



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



INTEGRAZIONE LOTTO 2



(Foglio 9 mappale 514 sub. 5 e 9- Foglio 9 mappale 437)



Esecuzione Immobiliare	13/2023
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.
Parte eseguita	PIANTAVIGNA FRANCESCO E GIRLANDA ANNA



Esperto Stimatore

ARCH. FRANCESCA PIANTAVIGNA francesca.piantavigna@unares.com - 045 596835



Custode Giudiziario

I.V.G. DI VERONA - info@ivgverona.it - 045 4851352



Francesca Piantavigna
ARCHITETTO

Via San Rocchetto, 13

37121 Verona

C.F. PNTFNC74C55L781H

P. IVA 03172440236

www.unares.com

francesca.piantavigna@unares.com

francesca.piantavigna@archiworldpec.it



A	PREMESSA.....	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
B.1.1	Descrizione dei beni.....	7
B.1.1.1	Contesto	7
B.1.1.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato INTEGRAZIONE.....	8
B.1.1.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	23
B.1.1.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	24
B.1.2	Situazione catastale dell'immobile.....	26
B.1.3	Situazione edilizia dell'immobile	29
C	STIMA COSTI REALIZZAZIONE SCALA	34
C.1.1.1	STIMA.....	36



Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Salmaso, emesso in data 16 ottobre 2025 nell'ambito della causa n. R.G. 3707/2024, è stata disposta un'integrazione della perizia di stima dell'esecuzione immobiliare 13/2023 già depositata, al fine di acquisire chiarimenti in merito:

- allo stato di fatto e alle modalità di occupazione della porzione immobiliare sita al piano primo del m.n. 514 sub 5 e del magazzino m.n. 514 sub 9, ricompresi nel Lotto 2 e intestati in piena proprietà ai sigg.ri [REDACTED];
- all'eventuale accorpamento di fatto dei suddetti beni con altre porzioni non oggetto di vendita e appartenenti a terzi;
- all'individuazione del soggetto su cui gravino i costi di ripristino necessari alla separazione e al corretto ristabilimento dello stato dei luoghi, nonché alla relativa quantificazione economica.

Il Giudice ha inoltre fissato udienza di comparizione per il giorno 20 novembre 2025 alle ore 10:30, disponendo la convocazione della sottoscritta quale Consulente Tecnico e invitando il Custode giudiziario a depositare una relazione aggiornata sullo stato dei luoghi e sulle condizioni di occupazione delle unità interessate.

In data 10 novembre 2025 si è proceduto all'accesso presso gli immobili siti in Buttapietra (VR), Via Alpone n. 16, alla presenza della sottoscritta, di un incaricato del Custode IVG Verona, del comproprietario sig. [REDACTED] e del sig. [REDACTED] figlio dei debitori esecutati. L'accesso è stato effettuato dapprima al magazzino in comproprietà tra il sig. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] (quota di ½ ciascuno) e, successivamente, mediante piattaforma, alla porzione di immobile sita al piano primo dell'appartamento identificato al fg. 9, mapp. 514, sub 5, nonché al sub. 9. Per raggiungere il piano primo del sub. 5 si rende necessario realizzare una scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo. L'accesso al sub. 9 avviene invece direttamente dal piano primo del sub. 5 tramite una porta interna.



All'esito degli accertamenti svolti, si rileva quanto segue:

- Il magazzino, identificato al foglio 9, mappale 437, risulta suddiviso da una lamiera di altezza pari a circa 180 cm, con accessi indipendenti per ognuna delle due porzioni. È presente un soppalco che si estende per l'intera larghezza dell'immobile. Entrambe le sezioni risultano occupate da beni mobili.
- La porzione di immobile al piano primo dell'appartamento sub 5 risulta libera da persone, ma completamente arredata con letti, comodini e armadi. Il locale non è accessibile. All'interno sono stati rinvenuti:
 - una porta interna che consente il passaggio dal sub 5 al sub 9, di proprietà del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno;
 - una porta murata che originariamente permetteva l'accesso alla particella 515 di proprietà di terzi;
 - una botola che collega il sub 9 con, presumibilmente (l'accesso risulta attualmente chiuso), il sub 8 di proprietà di terzi.

Si precisa che per l'accesso al piano primo del sub. 5 risulta necessario realizzare una scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo del medesimo subalterno. L'accesso al sub. 9 avviene invece direttamente dal piano primo del sub. 5 tramite una porta interna.

Si procede pertanto all'integrazione della perizia, limitatamente alle porzioni immobiliari interessate dal presente approfondimento.

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Lotto 2

Costituisce oggetto di vendita 1/1 piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 119 mq, rendita Euro 355,06, deposito al piano interrato distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 6**, categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 41,83 e deposito al piano primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 9**, categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 36,26.

Intestati a:

1	BOGONI Gianfranco nato a BUTTAPIETRA (VR) il 01/01/1955	C.F. BOGNGFR52B01B304G	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ANNA
2	GIRLANDA Anna nata a SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) il 26/04/1955	C.F. GIRLNNASD56H924G	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con BOGONI GIANFRANCO

Costituisce oggetto di vendita ½ piena proprietà di deposito al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 437**, categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, superficie catastale 96 mq, rendita Euro 193,36, terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 72**, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 9.457 mq, reddito dominicale euro 185,11, reddito agrario euro 105,01, terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 78**, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 4.176 mq, reddito dominicale euro 83,68, reddito agrario euro 46,37, terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 568**, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 499 mq, reddito dominicale euro 6,19, reddito agrario euro 3,61, terreno distinto al NCT -

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Catasto Terreni, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 569, porz AA**, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2.040 mq, reddito dominicale euro 25,29, reddito agrario euro 14,75; **porz AB**, qualità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 8.290 mq, reddito dominicale euro 57,80, reddito agrario euro 40,67.

Intestati a:

1	BOGONI [REDACTED] nato a BUTTAPIETRA [REDACTED] (VR) il 01/02/1955	C.F. [REDACTED]	Proprietà 1/2
2	BOGONI Adriano nato a BUTTAPIETRA [REDACTED] (VR) il 28/02/1951	C.F. [REDACTED]	Proprietà 1/2

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

B.1.1 Descrizione dei beni

B.1.1.1 Contesto

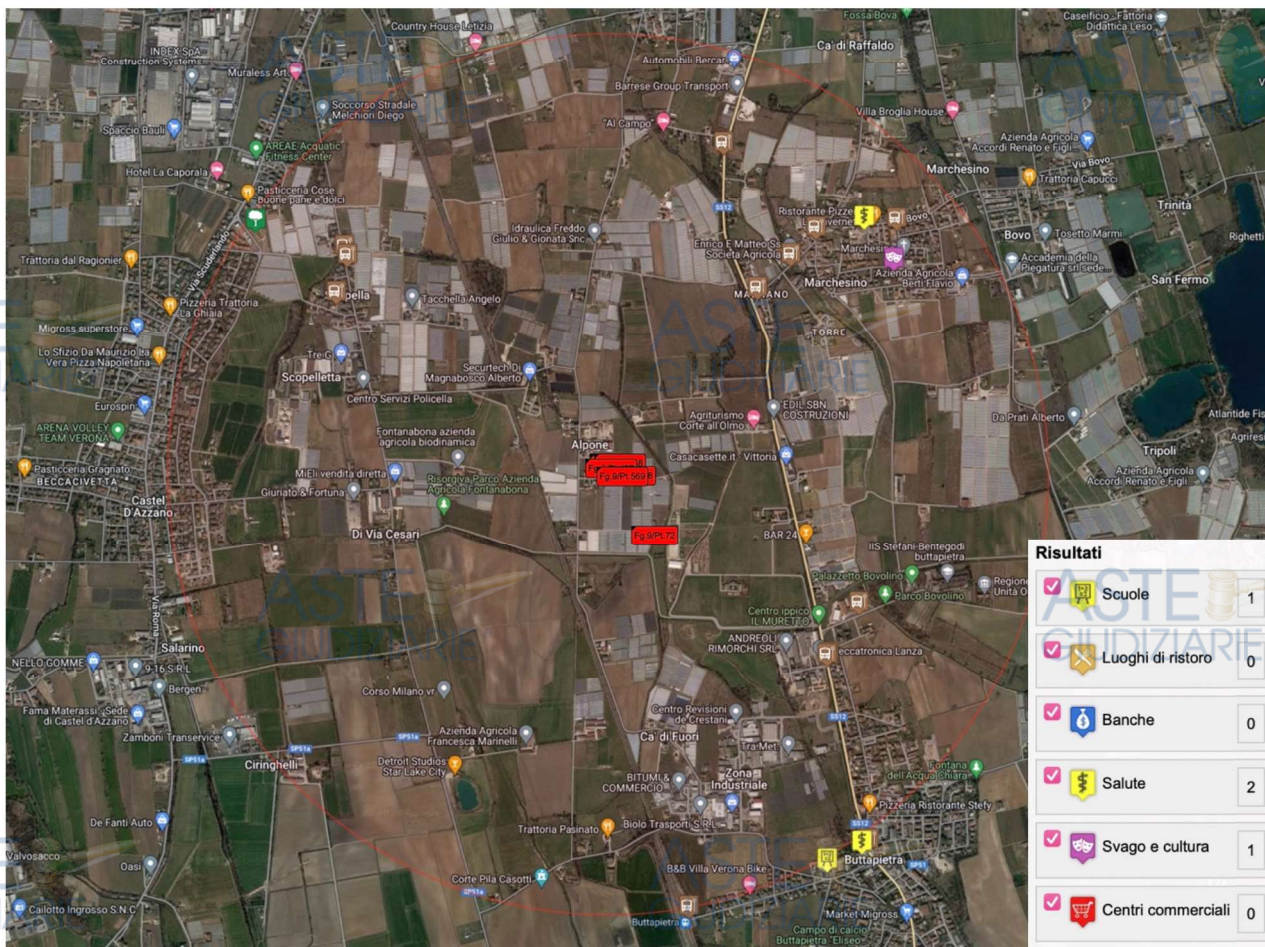
Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite da fabbricati in parte ad uso deposito ed in parte ad uso residenziale e terreni agricoli coltivati siti nel Comune di Buttapietra (VR), in frazione Alpone.

L'accesso pedonale e carraio ai beni avviene da via Alpone, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona periferica con scarsa presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 18 km; stazione locale dei treni (Buttapietra) a circa 3 km; Aeroporto di Verona a circa 13 km; ingresso autostrada A4 - MI - VE - Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 8 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 2 km dal bene oggetto di esecuzione:



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

B.1.1.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato INTEGRAZIONE

2.a - Abitazione foglio 9, particella 514, sub. 5

1/1 di piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 119 mq, rendita Euro 355,06.

L'appartamento è composto al piano terra da cucina/pranzo, ingresso, disimpegno, camera, bagno ed al piano primo da camera e bagno.

Il 10 novembre 2025 è stato eseguito l'accesso al piano primo attraverso la finestra con supporto di piattaforma elevatrice. Si constata uno stato manutentivo simile al resto dell'unità oggetto di esecuzione. Si evidenzia che per accedere al bene è necessario realizzare una scala che collega il piano terra al piano primo del sub. 5. Lo spazio al piano primo non risulta accessibile.

Consistenza commerciale complessiva circa 119 mq.

2.c - Deposito foglio 9, particella 514, sub. 9

1/1 di piena proprietà di deposito al piano primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 514, sub. 9**, categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 36,26.

Consistenza commerciale complessiva circa 29 mq.

Lo spazio non risultato accessibile.

Il 10 novembre 2025 è stato eseguito l'accesso al piano primo attraverso la finestra del sub. 5 con supporto di piattaforma elevatrice. Si constata uno stato manutentivo simile al resto dell'unità oggetto di esecuzione. Si evidenzia che per accedere al bene è necessario realizzare una scala che collega il piano terra al piano primo del sub. 5 e dal sub. 5 si accede al sub. 9 attraverso una porta interna.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte tra altre le unità oggetto di esecuzione risulta edificato probabilmente intorno agli anni 60 ed in seguito mai ristrutturato interamente ma oggetto di puntuali riparazioni. In generale le condizioni manutentive dei beni sono mediocri.

2.d - Deposito foglio 9, particella 437

1/2 di piena proprietà di deposito al piano terra distinto al NCEU - Catasto

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Fabbricati, Comune di Buttapietra, **foglio 9, particella 437**, categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, superficie catastale 96 mq, rendita Euro 193,36.

Consistenza commerciale complessiva circa 117 mq.

Lo spazio interno risulta diviso da una lamiera di altezza di circa cm. 180, con accessi indipendenti per ognuna delle due metà. Si segnala la presenza di un soppalco che corre per l'intera larghezza dell'immobile. Entrambe le metà del magazzino risultano occupate da beni mobili.

Il deposito risulta realizzato nella seconda metà degli anni 90. Lo stato manutentivo dello stesso è conforme alla sua epoca costruttiva.

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



foglio 9, particella 514, sub. 5 - primo piano



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

foglio 9, particella 514, sub. 5 - primo terra zona dove si ipotizza la possibilità di realizzare la scala



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

foglio 9, particella 514, sub. 9 - primo piano



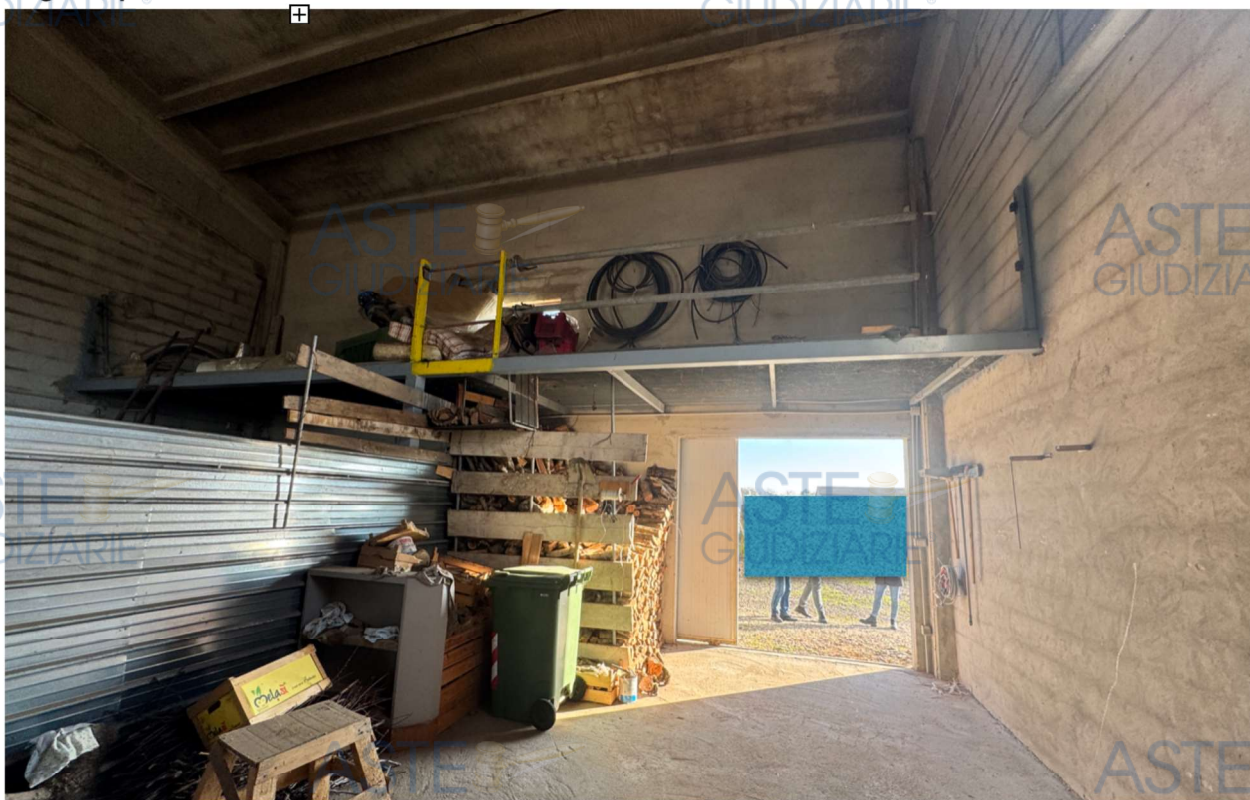
Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

foglio 9, particella 437



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Planimetrie catastali

Si segnala che da portale di Agenzia delle Entrate per la particella 437 è disponibile solo una planimetria parziale, durante le operazioni di accesso agli atti è stata reperita una planimetria completa riportata in sotto che non risulta però provvista di barra informativa ma di timbro e firma del tecnico.

Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIANI DANIELE

Via 101 (0,90 euro)



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona



Data: 11/12/2023 - n. T346244 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Trevisan Daniele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 1917

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Comune di Buttapietra

Protocollo n. VR0016999 del 02/02/2018

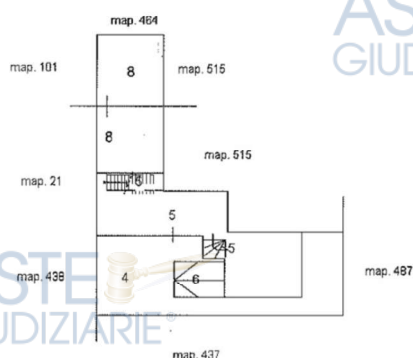
Sezione: Foglio: 9

Particella: 514

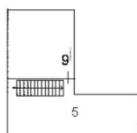
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

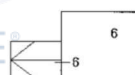
Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Ultima planimetria in atti

Data: 11/12/2023 - n. T346244 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BUTTAPIETRA			9	514		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	via alpone					BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 5 E 6 CORTE COMUNE
5	via alpone		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via alpone		S1			LOCALE DI DEPOSITO
7						SOPPRESSO
8	via alpone		T			DEPOSITO CON CORTE ESCLUSIVA
9	via alpone		1			DISBRIGO CON WC

Visura telematica

Data: 11/12/2023 - n. T370623 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0097747 del 15/06/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Buttapietra

Via Alpone

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 514

Subalterno: 5

Compilata da:

Castellani Luca

Iscritto all'albo:

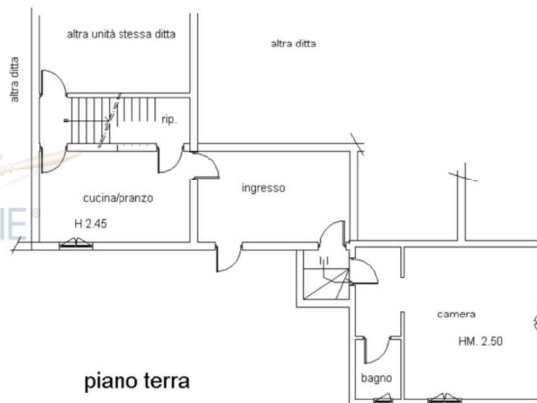
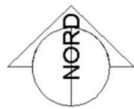
Geometri

Prov. Verona

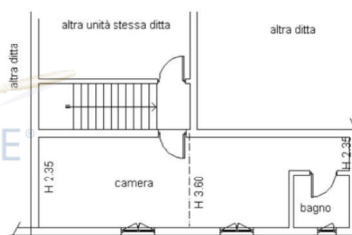
N. 1840

Scheda n. 1

Scala 1:200



piano terra



piano primo

Ultima planimetria in atti

Data: 11/12/2023 - n. T370623 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Data: 11/12/2023 - n. T370626 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0016999 del 02/02/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Buttapietra

Via Alpone

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 514

Subalterno: 9

Compilata da:

Trevisan Daniele

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Verona

N. 1917

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 11/12/2023 - n. T370626 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2023 - Comune di BUTTAPIETRA(B304) - < Foglio 9 - Particella 514 - Subalterno 9 >
VIA ALPONE n. SNC Piano 1

Data: 11/12/2023 - n. T370625 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0097747 del 15/06/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Buttapietra

Via Alpone

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 514

Subalterno: 6

Compilata da:

Castellani Luca

Iscritto all'albo:

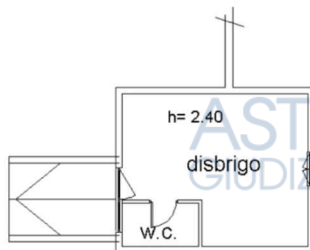
Geometri

Prov. Verona

N. 1840

Scheda n. 1

Scala 1:200



piano primo sottostrada

Ultima planimetria in atti

Data: 11/12/2023 - n. T370625 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Data presentazione: 14/12/1999 - Data: 11/12/2023 - n. T370951 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T



MODULARO
F. 19. mod. 496

MINISTERO DELLE FINANZE

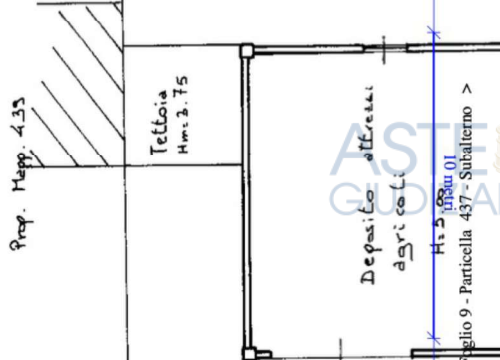
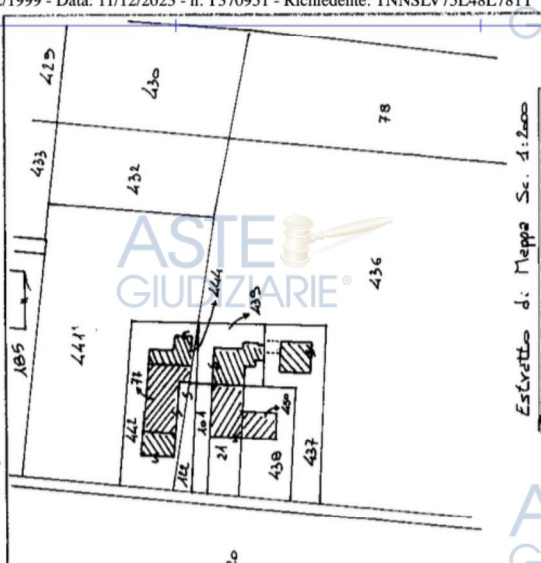
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Buttapietra (VR) via ALPONE

MOD. AN. 1020H

LIRE
400



Piano Terra

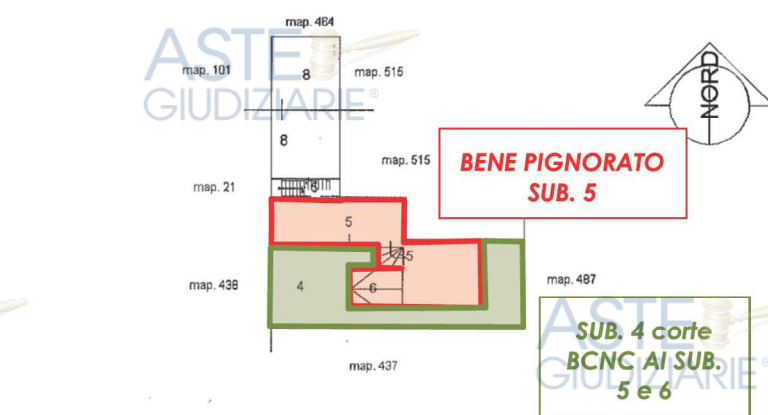
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2023 - Comune di BUTTAPIETRA (B304) - < Foglio 9 - Particella 437 - Subalterno >
VIA ALPONE Piano T

Ultima planimetria in atti

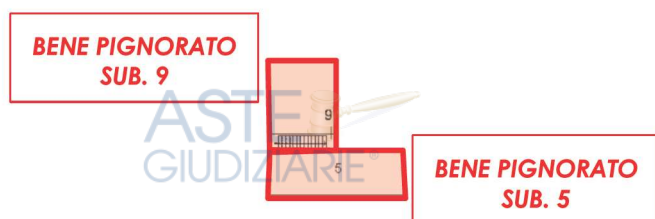
Data presentazione: 14/12/1999 - Data: 11/12/2023 - n. T370951 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: I.V.G. di Verona

B.1.1.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Beni condominiali comuni a tutti i subalterni desunti da elaborato planimetrico.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub 4 – bene comune non censibile ai sub 5 e 6 corte comune.

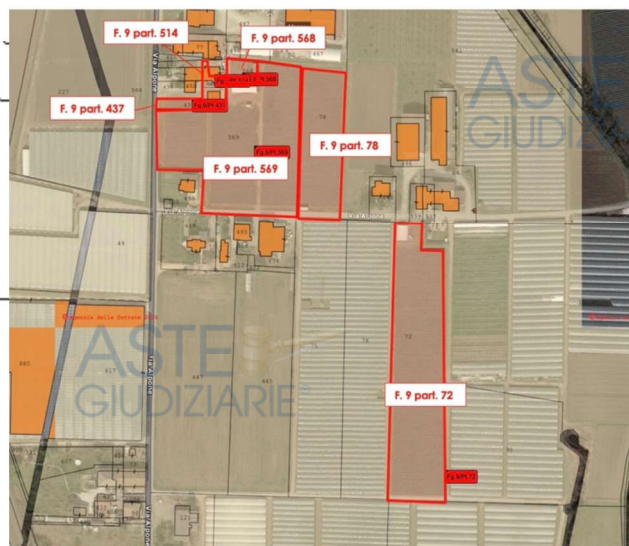
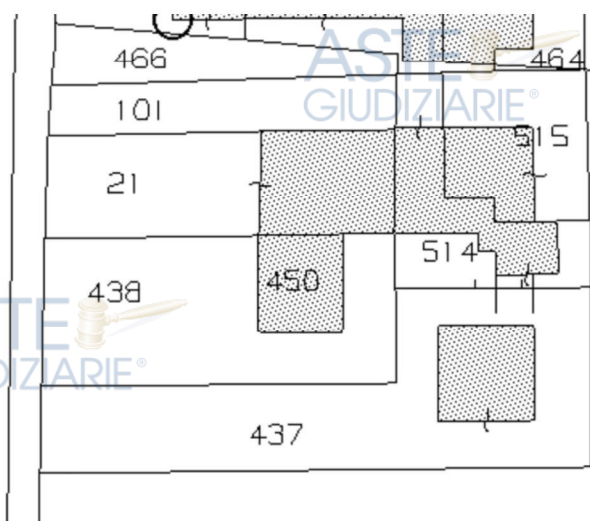
I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

B.1.1.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Il compendio immobiliare in area agricola di cui fanno parte tra altre le unità oggetto di esecuzione contraddistinte alla particella 514 risulta edificato probabilmente intorno agli anni 60 ed in seguito frazionato in più unità con assegnazioni a diversi soggetti. Le aree esterne ad oggi risultano ancora collegate ed in buona parte senza recinzioni.

Sono state eseguite dalla scrivente ispezioni ipotecarie telematiche sui mappali 515, 514, 438, 437 e 101 al Catasto terreni e fabbricati per individuare la presenza di eventuali servitù di passo trascritte non riscontrandone alcuna oltre quelle inserite negli atti di provenienza allegati.



2.a - Abitazione foglio 9, particella 514, sub. 5

L'accesso ai suddetti beni avviene dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 437 e attraverso il bene comune identificato al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub 4 – bene comune non censibile ai sub 5 e 6 corte comune.

La porzione di bene al piano primo attualmente non risulta accessibile.

La scala rappresentata al piano terra del sub. 5 di collegamento con il piano primo dello stesso subalterno e del sub. 9 apparentemente non è presente. L'area

rappresentata come scala sembra utilizzata dal sub. 8, di altra proprietà.

2.b - Deposito foglio 9, particella 514, sub. 6

L'accesso ai suddetti beni avviene dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 437 e attraverso il bene comune identificato al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub 4 – bene comune non censibile ai sub 5 e 6 corte comune. Apparentemente non risultano presenti servitù di passo.

2.c - Deposito foglio 9, particella 514, sub. 9

L'accesso ai suddetti beni avviene dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 437. Apparentemente non risultano presenti servitù di passo.

Il bene, allo stato attuale, risulta non accessibile dall'esterno, in quanto non sono presenti scale, né interne né esterne, idonee a consentire l'accesso al piano primo. In data 10/11/2025 l'unità è stata visionata mediante accesso con piattaforma elevatrice attraverso la finestra dell'unità censita al subalterno 5, dalla quale è risultato possibile il collegamento interno con il subalterno 9 tramite porta di comunicazione.

B.1.2 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

CRITICITÀ: BASSA

2.a - Abitazione particella 514, sub. 5

Al momento del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità di distribuzione interna consistenti nel tamponamento di alcune porte in prossimità della rappresentata scala interna che consentiva l'accesso al piano primo. Inoltre, sono state demolite due piccole tramezze poste nella camera al piano terra.

In prossimità dell'ingresso è presente un corpo di fabbrica realizzato con pannelli sandwich non rappresentato in planimetria.



La porzione di bene al piano primo risulta conforme nella distribuzione, ma non accessibile. La scala rappresentata in planimetria di accesso e collegamento con il piano primo non esiste. Dal sopralluogo effettuato in data 10 novembre 2025 attraverso piattaforma elevatrice dalla finestra è emersa la presenza di una botola posta sul pavimento del sub. 9, apparentemente collegata con il sub. 8 di altra proprietà e non visionato. Il sub 9 è collegato al piano primo del sub. 5 da una porta interna.

2.c - Deposito particella 514, sub. 9

Il bene, allo stato attuale, risulta non accessibile, in quanto non sono presenti scale, né interne né esterne, idonee a consentire l'accesso al piano primo. In data 10/11/2025 l'unità è stata visionata mediante accesso con piattaforma elevatrice

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

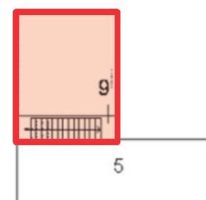
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

attraverso la finestra dell'unità censita al subalterno 5, dalla quale è risultato possibile il collegamento interno con il subalterno 9 tramite porta di comunicazione.

Inoltre è emersa la presenza di una botola posta sul pavimento del sub. 9, apparentemente collegata con il sub. 8 di altra proprietà e non visionato.

Dalla verifica diretta è emerso che la superficie del bene sub. 9 risulta superiore rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata, poiché l'unità ha inglobato l'area originariamente indicata come vano scala. Tale vano scala risulta erroneamente rappresentato nella planimetria del subalterno 5 come scala comune ai subalterni 5, 9 ed 8, mentre di fatto al primo piano risulta fisicamente assorbito nell'unità in oggetto. Al piano terra la scala apparentemente risulta assorbita dal sub. 8 non oggetto di perizia e di altra proprietà. Superficie interna di circa 28 mq (7,00 m x 4,00m).



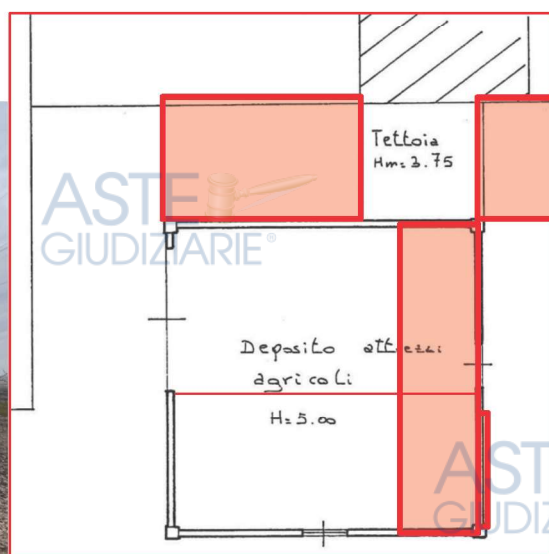
PIANO PRIMO

2.d - Deposito particella 437

Le aperture sui fronti sud ed est sono disposte diversamente rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. In particolare, sul fronte sud non sono presenti porte ma solato una finestra, mentre l'apertura posta sul fronte est si trova in posizione più a sud rispetto a quanto rappresentato e presenta una apertura maggiore, inoltre sul fronte est è presente un fabbricato in lamiera addossato al capannone non rappresentato in planimetria. Il capannone risulta diviso da una lamiera di altezza di circa cm. 180, con accessi indipendenti per ognuna delle due metà. Si segnala la presenza di un soppalco che corre per l'intera larghezza dell'immobile.

Anche alla luce di quanto depositato a livello edilizio in seguito esposto le si ritiene che vi sia stato un errore grafico consistente nell'aver rappresentato le finestre presenti con la grafica comunemente in uso per le porte.

Infine, la tettoia posta a nord ha una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato.



Il deposito presenta un'altezza minima di 6,27 m e massima di 7,28 m e non 5 m come indicato in planimetria.

Costi previsti per la regolarizzazione: 5.000,00 €

B.1.3 Situazione edilizia dell'immobile**Pratiche edilizie**

- o Licenza di costruzione n. 7/69 n. 832 di prot. del 17/03/1969 per "costruzione di un rustico".

Non risulta possibile ricostruire la corrispondenza tra i fabbricati oggetto di perizia allo stato attuale e quelli rappresentati nelle tavole di progetto allegare alla pratica.

- o Licenza di costruzione n. 16/70 n. 1569 di prot. del 25/06/1970 per "costruzione fabbricato".

Non risulta possibile ricostruire la corrispondenza tra i fabbricati oggetto di perizia allo stato attuale e quelli rappresentati nelle tavole di progetto allegare alla pratica.

- o Licenza di costruzione n. 34/74 n. 2258 di prot. del 09/10/1974 per "la costruzione di nuovo fabbricato".

La pratica non è provvista di elaborati grafici. Si allega comunicazione del comune.

- o Licenza di costruzione n. 7/77 n. 3176 di prot. del 17/02/1977 per "variante a nuovo fabbricato".

Non risulta possibile ricostruire la corrispondenza tra i fabbricati oggetto di perizia e quelli rappresentati nelle tavole di progetto allegare alla pratica.

- o Licenza di costruzione n. 39/77 n. 640 di prot. del 28/04/1977 per "la costruzione di nuovo fabbricato".

- o Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1/80 Reg. costruz. Edil. N. 255 di Prot. del 03/01/1980 per "la costruzione di un fabbricato rurale ad uso civile abitazione".

Apparentemente la pratica edilizia non riguarda direttamente i beni oggetto di perizia ma il fabbricato limitrofo, facente parte dello stesso contesto di corte ma non oggetto di esecuzione.



- Permesso di abitabilità n. 10/79 del 12/08/1982 per "la costruzione del fabbricato di civile abitazione".

La pratica non presenta allegati. Non è quindi possibile avere certezza che riguardi i beni oggetto di perizia.

- Permesso di abitabilità n. 1783 del 09/09/1982 per "la costruzione del fabbricato uso abitazione".

La pratica non presenta allegati. Non è quindi possibile avere certezza che riguardi i beni oggetto di perizia.

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 58/83 Reg. costruz. Edil. N. 883 di Prot. Prat. Edil. 26/83 del 21/07/1983 per "la costruzione di una tettoia a copertura di una terrazza".

La pratica non presenta allegati. Non è quindi possibile risalire alla natura dell'intervento né avere certezza che riguardi i beni oggetto di perizia.

- Concessione edilizia n. 56/96 pratica edilizia n. 39/96 protocollo n. 1634 del 10/09/1996 per "costruzione di una tettoia e di un ricovero attrezzi agricoli".
- Concessione edilizia n. 17/97 pratica edilizia n. 21/97 protocollo n. 1150 del 09/04/1997 per "variante alla concessione edilizia n. 56/96 per la costruzione di una tettoia e di un ricovero attrezzi agricoli".
- Permesso di agibilità n. 9721/99 prot. 9721 PE n. 21/97 "Relativo alla costruzione di una tettoia e di un ricovero attrezzi agricoli di cui alle conc.ed. n° 56/96 del 10.09.1996 e n° 17/97 del 9.04.1997" del 30/12/1999.

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Conformità urbanistico edilizia

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. F.2.5) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo

stato attuale.

Il compendio immobiliare in area agricola di cui fanno parte tra altre le unità oggetto di esecuzione contraddistinte alla particella 514 risulta edificato probabilmente intorno agli anni 60 ed in seguito frazionato in più unità con assegnazioni a diversi soggetti. Le aree esterne ad oggi risultano ancora collegate ed in buona parte senza recinzioni. La ricerca eseguita presso i pubblici uffici ha riscontrato la presenza di diverse pratiche intestate alla ditta esegutata ed ai suoi predecessori, tuttavia, essendo lo sviluppo avvenuto in un arco temporale ampio ed essendo la qualità grafica e dei dettagli delle pratiche degli anni 60-70 bassa non è possibile per la scrivente risalire alla piena corrispondenza tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto e lo stato attuale.

Il compendio di edifici non risulta rappresentato nelle mappe catastali di impianto di Verona e Provincia, le quali sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890.



Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Apparentemente da quanto visibile nelle tavole di progetto depositate il compendio è stato edificato a partire dal 1967.

2.a - Abitazione particella 514, sub. 5

La porzione di bene al piano primo attualmente non risulta accessibile. E' necessario realizzare una scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo.

Il volume contenente camera e bagno al piano terra risulta edificato apparentemente con la Licenza di costruzione n. 39/77 n. 640 di prot. del 28/04/1977. Non state riscontrate alcune difformità di destinazione in quanto la licenza prevedeva l'edificazione di un deposito e di distribuzione interna consistenti nella realizzazione di un bagno e nel differente posizionamento delle finestre. Inoltre, è stata rilevata un'altezza interna H min 2,12 – H max 2,57 mentre nella pratica edilizia vengono indicati come altezza massima 2 m.

Per quanto riguarda le altre porzioni del bene non risulta possibile ricostruire la corrispondenza dei volumi tra quanto visionato e quanto rappresentato nelle tavole progettuali.

2.b - Deposito particella 514, sub. 6

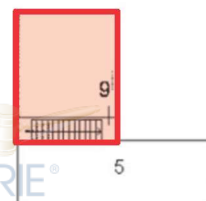
Il volume risulta edificato apparentemente con la Licenza di costruzione n. 39/77 n. 640 di prot. del 28/04/1977. Non state riscontrate alcune difformità di distribuzione interna consistenti nella realizzazione di un bagno e nel posizionamento nella finestra sul lato est invece che su quello sud.

2.c - Deposito particella 514, sub. 9

Il bene, allo stato attuale, risulta non accessibile, in quanto non sono presenti scale, né interne né esterne, idonee a consentire l'accesso al piano primo. In data 10/11/2025 l'unità è stata visionata mediante accesso con piattaforma elevatrice attraverso la finestra dell'unità censita al subalterno 5, dalla quale è risultato possibile il collegamento interno con il subalterno 9 tramite porta di comunicazione.

Inoltre, è emersa la presenza di una botola posta sul pavimento del sub. 9, apparentemente collegata con il sub. 8 di altra proprietà e non visionato.

Dalla verifica diretta è emerso che la superficie del bene sub. 9 risulta superiore rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata, poiché l'unità ha inglobato l'area originariamente indicata come vano scala. Tale vano scala risulta erroneamente rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 5 come scala comune ai subalterni 5, 9 ed 8, mentre di fatto al primo piano risulta fisicamente assorbito nell'unità in oggetto. Al piano terra la scala apparentemente risulta assorbita dal sub. 8 non oggetto di perizia e di altra proprietà. Superficie interna di circa 28 mq (7,00 m x 4,00m). La superficie valutata prima dell'accesso all'unità è di mq 29 commerciali, come da sup. catastale. Tale valore prudenzialmente non viene modificato (la sup. commerciale è di circa 30 mq)



PIANO PRIMO

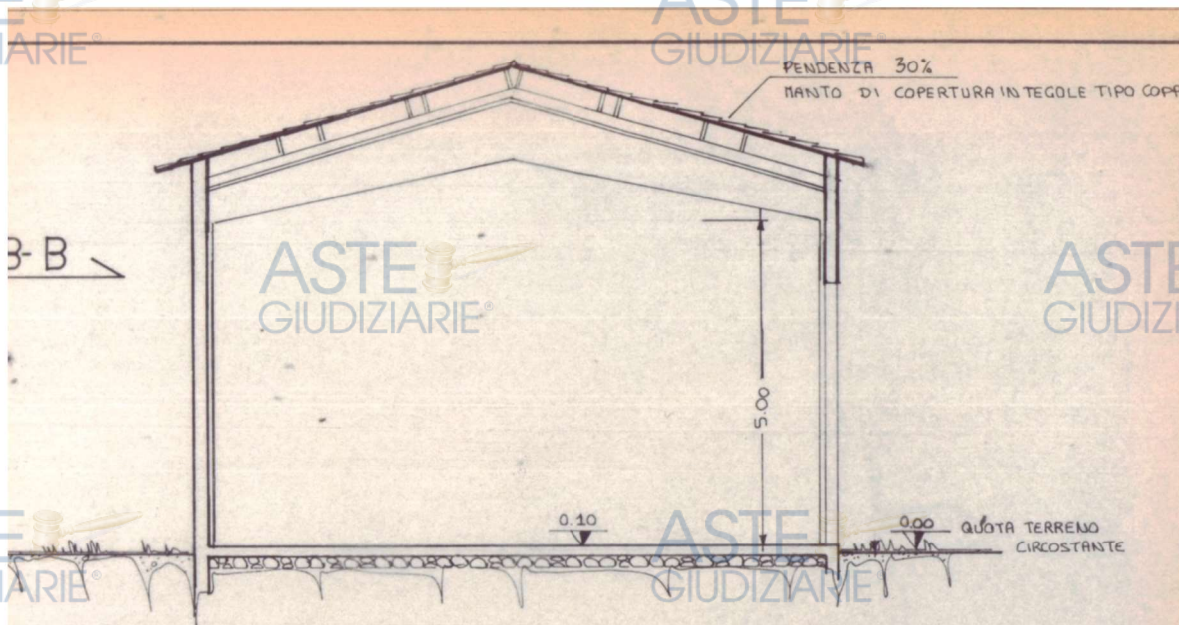
Non risulta possibile ricostruire la corrispondenza dei volumi tra quanto visionato e quanto rappresentato nelle tavole progettuali consegnate dalla P.A. con l'accesso agli atti.

2.d - Deposito particella 437

Sul fronte est si trova un portone non rappresentato negli elaborati grafici progettuali, inoltre sempre sul fronte est è presente un fabbricato in lamiera addossato al capannone non rappresentato in planimetria. Il capannone risulta diviso da una lamiera di altezza di circa cm. 180, con accessi indipendenti per ognuna delle due metà non rappresentato sugli elaborati. Si segnala la presenza di un soppalco che corre per l'intera larghezza dell'immobile anch'esso non presente negli elaborati.

Infine, la tettoia posta a nord ha una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato.

Il deposito presenta un'altezza minima di 6,27 m e massima di 7,28 m negli elaborati è indicata esclusivamente l'altezza sottotrave pari a 5 m.



Costi previsti per la regolarizzazione: 10.000,00 €

C STIMA COSTI REALIZZAZIONE SCALA

Per accedere ai vani del piano primo identificati al subalterno 5, nonché al bene censito al subalterno 9, risulta necessario realizzare un collegamento verticale. In sede di sopralluogo del 10/11/2025 è stata verificata l'assenza di collegamenti interni esistenti e, pertanto, si rende necessaria la realizzazione di una scala interna. Si ipotizza l'esecuzione della scala all'interno del sub. 5, con conseguente accessibilità del sub. 9 dal medesimo sub. 5.

L'intervento consiste nell'apertura di un varco nel solaio esistente in latero-cemento e nella posa di una scala interna di tipo metallico con gradini in legno lamellare e parapetti in acciaio, comprensiva delle necessarie opere strutturali di rinforzo, delle finiture e del ripristino degli elementi edilizi interferiti.

L'opera è qualificabile come manutenzione straordinaria con opere strutturali, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; si rende pertanto necessaria la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e il deposito del progetto strutturale presso gli uffici competenti, con nomina di professionista abilitato per la progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.

Descrizione tecnica sintetica dell'intervento (standard esecutivo medio):

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

- **Apertura del foro nel solaio** di dimensioni indicative pari a circa cm 90×300 (da definire in fase progettuale), con puntellazione dell'intradosso e apprestamenti di sicurezza.
- **Demolizione controllata** del solaio mediante taglio a disco e/o carotaggi, rimozione degli elementi in laterizio e parte del travetto interessato, con convogliamento e smaltimento materiali a discarica autorizzata.
- **Cerchiatura strutturale** del foro con elementi metallici perimetrali secondo calcolo strutturale.
- **Ripristino e finiture** delle superfici interne, comprensivi di eventuali setti di chiusura, rifacimento locale dei pacchetti di pavimentazione in adiacenza, rasature e tinteggiature.
- **Fornitura e posa di scala interna** con struttura metallica verniciata, gradini in legno lamellare e parapetti in metallo, larghezza utile indicativa 80-90 cm; sviluppo rettilineo ad una o più rampe con eventuale pianerottolo intermedio.
- **Parametri geometrici indicativi:** alzata 17-18 cm; pedata 27-30 cm; numero alzate 12-15.
- Eventuale adeguamento e/o rilocalizzazione di linee impiantistiche interferenti.

L'intervento richiede altresì:

- redazione del piano di sicurezza;
- deposito del progetto delle opere strutturali;
- presentazione della SCIA;
- nomina del progettista e direttore dei lavori.

Il tempo tecnico per progettazione, esecuzione e chiusura pratica è stimato in circa 2 mesi.

Stima dei costi dell'intervento:

La spesa complessiva, comprensiva di opere edili, opere strutturali, fornitura della scala, finiture, oneri professionali e spese tecniche, è stimata in circa € 22.000,00.

SI PRECISA CHE NON SONO STATI RICHIESTI PREVENTIVI, NE SONO STATE PRESENTATE PRATICHE EDILIZIE, il valore è stato stimato a corpo.

C.1.1.1 STIMA – riepilogo LOTTO 2

I valori di stima sono stati aggiornati solo nelle decurtazioni dei costi stimati per la regolarizzazione e l'accessibilità dei beni. Le valutazioni non sono state e l'analisi di mercato non sono state modificate né riverificate.

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore intero medio ponderato	Quota di 1/1 dei beni da 2.a a 2.c e per la quota di ½ dei beni da 2.d a 2.h	Quota di diritto
2.a	Abitazione foglio 9, particella 514, sub. 5	119	€ 377,48	44.920,53 €	44.920,53 €	1/1
2.b	Deposito foglio 9, particella 514, sub. 6	35	€ 188,74	6.605,96 €	6.605,96 €	1/1
2.c	Deposito foglio 9, particella 514, sub. 9	29	€ 188,74	5.473,51 €	5.473,51 €	1/1
2.d	Deposito foglio 9, particella 437	117	€ 316,24	37.000,00 €	18.500,00 €	1/2
2.e	Terreno foglio 9, particella 72	9457	€ 6,46	61.082,74 €	30.541,37 €	1/2
2.f	Terreno foglio 9, particella 78	4176	€ 6,46	26.972,77 €	13.486,39 €	1/2
2.g	Terreno foglio 9, particella 568	499	€ 6,46	3.223,04 €	1.611,52 €	1/2
2.h	Terreno foglio 9, particella 569, porz AA, porz AB	10330	€ 6,46	66.721,45 €	33.360,72 €	1/2
Totale 2.a + 2.b + 2.c + 2.d + 2.e + 2.f + 2.g + 2.h				252.000,00 €	154.500,00 €	

Valore intero medio ponderato: 252.000,00

Valore quota di 1/1 dei beni da 2.a a 2.c e per la quota di ½ dei beni da 2.d a 2.h:
154.500,00

Valore INTERO al netto delle decurtazioni (ARROTONDATO): 200.000,00

Valore QUOTA al netto delle decurtazioni: 102.050,00

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G. di Verona

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **15.000,00 Euro.**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Spese stimate per la realizzazione scala di collegamento piano terra e piano primo sub. 5: **22.000,00**
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **15.450,00 Euro (valore diritto** quota di 1/1 dei beni da 2.a a 2.c e per la quota di 1/2 dei beni da 2.d a 2.h) - adeguamento del 10%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

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

Verona, 20/11/2025

Il C.T.U.
Francesca Piantavigna
Architetto



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francesca Piantavigna'.

Tribunale di Verona E.I. n. 13/2023 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: I.V.G. di Verona