TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare	**279/2024**
Giudice	**Dott.ssa Paola SAMASO**
Creditore procedente	AQUI SPV S.R.L.
Parte esecutata	[redacted]

Oggetto dell'integrazione

La presente integrazione viene predisposta a seguito dell'acquisizione di ulteriori elementi catastali e tavolari emersi in una fase successiva rispetto al deposito della perizia originaria, con particolare riferimento alla qualificazione del bene comune non censibile (BCNC) subalterno 11 insistente sulla particella 142 del Comune di San Giovanni Lupatoto e alla sua relazione con il subalterno 13 oggetto di pignoramento.

1. Ricostruzione catastale del subalterno 11

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico con *data di presentazione 03/12/1998* (Sezione A – Foglio 10 – mappale 142), emerge che:

- il subalterno 11 era già allora classificato come bene comune non censibile – partita speciale A,
- con destinazione a corte comune a servizio di più unità immobiliari, tra cui l'attuale subalterno 13.

Successivamente, tale elaborato risulta soppresso in occasione della bonifica degli identificativi catastali.

La visura storica catastale (allegata come Doc. 1) evidenzia che il subalterno 11 è stato ricostituito come:

- Foglio 5 – particella 142 – subalterno 11, a seguito della Variazione del 18/07/2013 – Pratica n. VR0256676 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 147250.1/2013).

È rilevante osservare che:

- non risulta depositato un nuovo elaborato planimetrico aggiornato dopo la bonifica del 2013;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'ultimo elaborato grafico disponibile (allegato come Doc. 2) conferma la natura di corte comune del sub 11;
- la banca dati catastale mantiene la classificazione del sub 11 come BCNC, privo di rendita e di autonoma titolarità.

2. Riscontro nel titolo di provenienza

Dall'atto di divisione del 31/03/1999, Notaio Massimo Gisolfi, rep. 58642, trascritto il 22/04/1999 ai nn. 13227/8792 (allegato come Doc. 3), risulta che:

"Le assegnazioni come sopra effettuate sono comprensive di accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze e servitù e con la proporzionale quota di comproprietà alle parti comuni del fabbricato fra cui i mappali non censibili 142 sub. 9 (…) e mappale 142 sub. 11 (corte comune ai mappali sub. 6, 12, 13, 14, 15 e 16)."

Da tale formulazione si ricava che:

- il subalterno 11 è espressamente qualificato come parte comune del fabbricato,
- è pertinenziale anche all'unità oggi identificata come sub 13,
- non costituisce oggetto di trasferimento autonomo,
- non è dotato di rendita,
- non è suscettibile di circolazione separata.

La sua natura di bene comune non censibile è dunque confermata sia dal catasto sia dal titolo trascritto.

3. Mancata menzione del subalterno 11 nell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione:

- non menzionano il subalterno 11,
- colpiscono esclusivamente il subalterno 13,
- non contengono alcun riferimento a beni comuni o pertinenziali.

Tuttavia, tale omissione non incide sulla validità né sull'estensione oggettiva del pignoramento, poiché:

il subalterno 11, quale bene comune non censibile privo di autonoma titolarità, segue necessariamente il bene principale ai sensi dei principi di cui agli artt. 1117 e 2912 c.c., nonché della consolidata giurisprudenza secondo cui i beni comuni e le pertinenze sono attratti automaticamente nell'esecuzione immobiliare senza necessità di specifica menzione.

In altri termini:

- il pignoramento del sub 13 comporta automaticamente l'assoggettamento anche della quota di comproprietà del BCNC sub 11,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- poiché tale quota non è separabile dal diritto principale,
- e non può essere oggetto di pignoramento autonomo.

4. Incidenza sulla stima

La presenza del BCNC sub 11:

- non modifica la consistenza del bene pignorato,
- non incide sulla superficie commerciale,
- non altera il valore di mercato,
- non comporta variazioni alla stima già depositata.

Il valore stimato rimane pertanto **immutato**.

5. Conclusioni

Alla luce della documentazione catastale e del titolo di provenienza, si integra la perizia precisando che:

- il subalterno 11 è un bene comune non censibile,
- è funzionalmente e giuridicamente connesso al sub 13,
- non è stato pignorato né menzionato nell'atto di pignoramento,
- ma segue automaticamente il bene principale,
- non incide sulla valutazione economica del lotto,
- non determina alcuna modifica alla stima originaria.

Resta confermato integralmente il valore già determinato nella perizia.

Con osservanza

S.Giorgio in Salici (Vr), li 08/01/2026

L'esperto estimatore

Zandonà, geom. Roberto

Firmato digitalmente da

roberto zandona'

CN = zandona' roberto
O = Collegio dei Geometri di Verona
T = Geometra
C = IT

Allegati

Doc. 1 – Visura storica catastale subalterno 11; Doc. 2 – Ultimo elaborato planimetrico depositato in catasto (EP/1–EP/3); Doc. 3 – Atto di provenienza: Divisione Notaio Massimo Gisolfi, rep. 58642 del 31/03/1999.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009