

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Perizia di stima di beni oggetto di pignoramento immobiliare.

Procedura RE. 315/2024. G.E.: Dott.ssa Paola Salmaso.

Esecuzione immobiliare promossa da

BONADIMAN SERRAMENTI S.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED]

Oggetto: INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto perito, in assolvimento alla richiesta del Sig. Giudice dell'Esecuzione, in relazione alle osservazioni dei vari procuratori che sostanzialmente chiedono di chiarire perché il sottoscritto non abbia rappresentato graficamente il sub 3 [bene comune non censibile BCNC (corte, rampa) ai sub 4-5-6], precisa quanto segue:

- nello schema standard per la stesura delle perizie, elaborato dal Tribunale di Verona nel marzo del 2023, vi è la richiesta di inserire all'interno della perizia lo "stralcio planimetrico del bene", ossia le planimetrie degli immobili e non l'elaborato planimetrico;
- i beni comuni non censibili, sub 3 nel nostro caso, possono essere individuati graficamente "solo" all'interno dell'elaborato planimetrico; in perizia si è sempre fatta menzione del sub 3 sia nell'individuazione catastale che nella descrizione che nella valutazione del lotto, e risulta inoltre presente ed indicato nella trascrizione del pignoramento;
- il sottoscritto perito ha allegato alla perizia (allegato 4) tutta la documentazione catastale necessaria, ove è ricompreso l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni che individua tutti gli immobili della particella;
- il bene comune non censibile, anche se non fosse esplicitato tra i beni oggetto di pignoramento, ove fossero ricompresi nel pignoramento tutti i subalterni della particella con classamento specifico individuati dalle planimetrie catastali (come nel nostro caso) rientrerebbe comunque integralmente all'interno dei beni oggetto di pignoramento, trattandosi di un bene comune **non censibile**; per esempio, allo stesso modo, la

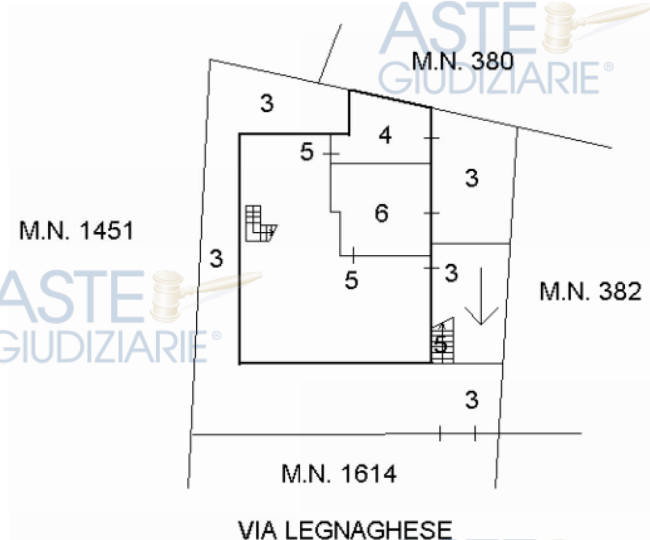
quota di comproprietà di un bene comune non censibile di un appartamento oggetto di pignoramento all'interno di un condominio, anche se non citata nella trascrizione del pignoramento, verrebbe trasferita assieme all'appartamento quale quota di comproprietà sulle parti comuni non censibili. Ad ogni buon conto si riporta di seguito lo stralcio dell'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico, già depositati agli atti.

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN GIOVANNI LUPATOTO		17	1622		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	via legnaghese	34	T			BCNC (CORTE, RAMPA) AI SUB 4-5-6
4	via legnaghese	34	T			AUTORIMESSA
5	via legnaghese	34	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
6	via legnaghese	34	T			AUTORIMESSA

PIANO TERRA



Verona 26 settembre 2025

il Perito

Enrico Zorzi architetto