

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. **194/2023 RGE**

Giudice **dott. ATTILIO BURTÌ**

Creditore procedente **Aurelia SPV Srl** tramite **Gardant Liberty Servicing Spa**  
con avv. Stefano G. FOLESANI

Parte eseguita



Intervenuto

**AGENZIA DELLE ENTRATE – Riscossione**  
per un credito di € 21.247,81



Esperto stimatore:

dott. ing. Edoardo FERRARESE - n. A-3737 ordine degli Ingegneri di Verona e provincia

Custode giudiziario:

avv. Vincenzo BONANNO - e-mail: [vincenzo.bonanno@studiumfori.it](mailto:vincenzo.bonanno@studiumfori.it) telefono: 045/8006861

Incarico conferito il 02.04.2024 con l'audizione parti fissata al **18.09.2024**



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1 - LOTTO UNICO	4
D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO	4
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche	5
D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	6
D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI	9
D.1.4 - Contesto	10
D.1.5 - Descrizione delle unità immobiliari	11
D.1.6 - Individuazione dei beni e delle pertinenze comuni	15
D.1.7 - Individuazione degli accessi dell'immobile	16
D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA	16
D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	17
D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE	17
D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	19
D.1.12 - Identificazione degli occupanti	20
D.1.13 - Opponibilità degli stati d'occupazione	20
D.1.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI	21
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	21
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	22
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	23
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	23
D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI	23
D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA	23
D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA	23
D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE	23
D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO	24
D.1.24 - Consistenza	24
D.1.25 - Criteri di stima	24
D.1.26 - Stima	26
D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima	30
D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	30
E - ALLEGATI	32



## A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	n. 194/2023 RGE Tribunale di Verona
<b>Lotto</b>	1 (unico)
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	residenza unifamiliare su due piani fuori terra nell'ambito di caseggiato promiscuo, annesso accessorio, corti esclusive sup. commerciale totale <b>152,28 m<sup>2</sup></b>
<b>Ubicazione</b>	Salizzole (VR), via Pontenuovo n. 286
<b>Dati catastali</b>	Catasto fabbricati, Comune di Salizzole (VR) foglio 23, mappale 63 sub 3, categoria A/3, vani 9,5 foglio 23, mappale 64 (graffato)
<b>VALORE DI STIMA</b> al netto delle decurtazioni	<b>€ 27.400,00</b>
<b>Stato di occupazione</b>	residenza e accessorio condotti in locazione
<b>Irregolarità edilizie</b>	NO, salvo partizioni interne rettificata nei decenni e difficoltosa datazione dell'accessorio (variaz. <b>non</b> essenziali)
<b>Irregolarità catastali</b>	NO, salvo dettagli architettonici irrilevanti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO, salvo gestione del contratto di locazione
<b>NOTE:</b> La residenza unifamiliare in via Pontenuovo civ. 286 a Salizzole (VR), comprendente la principale unità oggetto di stima, è un edificio in muratura elevato su due piani f.t. di primo impianto risalente ante '42 e munito dell'attuale assetto censuario nel 2016. L'annesso accessorio, accatastato congiuntamente all'abitazione, è di meno univoca datazione. Il manufatto, tra costi di sistemazione del tetto (gravemente ammalorato) e di eventuale regolarizzazione edilizio/amministrativa, presenta gravami tali da eccedere il suo valore venale. Ancorché la consistenza catastale sia dichiarata al netto delle corti esterne, la mappa esibisce graffatura delle stesse superfici a beneficio del contiguo m.n. 103. La discrepanza, in perizia, si è risolta in favore del compendio staggito, tipizzato in epoca recente, optando per le superfici valorizzate ai terreni.	

*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.*

*L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.*

*La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

## B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **09/06/2023**, viene indicata in capo a [REDACTED] la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Salizzole (VR):

CEU - fg. 23 - m.n. 63 - sub 3 - cat. A/3 – 9,5 vani – via Pontenuovo n. 286

CEU - fg. 23 - m.n. 64 - graffato

*I riferimenti agli atti registrati riportati nella relazione notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie integrative visurate (cfr. allegato **E.8**), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi riportata.*

*La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata col brano mappale completo della cartografia limitrofa, la mappa d'impianto del lotto, le visure e le planimetrie storiche delle unità immobiliari urbane staggite. Il titolo di provenienza al precedente proprietario è stato fornito a pagamento dal notaio rogante all'epoca del contestuale e tuttora vigente accatastamento.*

## C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO

I fabbricati pignorati consistono in una residenza unifamiliare, attestata al piano terra e al primo piano, nonché in un annesso accessorio con corti esterne esclusive - si tratta quindi di un'unità funzionale indivisibile (anche e a maggior ragione visto il contratto d'affitto in corso) e costituente pertanto il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.

## D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un'abitazione su due piani fuori terra con annesse "legnaia" e pertinenze scoperte esclusive di una residenza unifamiliare attualmente allibrata in Comune di Salizzole, *CEU fg. 23, m.n. 63, sub 3, e m.n. 64.*

### D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio e sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, la proprietà dell'unità immobiliare urbana ora allibrata in Comune di Salizzole, *CEU fg. 23, m.n. 63, sub 3, e m.n. 64*, risultava assegnata per la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà [REDACTED].



Con atto di successione del 10/05/2012 – UU Sede VERONA – registrazione vol. 9990 n. 1411 in data 04/09/2012 - voltura n. 18814.1/2012 - pratica n. VR0273339 in atti dal 17/09/2012, laddove nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario, Sez. Urb. C, fg. 2, m.n. 63, subb 1 e 2 [REDACTED]

[REDACTED] A questo proposito risulta trascritta in data 29/08/2016, ai nn. 33990/22296, l'accettazione tacita dell'eredità in [REDACTED].

Con atto di compravendita del 03/08/2016 nn. 87587/14904 rep. notaio CHILIBERTI, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di Salizzole, CEU fg. 23, m.n. 63, sub 3, e m.n. 64, la cui fusione e ridenominazione catastali furono propedeutiche e contestuali alla stipula dell'atto.

Con atto di compravendita del 13/04/2017 nn. 37355/23376 rep. notaio CHIZZINI, [REDACTED] [REDACTED], la piena proprietà (1/1) dell'unità immobiliare urbana allibrata in Comune di Salizzole, CEU fg. 23, m.n. 63, sub 3 graffate CEU fg. 23, m.n. 64, in via Pontenuovo n. 286. All'art. 7 del rogito in parola si attesta che l'acquirente è "di stato civile libero" (cfr. allegato E.1).

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti all'attuale avente causa con la seguente intestazione (alla data del pignoramento; oltre il ventennio cfr. relazione notarile agli atti):

[REDACTED]

[REDACTED] 1/1 della piena proprietà;

#### D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Il tutto è meglio dettagliato nei riscontri e nei certificati anagrafici riprodotti negli allegati **E.2**, **E.3** ed **E.4**.

Dal 20/05/2019, l'appartamento e l'accessorio staggiti m.n. 63, sub 3, e m.n. 64, risultano condotti in locazione da [REDACTED], che ivi risiede con i due figli, nati nel 2003 e nel 2007 (cfr. allegati **E.5** ed **E.11**).

### **D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

I beni pignorati per la quota dell'intera piena proprietà di [REDACTED] sono all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio di Verona (rif. allegati **E.6** ed **E.7**):

Comune di Salizzole (VR), sez. Terreni – fg. 23

*m.n. 63 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 142 m<sup>2</sup> – partita speciale 1*

*m.n. 64 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 45 m<sup>2</sup> – partita speciale 1*

Comune di Salizzole (VR), sez. Urbana - fg. 23 - via Pontenuovo n. 286

**m.n. 63 sub 3** - cat. A/3 - cl. 2<sup>a</sup> - vani 9,5 - sup. m<sup>2</sup> 203 - rd. € 328,72 - piano T-1

**m.n. 64** - graffato

*I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:*

#### **1/1 della piena proprietà.**

#### **ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE**

L'identificativo CT di Salizzole fg. 23, m.n. 63 EU di 142 m<sup>2</sup> deriva da impianto meccanografico del 20/10/1987. Idem dicasi per l'identificativo CT di Salizzole fg. 23, m.n. 64 EU di 45 m<sup>2</sup>, su cui però il 23/01/2007 s'è operata una variazione degli identificativi per allineamento mappe, pratica n. VR0022809 in atti dal 23/01/2007 (n. 472.1/2007). In quell'occasione cessava il precedente assetto comproprietario e d'usufrutto e veniva inserito in mappa il poi annesso accessorio, presumibilmente ivi basato da molto tempo prima.

Il cespite CEU Sez. Urb. C, fg. 2, m.n. 63, sub 1, graffato col m.n. 64, rimanda a impianto meccanografico del 30/06/1987. Il 27/06/2013 venne apportata una variazione al quadro tariffario dell'01/01/1992. La variazione in soppressione del 27/06/2013, pratica n. VR0223292 in atti dal 27/06/2013, ha comportato la bonifica dell'identificativo catastale (n.123399.1/2013), soppresso le vecchie coordinate e costituito le unità fg. 23, m.n. 63, sub 1 e fg. 23, m.n. 64.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 194/2023 RGE

Il cespite CEU Sez. Urb. C, fg. 2, m.n. 63, sub 2 rimanda anch'esso all'impianto meccanografico del 30/06/1987 e alla variazione al quadro tariffario dell'01/01/1992 avvenuta il 27/06/2013. La variazione in soppressione pure del 27/06/2013, pratica n. VR0223294 in atti dal 27/06/2013, ha comportato la bonifica dell'identificativo catastale (n.123401.1/2013), soppresso le vecchie coordinate e costituito l'unità fg. 23, m.n. 63, sub 2.

La variazione per fusione e cambio d'uso parziale del 21/07/2016, contestuale e propedeutica al penultimo passaggio di proprietà, pratica n. VR0130255 in atti dal 25/07/2016 (n. 46605.1/2016), ha introdotto le coordinate attualmente in essere. I dati di classamento definitivi sono da attribuire alla variazione d'ufficio pratica n. VR0106697 in atti dal 25/07/2017 (n. 25488.1/2017), che rappresenta l'ultimo precedente catastale relativo al compendio pignorato. I dati di superficie dichiarati sono di 203 m<sup>2</sup> (totale) e di 186 m<sup>2</sup> (al netto delle aree scoperte).

#### ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico del fabbricato unifamiliare, nel quale sono compresi al piano terra e al primo piano l'abitazione, l'accessorio e le corti esclusive oggetto di stima in via Pontenuovo in Comune di Salizzole, risulta:

#### **via Pontenuovo n. 286 37056 Salizzole (VR)**

Gli immobili sui mm.nn. 63, sub 3, e 64 del fg. 23 risalgono a impianto originario ultratrentennale (l'abitazione è attestabile ben ante '42) e sono costituiti da una costruzione elevata su due piani f.t. (oltre a sottotetti non praticabili né abitabili), da un annesso rustico e da spazi scoperti esclusivi nell'ambito di un caseggiato promiscuo, il tutto disposto in fregio al lato ovest di via Pontenuovo, che è ramo della S.P. 48c, all'intersezione con lo scolo *Tregon*, a circa 4.090 metri a sud del municipio.

Gli ingressi pedonali e carraio del civ. n. 286 danno direttamente sulla banchina stradale della via maestra. L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento sono state verificate univoche e coerenti con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente da attribuirsi a [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

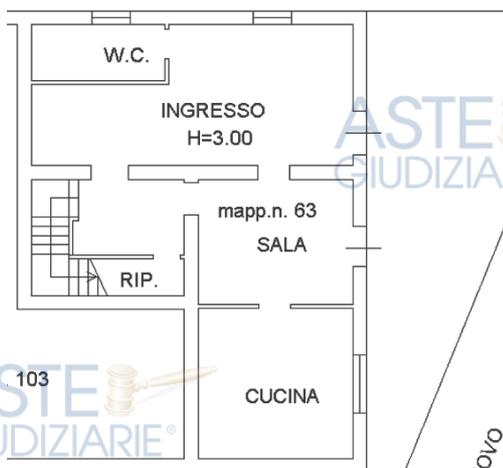
## AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorate - con ultimo aggiornamento censuario noto nel 2016/17 - risulta sostanzialmente corrispondente in termini di consistenza superficiale e partizione interna a quanto rilevabile in sito. Alcune irrilevanti difformità si ravvisano nell'abitazione dove, al pianterreno, il bagno presenta una rientranza e si attesta su un piano di calpestio leggermente rialzato rispetto ai pavimenti circostanti, l'imbarco del giro scala ha una nicchia a muro sul lato destro e la porta tra ingresso ("sala") e secchiaio ("ingresso") è stabilmente pannellata nonché dove, al primo piano, la rappresentazione grafica scambia due muri portanti per altrettante tramezze e omette di indicare una risega allo sbarco della scala e una finestrella nel bagno. Con analogia irrilevanza, il disegno dell'annesso accessorio non mostra le quattro spalle murarie ivi presenti. I terreni di sedime del compendio sono accreditati di complessivi  $142+45 = 187 \text{ m}^2$  catastali, ancorché la superficie lorda totale, ai fabbricati, venga quantificata in  $203 \text{ m}^2$  e la mappa attribuisca la corte esterna al contiguo m.n. 103. In via cautelativa, ben sapendo che spesso le mappe vanno prese con beneficio d'inventario, l'estimo terra conto della graffatura di corti esclusive basandosi sui dati di superficie esposti ai terreni. Le planimetrie catastali risultano quindi sostanzialmente congrue e aggiornate sotto il profilo formale (vedi sotto).

Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 23 – m.n. 63 sub 3 e m.n. 64 con rilievo CTU

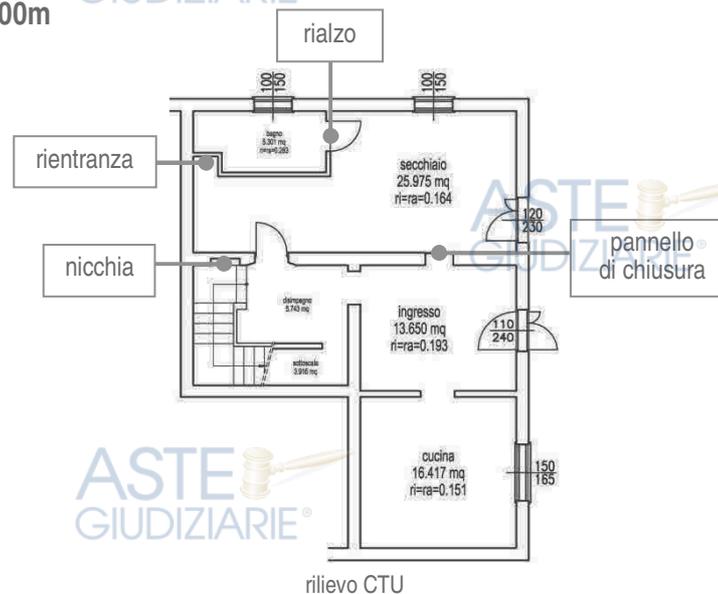
Scala 1:200

SCOLO TREGNON



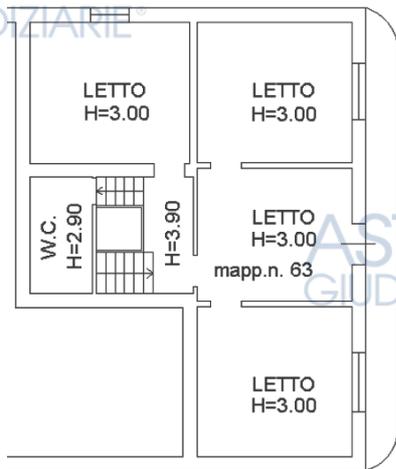
mapp.n. 63  
planimetria catastale m.n. 63 sub 3

PIANO TERRA  
H = 2.91/3.00m



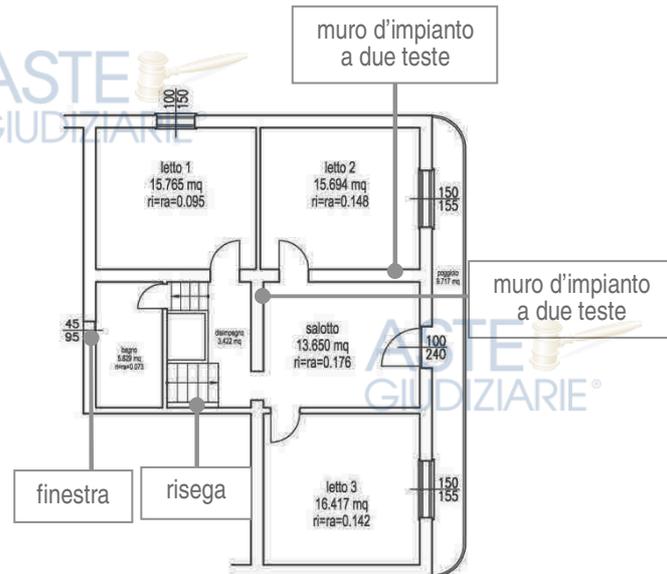
rilievo CTU

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 194/2023 RGE



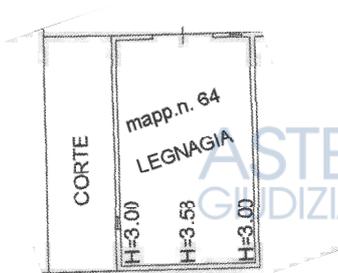
planimetria catastale m.n. 63 sub 3

PRIMO PIANO  
H = 2.89/3.02m

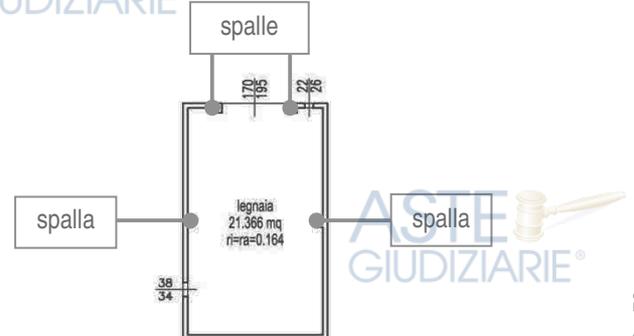


rilievo CTU

PIANO TERRA  
H = 3.00/3.58m



planimetria catastale m.n. 64



rilievo CTU

(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati E.6 – E.7 della perizia)

### D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di una residenza unifamiliare – elevata al pianterreno e al primo piano – e di un annesso accessorio, con corti esterne esclusive nell'ambito di un caseggiato multiproprietà, composti da (m.n. 63) ingresso, cucina con sala da pranzo, disbrigo su vano scala, sottoscala, due bagni, secchiaio, disimpegno, tre camere da letto e salotto; (m.n. 64) annesso rustico in muratura, il tutto con ingressi pedonali e carraio fronte strada sito a Salizzole (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Salizzole**, sez. Urbana, **fg. 23** - via Pontenuovo n. 286

**m.n. 63 sub 3** - ct. A/3 - cl. 2 - vani 9,5 - sup. m<sup>2</sup> 203 - rd. € 328,72 - piano T-1

**m.n. 64** - graffato

Comune di Salizzole, sez. Terreni - fg. 23

m.n. 63 - ENTE URBANO - eu/p - 142 m<sup>2</sup> - partita speciale 1

m.n. 64 - ENTE URBANO - eu/p - 45 m<sup>2</sup> - partita speciale 1

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 194/2023 RGE

All'attualità non sono costituiti né invalsi criteri di conduzione delle aree comuni in termini di condominio minimo o comunque di adempimenti connessi alla promiscuità d'uso.

Confini m.n. 63: a est-nordest via Pontenuovo (S.P. 48c), a sudest m.n. 104 (lotto edificato di terzi) e m.n. 64 (graffato), a sudovest m.n. 103 (lotto edificato di terzi) e a nordovest scolo Tregnon, salvo miglior dettaglio. Confini m.n. 64: a est-nordest m.n. 104 (lotto edificato di terzi), a sudest mm.nn. 104 e 65 (lotti edificati di terzi), a sudovest m.n. 72 (lotto edificato di terzi) e a nordovest corti promiscue comuni ai mm.nn. 103 (lotto edificato di terzi) e/o 63 (graffato), salvo miglior dettaglio.

#### D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà di una residenza unifamiliare su due piani abitabili, terra e primo, nonché di un annesso accessorio e degli spazi scoperti relativi ai due cespiti, nell'ambito di un caseggiato multiproprietà situato a Salizzole (VR) in via Pontenuovo n. 286.

Salizzole è un Comune di 3.749 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2020), distante circa 25 km da Verona e altrettanti da Legnago, con territorio di 30,70 km<sup>2</sup> compreso nella *Media pianura veronese*. Nel suo territorio scorre il già citato scolo Tregnon, che è un affluente del Tartaro. Il celebre castello basso medievale eretto in centro nel XII secolo fu dimora della madre di Cangrande della Scala, Donna Verde.

Bionde è una frazione di circa 700 abitanti del comune di Salizzole. L'abitato dista circa 30 km dal centro di Verona e si trova nella zona sud del territorio comunale.

via Pontenuovo è la via maestra dell'omonima contrada che, seguendo la tratta salizzolese della S.P. 48c dal capoluogo attraverso l'ampia fascia agricola mediana, collega il centro alle frazioni sud e a Barabò (appartenente al limitrofo Comune di Nogara). Il compendio unifamiliare sui mm.nn. 63 e 64 del fg. 23, comprendente l'unità staggita e le relative corti scoperte, è situato sul lato ovest della strada, nell'ambito di insediamenti secolari al margine di estese aree rurali, a circa 4.090 metri a sud del municipio.

La zona è estremamente periferica, tanto da essere in effetti più vicina al primo territorio di Nogara che a quello del centro di Salizzole, in quadrante a fortissima prevalenza agricola benché localmente ubicato in perimetro residenziale di completamento.

## D.1.5 - DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il compendio unifamiliare sui mm.nn. 63 e 64 del fg. 23, comprendente l'unità pignorata, è costituito da un fabbricato elevato su due piani f.t. oltre a un sottotetto impraticabile e da un annesso accessorio tenuto al rustico. In pianta, l'immobile abitabile si può inscrivere in un rettangolo di ca. 12,25 x 9,15m; il terreno di effettiva pertinenza esclusiva, ossia la banchina fronte strada, misura circa 25 m<sup>2</sup>; il muro in comune con l'attiguo m.n. 103 forma una spezzata attorno al vano scala e una rientranza fianco cucina; la larghezza del viottolo promiscuo, staccata appunto dal muro d'ambito del locale cucina, misura all'incirca 8,30m. L'annesso rustico è ridossato al m.n. 104 e prospetta verso il m.n. 103 da una distanza di apx 6,30m dal punto medio del portale d'ingresso; l'accessorio, in pianta, descrive un rettangolo di 6,28x3,78m.



foto 1 - vista sghemba dall'intersezione tra lo scolo Tregnò e via Pontenuovo (S.P. 48c). La banchina stradale materialmente disponibile per parcheggio su questo lato è una cuspidè sufficiente per al massimo un automezzo, malgrado la mappa catastale estenda il confine sino al limite del sedime stradale. I muri nordovest del casggiato sono eretti sulla scarpata fluviale

### CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (m.n. 63 sub 3)

L'abitazione m.n. 63 sub 3 oggetto di stima è situata al pianterreno e al primo piano dell'immobile unifamiliare ed è composta da ingresso, cucina con sala da pranzo, disbrigo su vano scala, sottoscala, due bagni, secchiaio, disimpegno, tre camere da letto e salotto.

I pavimenti interni dell'unità sono in cotto (ingresso, cucina, vano scala, secchiaio), in ceramica smaltata (bagni pT e 1p), in battuto di cemento (scale, letto 1), in simil-palladiana (disbrigo e salotto 1p, letto 2, letto 3). I rivestimenti del bagno al pianterreno, sulle pareti spinti fino a circa 2,00m d'altezza e d'epoca più recente rispetto al resto delle finiture rigide, sono pure in ceramica smaltata. La parete attrezzata della cucina è piastrellata fino all'altezza di apx 1,80m. La piastrellatura del bagno al primo piano arriva a 1,50m. I battiscopa sono pure in materiale ceramico, generalmente contraddistinti da marcata vetustà. Gli infissi esterni sono a doppi vetri – telai in legno tenero all'interno e in alluminio leggero all'esterno – con tapparelle pure in legno avvolgibili in cassonetti non coibentati, garantendo prestazioni termiche molto

scarse, mentre le porte interne sono pressoché tutte in tamburato con finestra centrale in vetro stampato. La porta d'ingresso principale, pur mantenendo lo stesso standard tipologico per l'infisso esterno, all'interno monta un battente in pvc installato in tempi relativamente recenti. Lo stesso può dirsi della porta finestra sul poggiolo al primo piano, che però è sprovvista di infisso esterno. L'ingresso secondario, sul secchiaio, monta due infissi in alluminio leggero. Al pianterreno sembrano in corso lavori di ritinteggiatura eseguiti in proprio dal locatario. L'altezza tra pavimento e soffitto è compresa tra i 2,89 e i 3,02m, quindi ovunque sopra il minimo di 2,70m.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) $Lu_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano terra	ingresso	3,33	4,10	2,995	2,64	0,19	13,65
	cucina	4,01	4,10	2,954	2,48	0,15	16,42
	disbrigo	2,07	2,78	3,089	-	-	5,74
	scala	4,37	1,04	var.	-	-	4,55
	secchiaio	3,06	8,49	2,987	4,26	0,16	25,98
	bagno	1,52	3,49	2,914	1,50	0,28	5,30
	sottoscala	0,98	4,01	var.	-	-	3,92
primo piano	scala	1,34	1,04	var.	-	-	1,39
	disimpegno	3,33	1,03	3,898	-	-	3,42
	scala bagno	1,08	0,75	var.	-	-	0,81
	bagno	1,75	3,33	2,894	0,43	0,07	5,83
	letto 1	4,20	3,76	3,020	1,50	0,10	15,77
	letto 2	4,18	3,76	2,969	2,33	0,15	15,69
	salotto	4,10	3,33	2,901	2,40	0,18	13,65
	letto 3	4,10	4,01	2,891	2,33	0,14	16,42
poggiolo	12,13	0,80	est.			9,72	
TOTALE ABITAZIONE m.n. 63 sub 3							<b>158,26</b>

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI (m.n. 63 sub 3)

Le condizioni strutturali dell'immobile unifamiliare, comprendente la parte abitabile del compendio pignorato al pianterreno e al primo piano appaiono modeste, anche considerato che l'impianto originario dell'edificio risale indicativamente al primo ventennio del secolo scorso – ossia a molto prima dell'obbligo di denuncia, progetto e verifica delle opere strutturali – ed è

costituito da un edificio in muratura a due teste, elevato su due piani f.t., con un vano scala e sottotetto impraticabile, realizzato con paramenti murari in laterizio su dadi di fondazione di incerta qualità esecutiva, poggiolo su soletta sporgente e priva di qualsivoglia presidio rimpigoccia, divisori in laterizio, solai intermedi a interposte di laterocemento e falde di copertura verosimilmente in mattoni o altro succedaneo in laterizio su conventini e travate primarie. La pianta del fabbricato, ricavata lungo gli assi architettonici marcati dai muri di spina, descrive un blocco di primo impianto attorno agli attuali ingresso, cucina e disbrigo/vano scala, che prosegue verso le altre abitazioni del caseggiato in multiproprietà. Un corpo di fabbrica in ampliamento, esteso sino alla riva sud del Tregon, è attestato con analoghi caratteri costruttivi e distributivi almeno alla fine degli anni '30 (cfr. planimetria catastale storica). Al pianterreno, grazie a migliorie apportate in proprio dal locatario e tuttora in corso, le tinteggiature si presentano in condizioni nel complesso accettabili. Gli intonaci esterni sono deteriorati per la pluridecennale esposizione alle intemperie; verso sud perlopiù sono assenti per distacco. Il solaio d'imposta del bagno al primo piano è ricavato su un impalcato leggermente rialzato rispetto al piano di calpestio circostante, presumibilmente per superfetazione in parziale rimaneggiamento di copertura anche qui successiva all'epoca della prima costruzione.

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI (m.n. 63 sub 3)

Il sistema di distribuzione del riscaldamento corre in un circuito bitubo sprovvisto di collettori, che collega il generatore di calore a corpi scaldanti installati sotto davanzale senza nicchie di alloggiamento. L'apparecchio – sebbene il libretto d'impianto reperibile al CIRCE illustri un gruppo termico marca Riello mod. Residence 24 KIS DGT 3S – è di tutta evidenza una caldaia murale da interni marca Vaillant mod. VMW 242, con beneficio del dubbio sulla taglia del bruciatore (presunto comunque da 24 kW). Malgrado la caldaia sia a condensazione, la climatizzazione invernale si appoggia su radiatori in acciaio dimensionati per funzionare in alta temperatura, nello specifico senza termostati, il che depone a sfavore del classamento energetico dell'edificio. L'attestato di prestazione energetica – allegato al titolo di proprietà ma non al contratto d'affitto, dove comunque è correttamente richiamato in premessa – dichiara infatti classe **F** con  $EP_{gl,nren} = 202,11 \text{ kW/m}^2 \cdot \text{anno}$ . L'elaborato precede cronologicamente l'accatastamento dell'impianto (cod. catasto 201900158395, chiave 623448112), sicché la ta-

bella riepilogativa di dettaglio a pag. 3 lo dà per simulato. Nel fornire informazioni sul miglioramento della prestazione energetica, il certificatore annotava (pag. 4) che “L’edificio è fatiscente e privo di impianto. Necessita di una ristrutturazione totale e radicale sia strutturale che impiantistica”. Il riquadro “Informazioni aggiuntive”, subito dopo, è lasciato in bianco, così come alla prima pagina il riferimento agli immobili simili “se esistenti”. Ante 01/04/2017 era omissione lecita (cfr. FAQ 2.13 Ve.Net). Al momento non esiste alcun sistema di raffrescamento estivo. L’impianto idrosanitario serve due bagni con wc, bidet, lavandino e doccia, il lavello nel secchiaio nonché la cucina con lavabo, fornello a gas e lavastoviglie – al momento rimossa dai suoi attacchi. Un bollitore elettrico nel bagno al pianterreno appare fuori servizio da tempo. Questa tratta di via Pontenuovo non è servita da acquedotto né da fognatura (cfr. Allegato E.10), quindi il prelievo dell’acqua corrente avviene da pozzo tramite autoclave – senza pretrattamenti né protezione antigelo, stando al libretto d’impianto e anche a un ragguglio diretto – col convogliamento in un serbatoio non coibentato da 150 litri. Lo scolo Tregonn funge altresì da corpo ricevitore dei reflui domestici – di questa unità come di tutte le altre ivi dislocate. La cappa di aspirazione sopra il fornello, in cucina, è dinamica e scarica da un comignolo sulla copertura. Il punto di riconsegna del gas, alla scatola del contatore ricavata all’esterno del muro cucina col fornello, è sprovvisto di valvola d’intercettazione.

L’illuminazione si appoggia quasi ovunque su lampade e punti luce a incandescenza, con cablaggi fuori traccia. Il contatore generale è installato all’interno, nel secchiaio, proprio sopra il lavello. Il codice dell’utenza leggibile a display è 369 419 889.

#### CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (m.n. 64)

L’annesso rustico oggetto di stima è situato al pianterreno del complesso promiscuo in parola ed è composto da un manufatto in muratura con tetto a capanna che, seppur censito congiuntamente al m.n. 63 sub 3, è fisicamente separato da esso.

Tabella schematica della superficie utile del locale:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) $LU_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta media (m)	sup. aperture apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto aerante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=LU_n \times La_n$
piano T	legnaia	6,03	3,55	3,29	3,50	0,16	21,37
TOTALE ACCESSORIO m.n. 64							<b>21,37</b>

La pavimentazione del fabbricato è in terra battuta. Gli infissi non ci sono, così come non v'è alcuna componente che possa definirsi "di finitura" in senso stretto.

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI (m.n. 64)

L'involucro murario, costituito da pannelli a una testa, ha delle sporgenze in raddoppiamento di spessore (spalle) dove l'architrave d'ingresso scarica sulle maestà del portalino e agli appoggi della capriata intermedia. Per quanto l'indice di qualità dell'apparecchiatura si attesti su un livello medio, il ridotto spessore del grosso dei muri ne riduce quasi al minimo l'area d'impronta alla base. L'ordito secondario di copertura è costituito da tavelle su conventini. Una falda, in corrispondenza dell'angolo sudovest, è sfondata sopra un arcareccio primario spezzato – con tutta la struttura circostante aggredita dalle intemperie in pianta stabile. L'ordito primario, in mezzeria, si regge su una capriata con monaco, due puntoni e catena. La linea di gronda è sprovvista di lattonerie.

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI (m.n. 64)

Nell'accessorio non si trovano impianti di alcun tipo.

*Della ragguardevole vetustà dell'insediamento, dei costi di sistemazione sia strutturale che impiantistica, dell'assenza di urbanizzazione e dell'eccedenza di spesa per il combinato sanatorio/sistemazione del tetto dell'accessorio (vedi oltre) si è debitamente tenuto conto nell'estimo per totali ca. € 30.000,00 a titolo di interventi minimi di manutenzione straordinaria.*

### D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE PERTINENZE COMUNI

Pur non essendo depositato al catasto alcun elenco subalterni, in questo complesso edilizio l'unico bene comune assimilabile a non censibile – o a uso promiscuo, se lo si preferisca – è il vialetto carraio sterrato che consente l'accesso, oltre che all'annesso accessorio, anche alle altre unità urbane afferenti a questo insediamento cortivo. Tale dotazione pertinenziale è comune anche e soprattutto a soggetti estranei alla procedura, secondo ragioni millesimali tuttora da determinare, in caso di formalizzazione della promiscuità d'uso. In caso di pioggia lo stradello si allaga in più punti, rendendolo disagiata da percorrere soprattutto a piedi e come punto d'appoggio per operazioni di carico/scarico.

Davanti agli ingressi pedonali si trova una banchina esclusiva, a forma di cuspidi a lambire il sedime della via maestra, che costituisce anche l'unico posto auto comodamente fruibile per

l'abitazione, sebbene al prezzo di ostruire almeno una delle due porte d'accesso. Questo spazio è cementato verso la casa e asfaltato verso la strada. Una cassetta col contatore gas, come già accennato, si trova rivolta verso lo stradello a ridosso dello spigolo est. Verso lo stradello insistono tre antenne paraboliche, verosimilmente per consentire ai residenti la ricezione di trasmissioni televisive dall'estero.

### D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Al lotto si accede da un fronte carraio direttamente prospettante su via Pontenuovo. Nell'abitazione si entra da due porte anch'esse rivolte all'immediato ciglio stradale.

### D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Comune di Salizole ha visto approvare il Piano d'Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) con D.G.R.V. n. 1787 dell'08/11/2011, pubblicata sul B.U.R. n. 89 del 29/11/2011, e – per quanto d'interesse ai fini della presente perizia – ha approvato il secondo Piano degli Interventi (P.I.) con D.C.C. n. 2 del 12/02/2014.

L'area di pertinenza del compendio unifamiliare oggetto di stima in via Pontenuovo n. 286 risulta classificata nel P.I. come zona *C1 – Residenziale di completamento*, in cui sono consentiti sugli edifici esistenti tutti gli interventi definiti all'art. 25.2 delle vigenti norme tecniche operative di piano. Per gli edifici esistenti è ammesso l'aumento volumetrico nei limiti indicati dall'indice fondiario di zona. Nel riutilizzo delle preesistenze è consentito:

- aprire lucernari ma non abbaini per il recupero dei sottotetti, con limiti di superficie complessiva;
- riutilizzare corpi precari o superfetazioni regolarmente sanate che non siano in contrasto coi vincoli di zona.

Gli indici di zona, con volumi tot stimabili pari a  $571,14_{\text{casa}} + 77,60_{\text{access}} = 648,74 \text{ m}^3$  e superficie dei terreni totale di  $142+45 = 187 \text{ m}^2$ , sono i seguenti:

lotto minimo	= <b>600 m<sup>2</sup></b>	(stato di fatto 187 m <sup>2</sup> )
indice di edificabilità fondiaria massimo	= <b>1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	(stato di fatto 3,47 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
rapporto di copertura massimo	= <b>35%</b>	(stato di fatto 60,88%)
numero max di piani abitabili	= <b>2</b>	(stato di fatto 2)

altezza max del fabbricato	= 7,50 m	(stato di fatto 6,35 m intradosso Il solaio)
distanza min dal confine stradale		(in allineamento con fabbricati preesistenti)
distanza min dai confini	= 5,00 m	(stato di fatto < 3,00 m)
distacco min tra fabbricati	min. 10,00 m	(stato di fatto in aderenza o < 10,00 m)

Nella zona è consentita la destinazione d'uso residenziale o attività a essa complementari (allegato **E.9**).

*Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Salizzole, né sono rilevabili obblighi a valere retroattivamente su fabbricati di molto antecedenti l'introduzione della disciplina in vigore all'attualità. Della casistica che potrebbe presentarsi in fase di segnalazione certificata d'inizio attività in sanatoria (vedi § D.1.10) si è tenuto debitamente conto nell'estimo.*

### **D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

L'ultimo protocollo utile all'Agenzia del Territorio, che definisce il profilo di classamento e di consistenza attualmente in essere, è il n. VR0106697 del 25/07/2017, ma la pratica davvero di rilievo fu la precedente n. VR0130255 del 25/07/2016, dal rogante evidentemente ritenuta premessa necessaria al penultimo passaggio di proprietà. Se le difformità nella rappresentazione grafica delle planimetrie sono trascurabili ai fini erariali, viceversa occorre meglio dirimere le discrepanze relative all'attribuzione della corte esclusiva sub 3 (graffata al contiguo m.n. 103 in mappa) e al dato superficario complessivo (pari a 187 m<sup>2</sup> ai terreni e a 203 m<sup>2</sup> ai fabbricati). *Al riallineamento catastale del tipo si sono attribuiti € 1.100,00 di esborso stimabile in prima battuta.*

### **D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Anche ampliando lo spettro della ricerca d'archivio per nominativi non risultano precedenti edilizi per l'abitazione e per l'accessorio (cfr. Allegato **E.10**). Tuttavia il reperimento di una mappa d'impianto secolare e di una planimetria catastale ante '42, che danno prova tangibile dell'esistenza del fabbricato principale rispettivamente in assetto originario e con la stereometria ampliata tuttora rilevabile, consente di osservare quanto segue:

- l'attestazione di un deposito di planimetria catastale in configurazione ampliata già a far data dal 27/12/1939 (cfr. Allegato **E.6**) mostra che la costruzione precede la legge urbanistica generale n. 1150 del 17/08/1942, la legge ponte n. 765 del 06/08/1967, la legge Bucalossi n. 10 del

28/01/1977 e il primo strumento urbanistico adottato dal Comune di Salizzole, ossia il Programma di Fabbricazione approvato con D.G.R.V. del 21/01/1975 (che definiva tardivamente anche la perimetrazione dei “centri abitati” di cui all’abrogato art 41-quinquies della succitata legge urbanistica del ’42). Tanto basta a garantire *per tabulas* la legittimità del fabbricato in termini planivolumetrici, senza che all’epoca della prima costruzione e dell’ampliamento vigesse alcun obbligo di munirsi di titoli edilizi (art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001), fermo restando che l’onere di prova documentale incombe sul proprietario (cfr., tra i molti esempi riferibili a questa specifica fonte, la sentenza del Consiglio di Stato n. 2809/2019).

Quanto alle rettifiche di partizione interna intervenute nei decenni esse, non costituendo variazioni essenziali ex art. 32, comma 2, del testo unico edilizia, si possono sanare con una SCIA in sanatoria sotto il regime di doppia conformità mitigata come da novellato art. 36-bis, commi 1 e 3, del pluricitato T.U. Trovandosi spostato in macrozona sismica **3** con D.G.R.V. n. 244 del 09/03/2021, un’interpretazione conservativa della vigente legislazione in materia di autorizzazione sismica e delle norme da rispettare in sede di sanatoria suggerisce che per la regolarizzazione serva anche l’attestazione della conformità statica dell’immobile anche con riguardo alla sismoresistenza. L’unica metodica in grado di soddisfare senza gravami esorbitanti tale requisito rimanda alla verifica semplificata di cui al § 7.8.1.9 della regola tecnica allegata al D.M. 17 Gennaio 2018 – *aggiornamento delle “Norme tecniche per le costruzioni”*;

- lo scrivente perito, a proposito dell’accessorio, non ha potuto reperire analoghe prove documentali di certa datazione. Eppure, ricadendo qui nella fattispecie della cubatura accessoria e/o del volume tecnico, di nuovo secondo l’art. 32, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 è possibile inquadrare questa lacuna alla stregua di difformità non essenziale e procedere sulla stessa falsariga di quanto già illustrato al punto precedente.



foto **2** - stralcio della mappa catastale d’impianto, comprendente anche il lotto pignorato (perimetro giallo, cfr. Allegato E.6). Si tratta di occorrenze risalenti ai primi del ‘900. Il m.n. 64, all’epoca, non era edificato. La parte di fabbricato residenziale ora più aderente al *Tregnon* ancora non esisteva. L’esistenza di elementi documentali di questa caratura, compresa la planimetria storica, soddisfa requisiti probatori *per tabulas*

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 194/2023 RGE

L'opzione accordata allo strumento della SCIA in sanatoria – e non della CILA tardiva – si deve al fatto che entrambi i fabbricati ricadono in zona sismica soggetta ad attestazione di c.d. “conformità statica”, senza contare che le rettifiche interne dell’abitazione riguardano anche una scala. Tra spese tecniche, diritti di segreteria, oblazioni ex art. 36-bis, comma 5, lett. a), del D.P.R. n. 380/2001 e riparazione del tetto, si arriva a eccedere quando non a superare il valore venale stimabile per l’accessorio. Quanto esposto al presente paragrafo s’intende fatta salva un’applicazione ultronea del concetto di “conformità urbanistica” da parte dell’organo competente, ma il mancato rispetto dei parametri stereometrici-limite esposti sinotticamente al § D.1.8, di norma, non inficia la sanabilità dei manufatti in casi come quello in oggetto. Tra spese tecniche e oneri collegati si possono stimare ca. € 4.400,00 di spesa.

#### **D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE**

Sull’unità staggita m.n. 63 sub 3 e m.n. 64 CEU risulta un contratto di locazione stipulato il 18/05/2019 e registrato all’Ag. delle Entrate il 20/05/2019 al n. 1463 – serie 3T, locatore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] durata di anni 4 (quattro) dall’01/05/2019 al 30/04/2023, tacitamente rinnovato per altri 4 anni salvo disdetta motivata ai sensi dell’art. 3, comma 1, della legge n. 431/98 da parte del locatore con raccomandata A/R entro 6 mesi prima della scadenza, facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento con preavviso da recapitarsi a mezzo raccomandata A/R di 6 mesi, destinazione civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi, divieto di sublocazione e di comodato anche parziali, canone contrattuale € 4.800,00 annui da pagarsi in rate mensili eguali anticipate di € 400,00 entro il giorno 15 di ogni mese sul c/c bancario del locatore, senza rivalutazione per opzione della c.d. cedolare secca, cauzione trattenuta 2 mensilità, con clausola risolutiva in caso di ritardo nel pagamento di una rata del canone e/o di oneri accessori quando l’importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, vendita dell’unità immobiliare locata – in relazione alla quale non viene concesso diritto di prelazione al conduttore – priva di effetti sulla validità contrattuale, assunzione a carico del conduttore di tutte le spese anche per straordinaria manuten-

zione con accollo degli interessi legali e di tutte le forniture, in premessa presa d'atto dell'attestato di prestazione energetica allegato al contratto.



foto 3 - il paramento murario dell'accessorio, verso il muro cieco sul retro, presenta due interruzioni di continuità in corrispondenza di altrettante riprese di giunto, ma gli ortostati si presentano complanari. Oltre che dissestato in copertura, il manufatto si presenta ingombro di masserie

L'abitazione al pianterreno e al primo piano, al momento solo parzialmente ammobiliata, risulta in modesto stato di conservazione salvo locali interventi di miglioria apportati in proprio dall'affittuario (perlopiù ritinteggiature al piano terra). Impossibile anche solo ipotizzare il rilascio di dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti tecnologici da parte di qualsivoglia soggetto abilitato. L'accessorio, tenuto al rustico, è fruibile al limite come ricovero attrezzi o rimessa di ciclomotori, ma certo non di normali automezzi. L'immobile principale m.n. 63, sub 3, va a tutti gli effetti considerato come risalente come minimo agli anni '30 del secolo scorso, con quanto ne consegue in termini di vetustà delle finiture e degli impianti.

*Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.*

#### **D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI**

L'abitazione e l'accessorio risultano coincidere con la residenza anagrafica del conduttore EZ ZAHIRI Abderrahman (dall'01/05/2019), che vi abita con i due figli, nati nel 2003 e nel 2007 (allegato E.5).

#### **D.1.13 - OPPONIBILITÀ DEGLI STATI D'OCCUPAZIONE**

Il contratto di locazione sull'unità staggita m.n. 63 sub 3 e m.n. 64 CEU risulta stipulato il 18/05/2019 e registrato all'Ag. delle Entrate il 20/05/2019 (*quindi in data certa e prima del pignoramento del 09/06/2023*), locatore l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED], *tacitamente rinnovato per altri 4 anni salvo disdetta motivata da parte del locatore con raccomandata A/R entro 6 mesi prima della scadenza, facoltà di recesso*

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 194/2023 RGE

del conduttore in qualsiasi momento con preavviso da recapitarsi a mezzo raccomandata A/R di 6 mesi, con canone contrattuale € 4.800,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00 entro il giorno 15 di ogni mese sul c/c bancario del locatore, senza rivalutazione per opzione della c.d. cedolare secca. Poiché Il contratto d'affitto risulta registrato prima del pignoramento del 09/06/2023, le considerazioni relative all'opponibilità del contratto di locazione connesse alla verifica di congruità del canone ex art. 2923 c.c. verranno effettuate all'esito della stima del valore della parte d'immobile interessata - punto **D.1.13.3** della presente perizia.

#### **D.1.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

#### **D.1.15 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA**

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili (rif. documenti in atti e verifiche d'ufficio).

##### **ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 14/04/2017 al n. 15505 R.G. e al n. 2423 R.P., capitale € 123.000,00, totale € 184.500,00, durata 30 anni, atto R.G./R.P. nn. 37356/23377 del 13/04/2017 notaio CHIZZINI Augusto, a favore di Banca Popolare di Milano Spa con sede a Milano e c.f. 00103200762, contro [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile censito in Comune di Salizzole, CEU fg. 23 - m.n. 63 sub 3 - m.n. 64 (graffati).

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 35,00 (importo fisso unitario per ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'ufficio competente.

##### **TRASCRIZIONI**

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 3679 del 09/06/2023, trascritto al n. 26745 R.G. e n. 19946 R.P. a favore di Aurelia SPV Srl con sede a Roma e c.f. 15502861006 (richiedente: avv. Stefano Gimmi Folesani, c.f. FLS SFN 77M05 F205C, via San Senatore n. 10 – 20122 Milano), contro [REDACTED], sulla piena proprietà dell'immobile censito in Comune di Salizzole, CEU fg. 23 - m.n. 63 sub 3 - m.n. 64 (graffati).

ASTE GIUDIZIARIE®  
All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 299,00 (importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

## SENTENZE, LIQUIDAZIONI, DOMANDE GIUDIZIALI

L'01/08 u.s. è stato depositato un intervento nel fascicolo telematico della procedura, da parte di Agenzia delle Entrate – Riscossione, per l'importo di € 21.247,81 come meglio dettagliato per sottoconti e singole cartelle nella documentazione trasmessa in allegato dall'intervenuta.

L'allegato **E.8** contiene l'ispezione ipotecaria aggiornata al 29/07 u.s. sul soggetto esecutato.

## D.1.16 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUI-

### ASTE GIUDIZIARIE® RENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura, risulta:

#### DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti e nel contesto.

#### DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano in atti.

#### COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

#### CONTRATTO DI LOCAZIONE

Risulta registrato un contratto di locazione in data certa precedente la trascrizione del pignoramento con opponibilità da verificare ex art. 2923 c.c. in relazione alla congruità del canone.

#### CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di compendio realizzato prima dell'adozione degli strumenti urbanistici – dato attestabile con certezza almeno per l'abitazione – e in eccedenza di volume rispetto a questa zona, salvo l'incremento di cubatura da denunciare seguendo le ordinarie iniziative di edilizia diretta, al momento della vendita non può risultare alcuna disponibilità contrattuale relativa all'attitudine edificatoria.

#### VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'edificio bifamiliare è stato realizzato in area attualmente classificata come zona *C1 – Residenziale di completamento*, con ordinarie formalità per interventi edilizi di manutenzione e ristrutturazione, senza vincoli di carattere storico, artistico o paesaggistico a meno dell'edificazione a ridosso di corridoio fluviale.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 194/2023 RGE

## ASTE GIUDIZIARIE ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

L'abitazione è stata edificata ante '42 senza licenze edilizie o titoli di sorta né tantomeno preventive iniziative urbanistiche attuative o specifiche convenzioni urbanistiche.

### DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Non risultano servitù d'uso pubblico. Il vialetto sterrato che divide i due manufatti è in uso promiscuo con le restanti proprietà del caseggiato e si tratta di circostanza priva di opportunità e/o di oneri d'affrancazione.

### D.1.17 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

ASTE GIUDIZIARIE  
Come sopra riferito - salvo il contratto di locazione - non risultano in atti convenzioni, né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né altri vincoli specifici opponibili alla procedura.

### D.1.18 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso dell'unità urbana staggita, peraltro espressamente esclusi dal contratto di locazione.

### D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Il caseggiato non è mai stato costituito in condominio, nemmeno minimo.

### ASTE GIUDIZIARIE D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di vendita è una civile abitazione con accessorio in caseggiato multiproprietà, realizzato ante '42, oggetto di ultima compravendita il 13/04/2017.

### D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che l'immobile staggito sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

### D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

ASTE GIUDIZIARIE  
Il m.n. 63 sub 3 e il m.n. 64 CEU sono costituiti nell'intera piena proprietà dell'unica unità negoziale staggita e pertanto costituiscono un lotto unico.

## D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

### D.1.24 CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'unità oggetto di stima viene ricavata attribuendo un coefficiente di millesimazione a ognuna delle componenti del fabbricato:

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srx cft M
piano T (m.n. 63)	ingresso	4,59	3,58	2,995	16,40	0,70	<b>11,48</b>
	cucina	4,59	4,41	2,954	20,22	0,90	<b>18,19</b>
	disbrigo	2,95	2,31	3,089	6,81	0,60	<b>4,09</b>
	scala	4,53	1,25	var.	5,67	0,50	<b>2,84</b>
	secchiaio	7,33	4,25	2,987	31,13	0,70	<b>21,79</b>
	bagno	3,48	2,01	2,914	6,99	0,90	<b>6,29</b>
	sottoscala	4,39	1,20	var.	5,25	0,10	<b>0,53</b>
piano 1 (m.n. 63)	scala	1,40	1,34	var.	1,88	0,50	<b>0,94</b>
	disimpegno	3,58	1,21	3,898	4,33	0,60	<b>2,60</b>
	scala bagno	1,13	1,00	var.	1,14	0,50	<b>0,57</b>
	bagno	3,58	2,13	2,894	7,63	0,70	<b>5,34</b>
	letto 1	4,25	4,42	3,020	18,76	0,80	<b>15,01</b>
	letto 2	4,25	4,56	2,969	19,37	1,00	<b>19,37</b>
	salotto	4,59	3,58	2,901	16,40	0,80	<b>13,12</b>
	letto 3	4,41	4,59	2,891	20,22	1,00	<b>20,22</b>
poggiolo	11,86	0,88	est.	10,37	0,20	<b>2,07</b>	
piano T (m.n. 63)	corte escl.	1,00	51,89	est.	51,89	0,01	<b>0,52</b>
piano T (m.n. 64)	legnaia	6,28	3,78	3,290	23,74	0,30	<b>7,12</b>
	corte escl.	1,00	21,26	est.	21,26	0,01	<b>0,21</b>
TOTALE LOTTO UNICO m.n. 63 sub 3 e m.n. 64					289,45		<b>152,28</b>

### D.1.25 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione unifamiliare e da un annesso accessorio con le relative corti esclusive nell'ambito di un caseggiato multiproprietà e pertanto sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani, adottando come sistema di comparazione i

valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.

## ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di preven-

zione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la *superficie virtuale*, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni rilevate e modellate su supporto informatico, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisorii in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la *superficie virtuale* (o *commerciale*) solo un attendibile parametro di congruità.

#### **D.1.26 - STIMA**

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati in zona centrale, capoluogo e comparti edificati limitrofi a Salizzole (VR) - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2023 - risulta pari a 710 €/m<sup>2</sup> con *riscontro di forte diminuzione nel decennio (riduzione del 13,94% rispetto al valore OMI 2° semestre 2012, anche in ragione di una rettifica delle zone censuarie subito dopo il 2013), tendenziale stabile.*

#### **VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL COMPENDIO:**

I principali elementi di valutazione che nel compendio unifamiliare sito in via Pontenuovo n. 286 a Salizzole si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle ricognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

*Caseggiato situato in zona estremamente periferica, ai margini di estesa zona agricola già fuori dal centro urbano di Bionde (-4%), senza coordinamento della multiproprietà delle aree praticabili scoperte (-2%), nessun posto auto coperto (-3%) parametri stereometrici del lotto ultrasaturi (-2%), fabbricati ridossati a corso fluviale senza sottoservizi fognari né acquedotto (-3%) - (cft **P** = 0,86)*

*Vetustà di fatto secolare dell'insediamento (-30%), con tetto dell'accessorio bisognoso di urgenti e rilevanti riparazioni (-1%), spese tecniche per sanatorie e conformità statiche (-3%), di-*

riti di segreteria e oblazioni (-1%), discrepanze catastali da definire (-1%), finiture e infissi da rimettere a nuovo, salvo tinteggiature eseguite in proprio dal locatario (-10%), carenti lattronerie di protezione del poggolo e dell'accessorio (-4%), conformità/rispondenze degli impianti ferme all'impianto originario (-2%), distribuzione idrotermosanitaria vetusta, priva di collettori complanari, cablaggi fuori traccia (-2%), assenza di climatizzazione estiva (-1%), immobile in classe energetica F (-1%), tubo-fumi del gruppo termico con recapito laterale a filo muro (-2%), involucro da coibentare, impiantistica da rimettere al nuovo (-11%) - (cft  $S = 0.31$ )

La disponibilità generale è limitata dal contratto di locazione in essere per tutto il lotto pignorato (-5%) - (cft  $D = 0.95$ )

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo (cft  $P \times cft S \times cft D$ ) risulta:

$$\text{cft } C = (0,86 \times 0,31 \times 0,95) = \mathbf{0,25327}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
mm.nn. 63/64	0,86	0,31	0,95	<b>0,253270</b>

#### VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (stima unitaria €/m<sup>2</sup> x cft C x sup. virtuale m<sup>2</sup>), si ricava il valore totale della stima comparativa dell'abitazione unifamiliare con accessorio costituente il lotto unico della presente procedura:

$$V_T = (710,00 \text{ €/m}^2 \times 0,25327 \times 152,28 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{27.383,25}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V <sub>T</sub> =CxD
mm.nn. 63/64	710,00	0,253270	179,82	152,28	<b>27 383,25</b>

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dei beni pignorati risulta:

$$V_T = \text{€ } 27.383,25 \text{ arrotondato a € } \mathbf{27.400,00} \text{ (euro ventisettemilaquattrocento/00)}$$

## VALORE LOCATIVO DEI SUBB 3 e 4

Il valore totale di stima del villino bifamiliare con pertinenze accessori ricavato al punto precedente – con stima unitaria di €/m<sup>2</sup> 179,82, inferiore alla media di categoria OMI per abitazioni civili in condizioni *normali* a Salizzole, pari a €/m<sup>2</sup> 710,00 – corrisponde a un fabbricato in **condizioni scadenti**.

Il *valore locativo unitario specifico*  $l_u$ , riferito in proporzione al *valore unitario medio*  $l_{md}$  di abitazioni in condizioni *normali* a Legnago di €/m<sup>2</sup> 1.130,00 – Comune limitrofo più vicino in cui venga tabellato tale valore specifico, dati OMI 2° semestre 2023 – pari a 5,25 €/m<sup>2</sup> lordo/mese, risulta dalla formula (*valore locativo unitario medio* €/m<sup>2</sup> lordo/mese x *C stima unitaria* €/m<sup>2</sup> x 1/D *valore medio OMI* €/m<sup>2</sup>):

$$l_u = (5,25 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 179,82 \text{ €/m}^2 \times 1/1.130,00 \text{ €/m}^2) = \text{€/m}^2 \text{ lordo/mese } \mathbf{0,83545}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo unitario €/m <sup>2</sup> /mese	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	valore medio rilevato €/m <sup>2</sup>	valore locativo specifico €/m <sup>2</sup> /mese
	$l_{md}$	C	D	$l_u = l_{md} \times C/D$
m.m.n. 63/64	5,25	179,82	1 130,00	<b>0,83545</b>

Il valore locativo annuale  $L_u$  dell'abitazione unifamiliare con accessorio e aree scoperte esclusive a Salizzole risulta pertanto dalla formula ( $l_u$  *valore locativo specifico* €/m<sup>2</sup>/mese x *n. mesi* x  $S_{UL}$  *superficie utile lorda* m<sup>2</sup>) dove la superficie utile lorda delle abitazioni - secondo i criteri OMI - è la superficie delle unità al lordo dei muri perimetrali che nel caso in esame corrisponde alla superficie virtuale d'estimo, che tiene conto di tutte le componenti edilizie coinvolte (m.n. 63 sub 3 e m.n. 64) quindi la superficie utile lorda  $S_{UL}$  di riferimento del contratto d'affitto del 2019 risulta  $S_{UL} \text{ app,gr} = 27.383,25/179,82 = \text{m}^2 \mathbf{152,28}$  e infine:

$$L_u = (0,83545 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 152,28 \text{ m}^2) = \mathbf{€ 1.526,67}$$

da cui si ricava anche la rendita lorda  $r$  dalla formula ( $L_u$  *valore locativo annuale* €/anno / /  $V_t$  *valore totale stimato* x 100):  $r = (1.526,67 \text{ €/anno} / 27.383,25 \text{ €} \times 100) = \mathbf{5,5752\%}$ .

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo specifico €/m <sup>2</sup> /mese	n. mesi	superficie lorda m <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO annuale €/anno	valore totale €	RENDITA lorda %
	$l_U$	$m$	$S_{UL}$	$L_U = l_U \times m \times S_V$	$V_T$	$r = L_U / E \times 100$
mm.n.n. 63/64	0,83545	12	152,28	<b>1 526,67</b>	27 383,25	<b>5,5752</b>

In sintesi, sulla base dei dati OMI 2023, al valore locativo di 1.526,67 €/anno, quindi con canone mensile di 127,22 €/mese, corrisponde la percentuale del 5,5752% del valore stimato dell'abitazione con accessorio pignorata, costituente il congruo saggio di capitalizzazione atteso.

### VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE CONTRATTUALE

Considerato il canone contrattuale 2019 di € 4.800,00 annui come da regime fiscale concordato e adottando il saggio di capitalizzazione  $l_U$  (rendita lorda) del 5,5752%, si ottiene il valore dell'abitazione con accessorio nel 2023 pari a € 86.095,57, molto superiore al valore stimato.

Ai sensi dell'art. 2923 c.c., la verifica di congruità del contratto d'affitto (allegato E.11) va riferita alla quota di 2/3 (due terzi) del saggio di capitalizzazione  $l_U$  (rendita lorda) – quindi corrispondente al *canone minimo*  $L_{min}$  risultante dalla formula ( $L_U$  valore locativo annuale €/anno x  $k$  coefficiente di congruità):  $L_{min} = (1.526,67 \text{ €/anno} \times 2/3) = \text{€/anno } 1.017,78$

da cui si ricava la rendita minima  $r_{min}$  dalla formula ( $L_{min}$  canone minimo annuale €/anno /  $V_T$  valore totale stimato x 100):  $r_{min} = (1.017,78 \text{ €/anno} / 27.383,25 \text{ €} \times 100) = 3,7168\%$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo annuale €/anno	coefficiente di congruità	CANONE MINIMO €/anno	valore totale €	RENDITA MINIMA %
	$L_U$	$k_{min}$	$L_{min} = L_U \times k_{min}$	$V_T$	$r_{min} = L_{min} / (V_T \times 100)$
mm.n.n. 63/64	1 526,67	2/3	<b>1 017,78</b>	27 383,25	<b>3,71680</b>

In conclusione, il canone contrattuale di 4.800,00 €/anno risulta congruo capitalizzando la rendita minima  $r_{min}$  di  $(5,5752 \times 2/3) = 3,7168\%$  per un valore attuale non superiore al valore minimo  $V_{min}$  risultante dalla formula: ( $CT$  canone contrattuale €/anno /  $r_{min}$  rendita minima / 100):  $V_{min} = (4.800,00 \text{ €/anno} / 0,037168) = \text{€ } 129.143,35$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	rendita lorda %	coefficiente di congruità	RENDITA MINIMA %	canone totale €/anno	VALORE MINIMO €
	r	k <sub>min</sub>	r <sub>min</sub> = r x k <sub>min</sub>	CT	V <sub>min</sub> = CT/(r <sub>min</sub> /100)
m.m.nn. 63/64	5,5752	2/3	<b>3,71680</b>	4 800,00	<b>129 143,35</b>

Poiché il valore minimo  $V_{min}$  di € 129.143,35 ricavato ex art. 2923 c.c. risulta **superiore** al valore dell'unità pignorata  $V_T$  pari a € 27.383,25 stimato dal sottoscritto perito, **il contratto di locazione risulta tecnicamente congruo.**

*Sulla base di quanto dedotto in sede d'estimo, risultando congruo il canone stabilito, il contratto d'affitto stipulato il 18/05/2019 per la durata di anni 4 (quattro), oltre a tacito rinnovo per uguale periodo di tempo, relativo all'unità allibrata al fg. 23 CEU di Salizzone, m.n. 63 sub 3 e m.n. 64, cat. A/3 risulta **opponibile** alla procedura.*

#### D.1.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che sussiste la necessità d'interventi tecnici per regolarizzare la situazione catastale e amministrativa degli immobili staggiti e che le spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni sono ordinarie, oltre ai gravami pendenti per profonde rimesse a nuovo del compendio, si può ritenere che l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni pignorati risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

#### D.1.28 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado per vetustà dell'edificio e delle condizioni d'uso dell'abitazione con accessorio e corti esterne esclusive staggita e dei relativi impianti, si conferma il valore della stima.

$V_T = € 27.383,25$  arrotondato a € **27.400,00** (euro ventisettemilaquattrocento/00)

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Intera piena proprietà di un'abitazione unifamiliare – attestata al pianterreno e al primo piano – con annesso rustico accessorio e corti esterne esclusive, nell'ambito di casggiato multiproprietà oltre a sottotetto impraticabile, composto da (m.n. 63) ingresso, cucina con sala da pranzo, disbrigo su vano scala, sottoscala, due bagni, secchiaio, disimpegno, tre camere da letto e salotto; (m.n. 64) annesso rustico in muratura, il tutto con ingressi pedonali e carraio fronte strada sito a Salizzole (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Salizzole (VR), C.T. - fg. 23

m.n. 63 - ENTE URBANO - eu/p - 142 m<sup>2</sup> – partita speciale 1

m.n. 64 - ENTE URBANO - eu/p - 45 m<sup>2</sup> – partita speciale 1

Comune di Salizzole (VR), C.E.U. - fg. 23 - via Pontenuovo n. 286

m.n. 63 sub 3 - cat. A/3 - cl. 2<sup>a</sup> - vani 9,5 - sup. m<sup>2</sup> 203 - rd. € 328,72 - piano T-1

m.n. 64 - graffato

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 27.400,00

*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 preventivamente i beni sotto ogni profilo.*

Verona, 7 Agosto 2024

il perito estimatore incaricato



## E - ALLEGATI

- E.01** - Ultimi due titoli di provenienza del bene: atto di compravendita del 13/04/2017 n. 37355 rep. notaio CHIZZINI e atto di compravendita del 03/08/2016 n. 87587 rep. notaio CHILIBERTI, riguardanti l'acquisto prima da parte [REDACTED] e poi di [REDACTED] degli immobili in Comune di Salizzole, CEU fg. 23, m.n. 63 sub 3 e m.n. 64 – cat. A/3 – graffati
- E.02** - Comunicazione di non trascrizione dell'atto di matrimonio da parte dei Servizi demografici di Verona e di Livorno
- E.03** - Certificati storici di residenza dell'esecutato
- E.04** - Stati di famiglia storici  
Stati di famiglia forniti dalle anagrafi interpellate (Verona e Livorno)
- E.05** - Certificato anagrafico relativo al titolare di diritti reali sul bene pignorato  
Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia del locatario
- E.06** - Planimetrie catastali
- E.06.1 - brano mappale fg. 23 elaborato in scala 1:2000
  - E.06.2 - brano mappale d'impianto elaborato in scala 1:2000
  - E.06.3 - planimetrie catastali di raffronto in scala 1:200
  - E.06.4 - estratto di mappa completo
  - E.06.5 - planimetria catastale attuale dep. 25/07/2016
  - E.06.6 - planimetria catastale storica dep. 27/12/1939
- E.07** - Estratti storici del Catasto
- E.07.1 - n. 1 visura storica fabbricati fg. 23, m.n. 63 sub 3 e m.n. 64 (graffati)
  - E.07.2 - n. 1 visura storica terreni fg. 23, m.n. 63
  - E.07.3 - n. 1 visura storica terreni fg. 23, m.n. 64
  - E.07.4-9 - n. 6 visure storiche dei cespiti precedentemente allibrati
- E.08** - Ispezioni ipotecarie aggiornate al 29/07/2023
- E.09** - Certificato di Destinazione Urbanistica - Estratti del P.I. per l'area urbana
- E.09.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (V2 - 02/2014) di Salizzole
  - E.09.2 - stralcio NTO del P.I. V2 - 02/2014, art. 25 - pagg. 36/42, *zone per insediamenti residenziali (ZTO B-C-C2)*; art. 26 - pagg. 42/44, *parametri stereometrici ZTO B-C-C2*
- E.10** - Conferma dell'assenza di titoli edilizi reperibili in UTC
- E.10.1 - riscontro prot. n. 4101 del 24/05/2024, nel quale il caposettore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Salizzole, arch. Diano Zanetti, ribadisce l'irreperibilità di precedenti edilizi in archivio pur ampliando lo spettro di ricerca nominativa. Per considerazioni sullo stato legittimo dell'immobile cfr. § D.1.10 della presente relazione tecnica
  - E.10.2 - mappatura consortile del sottoservizio idrofognario in frazione Bionde e dintorni
- E.11** - Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.11.1 - Contratto di locazione del 18/05/2019, registrato il 20/05/2019
  - E.11.2 - Libretto d'impianto codice catasto 201900158395, chiave 623448112, con refuso su marca e modello della caldaia
- E.12** - Fotografie degli esterni
- E.13** - Fotografie degli interni
- E.14** - Dati comparativi acquisiti e fonte  
Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Ag. delle ENTRATE