

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura ex art. 600 cpc | R.G. n. 6516/2024

Giudice | Dott. Attilio Burti

Attore | [REDACTED]

Intervenuto | [REDACTED]

Convenuto | [REDACTED]

Custode | Avv. Giovanni Merzari

Elena Fiorio architetto
P.le Olimpia n. 7 – 37138 Verona
C.F. FRI LNE 86R61 L781D
P.IVA 04305070008Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
www.ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
elenafiorio@studiotecnicofiorio.it – elena.fiorio@archiworldpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

	pagina
A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO 3
B	PREMESSA 4
C	QUESITO 4
D	OPERAZIONI PERITALI 4
E	DIRITTO DELL'IMMOBILE 4
F	DIVISIONI IN LOTTI 5
G	DESCRIZIONE DEL LOTTO 6
G.1	LOTTO UNICO 6
G.1.1	Proprietà 6
G.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici 7
G.1.2	Identificazione catastale dei beni 12
G.1.3	Descrizione dei beni 16
G.1.3.1	Contesto 16
G.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 17
G.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 17
G.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 26
G.1.4	Situazione urbanistica della zona 26
G.1.5	Situazione catastale dell'immobile 27
G.1.6	Situazione edilizia dell'immobile 28
G.1.7	Stato di occupazione dell'immobile 29
G.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti 29
G.1.8	Vincoli ed oneri giuridici 29
G.1.9	Valutazione del lotto 31
G.1.9.1	Consistenza 31
G.1.9.2	Criteri di stima 31
G.1.9.3	Stima 31
G.1.9.4	Adeguamenti e correzioni della stima 33
G.1.9.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni 33
H	TERZO PUNTO DEL QUESITO 34
I	OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA RELAZIONE DEL CTU 34
I.1	Osservazioni parte attrice 34
I.2	Osservazioni parte Intervenuta 34
I.3	Osservazioni parte convenuta 34
J	ALLEGATI LOTTO UNICO 35
J.1	Ordinanza del 27/03/2025 con incarico e quesito 35
J.2	Udienza del 30/03/2025 giuramento 35
J.3	Verbale operazioni peritali 35
J.4	Titolo di provenienza del bene 35
J.5	Ricerche presso gli uffici anagrafici 35
J.6	Planimetrie catastali 35
J.7	Estratto storico del Catasto 35
J.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate 35
J.9	Titoli Abilitativi 35
J.10	Contratti in forza dei quali il bene è occupato 35
J.11	Fotografie degli interni 35
J.12	Fotografie degli esterni 35
J.13	Estratto Regolamento Edilizio Comunale e NTO del PA 35
J.14	Dati comparativi acquisiti e fonte 35
J.15	Ricevute PEC trasmissione bozza CTU del 11/07/2025 35

A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RG 6516/2024
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Immobile residenziale disposto su un piano fuori terra con un magazzino seminterrato. Sup. commerciale mq 124,00
Ubicazione	Cavaion Veronese (VR), Via G. Marconi n. 47
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Cavaion Veronese Foglio 14 part. 536 sub. 1-2 Catasto Terreni, Comune di Cavaion Veronese Foglio 14 part. 536
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 100.700,00
Stato di occupazione	Utilizzato da [REDACTED] (proprietaria per la quota di 1/3)
Irregolarità edilizie	Presenti con costi di regolarizzazione pari ad € 6.600,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)



B PREMESSA

Con ordinanza in data 27/03/2025 il Giudice nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente architetto Elena Fiorio, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona al n. 2915 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona al n. 26522, con studio in Verona, Piazzale Olimpia 7, il quale prestava giuramento di rito in data 31/03/2025. Il Giudice concedeva termine al CTU di giorni 40 per il deposito in forma telematica della relazione e così fino al 23/07/2025. L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato dal Giudice il 13/06/2025.

C QUESITO

Nel verbale d'udienza del 27/03/2025 il Giudice disponeva il seguente quesito:

"la c.t.u., ispezionati i luoghi di causa e acquisiti i documenti amministrati in possesso delle pubbliche amministrazioni (titoli edilizi, planimetrie catastali, etc.), risponda ai seguenti quesiti:

- 1) dica quale è il valore venale del bene immobile in comunione;***
- 2) dopo aver determinato il valore dell'intero dica se l'immobile è suscettibile, anche sul piano della conformità al piano urbanistico comunale e di rispetto dei requisiti di legge per l'agibilità, di divisione in tre unità distinte suscettibili di libero e autonomo godimento senza che le altre unità siano gravate da pesi o servitù gravose o che riducano sensibilmente il valore delle stesse;***
- 3) dica se le spese per la divisibilità siano o meno eccessive rispetto al valore dell'intero effettuando un sommario computo metrico e indicando la percentuale di incidenza delle spese sul valore dell'intero."***

D OPERAZIONI PERITALI

Oggi 13 giugno 2025 alle ore 14:00 presso i luoghi di causa in Cavaion V.se (fraz. Sega), via G. Marcon n. 47, iniziano le operazioni peritali alla presenza del CTU, dell'avv. Ferrarese Girardi in sostituzione del Custode avv. Merzari, [REDACTED]. Il CTU legge il quesito ed esegue il rilievo metrico e fotografico dell'immobile. L.C.S

E DIRITTO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato di stima risulta intestata a:

- [REDACTED]

1/9 di proprietà quale erede di [REDACTED], giusto atto di accettazione di tacita eredità trascritto in [REDACTED] e 2/9 di proprietà quale erede di [REDACTED], giusto atto di accettazione di tacita eredità trascritto in [REDACTED] il

[REDACTED], per la quota di 1/9 di proprietà quale erede [REDACTED], per cui non vi sono trascrizioni inerenti all'accettazione dell'eredità, e 2/9 di proprietà quale erede di [REDACTED], giusto atto di accettazione di tacita eredità trascritto in [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/9 di proprietà quale erede di [REDACTED], per cui non vi sono trascrizioni inerenti all'accettazione dell'eredità e 2/9 di proprietà quale erede di [REDACTED], giusto atto di accettazione di tacita eredità trascritto in [REDACTED]

F DIVISIONI IN LOTTI

Il compendio è costituito da un immobile residenziale sviluppato su un piano fuori terra, nonché uno seminterrato con giardino esclusivo perimetrale e accessi pedonale-carraio da via G. Marconi n. 47 a Cavaion Veronese (VR).

La suddivisione in tre unità distinte suscettibili di libero e autonomo godimento non è attuabile in quanto l'immobile di piccole dimensioni non permette urbanisticamente di avere superficie utile sufficiente al fine di poter realizzare tre unità. Il regolamento edilizio comunale all'art.38.4 c. 3 prevede che *“è consentito l'alloggio monolocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato e possibilmente illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato”* e le NTO del Piano degli Interventi all'art. 73 c. 7 prevendono *“Si dispone inoltre che gli alloggi minimi previsti dal Regolamento Edilizio in mq. 28 siano limitati in queste zone ad un massimo del 20% della superficie lorda di ogni fabbricato”*.

Consultata la normativa edilizia del Comune di Cavaion Veronese, si evince che la suddivisione del fabbricato in tre lotti distinti non è attuabile. In ogni caso il frazionamento dell'unità avrebbe comportato una sensibile diminuzione del valore del compendio.

È di tutta evidenza che il frazionamento di un simile immobile recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene per le dimensioni dello stesso e per le motivazioni

urbanistiche di cui sopra; pertanto, tutto ciò detto si propone la stima dell'intero lotto indiviso.

G DESCRIZIONE DEL LOTTO

G.1 LOTTO UNICO

G.1.1 Proprietà

Secondo quanto risulta 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 giuramento del CTU (31/03/2025), si rilavano le seguenti formalità:

- Denuncia di successione in morte di [REDACTED] a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà ai [REDACTED]
[REDACTED] e successivamente per accettazione tacita di eredità trascritta a favore [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/9 di proprietà;
- Denuncia di successione in morte di [REDACTED], denuncia registrata a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/3 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] e successivamente per accettazione tacita di eredità trascritta a [REDACTED]
[REDACTED]

Si precisa che in dette formalità sono state indicate sia la particella 500 sub. 1 e 2 che la particella 536 sub. 1 e 2. Trattasi delle stesse unità immobiliari poiché a seguito di variazione modifica identificativo del 21/11/2014 Pratica n. VR0429098 depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Territorio – Servizi Catastali, la particella 500 sub. 1 e 2 è stata sostituita con l'attuale particella 536 sub. 1 e 2.











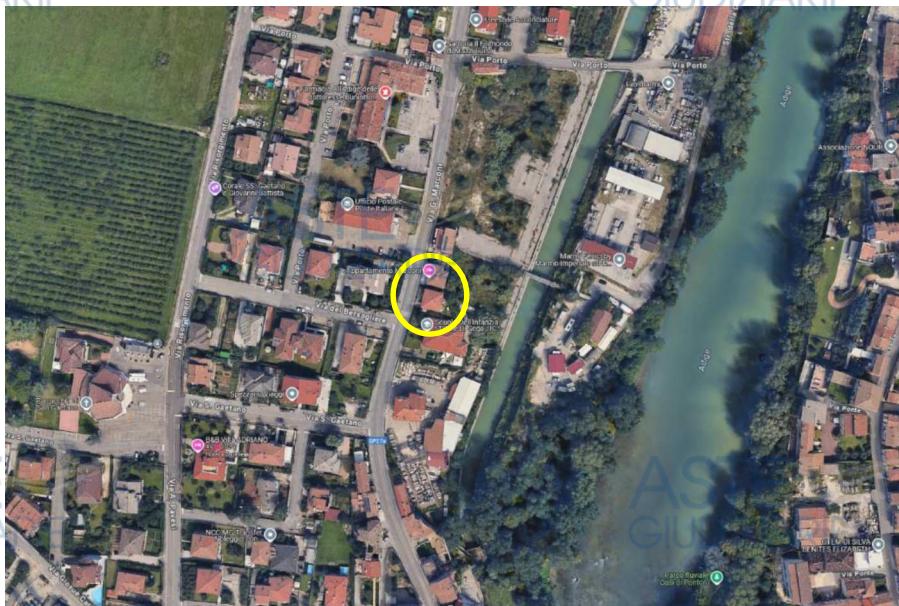
G.1.2 Identificazione catastale dei beni

Il compendio è situato nel comune di Cavaion Veronese (VR) in G. Marconi n. 47 ed all'Agenzia del Territorio è così censito:

Catasto Terreni, comune di Cavaion Veronese (VR), foglio 14, particella 536, ente urbano,
mq 381.



Estratto mappa catastale



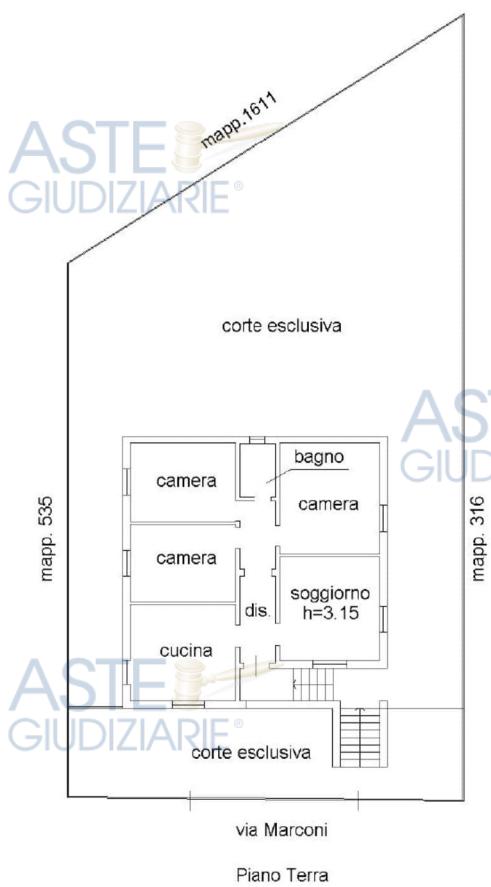
Estratto Google Maps

Catasto Fabbricati, comune di Cavaion Veronese (VR), foglio 14, particella 536:

- subalterno 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, mq 110, rendita catastale € 291,28 (abitazione);

Data: 07/07/2025 - n. T125995 - Richiedente: FRILNE86R61L781D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0420343 del 18/11/2014 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavaion Veronese Via Guglielmo Marconi civ. 47	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 14 Particella: 500 Subalterno: 1	Compilata da: Venturi Gianluca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2963



Ultima planimetria in atti

Data: 07/07/2025 - n. T125995 - Richiedente: FRILNE86R61L781D

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2025 - Comune di CAVAOON VERONENSE(C370) - < Foglio 14 - Particella 536 - Subalterno 1 >
VIA GUGLIELMO MARCONI n. 47 Piano T

- subalterno 2, classe U, mq 39, rendita catastale € 52,37 (autorimessa+ct);

Data: 07/07/2025 - n. T125996 - Richiedente: FRILNE86R61L781D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Dichiarazione protocollo n. VR0420344 del 18/11/2014 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavaion Veronese Via Guglielmo Marconi civ. 47 Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 14 Particella: 500 Subalterno: 2	
Scheda n. 1 Scala 1: 200		Compilata da: Venturi Gianluca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2963	



Piano primo sottostrada

Ultima planimetria in atti

Data: 07/07/2025 - n. T125996 - Richiedente: FRILNE86R61L781D
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2025 - Comune di CAVAOV VERONESE(C370) - < Foglio 14 - Particella 536 - Subalterno 2 >

Unita di Catastrofazione: 1
 VIA GUGLIELMO MARCONI n. 47 Piano 51

Secondo quanto risulta dai registri del Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio – al ventennio anteriore alla data di giuramento del CTU, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

Catasto Fabbricati – Comune di Cavaion Veronese (VR)

Foglio 14, particella 536, subalterno 1 (abitazione)

- a. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- b. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/08/2014 Pratica n. VR0245849 in atti dal 22/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 145241.1/2014)
- c. Variazione del 18/11/2014 Pratica n. VR0420343 in atti dal 18/11/2014 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 289413.1/2014)
- d. VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/11/2014 Pratica n. VR0429098 in atti dal 21/11/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.293657.1/2014)
- e. VARIAZIONE del 03/03/2016 Pratica n. VR0038817 in atti dal 03/03/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 15621.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/11/2014, prot. n. VR0420343 - Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. vr0420343/2014

Foglio 14, particella 536, subalterno 2 (autorimessa)

- a. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- b. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/08/2014 Pratica n. VR0245849 in atti dal 22/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 145241.1/2014)
- c. Variazione del 18/11/2014 Pratica n. VR0420343 in atti dal 18/11/2014 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 289413.1/2014)
- d. VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/11/2014 Pratica n. VR0429098 in atti dal 21/11/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.293657.1/2014)
- e. VARIAZIONE del 03/03/2016 Pratica n. VR0038817 in atti dal 03/03/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 15621.1/2016) Dati

relativi alla planimetria: data di presentazione 18/11/2014, prot. n. VR0420343 -

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. vr0420343/2014

Confini al Catasto Terreni: la particella 536 confina in senso orario partendo da nord con le particelle 535 – 1652 – 1611 – 316 e via G. Marconi.

La rappresentazione grafica delle planimetrie catastali coincide con lo stato dei luoghi.

Si specifica però che vi è un errore nel cartiglio d'intestazione delle due planimetrie castali in quanto è riportato il mappale 500 invece che il mappale 536. Trattasi di un mero errore grafico del tecnico che ha redatto le ultime planimetrie in atti che in ogni caso risultano agganciate correttamente alla particella 536. Tale svista può essere attribuita alla variazione per modifica identificativo del 21/11/2014 che ha mutato la particella 500 sub. 1 e 2 in particella 536 sub. 1 e 2.

Si fa inoltre presente che il locale al piano primo sottostrada è stato accatastato come autorimessa, quando invece sul piano urbanistico-edilizio è dichiarato come magazzino. Si rimanda al capitolo "Situazione edilizia dell'immobile".

Catasto Terreni – Comune di Cavaion Veronese (VR)

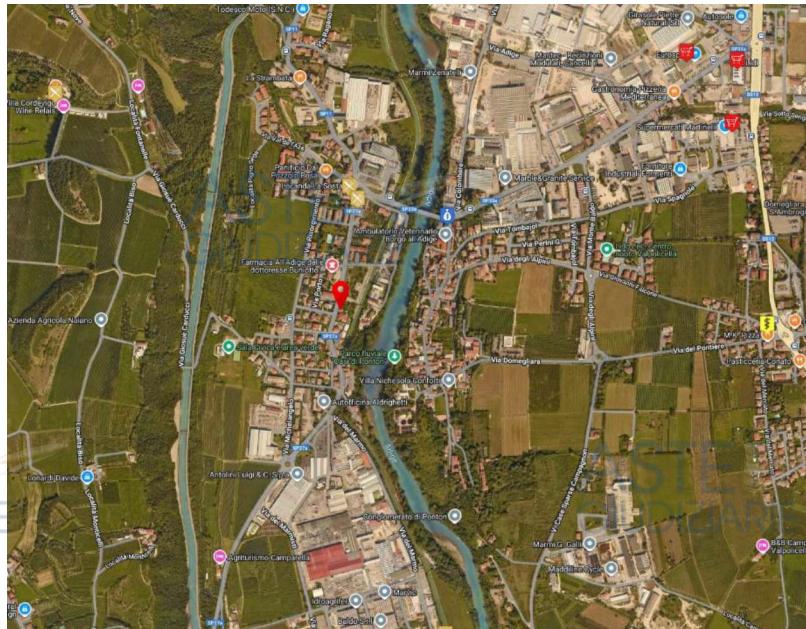
Foglio 14, particella 536

- a. Impianto meccanografico del 06/01/1987
- b. VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/07/2013 Pratica n. VR0242280 in atti dal 09/07/2013 ISTANZA N.239464 /13-PLANIMETRIE PRESENTATE AL CATASTO FABRICATI NELL'ANNO 1959- (n. 5388.1/2013) Annotazioni: istanza n.239464 /13-planimetrie presentate al catasto fabbricati nell'anno 1959- al fg.14 mn. 500 sub.1 e 2

G.1.3 Descrizione dei beni

G.1.3.1 Contesto

Il compendio si trova nel comune di Cavaion Veronese (VR) e più precisamente nella frazione Sega, nella parte nord-ovest della provincia di Verona su un territorio precollinare vicino all'inizio della Vallagarina e al Lago di Garda. Il comune di Cavaion Veronese confina con i comuni di Affi, Rivoli Veronese, Sant'Ambrogio di Valpolicella, Pastrengo e Bardolino. Ci sono buoni collegamenti viabili a circa 23 km) che con il Lago di Garda (circa 8 km).



Estratto ForMaps

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	<input checked="" type="checkbox"/> Salute
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto

Cerca nel raggio di 2000 m dal centro della mappa

Risultati

<input checked="" type="checkbox"/>  Scuole	0
<input checked="" type="checkbox"/>  Luoghi di ristoro	9
<input checked="" type="checkbox"/>  Centri commerciali	4
<input checked="" type="checkbox"/>  Trasporti	9
<input checked="" type="checkbox"/>  Banche	1
<input checked="" type="checkbox"/>  Salute	2
<input checked="" type="checkbox"/>  Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/>  All'aperto	0

Come si può notare nel raggio di 2 km dall'edificio oggetto di stima si possono trovare luoghi di ristoro, banche, luoghi per la salute, centri commerciali e trasporti.

G.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

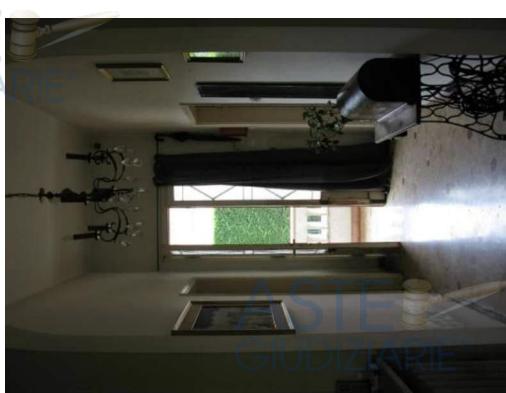
Trattasi un immobile residenziale sviluppato su un piano fuori terra, nonché uno seminterrato con giardino esclusivo perimetrale e accessi pedonale-carraio da via G.

Marconi n. 47 a Cavaion Veronese (VR).

Unità abitativa sub. 1 Trattasi di un immobile unifamiliare disposto su un piano fuori terra di circa mq. 97 (superficie lorda non ragguagliata) con portico di accesso di circa mq 8 in scadenti condizioni conservative e manutentive. L'unità abitativa che affaccia su via G. Marconi è composta da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto ed un bagno.

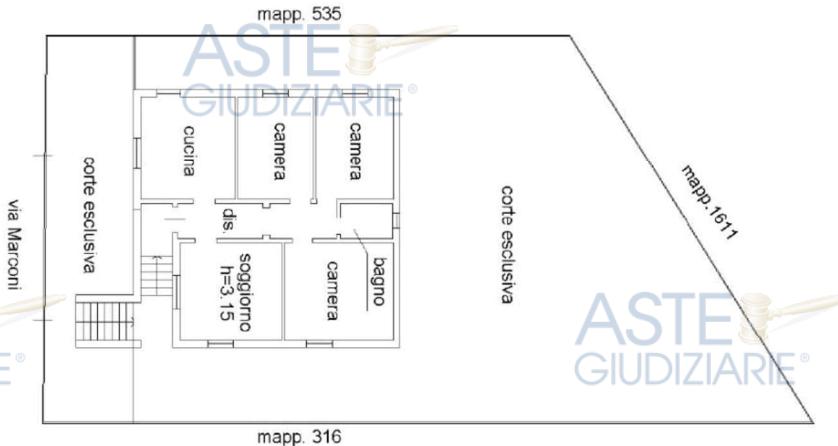








Corte esclusiva sub. 1 circa mq 276 (extra sedime fabbricato - superficie londa non ragguagliata): trattasi di giardino privato recintato in parte pavimentato ed in parte a verde.





Caratteristiche strutturali

	Materiale	Tipologia	Condizioni	Coibentazione
Strutt. verticali	Muratura	Portante	Discrete	-

Copertura	Tegole	A falde	Discrete	-
Solai	Latero cemento	Piani	Discrete	-

Componenti edilizie e costruttive

	Materiale	Tipologia	Condizioni
Sup. esterne	Intonaco	---	Discrete
Sup. esterne	Tinteggiatura	---	Cattive
Oscuranti	Legno	Avvolgibili	---
Infissi esterni (nord)	Alluminio anodizzato	A battente	Discrete
Infissi interni	Legno/vetro semplice	A battente	Discrete
Porte interne	Legno/vetro	A battente	Discrete
Muri interni	Laterizio	Tramezze	Discrete
Sup. Interne	Intonaco	Tinteggiato	Discrete
Pavimento	Marmette	Piastrelle	Discrete
Pavimento bagno	Gres	Piastrelle	Discrete
Rivestimenti	Gres	Piastrelle	Discrete

Si precisa che sono state riscontrate in più punti dell'unità abitativa tracce di infiltrazioni d'acqua dalla copertura, nonché tracce di umidità di risalita sulle murature.

Caratteristiche impiantistiche

	Tipologia	Alimentazione	Condizioni	Conformità
Citofonico	n.r.	n.r.	n.r.	n.d.
Gas	-	metano	n.r.	n.d.
Elettrico	Sottotraccia	elettrica	vetusto	n.d.
Idrico sanitario	-	-	vetusto	n.d.
Imp. termico	Radiatori ghisa	caldaia	n.r.	n.d.

Raffrescamento	Non presente	--	--	--
Fognatura	n.r.	n.r.	n.r.	n.d.

L'impianto elettrico è sottotraccia con interruttori di sezionamento magnetotermici e differenziali. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia a metano posta nel locale "centrale termica" all'interno del sub. 2. Non è presente l'impianto di raffrescamento.

Si precisa che il Cavaion Veronese (VR), su precisa istanza, non ha fornito alcun certificato di conformità degli impianti; pertanto, si presume che gli stessi non siano a norma.

Autorimessa + centrale termica sub. 2 Trattasi di un'autorimessa al piano seminterrato con accesso dalla corte esclusiva dell'unità immobiliare sub. 1 di circa mq. 45 (superficie linda non ragguagliata) in scadenti condizioni conservative e manutentive.





Caratteristiche strutturali

	Materiale	Tipologia	Condizioni	Coibentazione
Strutt. verticali	Muratura	Portante	Discrete	-
Solai	Latero cemento	Piani	Discrete	-

Componenti edilizie e costruttive

	Materiale	Tipologia	Condizioni
Sup. esterne	Intonaco	---	Discrete
Sup. esterne	Tinteggiatura	---	Cattive
Infissi interni	Ferro/vetro semplice	A battente	Discrete
Porte interne	Legno	A battente	Cattive
Muri interni	Laterizio	Tramezze	Discrete
Sup. Interne	Intonaco	Grezzo/Tinteggiato	Cattive
Pavimento	Cemento	Battuto	Medioocre

Si precisa che le murature presentano tracce di umidità di risalita.

Caratteristiche impiantistiche

	Tipologia	Alimentazione	Condizioni	Conformità
Elettrico	Sottotraccia/a	elettrica	vetusto	n.d.

	vista			
Idrico sanitario	Allaccio lavatrice	-	vetusto	n.d.

Si precisa che il Cavaion Veronese (VR), su precisa istanza, non ha fornito alcun certificato di conformità degli impianti; pertanto, si presume che gli stessi non siano a norma.

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

L'immobile non fa parte di un condominio.

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

L'accesso all'immobile avviene da via G. Marconi con un cancello pedonale ed uno carraio. L'autorimessa (sub. 2), collocata urbanisticamente al piano seminterrato, è di fatto realizzata alla quota del piano stradale. Per accedere invece all'unità abitativa (sub. 1) è necessario percorre un vialetto d'ingresso, facente parte della corte esclusiva dello stesso sub. 1, e salire una scala in parte coperta da un portico.



G.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dall'estratto del Piano degli Interventi del Comune di Cavaion Veronese (VR) si evince che l'intero lotto ricade in **Zona B: zona residenziale di attuale urbanizzazione o di completamento (art. 73)** ed è soggetto ai seguenti vincoli:

- Tavola 1 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”
 - Art. 38 Pozzi di prelievo per uso potabile/Fascia di rispetto
 - Art. 28 Vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006 (intero territorio comunale)
 - Art. 31 Piano Area Garda-Baldo (intero territorio comunale)
- Tavola 3 “Carta delle Fragilità”
 - Art. 8.1 Aree idonee
 - Art. 8.4 Fascia di tutela dei corsi d'acqua
- Tavola 4 “Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità”
 - Art. 9.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale



G.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La rappresentazione grafica delle planimetrie catastali coincide con lo stato dei luoghi.

Si specifica però che vi è un errore nel cartiglio d'intestazione delle due planimetrie castali
in quanto è riportato il mappale 500 invece che il mappale 536. Trattasi di un mero errore
grafico del tecnico che ha redatto le ultime planimetrie in atti che in ogni caso risultano
agganciate correttamente alla particella 536. Tale svista può essere attribuita alla
variazione per modifica identificativo del 21/11/2014 che ha modificato la particella 500
sub. 1 e 2 in particella 536 sub. 1 e 2.

Si fa inoltre presente che il locale al piano primo sottostato è stato accatastato come autorimessa, quando invece sul piano urbanistico-edilizio è dichiarato come magazzino.
Si rimanda al capitolo “Situazione edilizia dell’immobile”.

G.1.6 Situazione edilizia dell’immobile

A seguito dell’accesso agli atti effettuato presso l’Ufficio Tecnico del Comune sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Licenza di costruzione n. 19 del 30/06/1956 avente per oggetto “*costruire un nuovo edificio ad uso casa di abitazione civile*”;
- Certificato di agibilità del 01/04/1957.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la licenza di costruzione n. 19 del 30/06/1956 è stata rilevata una maggior dimensione dell’immobile che però rientra nella tolleranza costruttiva del 5% così come previsto dall’art. 34-bis c.1-bis lettera d) del DPR 380/01.

Vi sono poi delle difformità interne e prospettive che si possono così brevemente riassumere.

Abitazione sub 1

- Realizzazione in cucina di una portafinestra al posto della finestra e di un poggiolo con scala di collegamento alla corte esclusiva di proprietà. La portafinestra è sanabile, mentre il poggiolo e la scala dovranno essere demoliti poiché non regolarizzabili.
- Diverso sviluppo della scala esterna di accesso all’abitazione che risulta sanabile.
- Diversa distribuzione di alcuni locali interni con la creazione di una terza camera da letto e il conseguente ridimensionamento del bagno. Tale incongruenza grafica è riscontrabile nella sola tavola edilizia di progetto, poiché, a seguito del sopralluogo dell’Ufficiale Sanitario del 28/03/1957 al fine dell’ottenimento del certificato di agibilità, nel verbale venivano inserite al piano terra n. 5 stanze di abitazione (cucina, soggiorno e n. 3 camere da letto), una latrina ed un passaggio. Tale difformità è regolarizzabile con la cosiddetta “agibilità sanante” (art. 34-ter c. 4 del DPR 380/01).

Autorimessa sub. 2

Nel progetto edilizio è stato rappresentato un solo locale quando invece, al suo interno è stata ricavata una centrale termica per l’alloggio della caldaia a servizio del sub.1. Sono state anche modificate le forometrie sia per numero che per posizionamento.

Nel progetto inoltre non è stata indicata la destinazione d’uso dei locali e pertanto fa fede

ciò che è stato dichiarato nell'agibilità a seguito del sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario. Nel documento è specificato che al piano terra (urbanisticamente piano seminterrato) sono presenti un magazzino ed una cantina. Tali difformità sono regolarizzabili con la cosiddetta "agibilità sanante" (art. 34-ter c. 4 del DPR 380/01). Si precisa quindi che i locali al piano seminterrato sono stati erroneamente accatastati come garage quando in realtà hanno una destinazione differente. Per la regolarizzazione di tali difformità sì dovrà presentare una pratica di variazione catastale per cambio di categoria da C/6 a C/2.

È stato inoltre riscontrato che a fianco dell'autorimessa è stato ricavato un locale abusivo con pavimento in terra battuta ed un'altezza che varia da m 1,66 a m 1,80. Tale locale non è sanabile e quindi dovrà essere regolarizzato con la costruzione di un muro che ne interdica l'accesso e il tamponamento delle finestre in esso realizzate.

I costi di massima di regolarizzazione si possono così riassumere:

- Demolizione del poggiolo e scala al piano terra con posizionamento di nuova ringhiera, chiusura del passaggio e delle finestre al piano seminterrato	€ 3.000,00
- Progetto in sanatoria (portafinestra e scala esterna accesso sub.1)	€ 2.800,00
- Pratica catastale	€ 800,00
Sommano	€ 6.600,00

G.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

G.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Il compendio immobiliare, alla data del sopralluogo, era occupato da uno dei comproprietari [REDACTED] così come si può evincere dal certificato di residenza del [REDACTED] Tale diritto è formalizzato dal *contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo*, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona il 06/11/2014 al n. 5780, in cui i [REDACTED] [REDACTED] concedevano a titolo gratuito gli immobili [REDACTED] [REDACTED] ed ai suoi parenti abitualmente conviventi dalla data del 01/03/2014 per la durata di cinque anni. Il contratto è rinnovabile tacitamente.

G.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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] con [REDACTED] [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 21/04/2016, RG n. 14691, RP n. 9515, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà. Si precisa che in detta formalità è stata indicata la particella 500 sub. 1 e 2, che a seguito di variazione modifica identificativo del 21/11/2014 Pratica n. VR0429098 depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Territorio – Servizi Catastali, è stata sostituita con l'attuale particella 536 sub. 1 e 2.

Iscrizioni:

- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. lgs 46/99 e dal D. lgs 193/01 a favore di [REDACTED], iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 03/07/2008, RG n. 27342, RP n. 5682, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/9 di proprietà e per l'importo di € 19.154,40, giusto atto amministrativo del 25/06/2008, repertorio n. 106738/122, [REDACTED] [REDACTED]. Si precisa che in detta formalità è stata indicata la particella 500 sub. 1 e 2, che a seguito di variazione modifica identificativo del 21/11/2014 Pratica n. VR0429098 depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Territorio – Servizi Catastali, è stata sostituita con l'attuale particella 536 sub. 1 e 2.
- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di [REDACTED] [REDACTED], iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 11/12/2015, RG n. 44003, RP n. 7189, contro [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà e per l'importo di € 5.000,00, giusto atto giudiziario del 22/01/2015, repertorio n. 287/2015, Giudice di Pace di Verona.
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED] [REDACTED], iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 03/10/2017, RG n. 39846, RP n. 6551, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà e per l'importo di

G.1.9 Valutazione del lotto**G.1.9.1 Consistenza**

Trattasi di un immobile residenziale sviluppato su un piano fuori terra, nonché uno seminterrato con giardino esclusivo perimetrale e accessi pedonale-carraio da via G. Marconi n. 47 a Cavaion Veronese (VR) in scadenti condizioni conservative e manutentive.

G.1.9.2 Criteri di stima

Il criterio di stima più idoneo 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 CTU. Si assume come paramento il prezzo al metro quadro di superficie commerciale linda moltiplicata per i coefficienti di riduzione in base alle destinazioni degli immobili.

G.1.9.3 Stima

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

DESTINAZIONE	SUL [mq]	COEFF	SUP COMMERCIALE [mq]
ABITAZIONE SUB. 1			
ABITAZIONE	96,61	1,00	96,61
PORTICO	8,44	0,35	2,95
CORTE ESCLUSIVA	96,61	0,10	9,66

CORTE ESCLUSIVA	179,34	0,02	3,59
Totale abitazione			112,81
MAGAZZINO SUB. 2			
MAGAZZINO + CT	45,60	0,25	11,40
Totale magazzino			11,40
Totale complessivo			124,21
Arrotondamento			124,00

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 abitazione è stata moltiplicata per il coefficiente 1,00, il portico per 0,35 e il magazzino per 0,25. Per quanto riguarda l'area esterna la normativa prevede che venga calcolata con coefficiente 0,10 fino alla superficie ragguagliata dell'immobile 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 G. Marconi, si evince che il mercato immobiliare della zona di immobili simili a quello oggetto di stima è abbastanza statico e non ha subito grosse variazioni negli anni; la scrivente ha trovato i seguenti atti comparativi nel Comune di Cavaion Veronese:

1. Notaio Gabriele Maria Castiello di Sona, rep. n. 738 del 01/07/2021, immobile censito al catasto fabbricati fg. 14 part. 1723 sub. 1;
2. Notaio Silvia Brognara di San Pietro in Cariano, rep. n. 3990 del 27/07/2021 immobile censito al catasto fabbricati fg. 14 part. 1445 sub. 1;
3. Notaio Floriana Zago di Sant'Ambrogio di Valpolicella, rep. n. 35518 del 06/08/2019, immobile censito al catasto fabbricati fg. 14 part. 810 sub. 1.

Al fine di arrivare al valore al metro quadro delle unità compravendute il CTU ha calcolato la superficie commerciale delle medesime sulla base delle consistenze catastali opportunamente parametrate.

Atto notarile	Prezzo	Consist.	Valore mq	Descrizione
Comparabile n. 1				

Notaio Castiello Rep. 738 Del 01/07/2021	€ 110.000,00	mq 103	€/mq 1.067,96	Abitazione + corte – Edificio ante '67 Sanatoria anno 2020 - Classe energetica "G"
Comparabile n. 2				
Notaio Brognara Rep. 3990 Del 27/07/2021	€ 175.000,00	mq 144	€/mq 1.215,28	Abitazione + corte – Edificio ante '67 - Classe energetica "G"
Comparabile n. 3				
Notaio Zago Rep. 35518 Del 06/08/2019	€ 85.000,00	mq 92	€/mq 923,91	Abitazione + corte – Edificio ante '67 - Classe energetica "G"

Il valore medio degli immobili oggetto di compravendita sopra elencati è di €/mq 1.069,05.

Tenuto conto dell'ubicazione del compendio, della sua consistenza immobiliare, del grado di conservazione per cui sono necessari degli interventi sia edilizi che impiantistici (- 10% = €/mq 962,14) ed in relazione ai prezzi medi di mercato sulla scorta di informazioni assunte tramite acquisizione di atti di compravendita comparativi il CTU stima il valore dell'immobile con la seguente formula (superficie linda immobile * valore in €/mq = totale valore * quota di proprietà = valore di stima):

$$\text{mq } 124,00 \times \text{€/mq } 962,14 = \text{€ } 119.305,36$$

G.1.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore del compendio sarà così calcolato:

Valore lotto unico al lordo degli adeguamenti/correzioni	€ 119.305,36
Assenza di garanzia yizi (-10%)	€ 11.930,54
Oneri di regolarizzazione	€ 6.600,00
Valore lotto unico	€ 100.774,82
Valore lotto unico arrotondato	€ 100.700,00

G.1.9.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 100.700,00
--	--------------

H TERZO PUNTO DEL QUESITO

In merito al terzo punto del quesito “dica se le spese per la divisibilità siano o meno eccessive rispetto al valore dell'intero effettuando un sommario computo metrico e indicando la percentuale di incidenza delle spese sul valore dell'intero” non essendo il bene comodamente divisibile, non è stato possibile redigere un computo metrico estimativo in merito alle eventuali spese per la divisibilità del compendio.

I OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA RELAZIONE DEL CTU

Il 11/07/2025 il CTU inviava a mezzo e-mail PEC ai Procuratori la relazione peritale preliminare completa degli allegati e concedeva termine fino al 16/07/2025 (5 gg) per l'invio di eventuali osservazioni.

I.1 OSSERVAZIONI PARTE ATTRICE

Il CTU non riceveva [REDACTED] entro i termini concessi, alcuna osservazione al proprio elaborato preliminare.

I.2 OSSERVAZIONI PARTE INTERVENUTA

Il CTU non riceveva dagli [REDACTED] entro i termini concessi, alcuna osservazione al proprio elaborato preliminare.

I.3 OSSERVAZIONI PARTE CONVENUTA

Il CTU non riceveva [REDACTED] entro i termini concessi, alcuna osservazione al proprio elaborato preliminare.

☒☒☒☒☒☒

Tanto lo scrivente architetto espone in merito all'incarico ricevuto.

Il presente elaborato si compone di n. 35 (trentacinque) facciate dattiloscritte ed è corredata dalla documentazione allegata di cui al punto J).

Verona, 22 luglio 2025



Il CTU

Elena Fiorio

J ALLEGATI LOTTO UNICO

J.1 ORDINANZA DEL 27/03/2025 CON INCARICO E QUESITO

J.2 UDIENZA DEL 30/03/2025 GIURAMENTO

J.3 VERBALE OPERAZIONI PERITALI

J.4 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

J.5 RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI

J.6 PLANIMETRIE CATASTALI

J.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

J.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

J.9 TITOLI ABILITATIVI

J.10 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO

J.11 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

J.12 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

J.13 ESTRATTO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE E NTO DEL PI

J.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

J.15 RICEVUTE PEC TRASMISSIONE BOZZA CTU DEL 11/07/2025