d.
Elettrico	Sottotraccia /a vista	elettrica	vetusto	n.d.
Idrico sanitario	-	-	discreto	n.d.
Acqua sanitaria	Boiler elettrico	elettrica	n.r.	n.d.
Imp. termico PT	Stufe	Legna	n.r.	n.d.
Imp. termico P1	Radiatori	Caldaia	Non funzionante	n.d.
Raffrescamento	-	-	-	-
Fognatura	-	-	n.r.	n.d.



L'impianto elettrico è perlopiù sottotraccia, ma in alcuni vani è a vista; gli interruttori di sezionamento sono ancora con fusibili e non esistono gli interruttori magnetotermici e differenziali. Il riscaldamento è garantito da due stufe a legna posizionate una in cucina-pranzo e l'altra in una delle due camere da letto, comunicanti tra di loro, al piano terra. Nel locale tecnico è installata una caldaia non funzionante; alcuni radiatori sono presenti all'interno dell'immobile, ma non in tutti i vani. Per l'acqua calda sanitaria è presente un bollitore elettrico.

Si precisa che gli impianti sono tutti privi di dichiarazione di conformità e pertanto non a norma.

**Autorimessa part.63** A sud dell'unità abitativa, all'interno del cortile di pertinenza esclusiva (part. 63), vi è un'autorimessa doppia con ripostiglio, disposta su un solo piano con tetto a falda unica di superficie lorda totale di circa 44 mq ed altezza interna varia da circa m. 1.65 a circa m. 2.70. L'autorimessa è in scadenti condizioni conservative e manutentive. Da un esame visivo, la copertura del garage è stata realizzata presumibilmente in lastre di cemento amianto.





### Caratteristiche strutturali

	Materiale	Tipologia	Condizioni	Coibentazione
<b>Strutt. verticali</b>	Laterizio	Setti murari	Scadenti	Assente
<b>Copertura</b>	Legno/cemento amianto	A falda inclinata	Scadenti	Assente

### Componenti edilizie e costruttive

	Materiale	Tipologia	Condizioni
<b>Sup. esterne</b>	Intonaco	Parz. tinteggiate	Scarse
<b>Infissi esterni</b>	Lamiera	A basculante	Scadenti
<b>Muri interni</b>	Laterizio	Tramezze	Discrete
<b>Pav. interna</b>	Cemento	Battuto	Mediocre
<b>Pav. esterna</b>	Cemento	Battuto	Mediocre

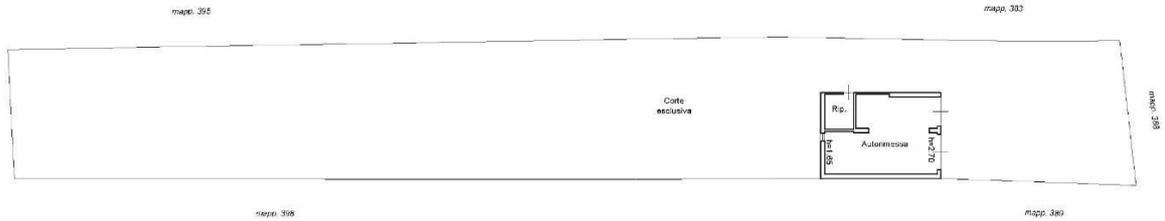
### Caratteristiche impiantistiche

	Tipologia	Alimentazione	Condizioni	Conformità
<b>Elettrico</b>	Sottotraccia /a vista	elettrica	vetusto	n.d.

Si precisa che gli impianti sono tutti privi di dichiarazione di conformità e pertanto non a norma.



**Corte esclusiva part. 63** A sud dell'immobile, dove è situata l'autorimessa, vi è una corte di circa 681 mq catastali (decurtato il sedime del garage) che si sviluppa verso sud. L'area è recintata da una rete metallica ed è in piccola parte pavimentata in cemento e per la restante superficie è incolta adibita a prato con alcuni alberi ad alto fusto.

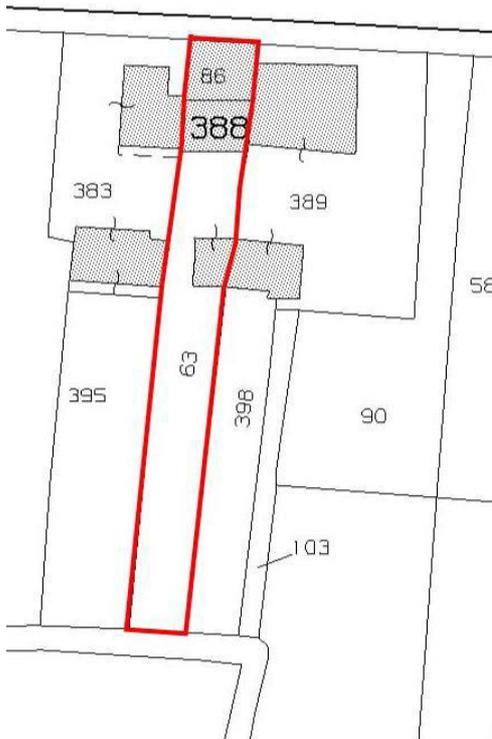


La data di edificazione non è rinvenibile presso la P.A.; non sono visibili interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.



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

Considerando che il lotto è unico ed è formato da più particelle, non esiste un bene condominiale, atteso che il cortile corrispondente alla part. 63 è da considerarsi comune anche all'edificio insistente sulle part. 86-388. Tutto ciò è avvalorato anche dal fatto che l'accesso principale all'abitazione (quello pedonale sulla pubblica via è attualmente murato) insiste sul cortile di cui alla part. 63.



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

Gli accessi all'unità abitativa sono due: uno dalla pubblica via Pioppazza mentre il secondo dalla corte part. 63. L'accesso pedonale e carraio alla già menzionata corte avviene con transito su area di terzi (fg. 20 part. 389) senza alcuna servitù o diritto rinvenuti nell'atto di provenienza dei beni, così come confermato dall'esecutato. Si ribadisce che l'accesso da via Pioppazza all'immobile residenziale ad oggi risulta tamponato con una tramezza e, pertanto, non utilizzabile. La conformazione del lotto e dei fabbricati circostanti non permettono un accesso diretto dalla pubblica via al compendio oggetto di stima.

Si evidenzia che con atto di compravendita in data 23/06/1982 rep. n. 94244 notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago (VR), [REDACTED]



██████ (danti causa dell'esecutato) il fabbricato oggetto di esecuzione, all'epoca distinto al fg. 20 ex sez. B fg.11 part. 4-5, con un diritto di passo così descritto all'art. 8 dell'atto: "L'accesso all'immobile compravenduto avrà luogo dalla strada comunale detta Pioppazza attraverso il cortile al piano terra rimasto in proprietà della venditrice, per cui viene costituita servitù di passo a favore dell'immobile trasferito e a carico di detto cortile".



Schema del passaggio odierno pedonale e carraio dalla particella n. 389

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dall'estratto del Piano degli interventi del Comune di San Pietro di Morubio (Elaborato adeguato alle decisioni assunte con la D.C.C. n. 13 del 28 aprile 2014 di approvazione definitiva del P.I.) si evince che il compendio immobiliare è soggetto ai seguenti vincoli:

##### **Foglio 20 part. 86 e 388**

Carta della Zonizzazione: Zona agricola E – ambito agricolo E.SR di salvaguardia rurale e ambito agricolo E.SE si salvaguardia ecologica.

Carta dei Vincoli: Fascia di rispetto stradale - Fascia di rispetto da allevamenti zootecnici intensivi - Fascia di rispetto da elettrodotto.

Carta delle Fragilità: area idonea alla compatibilità geologica.

##### **Foglio 20 part. 86 e 388**

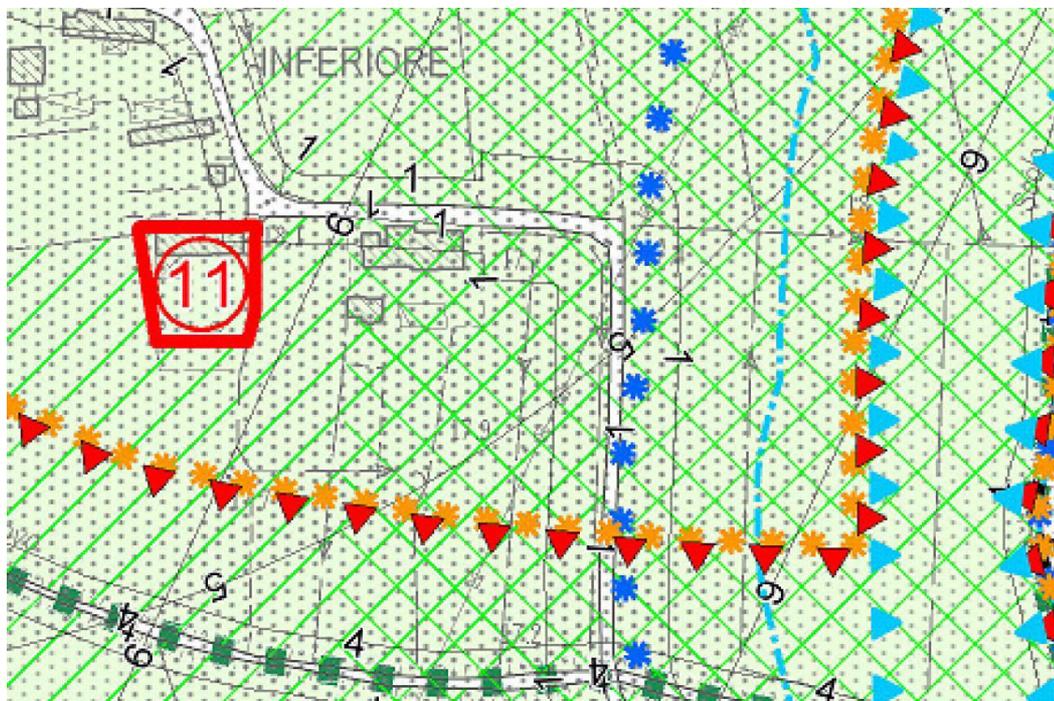
Carta della Zonizzazione: Zona agricola E – ambito agricolo E.SR di salvaguardia rurale



e ambito agricolo E.SE si salvaguardia ecologica.

Carta dei Vincoli: Fascia di rispetto da allevamenti zootecnici intensivi - Fascia di rispetto da elettrodotto.

Carta delle Fragilità: area idonea alla compatibilità geologica.



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

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi non coincide con le planimetrie esistenti, pertanto, l'esperto estimatore ha provveduto alla variazione catastale i cui dati sono stati riportati all'apice della presente relazione.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso di antica origine antecedente al 1967. A fronte dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune è stata rinvenuta una sola pratica edilizia che riguardava la mera fusione di due unità abitative senza opere e quindi priva di agibilità/abitabilità.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'unico progetto rinvenuto in Comune C.E. n. 19 del 14/03/1996 vi sono delle lievi difformità che si possono così brevemente riassumere:

#### Abitazione PT



- 
- Tamponamento interno della porta che affaccia su via Pioppazza (all'esterno è ancora presente il foro sulla muratura e la vecchia porta in legno);
  - Tamponamento di una porta interna e apertura di due nuove porte;
  - Diverse altezze interne dei locali che variano da circa m. 2.40 a circa m. 2.63 ad eccezione dei vani bagno, lavanderia e centrale termica che risultano controsoffittati con un'altezza di circa m. 2.33;
  - Diverso utilizzo di alcuni vani;
  - Lievi differenze metriche dimensionali.

#### Abitazione P1

- Diversa ubicazione di una finestra sul fronte della corte che non risulta essere in asse con la sottostante porta d'ingresso;
- Diversa altezza del sottogronda sul fronte sud;
- Lievi differenze metriche dimensionali.

#### Autorimessa

- Diversa distribuzione interna degli spazi;
- Diverse altezze interne dei locali che variano da circa m. 1.65 a circa m. 2.70 rispetto a quanto riportato nel progetto che indica una misurazione da m. 1.80 a m. 2.80;
- Copertura realizzata presumibilmente in lastre di cemento amianto;
- Realizzazione di tettoia in tubi metallici e lamiera non autorizzata da demolire;
- Lievi differenze metriche dimensionali.

La P.A. ha fornito alla scrivente solo il titolo edilizio di fusione delle due unità immobiliari (C.E. n. 19 del 14/03/1996) privo di agibilità/abitabilità su cui è stata eseguita la valutazione di conformità edilizia. Nell'atto di provenienza dei beni viene dichiarato che l'immobile è ante 1967 e, pertanto, alcune opere eseguite in difformità possono essere intese come consolidate nel tempo; inoltre, si può pensare ad un'omissione di alcune misure da parte del tecnico che ha redatto l'unico progetto edilizio agli atti.

Al fine di ottenere l'agibilità dei locali sarà necessario, una volta assentita la sanatoria degli immobili, acquisire la seguente documentazione al fine di poterla depositare in Comune:

- Dichiarazione di rispondenza degli impianti (Di.Ri);
- Dichiarazione di idoneità statica a firma di uno strutturista;



- 
- APE (Attestato Prestazione Energetica);
  - Variazione catastale.

Si fa presente che, nel caso in cui all'atto del sopralluogo da parte degli artigiani al fine di redigere le dichiarazioni di rispondenza degli impianti, gli stessi risultassero non idonei, si renderà necessario intervenire al fine di mettere in sicurezza gli impianti stessi e provvedere al rilascio delle Di.Ri.

I costi di massima di regolarizzazione degli immobili si possono così riassumere:

- Progetto in sanatoria	€ 2.500,00
- Oneri professionali	€ 3.000,00
- Agibilità	€ 4.000,00
- Sanzioni e diritti	€ 2.500,00
- Rimozione copertura in cemento amianto (part. 63)	€ 2.500,00
- Nuova copertura in lamiera (part. 63)	€ 2.000,00
- Demolizione tettoia (part. 63)	€ <u>800,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 17.300,00</b>

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

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

Il compendio immobiliare, alla data del sopralluogo era occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Dal certificato rinvenuto presso il Comune di San Pietro di Morubio si evince che l'esecutato è residente nell'immobile oggetto di pignoramento.

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

Non si rilevano condizioni di opponibilità.

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

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

Sulla base della certificazione notarile in atti e dalle visure ipocatastali reperite dalla scrivente si evidenzia quanto segue:

Trascrizioni:

- Atto di pignoramento eseguito da [REDACTED]



---

██████████ trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 28/09/2018, RG n. 39106, RP n. 26379, contro ██████████  
██████████ per la quota di 1/1 di proprietà.

- Atto di pignoramento eseguito da ██████████  
██████████ trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 28/02/2024, RG n. 7761, RP n. 5813, contro ██████████  
██████████ per la quota di 1/1 di proprietà.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di ██████████  
██████████ iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 10/10/2016, RG n. 39146, RP n. 6591, contro ██████████  
██████████ per la quota di 1/1 di proprietà e per l'importo di € 270.000,00, giusto atto mutuo fondiario del 05/10/2016, repertorio n. 156679/29131, notaio Sergio Macchi di Legnago (VR).
- Ipoteca giudiziale a favore di ██████████  
██████████ iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 20/03/2018, RG n. 10702, RP n. 1630, contro ██████████  
██████████ per la quota di 1/1 di proprietà e per l'importo di € 86.000,00, giusto atto giudiziario del 15/03/2018, repertorio n. 1345, Tribunale di Brescia.
- Ipoteca giudiziale a favore di ██████████  
██████████ iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 03/05/2018, RG n. 16790, RP n. 2601, contro ██████████  
██████████ per la quota di 1/1 di proprietà e per l'importo di € 9.341,85, giusto atto giudiziario del 17/03/2018, repertorio n. 244/2018, Tribunale di Lecco.
- Ipoteca della riscossione a favore di ██████████  
██████████ iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 23/09/2021, RG n. 41877, RP n. 6542, contro ██████████  
██████████ per la quota di 1/1 di proprietà e per l'importo di € 25.026.551,14, giusto atto del 22/09/2011, repertorio



---

n. 3311/12221, [REDACTED]

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

Non si rilevano vincoli o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Non si rilevano ulteriori vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Non sono presenti diritti di prelazione per i beni oggetto della presente procedura.

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non fanno parte di un Condominio.

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa.

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

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica.

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

Non sono state pignorate quote indivise.

#### **D.1.13 Valutazione del lotto**

##### **D.1.13.1 Consistenza**

Trattasi di unità abitativa con autorimessa e corte collocata all'interno di un territorio agricolo nella provincia di Verona. L'immobile si trova in campagna, fuori dal centro abitato di San Pietro di Morubio e più precisamente in via Pioppazza n. 62.

**Unità abitativa part. 86 graffata 388** L'immobile abitativo fa parte di un gruppo di case di antica origine che hanno un affaccio sulla pubblica via e l'altro su corte interna. Nello specifico trattasi di una porzione di immobile cielo-terra disposto su due piani fuori terra in scadenti condizioni conservative e manutentive.

L'unità abitativa che affaccia sia sulla pubblica via Pioppazza che sulla corte interna è così composta:



- 
- piano terra mq 164,00: ingresso dalla corte, cucina-pranzo, soggiorno, bagno, locale tecnico con lavanderia, due camere da letto e due ripostigli; l'altezza dei locali cambia a seconda dei vani e varia da circa m. 2.40 a circa m. 2.63, bagno, lavanderia e centrale termica risultano controsoffittati con un'altezza di circa m. 2.33.
  - piano primo mq 161,00: cinque camere da letto, bagno e un ampio disimpegno, l'altezza interna dei locali varia da circa m. 2.44 (bagno) a circa m. 2.87 (disimpegno). Le due camere da letto con affaccio su via Pioppazza hanno il soffitto inclinato.

**Autorimessa part.63** A sud dell'unità abitativa, all'interno del cortile di pertinenza esclusiva (part. 63), vi è un'autorimessa doppia con ripostiglio, disposta su un solo piano con tetto a falda unica di superficie lorda totale di circa 44 mq ed altezza interna varia da circa m. 1.65 a circa m. 2.70. L'autorimessa è in scadenti condizioni conservative e manutentive. Da un esame visivo, la copertura del garage è stata realizzata presumibilmente in lastre di cemento amianto.

**Corte esclusiva part. 63** A sud dell'immobile, dove è situata l'autorimessa, vi è una corte di circa 681 mq catastali (decurtato il sedime del garage) che si sviluppa verso sud. L'area è recintata da una rete metallica ed è in piccola parte pavimentata in cemento e per la restante superficie è incolta adibita a prato con alcuni alberi ad alto fusto.

#### **D.1.13.2 Criteri di stima**

Il criterio di stima più idoneo per gli immobili oggetto di procedura esecutiva, e quindi di vendita forzosa, è quello del metodo sintetico comparativo assumendo quali parametri i valori di mercato di alcuni beni posti nella zona mediante la ricerca di atti di compravendita ed il valore risultante sarà da intendersi a corpo.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alle finiture ed agli impianti, nonché dell'ubicazione e della loro consistenza.

Il valore attribuito tiene conto anche dell'area di sedime degli edifici nonché di quella di pertinenza e/o delle parti comuni, così come determinate dall'art 1117 C.C.

La superficie commerciale degli immobili è stata ricavata secondo i criteri della norma UNI 10750/2005 e del DPR 138/98 sulla base di un riscontro geometrico di rilievo e fotografico da parte dello scrivente esperto. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda moltiplicata per i coefficienti di riduzione in base alle destinazioni degli immobili.



### D.1.13.3 Stima

A seguito dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo l'esperto indica qui di seguito la tabella di calcolo delle superfici commerciali:

DESTINAZIONE	SUL [mq]	COEFF	SUP COMMERCIALE [mq]
ABITAZIONE part. 86 graffata part. 388			
PT	164,00	1,00	164,00
P1	161,00	1,00	161,00
Totale abitazione			<b>325,00</b>
AUTORIMESSA part. 63			
PT	44,00	0,50	22,00
Totale autorimessa			<b>22,00</b>
AREA ESTERNA - CORTILE part. 63			
PT	22,00	0,10	2,20
PT	659,00	0,02	13,18
Totale area esterna - cortile			<b>15,38</b>
Totale complessivo			362,38
<b>Arrotondamento</b>			<b>362,00</b>

Il calcolo delle superfici commerciali avviene, come già specificato nel capoverso precedente, seguendo le direttive della normativa vigente. Nel caso specifico la superficie della parte abitativa è stata moltiplicata per il coefficiente 1,00, mentre quella dell'autorimessa per 0,50. Per quanto riguarda l'area esterna la normativa prevede che venga calcolata con coefficiente 0,10 fino alla superficie ragguagliata dell'immobile accessorio su cui insiste e poi con coefficiente 0,02 per la restante superficie.

La consistenza metrica dei cespiti già anzi determinata è da intendersi puramente indicativa e finalizzata alla stima parametrica del valore dell'immobile, nonché suddivisa in unità in funzione dello stato dei luoghi.

Da una ricerca degli atti comparativi presenti nelle arre limitrofe a via Pioppazza, si evince che il mercato immobiliare della zona è statico e non ha subito grosse variazioni negli anni; inoltre, l'ubicazione in zona agricola e fuori dal centro abitato dell'immobile oggetto di stima non perette di godere di atti comparativi recenti nel raggio di pochi chilometri.

La scrivente ha pertanto espanso la sua ricerca anche ai comuni limitrofi e ha trovato i



seguenti atti comparativi:

- Notaio Giovanna Morena di Rovigo, rep. n. 26926 del 09/10/2023, immobile situato nel comune di San Pietro di Morubio, fg. 13 part. 188 sub. 3-4-6.
- Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala, rep n. 16542 del 11/06/2019, immobile situato nel comune di Cerea, fg. 22 part. 284 sub. 1-2-3;
- Notaio Michele Gavras di Legnago, rep. N. 2149 del 29/05/2020, immobile situato nel comune di San Pietro di Morubio, fg. 10 part. 249 sub. 6-7.

Al fine di arrivare al valore al metro quadro delle unità compravendute l'esperto ha calcolato la superficie commerciale delle medesime sulla base delle planimetrie catastali allegate agli atti opportunamente parametrate.

Atto notarile	Prezzo	Consist.	Valore mq	Descrizione
<b>Comparabile n. 1</b>				
Notaio G. Morena Rep. 26926 Del 09/10/2023	€ 128.000,00	mq 150	€/mq 853,00	San Pietro di Morubio, abitazione PT e P1 con garage, legnaia e corte. Edifici ante 1967 – Ultima Conc. Edilizia del 1996 Classe Energetica “E”
<b>Comparabile n. 2</b>				
Notaio G. Iorini Rep. 16542 Del 11/06/2019	€ 83.000,00	mq 144	€/mq 576,00	Cerea, abitazione PT con garage e corte. Edifici del 1970 – Ultima Conc. Edilizia del 1997 Classe Energetica “G”
<b>Comparabile n. 3</b>				
Notaio M. Gavras Rep. 2149 Del 29/05/2020	€ 66.000,00	mq 242	€/mq 273,00	San Pietro di Morubio, abitazione PT e P1 con c.t. e corte. Edifici del 1974 – non ci sono altri titoli edilizi Classe Energetica “G”

L'immobile per cui è stima, viste le condizioni in cui versa ed il tipo di impianti/serramenti/isolanti, l'esperto ritiene che tale unità possa essere assimilata alla classe energetica “G”.



Si nota che le unità immobiliari di cui al comparabile n. 1 sono in classe energetica "E", quindi superiore a quella per cui è stima, pertanto, si ritiene di applicare al valore al metro quadro un coefficiente riduttivo pari al 30% arrivando così al valore di €/mq 597,00.

Il valore medio degli immobili oggetto di compravendita sopra elencati è di €/mq 482,00.

Tenuto conto dell'ubicazione del compendio, ovvero in zona agricola e distante dai nuclei abitativi, della sua consistenza immobiliare, del grado di conservazione per cui sono necessari degli interventi sia edilizi che impiantistici (- 20%) ed in relazione ai prezzi medi di mercato sulla scorta di informazioni assunte tramite acquisizione di atti di compravendita comparativi l'esperto stima il valore dell'immobile con la seguente formula (superficie lorda immobile \* valore in €/mq = totale valore \* quota di proprietà = valore di stima):

$$\text{mq } 362,00 \times \text{€/mq } 385,60 = \text{€ } 139.587,20$$

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

Il valore del compendio sarà così calcolato:

Valore lotto unico al lordo degli adeguamenti/correzioni	€ 139.587,20
Assenza di garanzia vizi (-10%)	€ 13.958,72
Oneri di regolarizzazione edilizia	<u>€ 17.300,00</u>
Valore lotto unico	€ 108.328,48
<b>Valore lotto unico arrotondato</b>	<b>€ 108.000,00</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 108.000,00
--	--------------

XXXXXXXXXX

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

Verona, 16 agosto 2024



L'esperto stimatore

Elena Fiorio



---

**E ALLEGATI LOTTO UNICO**

**E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**

**E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO**

**E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**

**E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**

**E.5 PLANIMETRIE CATASTALI**

**E.6 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**

**E.7 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**

**E.8 TITOLI ABILITATIVI**

**E.9 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**

**E.10 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**

**E.11 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

