

*** **

Nell'esecuzione immobiliare n. 222/24 r.e., pendente avanti il G.E. Dott. Attilio Burti, (ora dott. Francesco Fontana) promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Premesso che

- La sottoscritta arch. Elisabetta Piccoli, nominata stimatore dell'immobile pignorato nell'esecuzione n. 222/24 con provvedimento del 07.10.2024, in data 09.06.2025 ha depositato l'elaborato peritale, integrato in data 28.06.2025;
- In esito all'udienza ex art. 569 cpc tenutasi in data 30.07.2025 l'Ill.mo Sig. G.E., *lette le osservazioni depositate dalla difesa dell'esecutato, ha così statuito:*
 - “- constatato che le osservazioni del [REDACTED] sono tardive in quanto non rispettose del termine previsto dall'art. 173-bis, penultimo comma, disp. att. cod. proc. civ.;
 - ritenuto, comunque, che nell'interesse dei potenziali offerenti l'esperto stimatore, entro 30 giorni, deve prendere posizione su ciascuno dei rilievi fatti dalla parte debitrice e, se del caso, depositare un elaborato integrativo in cui descrive compiutamente l'accessibilità”
- In accoglimento della richiesta presentata, con ordinanza del ... il termine concesso alla sottoscritta è stato prorogato al ...

Tutto ciò premesso, la sottoscritta dimette le seguenti

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALL'ESECUTATO

*** ... *** ... ***

- a) in merito l'approvvigionamento idrico riferito tramite raccolta di acque piovane si precisa che la vasca di accumulo non è ricompresa nell'edificio di cui la perizia bensì trattasi di una cisterna installata presso altro fabbricato agricolo (stalla fienile risalente al 1984) e completamente separato dalla contrada, a sud. La contrada è servita da una rete idrica privata che distribuisce l'acqua recuperata non potabile ai diversi immobili di proprietà

esclusiva [REDACTED] Per quanto il CTU consigli l'installazione di un impianto osmotico per il trattamento dell'acqua, si chiarisce che i [REDACTED] non sono tenuti a fornire tale servizio a terzi, non rientra nelle competenze dei medesimi, tal'è la delicatezza dalla fornitura. Pertanto ipotizzando la vendita a terzi dell'immobile in oggetto, i nuovi proprietari dovranno sostenere le spese di allaccio all'acquedotto pubblico il quale nonostante si sia avvicinato con i lavori di raggiungimento delle contrade precedenti Brase e Cenise di Sopra, dista ancora 250 metri da Cenise di Sotto, ivi comportando una spesa che supera i 50.000€ (costo medio di 160€ al metro lineare per allaccio alla rete, posa tubazione, scavo su pubblica strada in presenza di roccia e ripristino del manto stradale, ecc.) Costo riferibile al raggiungimento della contrada, al quale si deve sommare altre opere inerenti la posa del contatore in pozzetto dedicato, quindi il raggiungimento dell'utenza tramite scavo e posa tubazioni sull'area cortilizia. Altresì si segnala che l'aduzione dell'acqua avviene tramite tubazione esterna a vista che transita fissa alla muratura nell'edificio adiacente sub2 del fabbricato in oggetto raggiungendo poi il vano cantina: pertanto l'opera complessiva di aduzione dovrà prevedere l'abbandono di detta linea, quindi valutare l'attraversamento dell'unità immobiliare oggetto della perizia. Pertanto si ritiene necessità di aggiornare l'importo esposto dal CTU a pag. 33.

.***.

Premessa: l'esecutato ha dichiarato che l'adduzione idrica dell'immobile avviene da una vasca di accumulo in cui viene convogliata l'acqua piovana. La sottoscritta ha interpellato più volte l'Ufficio Pozzi del Genio Civile di Verona, per ricercare eventuale presenza di pozzi ed è risultato che non è presente alcuna istanza di autorizzazione per la realizzazione di pozzi in Contrada Cenise di Sotto nè sono presenti mappe cartografiche che indichino la esistenza di pozzi in zona.

Successivamente, però, l'Ufficio Tecnico del Comune di Boscochiesanuova ha fornito alla scrivente la tavola 1 C del **Regolamento Comunale per l'utilizzo dei prodotti fitosanitari**, approvato a luglio 2025, in cui sono evidenziati i pozzi e le sorgenti presenti in zona Contrada Cenise di Sotto da cui si rileva la presenza di un pozzo e di tre sorgenti nel comprensorio.

(all. 1).

Pertanto è stato contattato il [REDACTED] ed effettuato un nuovo sopralluogo ed, effettivamente, a conferma della mappa rilasciata dal Comune è stata riscontrata la presenza di un pozzo artesiano ad uso domestico sito in un terreno di [REDACTED] ubicato a nord rispetto al fabbricato staggiato, che serve le abitazioni della contrada. Pertanto, a parere della scrivente, allorquando un nuovo proprietario si aggiudicherà l'immobile in esito alla procedura competitiva, a favore del bene venduto (ed a carico del bene che resterà a carico della [REDACTED]) sarà configurabile una servitù di "attingimento" o di uso del pozzo, costituita per destinazione del padre di famiglia ex art. 162 c.c..

In ogni caso, nel momento in cui dovesse emergere la difficoltà di reperire acqua da tale pozzo il nuovo acquirente potrà considerare la eventuale realizzazione di un nuovo pozzo artesiano sul terreno davanti all'abitazione (il subalterno n. 3, area pertinenziale BCNC). La spesa è quantificabile in € 20.000,00 (importo certamente conteggiabile nell'abbattimento del 15% indicato in perizia).

*** ... *** ... ***

b) in merito all'approvvigionamento gas combustibile per fornelli o eventuali altri usi, si segnala che tutti gli immobili di [REDACTED] della contrada sono serviti da rete privata di distribuzione gpl propano tramite un unico serbatoio interrato, e detta situazione non può tradursi in un servizio di distribuzione verso terzi proprietari ed esula dalle competenze dei [REDACTED]. Pertanto nuovi eventuali acquirenti proprietari dovranno occuparsi di individuare una sede idonea esterna per piccoli serbatoi portatili tipo bombole, forse nell'area comune (unica disponibile ma non idonea ad ospitare un nuovo stoccaggio interrato per le norme antincendio e per il transito/utilizzo della medesima). Pertanto come per il servizio idrico, anche per l'aduzione del gas si dovrà prevedere una nuova linea di aduzione all'immobile contestualmente scollegando completamente l'esistente rete che transita in proprietà privata a nord dei manufatti. Si stima in € 2.000 il relativo importo.

.***.

A parere della sottoscritta la questione è facilmente risolvibile utilizzando i moderni piani di cottura costituiti da piastre ad induzione elettrica che verranno acquistati con l'arredo della cucina.

*** ... ***

c) in merito l'impianto fognario la contrada non è connessa alla rete pubblica. Esiste una rete privata con imhoff installata a sud e molto distante dai fabbricati: come per le precedenti utenze anche detta circostanza non può tradursi in un servizio a carico dei [REDACTED] di smaltimento degli scarichi fognari del fabbricato in oggetto qualora il medesimo sia ceduto a terzi. Non rientra nelle competenze dei medesimi. Pertanto nuovi eventuali proprietari dovranno ipotizzare la realizzazione di una eventuale vasca recupero stagna da interrarsi nell'area pertinenziale, quindi occuparsi dello svuotamento tramite autosurgo. Pertanto si ritiene necessario aggiornare l'importo espresso dal CTU a pag 33 (32.400) di 12.000€

***.

Come per il punto a) si ribadisce la costituzione di una servitù di scarico (coattivo) per **destinazione del padre di famiglia**, e, pertanto, l'abitazione posta in vendita continuerà a scaricare i reflui nella fossa biologica Imhoff preesistente ed in cui già scarica.

In caso di necessità si potrà realizzare una nuova vasca Imhoff sul terreno davanti al fabbricato (il subalterno n. 3, area pertinenziale BCNC). La spesa viene quantificata in 5.000,00 (importo parimenti conteggiabile nell'abbattimento del 15% indicato in perizia).

*** ... ***

d) Si segnala, come di fatto a conoscenza del CTU, che il pavimento del piano terra dell'immobile in oggetto risulta in pendenza verso l'accesso di di circa 12 cm su uno sviluppo di 6 m circa di cui il lastricato in marmo appoggia direttamente sul terreno. (H ingresso sotto trave 2,59m; H vano scale 2,47m). Detta circostanza consente di evacuare l'acqua di affioramento che emerge spesso dal vano sottoscala in occasione di eventi piovosi con precipitazioni importanti, caratteristica comune anche ad altri fabbricati della contrada che insistono su un diatrema vulcanico circoscritto alla valletta ivi ricompresi e alla particolare conformità dei sottosuoli in basalto. Tale questione determina un aggravio non indifferente

all'utilizzo del bene e alla conservazione degli arredi e dei suppellettili contenuti al piano terra.

Questi episodi sono considerevolmente aumentati in questi anni a seguito dei cambiamenti climatici con abbondanti precipitazioni che generano anche problemi di umidità di risalita con conseguente necessità di interventi alle pareti del p.t.

Pertanto va considerata non tollerabile detta situazione che inficia la salubrità degli ambienti, e richiede il rifacimento della pavimentazione realizzando una propedeutica intercapedine sottostante con deflusso anche forzato degli affioramenti, quindi areato, opera che consentirebbe l'installazione delle reti di aduzione Acqua, Gas, Fognatura descritte in precedenza. Si stimano oneri di demolizione, scavo fino 0,5m in profondità, realizzazione igloo alveolare, isolamento e ripavimentazione per 18.000€.

*.***.*

Il problema di infiltrazioni d'acqua in caso di piogge abbondanti non mai è stata segnalata alla sottoscritta che, durante i sopralluoghi effettuati in vari periodi dell'anno e precisamente novembre, gennaio, maggio e giugno, non ha ravvisato tracce di umidità interne. La stessa documentazione fotografica non evidenzia tracce di tale problema.

Di tale situazione si dovrà tenere, eventualmente, conto in fase di ristrutturazione dell'immobile, per la quale in perizia sono stati previsti € 70.000,00 circa.

**** ... *** ... ****

e) pag.26 demolizione del manufatto abusivo lavanderia, wc e centrale termica dell'immobile trattasi di porzione del corridoio intercapedine che isola diversi manufatti contradali dal fronte interrato a nord per l'altezza di tutto il piano terra e su proprietà di terzi.

Detta operazione determina la perdita dell'unico servizio wc al piano terra e l'abbandono del generatore a legna di riscaldamento e acqua calda sanitaria (vetusto risalente agli anni 70) determinando la necessità di installare un nuovo sistema di riscaldamento. Detta necessità comporta l'acquisto e installazione di nuova apparecchiatura di riscaldamento con accumulo da posizionarsi in cucina o in cantina al piano terra. Detto aggravio può essere determinato in € 15.000,00 per nuovo generatore a biomassa legnosa nella fattispecie legna o pellets, di considerevole potenzialità a fronte della volumetria e dell'assenza di isolamento perimetrale

.***.

Nell'abitazione è compresa una parte esterna al perimetro del fabbricato che è stata costruita sul mappale 243, sempre di proprietà di [REDACTED] ma non oggetto di perizia. Questa porzione, collegata alla cucina (quindi a nord est del fabbricato), è composta da un locale passante ad uso lavanderia e sul fondo si trovano due piccoli vani, quello a sinistra in cui alloggia un water e quello a destra in cui si trova la centrale termica a legna.

Consultato l'Ufficio tecnico del Comune di Boscochiesanuova, conferma che il vano tecnico in cui è alloggiata la caldaia a legna, in quanto tale, non costituisce volume abusivo e pertanto potrebbe essere indicato nella sanatoria e mantenuto. Dal momento che il vano insiste su diverso mappale rispetto a quello staggito però andrebbe ad implicare altre problematiche per la cessione dello stesso.

Prudenzialmente nella perizia si è ritenuto più conveniente prevedere la demolizione del tutto, acquistando una nuova caldaia da posizionarsi nella cantina adiacente all'attuale vano tecnico, facendolo ricadere nella ristrutturazione del fabbricato.

Anche per quanto riguarda il servizio igienico si dovrà provvedere a realizzarne uno nuovo, (già nelle planimetrie catastali ne è stato indicato uno al piano primo che nella realtà non è stato realizzato) con dimensioni che rispettano le normative igienico sanitarie e urbanistico/edilizie vigenti nel corso della ristrutturazione dell'immobile per la quale sono stati previsti € 70.000,00.

Nota: Si precisa che la quota di € 70.000,00 è attribuita alla parte agibile e fruibile dell'abitazione mentre alla parte non utilizzata dei due piani superiori, è stato attribuito un valore inferiore rispetto al resto del fabbricato, tenendo conto dello stato attuale dei luoghi.

*** ... *** ... ***

f) pag 27 stato di occupazione dell'immobile: l'immobile è occupato da [REDACTED] usufruttuario e [REDACTED] debitore, con disabilità accertata a seguito grave incidente accorsogli nel 2016, per effetto di amministrazione di sostegno quindi provvedimento di ricongiungimento familiare.

.***.

La circostanza, oggetto di un'imprecisione della perizia, è stata verificata e confermata da informazioni assunte presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Boscochiesanuova: [REDACTED]

[REDACTED] risulta risiedere presso la Contrada Cenise di Sotto unitamente al padre Lorenzo.

Salvo diversa opinione dell'Ill.mo Giudice, l'esistenza di una procedura di amministrazione di sostegno non incide in merito alla valutazione o alla vendibilità dell'immobile.

*** ... *** ... ***

g) questione strutturale a seguito apertura dei locali al p.t. per demolizione di ampia porzione di muro portante: I locali al p.t. ingresso, sala, cucina, sono stati resi comunicanti in difformità progettuale operando una significativa apertura tramite demolizione di porzione del muro portante centrale al manufatto. Detta breccia si estende per 5,80m di lunghezza quindi la realizzazione di due travi in c.a. in opera rinforzano superiormente il muro, altresì fungono d'appoggio alle travi lignee che costituiscono i solai. Detta apertura inizia di fatto a solo 85 cm dal muro perimetrale sud dell'immobile e prosegue sino al vano scala. Nella porzione della cucina è assente il rinforzo del trave in c.a. essendo ancora il solaio originale e vetusto.

Questa alterazione strutturale va segnalata per la criticità che riveste in relazione allo stato del luogo e del carico complessivo del muro in pietra, dei solai, delle due falde del tetto con copertura in lastre di pietra, e la presenza della canna fumaria del camino centrale che attraversa e taglia in senso verticale l'intera porzione sino al tetto : nello specifico la trave in c.a. realizzato nella porzione della sala risulta appoggiare su una finestra nell'angolo intersecante con la muratura portante della facciata sud, invece dalla parte opposta su una porta interna parzialmente chiusa realizzando un piccolo vano dedicato a lavello della cucina.

Dalla parte opposta il trave in c.a. si estende continuo dall'ingresso sino al vano scale.

Appare evidente che detta situazione riveste criticità in riferimento al carico che viene distribuito in maniera significativa nella porzione ridotta della fondazione a sud, oltre far

dubitare sulla stabilità del contesto. La portanza delle travi in c.a. è riferita alla loro costruzione e dimensionamento, fattori sconosciuti.

Pertanto in via precauzionale non si esclude la necessità di ricostruire buona parte della muratura portante a partire dallo sviluppo a sud della medesima e per un estensione da calcolarsi prudenzialmente.

.***.

Delle difformità strutturali si è già tenuto conto in perizia. Sono sanabili con presentazione di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica e successiva istanza Edilizia in sanatoria (Permesso di Costruire) i cui costi sono stimati presumibilmente in € 10.000,00 comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative. Nel permesso di costruire in sanatoria dovrà essere allegata una relazione di conformità statica delle parti strutturali realizzate senza presentazione del progetto (e questo vale anche per i solai realizzati in difformità) il cui costo è compreso nelle spese tecniche che rientrano nell'importo di € 10.000,00 già citati in perizia.

*** ... *** ... ***

H) si segnala altresì che la porzione delle superfici pubbliche comunali a servizio della contrada risultano minime e insufficienti rispetto le necessità di parcheggio di mezzi autovetture e con l'adozione del servizio di raccolta dei rifiuti domestici porta a porta, si è costretti a conferire i medesimi presso il punto di raccolta predisposto a 750 m di distanza in prossimità del paese.

.***.

Per quanto concerne la questione dei parcheggi è stato interpellato il Comune di Boscochiesanuova che non segnalato problematiche particolari in quanto vi sono degli spazi pubblici individuabili che possono essere utilizzati per il parcheggio di autovetture.

Pertanto la questione non inficia sulla vendita dell'immobile.

per l'utilizzo dei prodotti fitosanitari*** **

Si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e si producono:

- 1) Estratto tavola 1 C - **Regolamento Comunale per l'utilizzo dei prodotti fitosanitari** e foto del pozzo

ARCH. ELISABETTA PICCOLI

Vicolo Tre Marchetti n. 1
37121 VERONA 3201788186



Con osservanza.

Verona, 17 novembre 2025



Arch. Elisabetta Piccoli

