

PERIZIA DI STIMA CON PIÙ LOTTI

ASTE LOTTI DA 1 A 2  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva n. **320/2024 RGE**

Giudice dott. ATTILIO BURTI

Creditore procedente

[REDACTED]

Parti esegutate

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Esperto stimatore:

dott. ing. Edoardo FERRARESE - n. A-3737 ordine degli ingegneri di Verona e provincia  
e-mail: [hagenroy@yahoo.it](mailto:hagenroy@yahoo.it) telefono: 0442/80087

Custode giudiziario:

IVG Verona - e-mail: [info@ivgverona.it](mailto:info@ivgverona.it) telefono: 045/4851352

Incarico conferito il 10.01.2025 con l'audizione parti fissata al **04.06.2025**



**INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE**

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A - SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO                                                  | 4  |
| A.1 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 1                                                      | 4  |
| A.2 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 2                                                      | 5  |
| B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA                                         | 6  |
| C - DIVISIONE IN DUE LOTTI                                                          | 6  |
| D - DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI                                                   | 7  |
| D.1 - LOTTO 1 – RESIDENZA UNI-BIFAMILIARE E ANNESSI ACCESSORI                       | 7  |
| D.1.1 - Proprietà del lotto 1                                                       | 7  |
| D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche                                                     | 8  |
| D.1.2 - Identificazione catastale del bene oggetto di vendita                       | 8  |
| D.1.3 - Descrizione del bene                                                        | 13 |
| D.1.4 - Contesto                                                                    | 13 |
| D.1.5 - Descrizione dell'unità immobiliare                                          | 14 |
| D.1.6 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze                     | 20 |
| D.1.7 - Individuazione degli accessi all'immobile                                   | 20 |
| D.1.8 - Situazione urbanistica della zona                                           | 20 |
| D.1.9 - Situazione catastale dell'immobile e del terreno                            | 22 |
| D.1.10 - Situazione edilizia dell'immobile                                          | 23 |
| D.1.11 - Stato di occupazione dell'immobile                                         | 25 |
| D.1.12 - Identificazione dell'occupante                                             | 26 |
| D.1.13 - Opponibilità dello stato d'occupazione                                     | 26 |
| D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici                                                  | 26 |
| D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici cancellati o che saranno cancellati              | 26 |
| D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente          | 27 |
| D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili              | 28 |
| D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi | 28 |
| D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali                             | 28 |
| D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita                               | 28 |
| D.1.21 - Immobile in regime di edilizia convenzionata                               | 28 |
| D.1.22 - Separazione in natura e progetto divisionale                               | 28 |
| D.1.23 - Valutazione del lotto n. 1                                                 | 28 |
| D.1.24 - Consistenza                                                                | 28 |
| D.1.25 - Criteri di stima                                                           | 30 |
| D.1.26 - Stima                                                                      | 31 |
| D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima                                       | 33 |
| D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni                             | 33 |
| D.2 - LOTTO 2 – MAGAZZINI, UFFICI, PERTINENZE E ANNESSI ACCESSORI                   | 34 |
| D.2.1 - Proprietà del lotto 2                                                       | 34 |
| D.2.1.1 - Verifiche anagrafiche                                                     | 34 |
| D.2.2 - Identificazione catastale del bene oggetto di vendita                       | 35 |
| D.2.3 - Descrizione del bene                                                        | 39 |
| D.2.4 - Contesto                                                                    | 39 |
| D.2.5 - Descrizione degli edifici                                                   | 40 |
| D.2.6 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze                     | 44 |



|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| D.2.7 - Individuazione degli accessi all'immobile                                   | 44 |
| D.2.8 - Situazione urbanistica della zona                                           | 45 |
| D.2.9 - Situazione catastale dell'immobile                                          | 47 |
| D.2.10 - Situazione edilizia dell'immobile                                          | 47 |
| D.2.11 - Stato di occupazione dell'immobile                                         | 49 |
| D.2.12 - Identificazione degli occupanti                                            | 50 |
| D.2.13 - Opponibilità dello stato d'occupazione                                     | 50 |
| D.2.14 - Vincoli e oneri giuridici                                                  | 50 |
| D.2.15 - Vincoli e oneri giuridici cancellati o che saranno cancellati              | 50 |
| D.2.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente          | 51 |
| D.2.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili              | 52 |
| D.2.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi | 52 |
| D.2.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali                             | 52 |
| D.2.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita                               | 53 |
| D.2.21 - Immobile in regime di edilizia convenzionata                               | 53 |
| D.2.22 - Separazione in natura e progetto divisionale                               | 53 |
| D.2.23 - Valutazione del lotto n. 2                                                 | 53 |
| D.2.24 - Consistenza                                                                | 53 |
| D.2.25 - Criteri di stima                                                           | 54 |
| D.2.26 - Stima                                                                      | 55 |
| D.2.27 - Adeguamenti e correzioni della stima                                       | 57 |
| D.2.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni                             | 57 |
| E - ALLEGATI COMUNI A ENTRAMBI I LOTTI                                              | 59 |
| F - ALLEGATI SPECIFICI PER CIASCUNO DEI DUE LOTTI                                   | 59 |

# A - SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

## A.1 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Procedura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | n. 320/2024 RGE Tribunale di Verona                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lotto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Diritto oggetto di vendita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Piena proprietà dell'intero                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tipologia immobile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | residenza uni- o bi-familiare con due ampie zone giorno, quattro camere da letto, due bagni, due cucine, disbrighi, vano scala promiscuo e aree scoperte esterne; annessi accessori baraccati con doccia, ripostiglio e C.T. sup. commerciale totale <b>289,25 m²</b> |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Orti di Bonavigo, via Guglielmo Marconi n. 20                                                                                                                                                                                                                         |
| Dati catastali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Catasto fabbricati, Bonavigo foglio 21, mappale 87 sub 3, categoria A/2, vani 12                                                                                                                                                                                      |
| VALORE DI STIMA<br>al netto delle decurtazioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>€ 145.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stato di occupazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | L'unità è abitata dall'esecutata. Il primo piano è di fatto disabitato                                                                                                                                                                                                |
| Irregolarità edilizie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | alcune partizioni interne presentano diversa configurazione architettonica e diversa destinazione d'uso rispetto a quanto dichiarato in margine all'ultimo stato amministrativo approvato. <b>€ 3.500,00 regolarizzazione</b>                                         |
| Irregolarità catastali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | come sopra per quanto riguarda le partizioni e le destinazioni d'uso di alcuni vani. <b>€ 1.500,00 regolarizzazione</b>                                                                                                                                               |
| Esistenza di formalità non cancellabili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | NO                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>NOTE:</b> Accessori al pianterreno di qualità edilizia marcatamente inferiore a quella dell'edificio principale. Copertura in <i>eternit</i> (amianto) sopra gli accessori stessi. Uffici e magazzini piccoli già facenti parte di cessata attività commerciale, con vetrine fronte strada, eventualmente incorporabili al lotto mediante l'accollo di ulteriori <b>€ ,00</b> . Lotti comodamente divisibili al prezzo di modeste rettifiche architettoniche. Nel caso, sezionando gli impianti, è possibile anche creare due unità distinte separando i vani al piano terra da quelli al primo piano. |                                                                                                                                                                                                                                                                       |



*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 più significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 320/2024 RGE

## A.2 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Procedura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | n. 320/2024 RGE Tribunale di Verona                                                                                                                                                              |
| Lotto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2                                                                                                                                                                                                |
| Diritto oggetto di vendita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Piena proprietà dell'intero                                                                                                                                                                      |
| Tipologia immobile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ex negozio di beni e di servizi agricoli, con annessi ampi magazzini e corti esclusive perlopiù tenute a giardino, a pollaio e a orto.<br>sup. commerciale totale <b>286,25 m²</b>               |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Orti di Bonavigo, via Guglielmo Marconi n. 20                                                                                                                                                    |
| Dati catastali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Catasto fabbricati, Bonavigo<br>foglio 21, mappale 87 sub 4, categoria C/2, 510 m²                                                                                                               |
| VALORE DI STIMA<br>per trasformazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>€ 81.500,00</b>                                                                                                                                                                               |
| Stato di occupazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | L'unità è sfitta, tenuta a disposizione degli esecutati come accessoria                                                                                                                          |
| Irregolarità edilizie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | alcune partizioni interne presentano diversa configurazione architettonica rispetto a quanto dichiarato in margine all'ultimo stato amministrativo approvato. <b>€ 3.000,00 regolarizzazione</b> |
| Irregolarità catastali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | come sopra per quanto riguarda le partizioni di alcuni vani.<br><b>€ 1.000,00 regolarizzazione</b>                                                                                               |
| Esistenza di formalità non cancellabili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | NO                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>NOTE:</b> Tutta la copertura del magazzino grande – per circa 320 m² – ha le falde in <i>eternit</i> (amianto). I vani ubicati in seno al fabbricato a prevalente destinazione residenziale, nel caso, sono incorporabili al primo lotto defalcando <b>€ 23.500,00</b> dal valore d'estimo di cui sopra, ben sapendo che tale operazione comporterebbe una riduzione del potenziale funzionale attualmente espresso dal sub 4. Tettoie e baracca/pollaio abusivamente realizzate nell'ambito delle pertinenze sono facilmente riducibili in pristino. Lotti comodamente divisibili al prezzo di modeste rettifiche architettoniche. Locali in larghissima misura sprovvisti di qualsivoglia sistema di climatizzazione. Quadro elettrico obsoleto. WC fatiscente da rifare da cima a fondo.</p> |                                                                                                                                                                                                  |



*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 più significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

## B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **16/11/2024** viene indicata in capo a

la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà del seguente bene in Comune di Bonavigo:

CEU - fg. 21 - m.n. 87 - sub 3 - cat. A/2 (unità negoziale n. 1)

nonché, in capo alla stessa

la quota di **1/2** (metà) ognuno della risultante piena proprietà dell'intero seguente bene in Comune di Bonavigo:

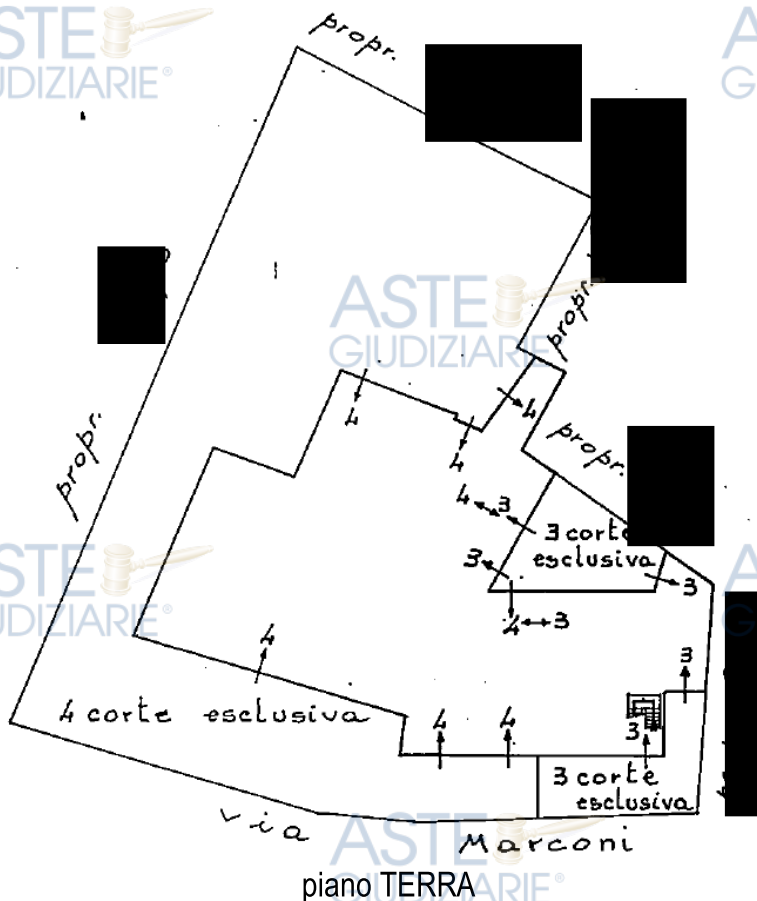
CEU - fg. 21 - m.n. 87 - sub 4 - cat. C/2 (unità negoziale n. 2).

*I riferimenti agli atti registrati riportati nella relazione notarile ex Legge n. 302/1998 risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie poi ricondotte personalmente dallo scrivente perito (cfr. allegato E.6), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi registrata e reperibile in archivio.*

*La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata con le visure storiche analitiche degli immobili, con l'estratto cartografico comprensivo delle mappe limitrofe, con l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni nonché con le planimetrie delle unità immobiliari urbane staggite. Il titolo di provenienza del sub 3 è stato fornito a pagamento dal notaio rogante e l'atto di successione relativo al sub 4 è stato riprodotto in copia pure a titolo oneroso.*

## C - DIVISIONE IN DUE LOTTI

I beni pignorati consistono in un'abitazione uni- o volendo anche bi-familiare con due ampie zone giorno, quattro camere da letto, due bagni, due cucine, disbrighi, vano scala promiscuo, aree scoperte esterne e annessi accessori baraccati con doccia, ripostiglio e centrale termica e in un ex negozio di beni e di servizi agricoli, con annessi ampi magazzini e corti esclusive perlopiù tenute a giardino, a pollaio e a orto – il tutto sulla via maestra in contrada Orti di Bonavigo. Trattandosi di due cespiti aventi destinazioni d'uso ben distinte, oltre che afferenti a diversa caratura venale, edilizia e in ultima analisi estimativa, nel prosieguo l'analisi peritale sarà inquadrata per **n. 2 lotti**, malgrado siano beni architettonicamente contigui o incorporati e pertanto con giudizio di successiva, eventuale promiscuità d'uso a carico degli acquirenti.



piano PRIMO

estratti dall'elaborato planimetrico del fg. 21, m.n. 87, CT Bonavigo – scala apx 1:500

## D - DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### D.1 - LOTTO 1 – RESIDENZA UNI-BIFAMILIARE E ANNESSI ACCESSORI

Il LOTTO n. 1 è costituito da una residenza con locali disposti al piano terra e al primo piano nonché da vani accessori e da spazi scoperti esclusivi esterni, il tutto attualmente allibrato in Comune di Bonavigo, CEU fg. 21, m.n. 87, sub 3.

#### D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO 1

Oltre il trentennio, in epoca ben successiva all'impianto meccanografico del terreno dell'01/01/1975, giusto atto di successione dell'01/09/1994 n. 51440 rep. notaio CASALINI, nota di trascrizione R.G./R.P. 26318/17311 del 21/09/1994, riguardante il lascito di [REDACTED]

[REDACTED] – tra l'altro – della proprietà dell'immobile in Comune di Bonavigo CEU fg. 21, m.n. 87, sub 3, il possesso dell'unità immobiliare urbana risultava assegnato per 1/2 (metà) a [REDACTED]

Con atto di divisione rep./racc. nn. 6498/3481 del 28/03/2007 notaio CASALINI, [REDACTED]

[REDACTED] – tra l'altro – la metà in suo possesso dell'unità immobiliare urbana allibrata in Comune di Bonavigo CEU fg. 21, m.n. 87, sub 3 (*cfr. allegato E.1 per quanto riguarda entrambi gli atti appena richiamati*). Da lì in poi il diritto in parola sarebbe rimasto riunificato nella piena proprietà dell'intero in capo alla sola esecutata.

In base a quanto sopra, il bene pignorato è pervenuto all'attuale avente causa con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED]  
per la quota di **1/1 della piena proprietà**.

#### **D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE**

Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

#### **D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

Il bene pignorato per la quota dell'intera piena proprietà risultante in capo a [REDACTED]

è all'attualità così distinto all'Agenzia del Territorio (rif. allegato **F.1.1**):

Comune di Bonavigo, sez. Terreni – fg. 21

*m.n. 87 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 1.744 m<sup>2</sup> – partita speciale 1*

Comune di Bonavigo, sez. Urbana - fg. 21 - via Guglielmo Marconi n. 37 (recte n. 20)

**m.n. 87 sub 3** - cat. A/2 - cl. 2<sup>a</sup> - vani 12 - sup. m<sup>2</sup> 339 - rd. € 898,64 - piani T-1

*Il bene censito (in grassetto) sopra elencato risulta attualmente così intestato:*

[REDACTED] - **1/1 della piena proprietà**.

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

L'identificativo CT di Bonavigo fg. 21, m.n. 87 EU di 1.744 m<sup>2</sup> deriva da impianto meccanografico dell'01/01/1975. Sino al 21/09/1994 fu classato come ente urbano di superficie 339 m<sup>2</sup>. Con variazione d'ufficio del 21/09/1994, in atti dal 22/09/1994 – IST. 85/94 (n. 4.1/1994), il cespite fu sostituito dal m.n. 236 del fg. 21. Quasi subito, con ulteriore variazione d'ufficio del 29/09/1994, in atti dal 04/11/1994 IST. 85/94 (n. 5.1/1994), il terreno fu ripristinato con i suoi dati originari. Dal 04/10/1994 in

poi sussiste l'immobile attuale che, tramite la variazione geometrica del 04/10/1994, in atti dal 05/11/1994 – atto in deroga (n. 3367.1/1994), ha inglobato il m.n. 131 dello stesso foglio 21.

L'identificativo CEU fg. 21, m.n. 87, sub 3, risale a fusione per divisione e ampliamento del 29/12/1992, in atti dal 23/10/1997 (n. 11028/1992), laddove si rimaneggiavano e contestualmente sopprimevano i vecchi subb 1 e 2 e si attribuivano i dati di classamento tuttora valevoli. Una variazione toponomastica del 14/02/2022, pratica n. VR0018445 in atti dal 14/02/2022 (n. 18445.1/2022), ha cambiato il civico catastale dal n. 27 al n. 37 (anch'esso di fatto superato). La superficie d'impianto fu pubblicata il 09/11/2015; la presentazione della planimetria risale al 29/12/1992, prot. n. 000011028, come da atto costitutivo del cespite.

#### ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico della residenza uni-bifamiliare con accessori e pertinenze oggetto di stima in via Marconi in Comune di Bonavigo, risulta:

#### **via Guglielmo Marconi n. 20 – 37040 Orti di Bonavigo (VR)**

L'immobile abitativo sul m.n. 87 del fg. 21 risale a impianto originario del 1965/73 ed è costituito da un fabbricato principale, monoblocco, elevato su due piani f.t., attorniato da accessori in aderenza e/o in ampliamento e dotato di pertinenze scoperte sia lato strada che interne, disposto in fregio al lato ovest di via Marconi, circa 3,99 km a sudest del municipio (l.a.).

L'ingresso del civ. n. 20 prospetta direttamente sulla banchina stradale della via maestra e, per quanto attiene alla parte d'immobile a destinazione residenziale, è attrezzato per il solo transito pedonale con due distinti accessi.

L'identificazione e l'intestazione della prima unità negoziale riportata 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 al bene censito effettivamente appartenente a [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

#### AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

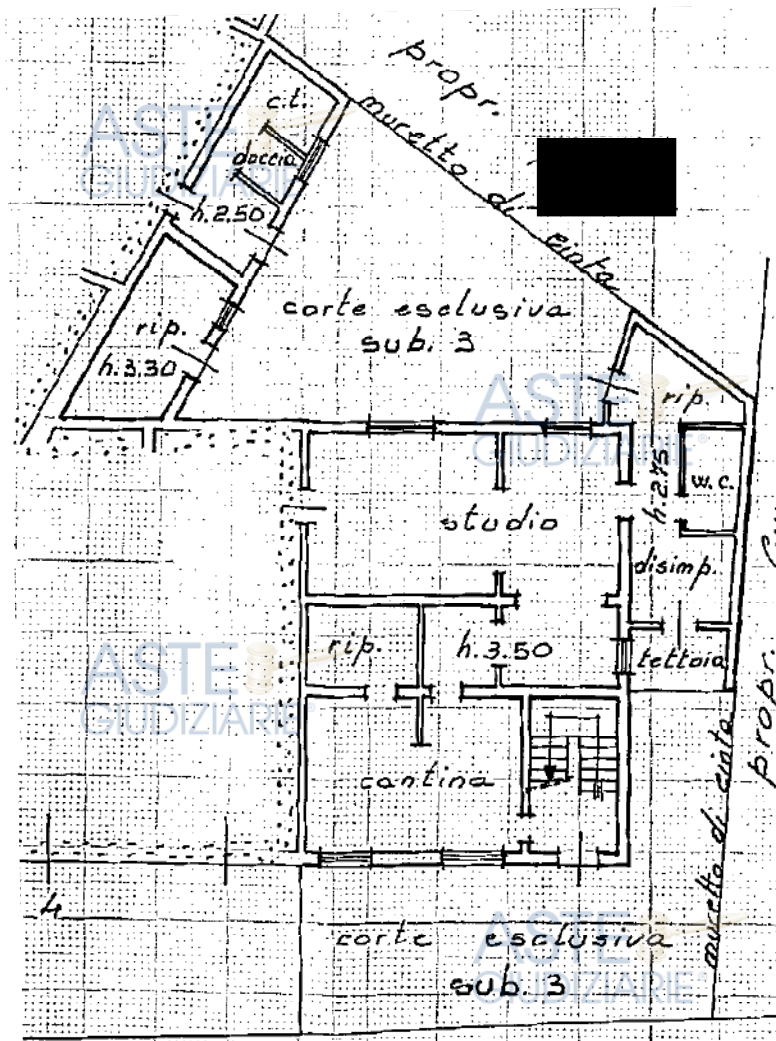
La descrizione catastale dell'unità pignorata, in termini di consistenza e partizioni interne, risulta perlopiù corrispondente a quanto dichiarato contestualmente all'ultimo stato amministrativo approvato, ivi considerando anche l'apparato grafico facente parte da ultimo della sanatoria concessa nel 1996 (ve- Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 320/2024 RGE

di § D.1.10). L'indirizzo del compendio ai fabbricati, a causa di un'obsoleta toponomastica trascinatasi sin qui, è attribuito al civico n. 37 di via Marconi, quando anche il riscontro anagrafico – oltre che l'evidenza diretta – conferma che trattasi in realtà del n. 20. Il confinamento della particella sulla mappa catastale presenta un'anomalia lungo il tratto comune al contiguo m.n. 66, presentando un asse a linea spezzata che non corrisponde alla realtà di fatto. Anche il perimetro del sedime edificato – che comunque non riveste alcuna valenza probatoria – si presenta deformato se messo a confronto con l'effettiva geometria delle superfici coperte in gioco.

Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 21 – m.n. 87 sub 3 con rilievo CTU

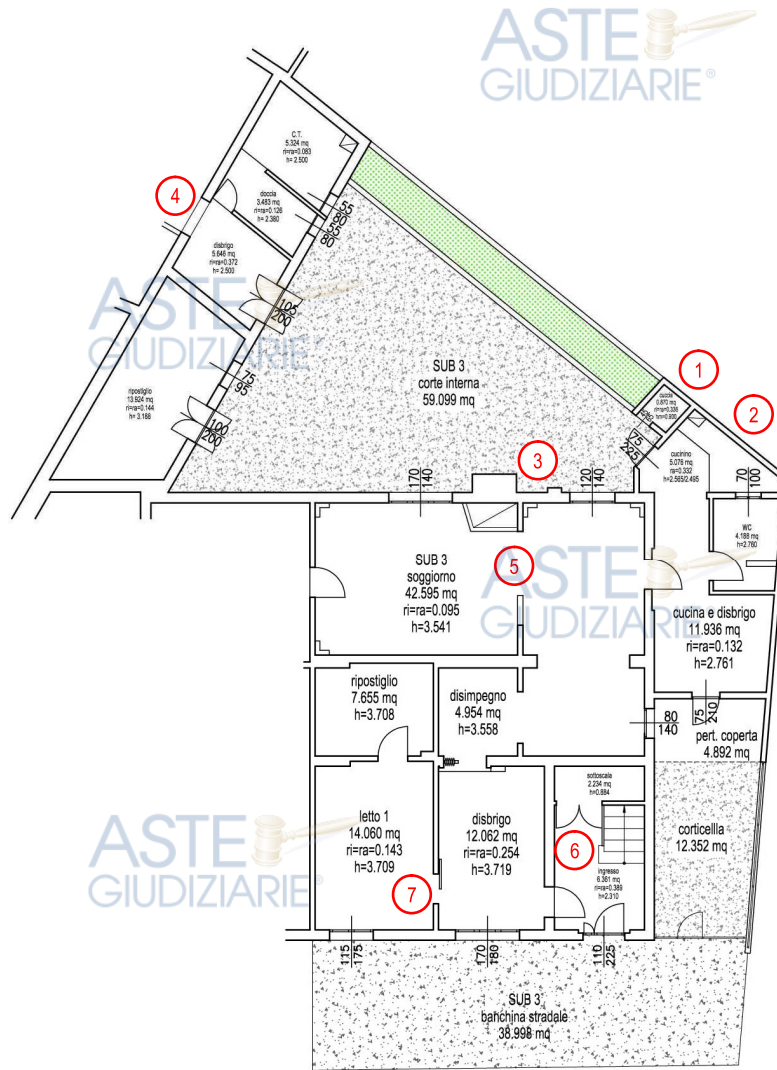
Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
**H = 2.26-3.23m**



planimetria catastale sub 3 (pT)

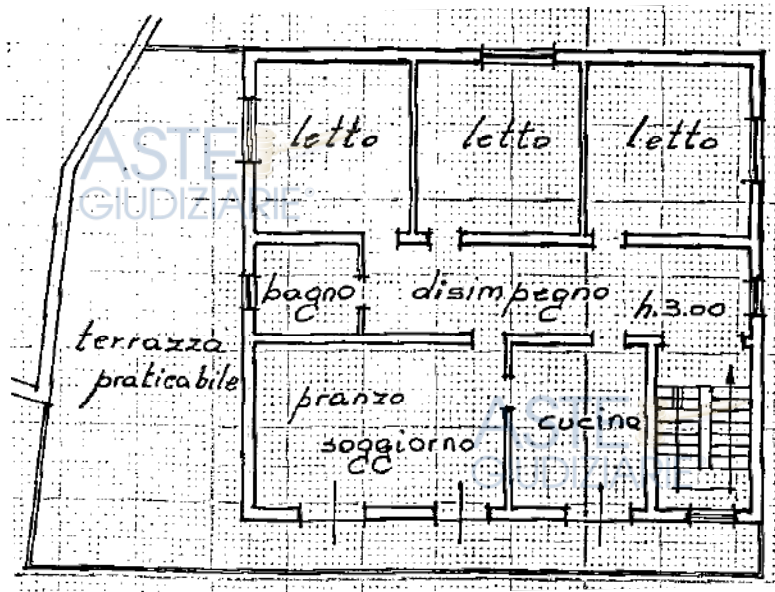
Scala 1:200



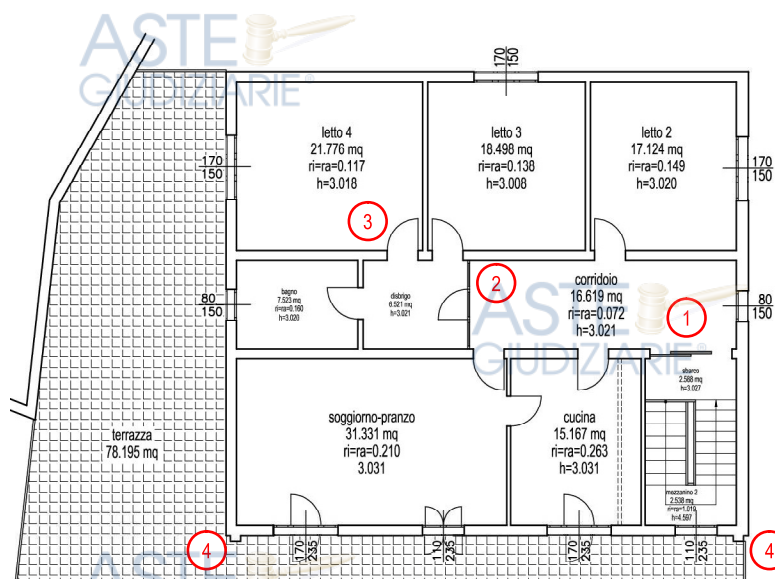
rilievo CTU

Notato anzitutto che il confine di proprietà nord descrive un segmento rettilineo e assolutamente non una spezzata, si vede pure che il muretto recintato – come ovvio – non prosegue sulla banchina stradale. Si riscontrano le difformità: 1) presenza di una cuccia in muratura; 2) cucinino fuori squadra di sagoma visibilmente diversa da quella in atti; 3) canne fumarie fuori pianta non indicate; 4) porta di collegamento col sub 4 in diversa posizione, 5) soggiorno nient'affatto adibito a *studio* e munito di caminetto in muratura; 6) piccola cabina armadio sottoscala e 7) partizionamento della cantina catastale in due stanze, di cui una da letto, con la realizzazione di un divisorio in cartongesso dotato di porta scorrevole. Si tratta di aspetti poco rilevanti, sotto il profilo erariale; in ogni caso la loro conformazione al catasto necessita di previa regolarizzazione amministrativa.

**PRIMO PIANO**  
**H = 3.008-3.031m**



planimetria catastale sub 3 (1p)



rilievo CTU

Tutta la sagoma coperta dell'appartamento al primo piano ha dimensioni leggermente eccedenti quelle dell'impiantito al pianterreno, formando delle lievi riseghe lungo il contorno del primo solaio f.t. Le difformità ravvisabili sono: 1) il divisorio finestrato scorrevole all'ingresso dell'abitazione; 2) il divisorio finestrato che interrompe la continuità del corridoio centrale; 3) le effettive dimensioni trasversali del bagno e della stanza da letto n. 4 (con quanto ne consegue anche sulla larghezza delle altre due) e 4) lo sporgere di due lesene a tutta altezza, sulla facciata fronte strada, solo al primo piano.

L'allineamento delle difformità, per quanto riguarda il profilo catastale, comporterebbe spese tecniche pari a indicativi € 1.500,00 – inscindibili dagli ulteriori, propedeutici adempimenti edilizi.

*(la documentazione catastale completa per il lotto n. 1 è riportata negli Allegati F.1.1 ed F.1.2)*

### D.1.3 - DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della stima è la l'intera piena proprietà di una residenza unifamiliare – volendo trasformabile in bifamiliare ricavando due appartamenti distinti, uno al piano terra e l'altro al primo piano dello stabile – nonché di annessi accessori e aree esclusive a cielo aperto, dati da (pT) banchina stradale, corticella recintata fronte strada, pertinenza coperta, ingresso, cabina armadio sottoscala, disbrigo, camera da letto, ripostiglio, disimpegno, zona giorno, cucina e disbrigo, bagno, cucinino, cuccia, corte interna, ripostiglio, disbrigo accessori, doccia, centrale termica, (1p) mezzanino, sbarco, corridoio, cucina, soggiorno-pranzo, disbrigo 1p, bagno, tre camere da letto e terrazza – il tutto con due ingressi pedonali fronte strada, sito a Orti di Bonavigo e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Bonavigo**, sez. Urbana, **fg. 21** - via Guglielmo Marconi n. 37 (*recte n. 20*)

**m.n. 87 sub 3** - ct. A/2 - cl. 2 - vani 12 - sup. m<sup>2</sup> 339 - rd. € 898,64 - piani T-1

*Comune di Bonavigo, sez. Terreni - fg. 21*

*m.n. 87 - ENTE URBANO - eu/p - 1.744 m<sup>2</sup> - partita speciale 1*

Confini m.n. 87: a est-nordest via Marconi, a sud mm.nn. 152 e 158 (*lotti edificati di terzi*), a ovest mm.nn. 66 e 159 (*lotti edificati di terzi*), salvo miglior dettaglio.

### D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata l'intera piena proprietà di un'abitazione unifamiliare con corpo di fabbrica a due piani fuori terra attorniato da accessori e pertinenze, il tutto situato a Orti di Bonavigo in via Guglielmo Marconi n. 20.

Bonavigo è un Comune in provincia di Verona con 1.958 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2024) e si trova a circa 34 km a sudest del capoluogo di provincia in linea d'aria. Il centro confina con Albaredo d'Adige, Angiari, Legnago, Minerbe, Roverchiara e Veronella, trovandosi posizionato nella medio-bassa pianura veronese. L'abitato della contrada maestra si trova sull'immediata riva sinistra dell'Adige, col fiume che divide il territorio comuna-

le da quello di Roverchiara. Tipica produzione agricola di Bonavigo sono le fragole. Sul territorio bonavighese sono presenti alcune industrie per la lavorazione del ferro e del plexiglas, tra cui la SAMO Spa, importante ditta di statura internazionale specializzata nell'arredo sanitario.

Orti è la principale frazione del Comune di Bonavigo, dotata di propria parrocchia e di propria sezione elettorale. Distante poco meno di quattro chilometri a sudest del capoluogo comunale, un tempo aveva anche una sua scuola elementare. Il primo impianto della chiesa parrocchiale risale all'undicesimo secolo.

via Marconi è la strada maestra di Orti. Costituendo un ramo della strada provinciale n. 44b, fa parte dell'asse viario che collega Porto di Legnago a Isola Rizza. Il compendio sul m.n. 87 del fg. 11, comprendente entrambi i lotti staggitati con le relative dotazioni fisse, è situato sul lato occidentale della via maestra, nell'ambito di insediamenti ultracinquantennali collocati in settore a prevalenza residenziale con forti commistioni artigianali e commerciali, sebbene ubicati in un'area vasta eminentemente agricola.

La zona è a tutti gli effetti un centro abitato e dista poco meno di quattro chilometri da piazza Aquilina Lugo, dove si trova il municipio. L'Adige – rispetto all'ansa più vicina in linea d'aria – si trova a circa 1.620 metri a sudovest del mappale.

#### **D.1.5 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Il fabbricato a preminente destinazione d'uso residenziale – sul m.n. 952, sub 3, del fg. 13 – comprendente la prima unità negoziale pignorata, ha il suo nucleo architettonico in un corpo di fabbrica elevato su due piani f.t., con annessi accessori e pertinenze. In pianta, l'edificio principale ha una sagoma rettangolare lambita da superfetazioni spinte a ridosso dei confini d'impianto. Due sporgenze planimetriche, rivolte verso la corte interna, alloggiavano canne fumarie e nicchie tecniche. Il terreno di pertinenza esclusiva del sub 3, sul quale si trovano anche due aree scoperte, un rustico accessorio e un'ala servizi, al lordo delle superfici edificate misura all'incirca 298 dei 1.744 m<sup>2</sup> totali della particella staggitata. Il perimetro dell'immobile principale può inscrivere in un rettangolo d'involuppo avente misure all'incirca pari a 13.80x12.30m aggetti esclusi, misurando le dimensioni al primo piano. La peculiare configurazione del compendio contempla la comunicanza e l'interconnessione edilizia con i fabbricati costituenti il secon-

do lotto pignorato, specialmente con i due uffici e gli altrettanti magazzini/negozi frontali che a suo tempo costituivano i vani aperti al pubblico della cessata attività commerciale intestata al

██████████ Gli accessori e i servizi sorgono entro fabbricati al solo pianterreno, di qualità complessiva visibilmente inferiore rispetto a quella della costruzione su due livelli.



foto 1 - il corpo di fabbrica principale (qui inquadrato da sud) mette in risalto la sua predominanza architettonica e stereometrica. La copertura è a padiglione, a quattro falde rivestite con tegole/coppi in laterizio. La terrazza al 1p, dove non insiste sui vani interclusi del sub 4, sporge sulle banchine stradali esclusive. Le tinteggiature mostrano evidenti segni di sfogliamento

## CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

I locali abitativi m.n. 87 sub 3 oggetto di stima sono situati al piano terra e al primo piano del compendio e, condividendo pertinenze e taluni accessori, sono composti da (pT) pertinenza coperta, ingresso, cabina armadio sottoscala, disbrigo, camera da letto, ripostiglio, disimpegno, zona giorno, cucina e disbrigo, bagno, cucinino, (1p) mezzanino, sbarco, corridoio, cucina, soggiorno-pranzo, disbrigo 1p, bagno, tre camere da letto e terrazza – laddove alcune destinazioni d'uso differiscono dalle assegnazioni formalmente autorizzate in sede amministrativa e catastale. La pavimentazione della pertinenza scoperta prospiciente l'ingresso cadetto, così come quella dell'antistante corticella recintata a cielo aperto, sono in quadroni di graniglia cementata. Nella cucina/lavanderia e nell'andito del cucinino i pavimenti sono in cotto scabro chiaro. Le pareti sono piastrellate in ceramica smaltata sino a un'altezza di circa 160 cm (cucina/lavanderia) e di circa 200 cm (bagno); il servizio igienico al pianterreno ha il piano calpestabile pure in ceramica smaltata, ma zigrinato antiscivolo. I piani cottura asserviti al cucinino sono posizionati sopra un piccolo rialzo a rivestimento ceramico composito, con la parete retrostante analogamente finita sino a circa 160 cm di altezza. Tutta la zona giorno, che costituisce lo spazio di maggior pregio al piano terra, ha pavimenti in cotto smaltato a tessitura variegata. Qui le spalle di rimaneggiamento sui portali, così come le arcate sui divisori e quattro testate d'angolo, sono ispessite da mattoni pieni faccia a vista. Anche le tinteggiature,

nei locali di riguardo, si distinguono per superiore pregevolezza nella stesura, spazzolata sui muri e a campitura sfumata sui soffitti. Nel disbrigo fianco ingresso, nella stanza da letto e nel ripostiglio si osservano finiture comunque di discreto livello ma, come nell'ala servizi del piano terra, di minor qualità rispetto alla zona giorno: i pavimenti sono ceramici smaltati e le tinte bianche acriliche. Nella stanza da letto il soffitto ha il suo decoro sfumato. L'ingresso, così come la scala e gran parte dei vani al primo piano, è pavimentato alla palladiana; qui le tinte e gli intonaci si presentano abbastanza deteriorati. Il soffitto del vano scale è istoriato con una modanatura simil-rococò, così come quello del corridoio al primo piano. La qualità delle finiture al piano superiore raggiunge ovunque l'alta qualità descritta per la zona giorno al pianterreno, sebbene con diverse opzioni cromatiche e talora con diversi materiali. Nel bagno, dove pure i rivestimenti sono in ceramica smaltata, il pavimento è in piastrelline rettangolari verde acqua e i muri sono rivestiti sino a un'altezza di circa 160 cm con piastrelle quadrate decorate. In cucina e nelle tre stanze da letto i pavimenti sono in quadroni alla simil-veneziana. Gli infissi esterni sono in legno duro scuro, con inferriate al piano terra e doppi vetri esterni intelaiati in pvc al primo piano, e le aperture finestrate sono protette da tapparelle pure in pvc avvolgibili in cassonetti non coibentati; le porte interne sono in legno stratificato incollato. La porta dell'ingresso principale è in materia plastica stratificata coibentata con ante parzialmente illuminanti in vetro stampato e sopraluce fisso. La seconda porta d'ingresso ha il telaio in pvc e un'ampia luce in vetro stampato. Le parti abitabili dell'edificio godono ovunque di elevati rapporti aeroilluminanti, tranne la zona giorno (0,095), il bagno al piano terra (finestrato direttamente sul cucinino), nonché il corridoio e la quarta camera da letto al primo piano (rispettivamente 0,072 e 0,117). Le altezze utili nette interne eccedono sempre il valore minimo di 2,70 metri, tranne che nel cucinino (2,565 m nell'andito e 2,495 m sul rialzo) e nell'ingresso (2,31 m sotto il mezzanino del 1p). Da notare che il piano calpestabile al piano inferiore si articola su tre quote: piano di campagna all'ingresso, +7 cm disbrigo e letto 1, +22,5 resto dei vani. Il pavimento della terrazza è in quadroni di clinker beige da esterni. Il bagno al piano terra è dotato di lavabo, tazza, bidet e piatto doccia. Il bagno al primo piano ha lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno.

La banchina esterna è asfaltata col manto d'usura all'uso stradale. La corte scoperta interna è in battuto di cemento, con evidenza di pluridecennali ristagni muschiati d'acqua piovana.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

| LOTTO<br>N. 1                               | locale                | lunghezza<br>netta md<br>(m) Lu <sub>n</sub> | larghezza<br>netta md<br>(m) La <sub>n</sub> | altezza netta<br>(m) | sup. finestre<br>apx (mq <sup>2</sup> ) | rapporto<br>illuminante | superficie utile<br>(m <sup>2</sup> )<br>Su <sub>n</sub> =Lu <sub>n</sub> xLa <sub>n</sub> |
|---------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| piano T                                     | banchina stradale     | 11,50                                        | 3,39                                         | est.                 |                                         |                         | 39,00                                                                                      |
|                                             | ingresso              | 4,25                                         | 1,50                                         | 2,31                 | 2,48                                    | 0,39                    | 6,36                                                                                       |
|                                             | scala pT              | 1,55                                         | 1,12                                         | var.                 | -                                       | -                       | 1,74                                                                                       |
|                                             | sottoscala            | 0,93                                         | 2,40                                         | 0,88                 | -                                       | -                       | 2,23                                                                                       |
|                                             | disbrigo pT           | 4,37                                         | 2,76                                         | 3,72                 | 3,06                                    | 0,25                    | 12,06                                                                                      |
|                                             | letto 1               | 4,43                                         | 3,17                                         | 3,71                 | 2,01                                    | 0,14                    | 14,06                                                                                      |
|                                             | ripostiglio           | 2,29                                         | 3,35                                         | 3,71                 | -                                       | -                       | 7,66                                                                                       |
|                                             | disimpegno pT         | 2,35                                         | 2,11                                         | 3,56                 | -                                       | -                       | 4,95                                                                                       |
|                                             | soggiorno             | 11,89                                        | 3,58                                         | 3,54                 | 4,06                                    | 0,10                    | 42,60                                                                                      |
|                                             | corticella            | 4,67                                         | 2,64                                         | est.                 |                                         |                         | 12,35                                                                                      |
|                                             | pertinenza coperta    | 1,68                                         | 2,90                                         | 2,85                 | est.                                    |                         | 4,89                                                                                       |
|                                             | cucina/lavanderia     | 6,24                                         | 1,91                                         | 2,76                 | -                                       | -                       | 11,94                                                                                      |
|                                             | bagno pT              | 1,74                                         | 2,41                                         | 2,76                 | -                                       | -                       | 4,19                                                                                       |
|                                             | cucinino              | 2,96                                         | 1,71                                         | 2,53                 | 1,69                                    | 0,33                    | 5,08                                                                                       |
|                                             | cuccia                | 0,97                                         | 0,89                                         | 0,90                 | 0,29                                    | 0,34                    | 0,87                                                                                       |
|                                             | corte interna         | 7,45                                         | 7,93                                         | est.                 |                                         |                         | 59,10                                                                                      |
|                                             | ripostiglio accessori | 5,29                                         | 2,63                                         | 3,19                 | 2,00                                    | 0,14                    | 13,92                                                                                      |
|                                             | disbrigo accessori    | 2,15                                         | 2,63                                         | 2,50                 | 2,10                                    | 0,37                    | 5,65                                                                                       |
|                                             | doccia                | 1,32                                         | 2,63                                         | 2,38                 | 0,44                                    | 0,13                    | 3,48                                                                                       |
|                                             | piano 1               | centrale termica                             | 2,02                                         | 2,63                 | 2,50                                    | 0,44                    | 0,08                                                                                       |
| scala 1 1p                                  |                       | 2,27                                         | 1,08                                         | var.                 | -                                       | -                       | 2,45                                                                                       |
| mezzanini                                   |                       | 2,09                                         | 2,41                                         |                      | 2,59                                    | 0,51                    | 5,04                                                                                       |
| scala 2 1p                                  |                       | 2,27                                         | 1,08                                         |                      | -                                       | -                       | 2,45                                                                                       |
| sbarco                                      |                       | 1,07                                         | 2,41                                         | 3,03                 | -                                       | -                       | 2,59                                                                                       |
| corridoio                                   |                       | 7,06                                         | 2,35                                         | 3,02                 | 1,20                                    | 0,07                    | 16,62                                                                                      |
| disbrigo                                    |                       | 2,77                                         | 2,35                                         | 3,02                 | -                                       | -                       | 6,52                                                                                       |
| cucina                                      |                       | 4,39                                         | 3,46                                         | 3,03                 | 4,00                                    | 0,26                    | 15,17                                                                                      |
| soggiorno-pranzo                            |                       | 7,14                                         | 4,39                                         | 3,03                 | 6,58                                    | 0,21                    | 31,33                                                                                      |
| bagno                                       |                       | 3,20                                         | 2,35                                         | 3,02                 | 1,20                                    | 0,16                    | 7,52                                                                                       |
| letto 2                                     |                       | 4,44                                         | 3,86                                         | 3,02                 | 2,55                                    | 0,15                    | 17,12                                                                                      |
| letto 3                                     |                       | 4,44                                         | 4,17                                         | 3,01                 | 2,55                                    | 0,14                    | 18,50                                                                                      |
| letto 4                                     |                       | 4,44                                         | 4,91                                         | 3,02                 | 2,55                                    | 0,12                    | 21,78                                                                                      |
| terrazza                                    |                       | 29,32                                        | 2,67                                         | est.                 |                                         |                         | 78,20                                                                                      |
| TOTALE ABITAZIONE E ACCESSORI m.n. 87 sub 3 |                       |                                              |                                              |                      |                                         |                         | 482,74                                                                                     |

Il blocco accessori è tutto pavimentato in battuto di cemento tranne il locale doccia, dove il piano di calpestio è piastrellato e rialzato e dove i muri sono pure rivestiti sino all'altezza di circa 160 cm. Tra la doccia e la centrale termica non c'è la porta. Una porta interna in ferro stampato si trova invece tra il disbrigo degli annessi – che comunica direttamente anche con le cantine dell'attiguo sub 4 – e la doccia. Gli infissi esterni, in questo settore, sono in legno tenero con gli scuri a persiana e sono tutti in cattive condizioni. La finestra del ripostiglio è di fatto mancante. La camera d'aria tra i soffitti e la sovrastante falda di copertura è inaccessibile.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Per trattare le condizioni strutturali dell'abitazione unifamiliare occorre dividere il compendio relativo al primo lotto pignorato in tre macroblocchi: l'edificio principale su due livelli e con copertura a padiglione, l'ala servizi interclusa tra l'edificio principale e il confinante m.n. 66 e infine il blocco accessori. Le condizioni del primo sottoinsieme appaiono nel complesso buone, anche visto e considerato che l'impianto originario dell'edificio risale al 1965/73 – cioè a oltre cinquant'anni fa – e si regge su una struttura muraria a due teste elevata su due piani f.t., con un vano scala a uso esclusivo e un vano sottotetto impraticabile, il tutto realizzato con maschi murari in laterizio su dadi di fondazione sottomuro, gradinate interne a lastre incastrate lateralmente, divisori in laterizio salvo che all'ingresso della stanza da letto al pianterreno (dove il prolungamento della partizione esistente fu realizzato in cartongesso), impalcati di piano in laterocemento e falde di copertura verosimilmente su trabeazioni primarie e conventini lignei, tavolato in laterizi e manto esterno di tegole/coppi. Tutta la sagoma del primo piano sporge leggermente dal sedime di campagna, creando una risega perimetrale lungo l'orizzontamento. Segni di infiltrazione localizzata si ravvisano nella stanza da letto n. 2, sullo spigolo in comune con la n. 3, dove probabilmente si manifesta anche una marcata vulnerabilità ai ponti termici. L'intradosso della terrazza, dove visibile sotto la sporgenza verso la via maestra, mostra segni di deterioramento da esposizione agli agenti atmosferici, pur senza essere estesamente ammalorato.

L'ala servizi, di minor qualità edilizia, ha murature in blocchetti a testa singola e il vano sottotetto raggiungibile da una botola sul soffitto del cucinino. La tettoia sopra l'ingresso secondario è in legno massiccio, in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.

Il blocco servizi, similmente agli accessori del secondo lotto, ha una qualità muraria di rango inferiore a quella riscontrata sui paramenti dei fabbricati abitabili. La singola falda di copertura, inclinata verso la corte interna, è in amianto.

Lattonerie nel complesso in buono stato, di pulizia da verificare.

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI

Il sistema di distribuzione del riscaldamento dirama da un generatore di calore centralizzato ai corpi scaldanti installati presso i vani abitabili e presso gli uffici (questi ultimi afferenti al lotto n. 2). La caldaia è un apparecchio a basamento, a tiraggio forzato da interni, installato nel locale dedicato entro il blocco servizi, mentre i corpi scaldanti sono ovunque radiatori in ghisa dimensionati per funzionare in alta temperatura tranne che nei due uffici, dove si trovano dei ventilconvettori. L'effettiva connessione di questi due peculiari caloriferi alla centrale termica, dato il soverchiante ammassamento di masserizie nei locali non abitati, è stata di difficoltoso riscontro osservazionale. La caldaia, stando al libretto d'impianto, è di marca RIELLO e di modello Family FC 3.5 R KIS da 30 kW. Codice catasto (CIRCE) 202000079482; codice chiave 5ed9f9304; responsabile dell'impianto è la stessa [REDACTED] il manutentore è Massimo Bisin. Un cronotermostato analogico si vede al primo piano, appena entrati nel corridoio dell'appartamento. Il generatore sopra descritto, in realtà, è correntemente adoperato in modalità pressoché estiva, per la sola produzione di acqua calda sanitaria: il riscaldamento, durante la stagione termica, viene garantito nel solo soggiorno tramite una stufa a *pellet*.

Per quanto attiene alla climatizzazione estiva, essa è demandata alle quattro motocondensanti a espansione diretta collegate agli altrettanti *monosplit* interni, tre asserviti al primo piano e – a giudicare dalla disposizione delle canalizzazioni – uno per il pianterreno. Tutte e quattro le macchine sono di molto dubbia funzionalità. L'impianto idrosanitario serve due bagni, due cucine e la doccia, con accumulo a bordo macchina e addolcitore di condizionamento dell'adduzione idrica. Il tubo fumi della caldaia recapita a filo muro, in aperta violazione del § 6.5.1 della norma UNI 10683: 2012.

L'illuminazione si appoggia su terminali a incandescenza. Pur mancando del tutto le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, alla loro assenza si potrà sopperire emettendo dichiarazioni di rispondenza ex art. 7, comma 6, del D.M. n. 37/2008.

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

L'elenco subalterni non contempla beni comuni non censibili, trattandosi qui al limite – in caso di divisione del cespite in due unità – di condominio minimo e ben sapendo che sinora la gestione della comproprietà non ha richiesto un'amministrazione terza, dato che proprietà e conduzione coincidono nell'unica eseguita ancora in vita. Un'aggiornata suddivisione catastale dei subalterni metterebbe non censibili la banchina stradale e la corte esterna.

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

Al civico n. 20 si può accedere da due ingressi solo pedonali direttamente prospettanti sulla pubblica via. Dalla corte comune, poi, si può entrare nel blocco accessori, nel cucinino e nel primo ufficio del sub 4.

### D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Nel Comune di Bonavigo vige la sequenza di strumenti di piano di seguito elencata:

- piano di assetto del territorio (P.A.T.) ratificato in data 30 Dicembre 2015 con D.G.R.V. n. 2138;
- piano degli interventi (P.I.) approvato in data 27 Aprile 2023 con D.C.C. n. 12.

Stando al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 967 del 18/02/2025 (rif. Allegato **E.7**), risultano inoltre vigenti le residuali disposizioni del vecchio piano regolatore generale (P.R.G.).

L'area di pertinenza del fabbricato residenziale oggetto di stima in via Guglielmo Marconi n. 20 risulta interamente classificata nel P.I. come zona *A – centro storico*, ambito 4.2, in cui sono applicate le norme generali e le tipologie d'intervento definite agli artt. 20, 50 e 51 delle vigenti norme tecniche operative di piano.

Le regole tecniche suddette, in sintesi, riconducono questi settori edificati ad *“agglomerati insediativi che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico ovvero nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni, sociali, politiche e culturali”*. Pur non rientrando assolutamente i beni pignorati nelle categorie di manufatti a carattere storico-monumentale, di corti antiche o di beni culturali in senso stretto, quindi, il vigente strumento di piano sottopone a salvaguardia speciale i fabbricati ricompresi nei centri storici, nella fattispe-

cie prevedendo interventi di restauro conservativo (verosimile grado di protezione cat. 1) oltre alla sostituzione edilizia con indici dati, alla ristrutturazione edilizia con sopraelevazione e alle nuove costruzioni, il tutto con riferimento ad applicazione restrittiva di quanto disposto dall'art. 3, DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Il solo sub 3 consta di **174,51 m<sup>2</sup>** e di **1.026,45 m<sup>3</sup>**, con superficie del terreno lorda di 297,91 m<sup>2</sup>. Tutto l'edificato in zona A, quindi ivi compresa anche parte del sub 4, dà invece luogo a **461,20 m<sup>2</sup>** e di **2.076,23 m<sup>3</sup>**, con superficie del terreno lorda di 700,00 m<sup>2</sup>.

- distanza min. da confini: 5 m o minore distanza previo consenso del vicino registrato e trascritto mediante atto notarile, o in alternativa mediante co-intestazione del progetto (nel caso in esame i fabbricati sono in aderenza ai confini da epoca anteriore all'approvazione dello strumento di piano);
- distacchi min. tra fabbricati: quanto previsto per le zone A all'art. 9 D.L. 02/04/1968, n. 1444 e ss.mm.ii. o in aderenza (idem come sopra);
- distanza minima dal confine stradale: 5 m o, solo se in aderenza, in allineamento con i fabbricati esistenti ma mantenendo comunque costante la distanza minima esistente (nello specifico si ricade nella seconda casistica; in ogni caso la distanza media dal ciglio stradale a pari a 3,41 m).

Salvo diverse e più dettagliate disposizioni impartite dall'ufficio tecnico, nel caso di specie i volumi esistenti sono fatti salvi ma senza possibilità d'incremento – trattandosi di lotto ultrasaturo sia che lo si consideri relativamente al solo subalterno sia che si allarghi la base di calcolo all'intera parte di compendio ricadente in zona A.

*Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Bonavigo, né sono rilevabili vincoli urbanistici in aperto contrasto con quanto verificato in sede peritale – il tutto fatta salva un'applicazione ultronea del concetto di "conformità urbanistica", spinta sino a ritenere ostativo ai fini della sanabilità lo stato di fatto circa le distanze dai confini/fabbricati/cigli stradali, ben sapendo che l'attuale configurazione fu sanata da ultimo nel 1996, ossia in un'epoca già contraddistinta dalla vigenza di norme d'analoga tutela, con ogni probabilità direttamente collegate al vecchio piano regolatore.*

### D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E DEL TERRENO

L'indirizzo catastale del lotto, a causa di un'obsoleta toponomastica trascinatasi sin qui, è attribuito al civico n. 37 di via Marconi, mentre è accertato che trattasi del civico 20. Il confinamento della particella sulla mappa catastale presenta un'anomalia lungo il tratto comune al contiguo m.n. 66, presentando un asse a linea spezzata che non corrisponde alla realtà di fatto. Anche il perimetro del sedime edificato si presenta deformato, se raffrontato all'effettiva geometria delle superfici coperte esistenti.

Notato quindi che il confine di proprietà nord descrive un segmento rettilineo e assolutamente non una spezzata, si vede pure che il muretto recintato non prosegue sulla banchina stradale.

Al pianterreno si riscontrano le seguenti difformità: presenza di una cuccia in muratura; cucinino fuori squadra di sagoma visibilmente diversa da quella in atti; canne fumarie fuori pianta non indicate; porta di collegamento col sub 4 in diversa posizione, soggiorno nient'affatto adibito a *studio* e munito di caminetto in muratura; piccola cabina armadio sottoscala e partizionamento della cantina catastale in due stanze, di cui una da letto, con la realizzazione di un divisorio in cartongesso dotato di porta scorrevole.

Al primo piano tutta la sagoma coperta dell'appartamento ha dimensioni leggermente eccedenti quelle dell'impiantito al pianterreno, formando delle lievi riseghe lungo il contorno del primo solaio f.t. Le difformità ravvisabili sono: il divisorio finestrato scorrevole all'ingresso dell'abitazione; il divisorio finestrato che interrompe la continuità del corridoio centrale; le effettive dimensioni trasversali del bagno e della stanza da letto n. 4 (con quanto ne consegue anche sulla larghezza delle altre due) e lo sporgere di due lesene a tutta altezza, sulla facciata fronte strada, solo al piano superiore.

Qualora dopo la vendita del lotto n. 1 si optasse per la divisione dell'immobile in due unità abitative, aggiornando il catasto andrebbe depositato un elaborato planimetrico con allegato elenco subalterni, laddove occorrerebbe creare almeno due beni comuni non censibili: la banchina stradale e corte scoperta interna. Se l'impianto di riscaldamento e di produzione acs non fosse più centralizzato, invece, la corte rimarrebbe appannaggio del solo pianterreno.

*L'allineamento delle discrepanze di cui sopra comporterebbe spese tecniche pari a indicativi netti € 1.500,00 – inscindibili dagli ulteriori, propedeutici adempimenti edilizi.*

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

In ufficio tecnico comunale sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti l'abitazione unifamiliare di via Guglielmo Marconi n. 20 con annessi accessori e pertinenze fg. 21, m.n. 87 sub 3 CEU a Orti di Bonavigo oggetto di stima:

- licenza edilizia n. 2644 del 10/09/1965, presumibilmente rilasciato al richiedente [REDACTED] [REDACTED] concernente la costruzione di un nuovo edificio a uso abitazione e sottostante magazzino. Nel fascicolo della pratica, peraltro non menzionata dall'atto di provenienza, era reperibile solo la domanda presentata l'11/08/1965, dove si legge che la superficie edificabile disponibile misurava 365 m<sup>2</sup>, che la superficie coperta di progetto era pari a 168 m<sup>2</sup> e che l'edificio avrebbe cubato 1.200 m<sup>3</sup>. Scarico *"nel fossato laterale"* previa decantazione in fossa biologica; approvvigionamento idrico *"a mezzo di pozzo tubolare e poi di acquedotto"*; *"non esistono"* strutture in cemento armato (di qui la deduzione circa la tipologia di sistema resistente in muratura). Appuntate a mano si trovano annotazioni dell'ufficio tecnico, che esortava a far firmare il progetto dall'intestatario e dal costruttore, e dell'ufficio igiene, che prescriveva idonee vasche fognarie, adeguata distanza del pozzo dallo scarico e protezione dell'accumulo idrico. L'allegata tavola architettonica mostra che i locali al primo piano – a meno dello slargo in balconata – avevano già la configurazione tuttora in essere. Non così al pianterreno, dov'erano localizzati un magazzino, l'ingresso col vano scala e due vani tecnici. È chiaro che il secondo ufficio e il secondo magazzino al piano terra, sotto la parte allargata della terrazza al primo piano, risalgono a un'epoca successiva e costituiscono un ampliamento dell'impianto edilizio originario. Il prospetto su via Marconi (allora *via Piazza*) mostra le due lesene ora visibili solo al piano superiore prolungarsi fino alla quota stradale. La sezione indica altezze nette di 4,00 m al piano terra e di 3,10 m al primo piano. Il prospetto nord, risalente a prima della realizzazione dell'ala servizi aderente al contermino m.n. 66, al pianterreno mostra una porta (tuttora praticabile tra disbrigo e zona giorno) e una finestra (successivamente murata). La planimetria generale dà conto dell'ampliamento di un vecchio fabbricato, per cui a rigore si trattò già in origine di un intervento di sostituzione edilizia;
- licenza di costruzione n. 2367 del 30/08/1968, nella quale si trova tutto quanto riferibile alla variante con cui si legittimò anche l'ampliamento al piano terra con slargo della terrazza al primo

piano. Intestatario di nuovo [REDACTED] invariato anche il progettista, vale a dire il defunto geom. [REDACTED]. La planimetria del primo piano diventa pienamente corrispondente allo stato di fatto, mentre il pianterreno rimane identico a quello rappresentato in margine al precedente titolo fatto salvo il nuovo vano a sud del blocco originario – dove ora si trovano il secondo ufficio e il secondo magazzino. Il tutto aveva vocazione mista residenziale/commerciale sin da allora;

- licenza di costruzione n. 326, prot. n. 3364 dell'01/06/1973. Intestata a [REDACTED] e ancora con progetto firmato dal geom. [REDACTED] fu emessa a seguito di domanda del 16/12/1972. Il titolo riguarda la realizzazione di due magazzini da 282,75 + 286,38 m<sup>2</sup> in aderenza all'immobile di cui alle licenze già illustrate, sul terreno confinante a sud. L'iniziativa rimase in parte sulla carta perché, se il fabbricato più vicino alla strada in effetti ha buona corrispondenza al deposito grande esistente, il magazzino sul retro non venne mai edificato come da disegno, ma più piccolo;

- concessione edilizia in sanatoria n. 159, prot. n. 1009/86 del 13/07/1996, rilasciata a [REDACTED] e con la pratica firmata dal geom. [REDACTED]. Gli abusi denunciati furono 1) la costruzione di annessi abitativi (sub 3), del pollaio (sub 4) e di una porzione di balcone (sub 3); 2) Il cambio di destinazione d'uso da commerciale ad abitazione al pianterreno (sub 3); 3) la costruzione difforme dei magazzini (sub 4) e 4) talune difformità prospettiche ambo i subalterni. La rappresentazione grafica è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto catastale, salvo le destinazioni d'uso di due vani al piano terra.



foto 2 - anche la stufa economica installata nel cucinino contribuisce alla climatizzazione del piano terra, in particolare dell'ala servizi interclusa tra il fabbricato principale e il confine di proprietà nord. Lo scarico dei fumi di combustione passa attraverso nicchie d'alloggiamento di molto dubbia caratteristica di coibentazione e di reazione al fuoco

Dell'età ultracinquantennale dell'immobile e dei costi sistemazione minima come segue: ritinteggiature esterne (€ 12.500,00), eliminazione delle coperture in amianto e successiva sostituzione (1.550,00 + 2.750,00 = € 4.300,00), sostituzione di n. 3 infissi negli accessori (€ 1.500,00), pulizia della corte interna (€ 2.000,00), sistemazione della banchina stradale (€ 2.000,00) e ottenimento delle dichiarazioni di rispondenza ex art. 7, comma 6, del DM n. 37/2008 per gli impianti tecnologici (€ 1.500,00) – si è debitamente tenuto conto nell'estimo.

Lo strumento di regolarizzazione delle difformità riscontrate nelle partizioni interne va individuato nella CILA tardiva ex art. 6-bis, comma 5, del DPR n. 380/2001. Lo stato legittimo del sub 3 in termini di conformità urbanistica al quadro regolatorio attuale, fatte salve riserve eccettate dai responsabili dell'istruttoria, dati anche i precedenti amministrativi del compendio è da intendersi garantito. Tra spese tecniche, diritti di segreteria e oblazioni si possono stimare ca. € 3.500,00 di spesa.

#### D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità staggita m.n. 87 sub 3, al piano terra, è abitata dall'esecutata. Il primo piano è sfitto.

L'assenza di contratti d'affitto a nome di [REDACTED] quale locatrice è confermata dal competente ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate (rif. Allegato E.9).



foto 3 - le travi in altezza e le spalle portanti costituenti la struttura portante originaria, nel loro sviluppo e nella loro interconnessione pressoché al grezzo, sono ancora ben visibili in locali abitabili come – soprattutto – la stanza da letto al piano inferiore. La condensa sul soffitto marca l'ordito del solaio sovrastante

Le abitazioni al piano terra e al primo piano, trovate ammobiliate nel corso dei tre accessi condotti, risultano in discreto stato di conservazione; i locali di servizio al pianterreno – per quanto di inferiore qualità edilizia – sono ben tenuti. Gli accessori sono rustici di scarso valore venale. La corte interna necessita di ragguardevoli lavori di pulizia. L'asfalto sulla banchina stradale è diffusamente screpolato, dove peraltro non è chiaro che tipo di consuetudine manutentiva si sia consolidata nei rapporti tra il privato e la gestione del patrimonio comunale. Per quanto qui

si tratti di fabbricati che si avviano alla sessantina d'anni di vita utile, con quanto ne consegue in termini di vetustà delle finiture, degli impianti e degli elementi strutturali, le installazioni tecnologiche sono all'occorrenza assoggettabili a dichiarazione di rispondenza, oltre a ravvisarsi ammaloramenti solo sulle tinteggiature esterne e su uno spigolo annerito del soffitto al primo piano. *Di tutte queste circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.*

#### **D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DELL'OCCUPANTE**

L'occupante è [REDACTED] già abbondantemente generalizzata.

#### **D.1.13 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE**

Lo stato d'occupazione descritto ai due precedenti paragrafi non è opponibile alla procedura. Tuttavia il disposto dell'art. 560 c.p.c., terzo comma, che stabilisce che l'esecutata e il suo nucleo familiare non perdano il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, fatto salvo quanto specificato al nono comma circa gli atteggiamenti ostruttivi che giustifichino l'ordine di liberazione, nel caso di specie può comportare la consegna dei beni al creditore solo dopo l'espletamento del suddetto passaggio procedurale.

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

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

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili:

##### **ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 04/03/2015 al n. 6719 R.G. e al n. 1000 R.P., per € 220.000,00 di capitale ed € 440.000,00 totali, atto originario rep./racc. nn. 154164/27670 del 27/02/2015 notaio MACCHI Sergio, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (piena proprietaria dell'unità negoziale n. 1 e proprietaria per 1/2 dell'unità negoziale n. 2), sulla risultante piena proprietà degli immobili censiti in *Com. di Bonavigo, CEU fg. 21 - m.n. 87, sub 3 (unità negoziale n. 1) e CEU fg. 21 - m.n. 87, sub 4 (unità negoziale n. 2).*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 59,00 (imposta di bollo) più € 35,00 (tassa ipotecaria), oltre allo 0,5% del valore totale dell'ipoteca, con un minimo di € 200,00 (imposta ipotecaria).

## TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. 8881 del 16/11/2024, nota di trascrizione del 18/12/2024 al n. 52643 R.G. e al n. 39112 R.P., a favore di [REDACTED]

(piena proprietaria dell'unità negoziale n. 1 e proprietaria per 1/2 dell'unità negoziale n. 2), sulla risultante piena proprietà degli immobili censiti in Com. di Bonavigo, CEU fg. 21 - m.n. 87, sub 3 (unità negoziale n. 1) e CEU fg. 21 - m.n. 87, sub 4 (unità negoziale n. 2).

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 GIUDIZIALI

Non risultano in atti sentenze e/o liquidazioni giudiziali riferite ai beni staggiti.

L'allegato **E.6** riproduce l'ispezione ipotecaria prelevata l'08/04/2025 e condotta oltre il trentennio sugli esecutati, sui beni pignorati e sull'altro dante causa di compravendita e/o di diritto reale individuabile nei due titoli di provenienza raccolti [REDACTED]

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

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.

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

Non risulta in atti.

### COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

### CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risulta in atti.

### CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 320/2024 RGE

L'inserimento del bene in centro storico, di fatto vincolando l'immobile alla sua configurazione stereometrica in essere, in sé costituisce asservimento allo stato di fatto senza margini di incremento stereometrico, salvo puntuali convenzioni urbanistiche al momento assenti.

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

Il compendio è stato realizzato in area attualmente classificata come zona A – *centro storico*, dove pur non ricorrendo particolari elementi di pregio insistono vincoli sul grado di protezione dei fabbricati.

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

Non risultano in atti.

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

Non risultano in atti, tuttavia all'atto pratico le banchine stradali sono di evidente uso pubblico.

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

Come sopra riferito 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.

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

Il compendio in esame non è mai stato costituito in condominio, nemmeno *minimo ex art. 1139 C.C.*

#### **D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

L'immobile oggetto di vendita è un'abitazione unifamiliare, comodamente divisibile a bifamiliare, realizzata nel 1965/73, oggetto di divisione ereditaria il 28/03/2007.

#### **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**

La proprietà, comodamente divisibile, potrebbe divenire appannaggio di n. 2 soggetti distinti dopo la vendita.

#### **D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 1**

#### **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 compendio:

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 320/2024 RGE

Tabella dimostrativa sub 3:

| LOTTO<br>N. 1              | locale                | lunghezza<br>lorda (m)<br>Lu | larghezza<br>lorda (m)<br>La | altezza netta<br>(m) | superficie<br>reale (m²)<br>Sr=LuxLa | cft M | superficie<br>virtuale (m²)<br>Sv=Srxcft M |
|----------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-------|--------------------------------------------|
| piano T                    | banchina stradale     | 11,50                        | 3,39                         | est.                 | 39,00                                | 0,01  | <b>0,39</b>                                |
|                            | ingresso              | 4,77                         | 1,68                         | 2,31                 | 8,00                                 | 0,50  | <b>4,00</b>                                |
|                            | scala pT              | 1,60                         | 1,38                         | var.                 | 2,22                                 | 0,30  | <b>0,67</b>                                |
|                            | sottoscala            | 1,12                         | 2,80                         | 0,88                 | 3,13                                 | 0,20  | <b>0,63</b>                                |
|                            | disbrigo pT           | 4,78                         | 3,02                         | 3,72                 | 14,44                                | 0,70  | <b>10,11</b>                               |
|                            | letto 1               | 4,84                         | 3,28                         | 3,71                 | 15,89                                | 0,90  | <b>14,31</b>                               |
|                            | ripostiglio           | 2,66                         | 3,28                         | 3,71                 | 8,72                                 | 0,40  | <b>3,49</b>                                |
|                            | disimpegno pT         | 2,66                         | 2,25                         | 3,56                 | 5,97                                 | 0,60  | <b>3,58</b>                                |
|                            | soggiorno             | 12,25                        | 4,07                         | 3,54                 | 49,79                                | 0,90  | <b>44,81</b>                               |
|                            | corticella            | 4,76                         | 2,71                         | est.                 | 12,89                                | 0,02  | <b>0,26</b>                                |
|                            | pertinenza coperta    | 1,68                         | 2,97                         | 2,85                 | 5,01                                 | 0,03  | <b>0,13</b>                                |
|                            | cucina/lavanderia     | 6,49                         | 2,10                         | 2,76                 | 13,66                                | 0,70  | <b>9,56</b>                                |
|                            | bagno pT              | 1,86                         | 2,62                         | 2,76                 | 4,87                                 | 0,80  | <b>3,89</b>                                |
|                            | cucinino              | 3,13                         | 1,95                         | 2,53                 | 6,10                                 | 0,60  | <b>3,66</b>                                |
|                            | cuccia                | 1,19                         | 1,04                         | 0,90                 | 1,24                                 | 0,10  | <b>0,12</b>                                |
|                            | corte interna         | 7,11                         | 10,05                        | est.                 | 71,44                                | 0,05  | <b>3,57</b>                                |
|                            | ripostiglio accessori | 5,68                         | 3,03                         | 3,19                 | 17,22                                | 0,40  | <b>6,89</b>                                |
|                            | disbrigo accessori    | 2,33                         | 3,03                         | 2,50                 | 7,08                                 | 0,30  | <b>2,12</b>                                |
|                            | doccia                | 1,43                         | 3,03                         | 2,38                 | 4,32                                 | 0,50  | <b>2,16</b>                                |
|                            | centrale termica      | 2,26                         | 3,03                         | 2,50                 | 6,84                                 | 0,40  | <b>2,74</b>                                |
| piano 1                    | scala 1 1p            | 2,27                         | 1,13                         | var.                 | 2,57                                 | 0,30  | <b>0,77</b>                                |
|                            | mezzanini             | 2,45                         | 2,78                         |                      | 6,83                                 | 0,30  | <b>2,05</b>                                |
|                            | scala 2 1p            | 2,27                         | 1,40                         |                      | 3,17                                 | 0,30  | <b>0,95</b>                                |
|                            | sbarco                | 1,21                         | 2,78                         | 3,03                 | 3,36                                 | 0,30  | <b>1,01</b>                                |
|                            | corridoio             | 7,40                         | 2,62                         | 3,02                 | 19,43                                | 0,70  | <b>13,60</b>                               |
|                            | disbrigo              | 2,87                         | 2,62                         | 3,02                 | 7,52                                 | 0,60  | <b>4,51</b>                                |
|                            | cucina                | 4,81                         | 3,56                         | 3,03                 | 17,12                                | 0,90  | <b>15,41</b>                               |
|                            | soggiorno-pranzo      | 7,46                         | 4,81                         | 3,03                 | 35,90                                | 1,00  | <b>35,90</b>                               |
|                            | bagno                 | 3,54                         | 2,62                         | 3,02                 | 9,29                                 | 0,80  | <b>7,43</b>                                |
|                            | letto 2               | 4,86                         | 5,25                         | 3,02                 | 25,51                                | 1,00  | <b>25,51</b>                               |
|                            | letto 3               | 4,86                         | 4,31                         | 3,01                 | 20,92                                | 1,00  | <b>20,92</b>                               |
|                            | letto 4               | 4,86                         | 4,25                         | 3,02                 | 20,62                                | 1,00  | <b>20,62</b>                               |
|                            | terrazza              | 29,30                        | 2,67                         | est.                 | 78,27                                | 0,30  | <b>23,48</b>                               |
| LOTTO N. 1 - m.n. 87 sub 3 |                       |                              |                              |                      | 548,35                               |       | <b>289,25</b>                              |

## D.1.25 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione unifamiliare oltre a pertinenze e accessori 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 da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima. 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 ville e villini, in condizioni normali e situati in zona suburbana/frazione Orti a Bonavigo - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2024 - risulta pari a 1.060 €/m<sup>2</sup> *con riscontro di un certo incremento nel decennio (aumento del 6,53% rispetto al valore OMI 2° semestre 2014), col tendenziale in rialzo.*

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LOTTO n. 1:

I principali elementi di valutazione che nell'abitazione con pertinenze e accessori sita in via Guglielmo Marconi n. 20 a Orti di Bonavigo si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle ricognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

*Lotto totalmente ricompreso in zona A – centro storico, con specifici vincoli sull'iniziativa edilizia (-8%), privo di posti auto coperti (-6%), a meno dell'incorporazione degli ex negozi adiacenti e della conseguente assunzione di oneri ulteriori (-8%) - (cft **P** = 0,80)*

*Vetustà dell'immobile oltre i cinquant'anni (-25%), necessità di spese tecniche per regolarizzazioni edilizie e catastali (-2%), necessità di interventi di ritinteggiatura (-4%), rifacimento delle coperture in amianto (-1,5%), sostituzione di n. 3 infissi negli accessori (-0,5%), pulizia della corte interna e sistemazione della banchina stradale (-1,5%), necessario ottenimento delle di-*

chiarazioni di rispondenza per gli impianti tecnologici (-0,5%) e quattro macchine frigo con ogni probabilità da sostituire (-2%) - (cft  $S = 0.63$ )

La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso e dall'eventualità che i beni pignorati entrino nell'effettiva disponibilità del creditore solo dopo il pronunciamento del decreto di trasferimento (-2%) e dalla promiscuità d'uso con l'attiguo sub 4 (lotto n. 2) da definire a cura e spese dell'acquirente (-4%) - (cft  $D = 0.94$ )

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

$$\text{cft } C = (0,80 \times 0,63 \times 0,94) = \mathbf{0,473760}$$

Tabella dimostrativa:

| LOTTO<br>N. 1 | coefficiente di<br>posizione | coefficiente di stato | coefficiente di<br>disponibilità | coeff. correttivo specifico |
|---------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------|
|               | cft P                        | cft S                 | cft D                            | cft C = P x S x D           |
| m.n. 87 sub 3 | 0,80                         | 0,63                  | 0,94                             | <b>0,473760</b>             |

#### VALORE DI STIMA LORDO DEL LOTTO N. 1

Con l'applicazione dei dati estimativi nelle formule (*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 pertinenze e accessori, costituente il lotto n. 1 della presente procedura:

$$\mathbf{V_{T1}} = (1060,00 \text{ €/m}^2 \times 0,473760 \times 289,25 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{145.257,18}$$

Tabella dimostrativa:

| LOTTO<br>N. 1 | stima unitaria<br>media €/m <sup>2</sup> | cft C<br>correttivo<br>specifico | stima unitaria<br>specifica €/m <sup>2</sup> | superficie<br>virtuale m <sup>2</sup> | valore totale €     |
|---------------|------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
|               | A                                        | B                                | C=AxB                                        | D                                     | V <sub>T</sub> =CxD |
| m.n. 87 sub 3 | 1.060,00                                 | 0,473760                         | 502,19                                       | 289,25                                | <b>145.257,18</b>   |

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

$$\mathbf{V_{T1}} = \text{€ } 145.257,18 \text{ arrotondato a € } \mathbf{145.000,00} \text{ (euro centoquarantacinquemila/00).}$$

## VALORE DI INCORPORAZIONE DELL'EX NEGOZIO

Come più dettagliatamente specificato al successivo § D.2.26, l'eventuale annessione dei n. 4 locali già adibiti a settori frontali della cessata attività economica comporterebbe l'assunzione in proprio di valore stimato per ulteriori **€ 23.500,00** (euro ventitremilacinquecento/00). L'operazione, che si sostanzierebbe nell'ambito della comoda divisibilità dei due lotti stimati, consentirebbe per esempio di ovviare alla mancanza di posti auto coperti asserviti all'abitazione – o *alle* abitazioni qualora se ne ricavassero due.

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

Ritenendo d'aver verificato che sussistono obblighi formali diretti a regolarizzare la situazione catastale e amministrativa dell'immobile staggito e che le spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni sono ordinarie, 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 unifamiliare con pertinenze scoperte e accessori, si conferma il valore della stima.

**V<sub>T1</sub> = € 145.257,18 arrotondato a € 145.000,00** (euro centoquarantacinquemila/00).

## D.2 - LOTTO 2 – MAGAZZINI, UFFICI, PERTINENZE E ANNESSI ACCESSORI

Il LOTTO n. 2 è costituito da un ex negozio di beni e di servizi agricoli, con annessi ampi magazzini e corti esclusive perlopiù tenute a giardino, a pollaio e a orto, il tutto attualmente allibrato in Comune di Bonavigo, CEU fg. 21, m.n. 87, sub 4.

### D.2.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO 2

Oltre il trentennio, in epoca ben successiva all'impianto meccanografico del terreno dell'01/01/1975, giusto atto di successione dell'01/09/1994 n. 51440 rep. notaio CASALINI, nota di trascrizione R.G./R.P. 26318/17311 del 21/09/1994, riguardante il lascito di [REDACTED]

[REDACTED] – tra l'altro – della proprietà dell'immobile in Comune di Bonavigo CEU fg. 21, m.n. 87, sub 3, il possesso dell'unità immobiliare urbana risultava assegnato per 1/2 (metà) a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (rif. Allegati E.2 ed E.3).

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti all'attuale compagine proprietaria con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED]

[REDACTED] rif. decreto del tribunale di Verona del 04/09/2024 per la quota di **1/2 della piena proprietà e**

[REDACTED]

per la quota di **1/2 della piena proprietà.**

#### D.1.1.2 - D.2.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE

Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Gli effetti civili del matrimonio sono cessati il 09/04/2009.

Il tutto è meglio dettagliato nei certificati anagrafici riprodotti agli allegati E.2, E.3 ed E.4.

## D.2.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Il bene pignorato per la quota dell'intera proprietà risultante in capo [REDACTED]

[REDACTED] è all'attualità così distinto all'Agenzia del Territorio (rif. allegato F.2.1):

Comune di Bonavigo, sez. Terreni – fg. 21

m.n. 87 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 1.744 m<sup>2</sup> – partita speciale 1

Comune di Bonavigo, sez. Urbana - fg. 21 - via Guglielmo Marconi n. 37 (recte n. 20)

**m.n. 87 sub 4** - cat. C/2 - cl. 2<sup>a</sup> - 510 m<sup>2</sup> - sup. m<sup>2</sup> 468 - rd. € 316,07 - piano T

*Il bene censito (in grassetto) sopra elencato risulta attualmente così intestato:*

[REDACTED]

### ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Bonavigo fg. 21, m.n. 87 EU di 1.744 m<sup>2</sup> deriva da impianto meccanografico dell'01/01/1975. Sino al 21/09/1994 fu classato come ente urbano di superficie 339 m<sup>2</sup>. Con variazione d'ufficio del 21/09/1994, in atti dal 22/09/1994 – IST. 85/94 (n. 4.1/1994), il cespite fu sostituito dal m.n. 236 del fg. 21. Quasi subito, con ulteriore variazione d'ufficio del 29/09/1994, in atti dal 04/11/1994 IST. 85/94 (n. 5.1/1994), il terreno fu ripristinato con i suoi dati originari. Dal 04/10/1994 in poi sussiste l'immobile attuale che, tramite la variazione geometrica del 04/10/1994, in atti dal 05/11/1994 – atto in deroga (n. 3367.1/1994), ha inglobato il m.n. 131 dello stesso foglio 21.

L'identificativo CEU fg. 21, m.n. 87, sub 4, risale a fusione per divisione e ampliamento del 29/12/1992, in atti dal 23/10/1997 (n. 11028/1992), laddove si rimaneggiavano e contestualmente sopprimevano i vecchi subb 1 e 2 e si attribuivano i dati di classamento tuttora valevoli. Una variazione toponomastica del 14/02/2022, pratica n. VR0018442 in atti dal 14/02/2022 (n. 18442.1/2022), ha cambiato il civico catastale dal n. 27 al n. 37 (anch'esso di fatto superato). La superficie d'impianto fu pubblicata il 09/11/2015; la presentazione della planimetria risale al 29/12/1992, prot. n. 11028, come da atto costitutivo del cespite.

### ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico della residenza uni-bifamiliare con accessori e pertinenze oggetto di stima in via Marconi in Comune di Bonavigo, risulta:

**via G. Marconi n. 20 – 37040 Orti di Bonavigo (VR)** (l'immobile è unito al sub 3 e non ha civico proprio)

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 320/2024 RGE

L'immobile commerciale sul m.n. 87 del fg. 21 risale a impianto originario del 1968/73 ed è costituito da due magazzini piccoli con altrettanti uffici sul retro, annessi al fabbricato a prevalente destinazione residenziale costituente il grosso del lotto n. 1, con due magazzini grandi, due cantine, un pollaio in muratura e uno baraccato, pertinenze coperte, corte scoperta e banchina stradale. Le strutture fuori terra sono elevate al solo pianterreno; il compendio è disposto in fregio al lato ovest di via Marconi, circa 3,99 km a sudest del municipio (l.a.).

L'ingresso del civ. n. 20, per la parte adibita a deposito e ad annessi di un ex esercizio commerciale, prospetta direttamente sulla banchina stradale della via maestra ed è attrezzato per il transito pedonale da un cancelletto sulla corte esclusiva e per quello carraio da un portale a misura di mezzo commerciale (350x350 cm).

L'identificazione e l'intestazione della seconda unità negoziale riportata 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 al bene censito effettivamente appartenente [REDACTED] [REDACTED] per la quota risultante di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

#### AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

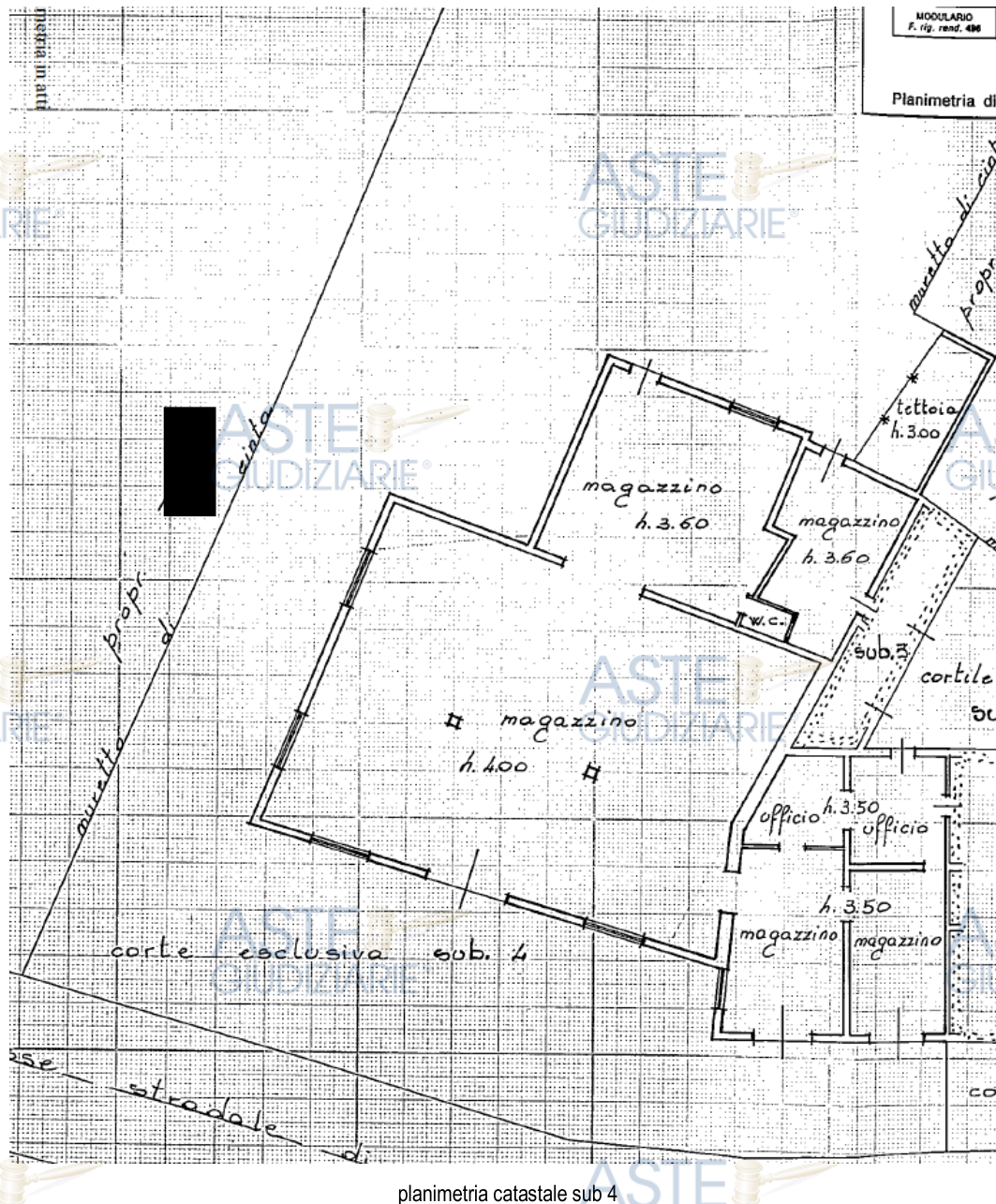
La descrizione catastale dell'unità pignorata, in termini di consistenza e partizioni interne, risulta perlopiù corrispondente a quanto dichiarato contestualmente all'ultimo stato amministrativo approvato, ivi considerando anche l'apparato grafico facente parte da ultimo della sanatoria concessa nel 1996 (vedi § D.2.10). L'indirizzo del compendio ai fabbricati, a causa di un'obsoleta toponomastica trascinatasi sin qui, è attribuito al n. 37 di via Marconi, quando anche il riscontro anagrafico - oltre che l'evidenza diretta - conferma che l'unico civico visibile sul posto è in realtà il n. 20. Il perimetro del sedime edificato - che comunque non riveste alcuna valenza probatoria - si presenta deformato se messo a confronto con l'effettiva geometria delle superfici coperte in gioco.

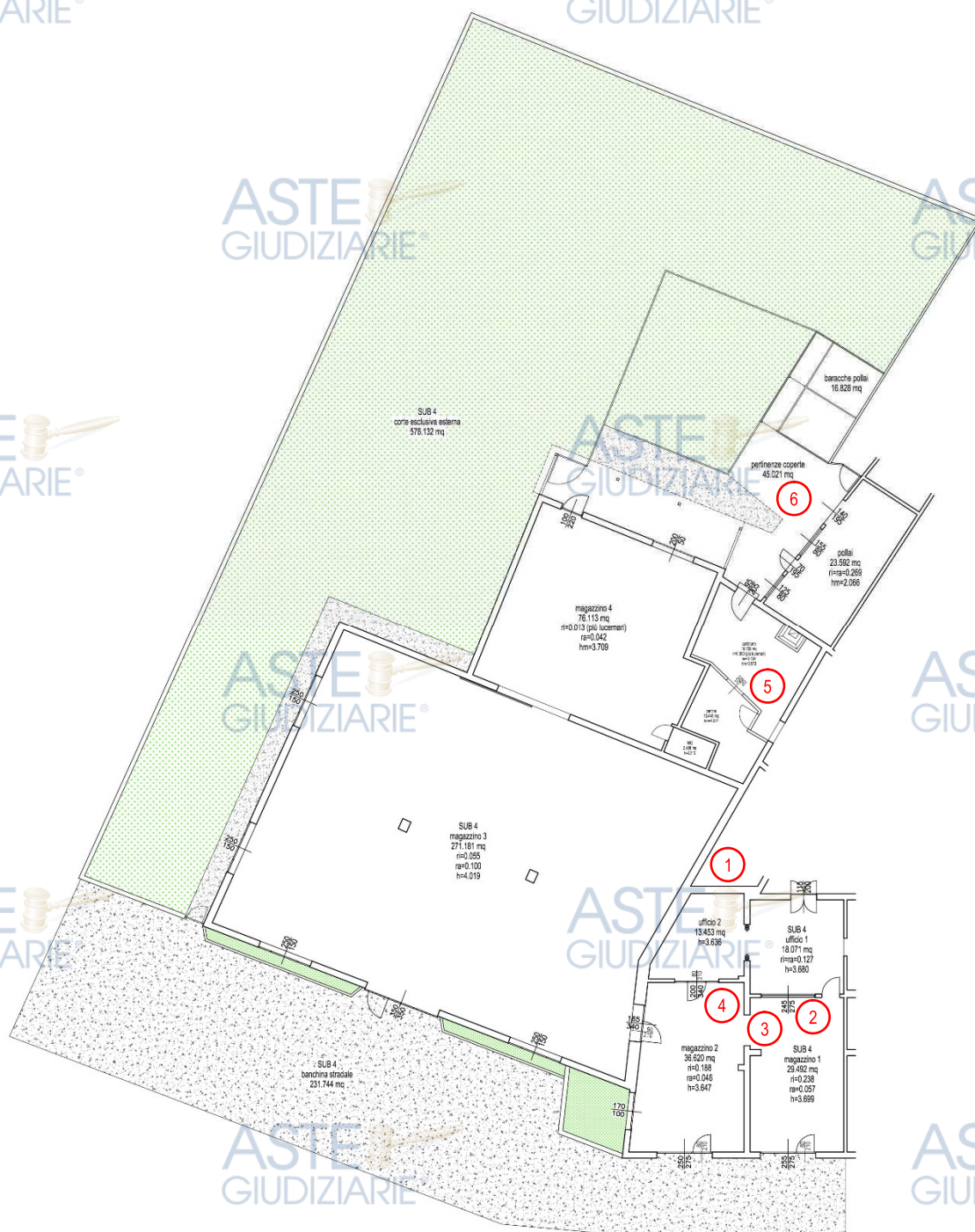
Quanto alle restanti discrepanze, Prima di tutto va notato che planimetria catastale non rappresenta nella sua interezza il perimetro delle corti esclusive: in particolare mancano il confine ovest del mappale (quello superiore nella seguente trascrizione) e la recinzione tra la banchina stradale e la superficie tenuta a giardino.

Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 21, m.n. 87, sub 4, con rilievo CTU

Scala 1:300

PIANO TERRA  
H = 2.066-4.071m





rilievo CTU

Si osservano poi le seguenti difformità: 1) i locali ricadenti nella campata sotto lo slargo della terrazza hanno lunghezza complessiva eccedente la sagoma del fabbricato principale; 2) il divisorio tra il primo ufficio e il primo magazzino è quasi completamente finestrato; 3) le strutture portanti si reggono anche su spalle assenti dagli elaborati; 4) anche il secondo divisorio ha una significativa porzione di superficie trasparente; 5) le cantine sono partizionate da una tavolato

a mezza altezza, oltre a contenere un caminetto in muratura e 6) tra le pertinenze si trovano tettoie, baracche e recinzioni interne del tutto assenti in atti.

L'allineamento delle difformità, per quanto riguarda il profilo catastale, comporterebbe spese tecniche pari a indicativi **€ 1.000,00** – inscindibili dagli ulteriori, propedeutici adempimenti edilizi.

*(la documentazione catastale completa è riportata negli Allegati **F.2.1** – **F.2.2** della perizia)*

### **D.2.3 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di un deposito composto da: due magazzini piccoli (ex negozio), due uffici, due magazzini grandi, due cantine, un wc, pollaio in muratura, pollaio baraccato, pertinenze coperte, corte esclusiva esterna e banchina stradale – il tutto con ingressi pedonale e carraio fronte strada sito a Orti di Bonavigo e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Bonavigo**, sez. Urbana, **fg. 21** - via Guglielmo Marconi n. 37 (*recte n. 20*)

**m.n. 87 sub 4** - ct. C/2 - cl. 2 - 510 m<sup>2</sup> - sup. m<sup>2</sup> 468 - rd. € 316,07 - piano T

*Comune di Bonavigo, sez. Terreni - fg. 21*

*m.n. 87 - ENTE URBANO - eu/p - 1.744 m<sup>2</sup> - partita speciale 1*

Confini m.n. 87: a est-nordest via Marconi, a sud mm.nn. 152 e 158 (*lotti edificati di terzi*), a ovest mm.nn. 66 e 159 (*lotti edificati di terzi*), salvo miglior dettaglio.

### **D.2.4 - CONTESTO**

È stata pignorata la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà di un compendio a deposito con accessori e pertinenze situato a Orti di Bonavigo in via Guglielmo Marconi n. 20.

Bonavigo è un Comune in provincia di Verona con 1.958 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2024) e si trova a circa 34 km a sudest del capoluogo di provincia in linea d'aria. Il centro confina con Albaredo d'Adige, Angiari, Legnago, Minerbe, Roverchiara e Veronella, trovandosi posizionato nella medio-bassa pianura veronese. L'abitato della contrada maestra si trova sull'immediata riva sinistra dell'Adige, col fiume che divide il territorio comunale da quello di Roverchiara. Tipica produzione agricola di Bonavigo sono le fragole. Sul territorio bonavighese sono presenti alcune industrie per la lavorazione del ferro e del plexiglas, tra cui la [REDACTED] importante ditta di statura internazionale specializzata nell'arredo sanitario.

Orti è la principale frazione del Comune di Bonavigo, dotata di propria parrocchia e di propria sezione elettorale. Distante poco meno di quattro chilometri a sudest del capoluogo comunale, un tempo aveva anche una sua scuola elementare. Il primo impianto della chiesa parrocchiale risale all'undicesimo secolo.

via Marconi è la strada maestra di Orti. Costituendo un ramo della strada provinciale n. 44b, fa parte dell'asse viario che collega Porto di Legnago a Isola Rizza. Il compendio sul m.n. 87 del fg. 11, comprendente entrambi i lotti staggitati con le relative dotazioni fisse, è situato sul lato occidentale della via maestra, nell'ambito di insediamenti ultracinquantennali collocati in settore a prevalenza residenziale con forti commistioni artigianali e commerciali, sebbene ubicati in un'area vasta eminentemente agricola.

La zona è a tutti gli effetti un centro abitato e dista poco meno di quattro chilometri da piazza Aquilina Lugo, dove si trova il municipio. L'Adige – rispetto all'ansa più vicina in linea d'aria – si trova a circa 1.620 metri a sudovest del mappale.

#### **D.2.5 - DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI**

Il fabbricato a preminente destinazione d'uso residenziale – sul m.n. 952, sub 3, del fg. 13 – comprendente anche parte della seconda unità negoziale pignorata, ha il suo nucleo architettonico in un corpo di fabbrica elevato su due piani f.t., al quale appartengono uno dei due uffici e uno dei due magazzini piccoli pignorati. Entrambi i vani, attraverso una vetrina da 255x275 cm e un divisorio finestrato interno, prospettano sulla pubblica via; l'ufficio è collegato alla zona giorno al pianterreno e alla corte interna dell'attiguo sub 3. Gli altrettanti locali un tempo facenti parte del settore aperto al pubblico della cessata attività commerciale intestata al defunto esecutato, direttamente connessi al magazzino grande e anch'essi prospicienti la pubblica via, sono affiancati ai primi due e da sud giacciono sotto lo slargo della terrazza al primo piano.



foto 4 - l'unico accesso esclusivamente pedonale al compendio non abitativo è dato da un cancelletto metallico fissato tra la siepe divisoria corte/banchina e lo spigolo sudorientale del magazzino grande. Una volta attraversata, la porticina introduce a un camminamento cementizio che si protrae lungo tutto l'orlo sudovest dello stesso corpo di fabbrica

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 320/2024 RGE

Il terreno di pertinenza esclusiva del sub 4, sul quale si segnalano porticati a tettoia e una baracca realizzati in proprio e del tutto assenti in atti, al lordo delle superfici edificate misura all'incirca 1.446 dei 1.744 m<sup>2</sup> totali della particella staggita. La peculiare configurazione del compendio contempla la comunicanza e l'interconnessione edilizia con i fabbricati costituenti il primo lotto pignorato, specialmente con la zona giorno dell'abitazione al pianterreno, con la corte interna e con il blocco accessori. Si tratta di punti ora liberamente percorribili che, nell'ipotesi di vendita a distinti soggetti, andranno adeguatamente interdetti al passaggio. La qualità edilizia più elevata si riscontra nelle due coppie di ex locali frontali; appena sotto si mostra quella dei due magazzini grandi. Le cantine sono a tutti gli effetti dei rustici; il pollaio in muratura è una tettoia porticata impiegabile al limite anche come ricovero attrezzi. Le opere abusive sono facilmente reversibili in pristino.

#### CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

Gli spazi coperti m.n. 87 sub 4 oggetto di stima sono tutti situati al piano terra e, condividendo le pertinenze scoperte, sono composti da due uffici, due magazzini piccoli, due magazzini grandi, due cantine, un wc, pertinenze porticate e due pollai – laddove le destinazioni d'uso delle cantine e del pollaio in muratura differiscono dalle assegnazioni formalmente autorizzate in sede amministrativa e catastale, senza contare che il pollaio baraccato e le tettoie non figurano nemmeno tra i beni censiti. La pavimentazione nei quattro locali già adibiti a negozio, dove l'attività era aperta al pubblico, è di gran lunga la migliore di tutto il secondo lotto ed è in piastrelloni di ceramica smaltata beige, come pure i battiscopa. Nel magazzino grande, in quello piccolo, nelle cantine, nel pollaio in muratura e nelle pertinenze camminabili (sia coperte che scoperte), invece, i piani di calpestio sono in battuto di cemento. Il pollaio a baracca, così come il resto della corte esclusiva, giace su un piano di campagna tenuto a giardino. Il piccolo wc, inutilizzabile e – alle date degli accessi peritali – da lungo tempo inutilizzato, è pavimentato con piastrelle ceramiche brune, solo sul piano di calpestio e senza prosecuzione del rivestimento sulle pareti. Predominante la tinta acrilica bianca, salvo che nel pollaio a struttura muraria; se ne osservano segni di deterioramento superficiale in più punti dei locali coperti, tranne che nell'ufficio e nel magazzino dentro sedime di abitazione, meglio protetti dal contatto diretto con le intemperie. Gli infissi vetrati, sia i tre interni che quelli rivolti verso l'esterno, sono a

telaio metallico senza alcun taglio termico e a vetro singolo, garantendo quindi scarsa coibentazione all'involucro. Le porte della cantina grande, della cantina piccola e del pollaio in muratura sono in assito ligneo massiccio e prive di qualsivoglia ermeticità alla chiusura. Il pollaio di cui sopra, per il resto, è sprovvisto di infissi. Oltre a una finestrella male in arnese, il magazzino piccolo dispone di una porta in metallo stampato con doppio chiavistello interno, non illuminante, e di lucernari in plexiglas traslucido sulla falda di copertura. La sagoma del cubicolo un tempo adibito a servizi igienici sporge leggermente dal muro d'ambito del magazzino piccolo, segnatamente quello in comune con la cantina piccola, con la porta d'ingresso in tamburato verniciato bianco nemmeno a tutta altezza sul suo muretto di fissaggio. All'interno il bagno non è munito di ventilazione forzata. Tra il magazzino piccolo e il magazzino grande, appena discosto da un cordolo di spina, scorre un portale metallico di dimensioni apx 350x345 cm, avente la scocca intelaiata senza vetri o pannellature di sorta. Il portone scorrevole d'accesso al magazzino grande dalla strada, invece, è pannellato su tutto il suo sviluppo e garantisce illuminazione dalle luci verticali intervallate dai montanti sulla sua metà superiore. I rapporti aerilluminanti sono comunque dappertutto abbastanza ridotti. La camera d'aria tra il soffitto del magazzino grande e le sue falde di copertura è di dubbia accessibilità.

La banchina esterna è asfaltata col manto d'usura all'uso stradale.

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali dei fabbricati compresi nell'unità pignorata, di trascorse funzioni commerciali, appaiono nel complesso accettabili con riferimento ai depositi e mediocri quanto agli accessori, anche considerato che l'impianto originario di questi edifici risale a ben oltre il cinquantennio. Il primo ufficio e il primo magazzino condividono l'impianto strutturale con l'edificio principale di cui al lotto n. 1. Gli analoghi locali in affiancamento ai primi due sono ampliamenti in muratura, realizzati poco dopo la costruzione del corpo di fabbrica originario, ora a tutti gli effetti interclusi tra quest'ultimo, il magazzino grande e il blocco accessori asservito all'unità negoziabile n. 1. I magazzini hanno strutture perimetrali in muratura, col deposito grande intercalato da due pilastri e da una trave di spina in mezzzeria d'ordito. La copertura del secondo ufficio e del secondo magazzino è data dallo slargo sulla terrazza del sub 3. Sopra il magazzino grande, su un impalcato in laterocemento, si trovano due falde esterne inclinate sovra-

stanti muricci e tavelloni, tutte in lastre di *eternit* (amianto ondulato). Una corona muraria rialzata, protetta da una copertina preverniciata, divide fisicamente la balconata al primo piano dal tetto del magazzino grande. Il deposito piccolo e le cantine sono tutti coperti da lamiere grecate, interrotte da lucernari alla larga verso la mezzeria: questi ultimi danno luce anche al cantinone ma non alla cantina piccola, che essendo soffittata a mezza altezza oltre alla porta gode solo di una piccola feritoia interno su interno. Le pertinenze coperte sono realizzate con piedritti cementizi prefabbricati, piantati a terra alla bell'e meglio, e porticate con altre lastre di amianto. Sopra il pollaio in muratura si trova analoga soluzione materiale. L'altro pollaio è una baracca priva di pregio ingegneristico. Il giardino è internamente recintato con sistemi divisori facilmente rimuovibili – facilità di messa in pristino a valere anche sulle opere abusive. Lattonerie nel complesso in buono stato, coi pluviali in traccia. Da verificare la loro pulizia.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali\*:

| LOTTO<br>N. 2                             | locale             | lunghezza<br>netta md<br>(m) $Lu_n$ | larghezza<br>netta md<br>(m) $La_n$ | altezza netta<br>(m) | sup. finestra<br>apx (mq <sup>2</sup> ) | rapporto<br>illuminante | superficie utile<br>(m <sup>2</sup> )<br>$Su_n=Lu_n \times La_n$ |
|-------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------|
| piano T                                   | ufficio 1          | 4,26                                | 4,24                                | 3,68                 | 2,30                                    | 0,13                    | 18,07                                                            |
|                                           | magazzino 1        | 6,99                                | 4,22                                | 3,70                 | 7,01                                    | 0,24                    | 29,49                                                            |
|                                           | ufficio 2          | 3,86                                | 3,48                                | 3,64                 | -                                       | -                       | 13,45                                                            |
|                                           | magazzino 2        | 7,67                                | 4,77                                | 3,65                 | 7,01                                    | 0,19                    | 36,62                                                            |
|                                           | banchina stradale  | 38,66                               | 6,00                                | est.                 |                                         |                         | 231,74                                                           |
|                                           | magazzino 3        | 18,66                               | 14,53                               | 4,02                 | 15,00                                   | 0,06                    | 271,18                                                           |
|                                           | magazzino 4        | 8,47                                | 8,99                                | 3,71                 | 1,00                                    | 0,01                    | 76,11                                                            |
|                                           | wc                 | 2,06                                | 1,21                                | 2,31                 | -                                       | -                       | 2,49                                                             |
|                                           | cantina piccola    | 3,77                                | 2,77                                |                      | -                                       | -                       | 10,44                                                            |
|                                           | cantina grande     | 3,73                                | 5,02                                | 3,57                 | -                                       | -                       | 18,73                                                            |
|                                           | pollaio muratura   | 3,29                                | 7,17                                | 2,07                 | 6,34                                    | 0,27                    | 23,59                                                            |
|                                           | pertinenze coperte | 18,47                               | 2,44                                | -                    | -                                       | -                       | 45,02                                                            |
|                                           | pollaio baracca    | 4,72                                | 3,56                                | -                    | -                                       | -                       | 16,83                                                            |
|                                           | corte esterna      | 52,25                               | 11,03                               | est.                 |                                         |                         | 576,13                                                           |
| TOTALE DEPOSITI E ACCESSORI m.n. 87 sub 4 |                    |                                     |                                     |                      |                                         |                         | 1369,90                                                          |

\* le superfici illuminanti del magazzino 4 e della cantina grande sono al netto dei lucernari

Le fondazioni sono reticoli di dadi o di travate in cemento armato: a proposito di progetto statico, la sanatoria del '96, in premessa, non fa menzione ad alcun adempimento relativo al di-

sposto di cui alla Legge n. 1086/1971. La norma, all'epoca di costruzione dei magazzini (1973) era vigente. Tuttavia la sanatoria suddetta è da ritenersi pienamente efficace e priva di successive contestazioni.

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI

Gli unici corpi scaldanti diramanti dal generatore centralizzato sono i ventilconvettori nei due uffici, con riserva di effettivo asservimento data la difficoltosa ispezionabilità dei luoghi, stipati di masserizie e di effetti personali. Il piccolo wc annesso ai magazzini grandi, dotato di turca, doccia sopra la turca e lavellino, è l'unico locale servito dall'acqua calda proveniente dalla stessa centrale termica di cui sopra, malgrado sia evidente che nessuno dei sanitari funziona più da anni, né sarà in grado di farlo nel futuro. In entrambi i casi si tratta di terminali facilmente intercettabili e sezionabili di modo da renderli autonomi rispetto all'assetto impiantistico in essere.

L'illuminazione si appoggia perlopiù su plafoniere al neon. Le linee luce corrono in passacavi di sezione e di caratteristica isolante non più conforme, così come fuori norma è la taratura d'intervento del differenziale nel quadro elettrico generale. Quest'ultimo si presenta visibilmente obsoleto. L'ottenimento della dichiarazione di rispondenza degli impianti – soprattutto di quello elettrotecnico – è pertanto subordinata a precisi interventi di sistemazione.

#### D.2.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

L'elenco subalterni non contempla beni comuni non censibili, essendosi sin qui configurato il rapporto tra abitazioni e depositi al limite come condominio minimo – ben sapendo che sinora la gestione della proprietà non ha richiesto un'amministrazione terza, dato che proprietà e conduzione coincidono si dividono tra l'unica eseguita ancora in vita e l'eredità giacente del suo defunto figlio. Un'aggiornata suddivisione catastale dei cespiti metterebbe non censibili la banchina stradale e la corte esclusiva.

#### D.2.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI ALL'IMMOBILE

Alla porzione commerciale del civico n. 20 si può accedere da un piccolo ingresso pedonale, dalla banchina stradale verso la corte verde, e da un portone carraio, dove entrambi gli accessi sono direttamente prospettanti sulla pubblica via. All'ex negozio si entra anche dalle vetrine

fronte strada, che al momento sono tenute costantemente a serrande abbassate. La cantina grande e il primo ufficio, poi, comunicano rispettivamente con gli accessori e la corte esclusiva del sub 3: l'intercomunicabilità determinata da questi passaggi sarebbe il primo aspetto su cui intervenire in caso di vendita divisionale.

## D.2.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Nel Comune di Bonavigo vige la sequenza di strumenti di piano di seguito elencata:

- piano di assetto del territorio (P.A.T.) ratificato in data 30 Dicembre 2015 con D.G.R.V. n. 2138;
- piano degli interventi (P.I.) approvato in data 27 Aprile 2023 con D.C.C. n. 12.

Stando al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 967 del 18/02/2025 (rif. Allegato E.7), risultano inoltre vigenti le residuali disposizioni del vecchio piano regolatore generale (P.R.G.).

L'area di pertinenza del fabbricato commerciale oggetto di stima in via Guglielmo Marconi n. 20 risulta in parte classificata nel P.I. come zona A – *centro storico*, ambito 4.2, e in parte come zona Bb – *di completamento*, ambito 4, in cui sono applicate le norme generali e le tipologie d'intervento definite rispettivamente agli artt. 20, 50 e 51 e all'art. 21 delle vigenti norme tecniche operative di piano.

Le regole tecniche suddette, in sintesi, riconducono i centri storici ad *“agglomerati insediativi che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico ovvero nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni, sociali, politiche e culturali”*. Pur non rientrando assolutamente i beni pignorati – né in parte né del tutto – nelle categorie di manufatti a carattere storico-monumentale, di corti antiche o di beni culturali in senso stretto, quindi, il vigente strumento di piano sottopone a salvaguardia speciale i fabbricati ricompresi nei centri storici, nella fattispecie prevedendo interventi di restauro conservativo (verosimile grado di protezione cat. 1) oltre alla sostituzione edilizia con indici dati, alla ristrutturazione edilizia con sopraelevazione e alle nuove costruzioni, il tutto con riferimento ad applicazione restrittiva di quanto disposto dall'art. 3, DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Nelle zone di completamento, d'altro canto, l'inquadramento si appunta su una "edificazione esistente, al di fuori dei centri storici", nell'ambito della quale "sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali" e "sono comunque fatte salve le cubature esistenti regolarmente autorizzate alla data di adozione del P.I., superiori all'indice fondiario ammesso se trattasi di volumi residenziali o compatibili con la residenza". Il commercio di prossimità, di norma, rientra appieno tra gli usi compatibili con la residenza.

Il solo sub 4 consta di **547,00 m<sup>2</sup>** e di **2.072,04 m<sup>3</sup>**, con superficie del terreno lorda di 1.446,09 m<sup>2</sup>. Tutto l'edificato in zona B, quindi esclusa parte del subalterno in esame, dà invece luogo a **260,37 m<sup>2</sup>** e di **1.022,26 m<sup>3</sup>**, con superficie del terreno lorda di 1.044,00 m<sup>2</sup>. Con la parametrizzazione in vigore:

|                                  |                                                                                                   |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| indice fondiario massimo         | = <b>2,0</b> m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (stato di fatto 0,98 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) |
| rapporto massimo di copertura    | = <b>35%</b> (stato di fatto 24,94%)                                                              |
| numero max dei piani abitabili   | = <b>2</b> (stato di fatto 1)                                                                     |
| altezza max del fabbricato       | = <b>8,00</b> m (stato di fatto 4,02 m intradosso mag. 3)                                         |
| distanza min dal ciglio stradale | = <b>5,00</b> m (stato di fatto <b>3,53</b> m)                                                    |
| distanza min dai confini         | = <b>5,00</b> m (stato di fatto 5,86 m)                                                           |
| distacco min tra fabbricati      | = <b>10,00</b> m (stato di fatto 11,50 m)                                                         |
| rapporto di permeabilità         | = <b>0,40</b> (stato di fatto <b>0,47</b> )                                                       |

Va sottolineato che, ai sensi della medesima norma attuativa di piano, in questa zona urbanistica le compensazioni di volume – con riferimento alle eccedenze riscontrate nella porzione ricadente in zona A – non sono ammesse.

*Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Bonavigo, né sono rilevabili vincoli urbanistici in aperto contrasto con quanto verificato in sede peritale – il tutto fatta salva un'applicazione draconiana del concetto di "conformità urbanistica", spinta sino a ritenere ostativo ai fini della sanabilità lo stato di fatto circa la distanza dal ciglio stradale e il rapporto di permeabilità, anche a mente del fatto che l'attuale configurazione fu sanata da ultimo nel 1996, ossia in un'epoca già contraddistinta dalla vigenza di norme d'analoga tutela, con ogni probabilità direttamente collegate al vecchio piano regolatore.*

### D.2.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'indirizzo catastale del lotto, a causa di un'obsoleta toponomastica trascinatasi sin qui, è attribuito al civico n. 37 di via Marconi, mentre è accertato che trattasi del civico 20. Il perimetro del sedime edificato si presenta deformato, se raffrontato all'effettiva geometria delle superfici coperte esistenti. Inoltre la planimetria catastale non rappresenta nella sua interezza il perimetro delle corti esclusive: in particolare mancano il confine ovest del mappale (quello superiore nella trascrizione agli atti) e la recinzione tra la banchina stradale e la superficie tenuta a giardino. Inoltre si osservano le seguenti difformità: i locali ricadenti nella campata sotto lo slargo della terrazza hanno lunghezza complessiva eccedente la sagoma del fabbricato principale; il divisorio tra il primo ufficio e il primo magazzino è quasi completamente finestrato; le strutture portanti si reggono anche su spalle assenti dagli elaborati; anche il secondo divisorio ha una significativa porzione di superficie trasparente; le cantine sono partizionate da una tavolato a mezza altezza, oltre a contenere un caminetto in muratura e tra le pertinenze si trovano tettoie, baracche e recinzioni interne del tutto assenti in atti.

Qualora dopo la vendita si aggiornasse il catasto, l'elenco subalterni collegato all'elaborato planimetrico potrebbe contemplare un bene non censibile: la banchina stradale congiunta alla corte interna.

*L'allineamento delle discrepanze di cui sopra comporterebbe spese tecniche pari a indicativi netti € 1.000,00 – inscindibili dagli ulteriori, propedeutici adempimenti edilizi.*

### D.2.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In ufficio tecnico comunale sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti i magazzini e l'ex negozio di via Guglielmo Marconi n. 20, con annessi accessori e pertinenze fg. 21, m.n. 87 sub 4 CEU a Orti di Bonavigo oggetto di stima:

- licenza edilizia n. 2644 del 10/09/1965, presumibilmente rilasciato al richiedente [REDACTED] [REDACTED] concernente la costruzione di un nuovo edificio a uso abitazione e sottostante magazzino. Nel fascicolo della pratica, peraltro non menzionata dall'atto di provenienza, era reperibile solo la domanda presentata l'11/08/1965. L'adempimento originario riguardava esclusivamente il cespite ora allibrato al sub 3;

- licenza di costruzione n. 2367 del 30/08/1968, nella quale si trova tutto quanto riferibile alla variante con cui si legittimò anche l'ampliamento al piano terra con slargo della terrazza al primo piano – dove ora si trovano il secondo ufficio e il secondo magazzino. Intestatario di nuovo

invariato anche il progettista, vale a dire il defunto Il tutto aveva vocazione mista residenziale/commerciale sin da allora;

- licenza di costruzione n. 326, prot. n. 3364 dell'01/06/1973. Intestata a e ancora con progetto firmato dal fu emessa a seguito di domanda del 16/12/1972. Il titolo riguarda la realizzazione di due magazzini da 282,75 + 286,38 m<sup>2</sup> in aderenza all'immobile di cui alle licenze già illustrate, sul terreno confinante a sud. L'iniziativa rimase in parte sulla carta perché, se il fabbricato più vicino alla strada in effetti ha buona corrispondenza al deposito grande esistente, il magazzino sul retro non venne mai edificato come da disegno, ma più piccolo;

- concessione edilizia in sanatoria n. 159, prot. n. 1009/86 del 13/07/1996, rilasciata a e con la pratica firmata dal Gli abusi denunciati furono 1) la costruzione di annessi abitativi (sub 3), del pollaio (sub 4) e di una porzione di balcone (sub 3); 2) Il cambio di destinazione d'uso da commerciale ad abitazione al pianterreno (sub 3); 3) la costruzione difforme dei magazzini (sub 4) e 4) talune difformità prospettiche ambo i subalterni. La rappresentazione grafica è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto catastale, salvo le destinazioni d'uso di due vani al piano terra.



foto 5 - il tetto del magazzino n. 4, a differenza di praticamente tutto il resto dei corpi di fabbrica coperti della seconda unità negoziale, è realizzato in lamiera grecata anziché in amianto. Un lucernario aperto su quasi tutta la larghezza della falda contribuisce all'illuminazione del vano; idem dicasi per l'attigua cantina grande.  $H_{max} = 4,45\text{ m}$  –  $H_{min} = 2,97\text{ m}$

*Dell'età ultracinquantennale dell'immobile e dei costi sistemazione minima come segue: ritinteggiature interne (€ 2.500,00), eliminazione delle coperture in amianto e successiva sostitu-*

zione (10.000,00 + 12.000,00 = € 22.000,00), rifacimento del piccolo WC (€4.500,00), sistemazione della banchina stradale (€ 5.000,00) e dell'impianto elettrico (€ 2.000,00) nonché ottenimento delle dichiarazioni di rispondenza ex art. 7, comma 6, del DM n. 37/2008 per gli impianti tecnologici (€ 1.000,00) – si è debitamente tenuto conto nell'estimo.

Lo strumento di regolarizzazione delle difformità riscontrate nelle partizioni interne va individuato nella CILA tardiva ex art. 6-bis, comma 5, del DPR n. 380/2001. Lo stato legittimo del sub 4 in termini di conformità urbanistica al quadro regolatorio attuale, fatte salve riserve eccettate dai responsabili dell'istruttoria, dati anche i precedenti amministrativi del compendio è da intendersi garantito. Tra spese tecniche, diritti di segreteria e oblazioni si possono stimare ca. € 3.000,00 di spesa.

## D.2.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità staggita m.n. 87 sub 4 è sfitta. L'assenza di contratti d'affitto sia a nome di [REDACTED] quali locatori è confermata dal competente ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate (rif. Allegato E.9).



foto 6 - il magazzino n. 3 (quello più grande) pare essere adoperato informalmente come officina e/o ricovero di automezzi. Entrambi gli uffici, così come i magazzini frontali, si presentano stracolmi di masserizie e di effetti personali dell'esecutata e dei suoi familiari. Il magazzino n. 4 è pieno di talee e di piantine

I locali a destinazione d'uso intrinsecamente o per estensione commerciale, trovati ammobiliati e stipati di suppellettili e di complementi d'arredo nel corso dei tre accessi condotti, risultano in sufficiente stato di conservazione; soprattutto i due locali dell'ex negozio ricadenti nel sedime dell'unico fabbricato a due piani sono ben conservati. Gli altri due vani un tempo aperti al pubblico, ubicati sotto lo slargo della terrazza al primo piano, hanno qualche evidenza di localizzata infiltrazione d'acqua piovana. Idem dicasi anche per i due magazzini grandi, benché in quei due fabbricati gli ammaloramenti si notino più sui muri che sui soffitti. Gli accessori sono rustici

di scarso valore venale, soprattutto il pollaio. I manufatti abusivi – baracca e tettoie – sono all'occorrenza facilmente eliminabili, così come le deboli recinzioni interno su interno. La corte interna necessita di periodici lavori di giardinaggio; in buona misura è tenuta a orto per auto-consumo personale dell'esecutata. L'asfalto sulla banchina stradale è diffusamente screpolato, dove peraltro non è chiaro che tipo di consuetudine manutentiva si sia consolidata nei rapporti tra il privato e la gestione del patrimonio comunale. Le installazioni tecnologiche, per essere assoggettate a dichiarazione di rispondenza, necessitano di rettifiche e di messe a norma.

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

#### **D.2.12 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI**

Gli occupanti sono [REDACTED] l'esecutata ancora in vita, già abbondantemente generalizzata e, per quanto di competenza agli effetti di legge, l'eredità giacente del di lei defunto figlio [REDACTED]

#### **D.2.13 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE**

Lo stato d'occupazione descritto ai due precedenti paragrafi non è opponibile alla procedura. Tuttavia il disposto dell'art. 560 c.p.c., terzo comma, che stabilisce che l'esecutata e il suo nucleo familiare non perdano il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, fatto salvo quanto specificato al nono comma circa gli atteggiamenti ostruttivi che giustificano l'ordine di liberazione, nel caso di specie può comportare la consegna dei beni al creditore solo dopo l'espletamento del suddetto passaggio procedurale.

#### **D.2.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

#### **D.2.15 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA**

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili:

##### **ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 04/03/2015 al n. 6719 R.G. e al n. 1000 R.P., per € 220.000,00 di capitale ed € 440.000,00 totali, atto originario rep./racc. nn. 154164/27670 del 27/02/2015 notaio MACCHI Sergio, a [REDACTED]

[REDACTED] (proprietario per 1/2 dell'unità negoziale n. 2) e contro la terza datrice [REDACTED]

[REDACTED] (piena proprietaria dell'unità negoziale n. 1 e proprietaria per 1/2 dell'unità negoziale n. 2), sulla risultante piena proprietà degli immobili censiti in *Com. di Bonavigo, CEU fg. 21 - m.n. 87, sub 3 (unità negoziale n. 1) e CEU fg. 21 - m.n. 87, sub 4 (unità negoziale n. 2)*.

*All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 59,00 (imposta di bollo) più € 35,00 (tassa ipotecaria), oltre allo 0,5% del valore totale dell'ipoteca, con un minimo di € 200,00 (imposta ipotecaria).*

#### TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. 8881 del 16/11/2024, nota di trascrizione del 18/12/2024 al n. 52643 R.G. e al n. 39112 R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (proprietario per 1/2 dell'unità negoziale n. 2) e [REDACTED]

(piena proprietaria dell'unità negoziale n. 1 e proprietaria per 1/2 dell'unità negoziale n. 2), sulla risultante piena proprietà degli immobili censiti in *Com. di Bonavigo, CEU fg. 21 - m.n. 87, sub 3 (unità negoziale n. 1) e CEU fg. 21 - m.n. 87, sub 4 (unità negoziale n. 2)*.

*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 GIUDIZIALI

Non risultano in atti sentenze e/o liquidazioni giudiziali riferite ai beni staggiti.

*L'allegato E.6 riproduce l'ispezione ipotecaria prelevata l'08/04/2025 e condotta oltre il trentennio sugli esecutati, sui beni pignorati e sull'altro dante causa di compravendita e/o di diritto reale individuabile nei due titoli di provenienza raccolti [REDACTED]*

#### D.2.16 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risulta in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risulta in atti.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Il parziale inserimento del bene in centro storico, di fatto vincolando la parte nord del compendio alla sua attuale configurazione stereometrica, in sé costituisce circoscritto asservimento allo stato di fatto senza margini di incremento stereometrico nei settori interessati, salvo puntuali convenzioni urbanistiche al momento assenti.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Il compendio è stato realizzato in area attualmente ricadente in zona A – *centro storico*, dove pur non ricorrendo particolari elementi di pregio insistono vincoli sul grado di protezione dei fabbricati.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Non risultano in atti. Le compensazioni volumetriche sono espressamente vietate in zona B.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Non risultano in atti, tuttavia all'atto pratico le banchine stradali sono di evidente uso pubblico.

#### **D.2.17 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI**

Come sopra riferito non risultano in atti convenzioni, né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né altri vincoli specifici opponibili alla procedura.

#### **D.2.18 - 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.

#### **D.2.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI**

Il compendio in esame non è mai stato costituito in condominio, nemmeno *minimo ex art. 1139 C.C.*

## D.2.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di vendita è un blocco di magazzini e di accessori a uso deposito con trascorse funzioni commerciali, comodamente divisibile dal lotto n. 1, realizzato nel 1968/73 e oggetto di lascito successorio l'01/09/1994.

## D.2.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

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

## D.2.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

Il comparto a deposito costituente il secondo lotto, per divenire materialmente separato dal primo, necessita di veder murata la porta tra il primo ufficio e la zona giorno dell'abitazione al pianterreno nonché quella tra la cantina grande e il disbrigo del blocco accessori sub 3. Inoltre andrà perlomeno ridotta a finestra la porta a vetri che, ancora dal primo ufficio, dà sulla corte interna del compendio abitativo.

## D.2.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 2

### D.2.24 - 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 compendio:

*Tabella schematica delle superfici utili dei locali:*

| LOTTO<br>N. 2                             | locale             | lunghezza<br>lorda (m)<br>Lu | larghezza<br>lorda (m)<br>La | altezza<br>netta<br>(m) | superficie<br>reale (m <sup>2</sup> )<br>Sr=Lu×La | cft M | superficie<br>virtuale (m <sup>2</sup> )<br>Sv=Sr×cft M |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------|
| piano T                                   | ufficio 1          | 4,62                         | 4,45                         | 3,68                    | 20,56                                             | 1,00  | 20,56                                                   |
|                                           | magazzino 1        | 7,34                         | 4,45                         | 3,70                    | 32,65                                             | 0,70  | 22,86                                                   |
|                                           | ufficio 2          | 4,11                         | 3,91                         | 3,64                    | 16,05                                             | 0,90  | 14,45                                                   |
|                                           | magazzino 2        | 8,03                         | 5,20                         | 3,65                    | 41,75                                             | 0,60  | 25,05                                                   |
|                                           | banchina stradale  | 38,66                        | 6,44                         | est.                    | 249,03                                            | 0,01  | 2,49                                                    |
|                                           | magazzino 3        | 19,16                        | 15,12                        | 4,02                    | 289,60                                            | 0,50  | 144,80                                                  |
|                                           | magazzino 4        | 8,89                         | 9,38                         | 3,71                    | 83,34                                             | 0,40  | 33,34                                                   |
|                                           | wc                 | 2,18                         | 1,41                         | 2,31                    | 3,08                                              | 0,20  | 0,62                                                    |
|                                           | cantina piccola    | 4,06                         | 2,90                         |                         | 11,78                                             | 0,15  | 1,77                                                    |
|                                           | cantina grande     | 4,22                         | 5,29                         | 3,57                    | 22,34                                             | 0,30  | 6,70                                                    |
|                                           | pollaiο muratura   | 3,49                         | 7,41                         | 2,07                    | 25,88                                             | 0,10  | 2,59                                                    |
|                                           | pertinenze coperte | 18,81                        | 2,43                         | -                       | 45,65                                             | 0,04  | 1,83                                                    |
|                                           | pollaiο baracca    | 4,09                         | 3,66                         | -                       | 14,99                                             | 0,03  | 0,37                                                    |
|                                           | corte esterna      | 53,04                        | 11,11                        | est.                    | 589,38                                            | 0,02  | 8,84                                                    |
| TOTALE DEPOSITI E ACCESSORI m.n. 87 sub 4 |                    |                              |                              |                         |                                                   |       | <b>286,25</b>                                           |

## D.2.25 - CRITERI DI STIMA

Il bene oggetto di stima è costituito da un blocco di magazzini e di accessori a uso deposito con trascorse funzioni commerciali 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 da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima. 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.2.26 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici terziari con caratteristiche di uffici, in condizioni normali e situati in zona suburbana/frazione Orti a Bonavigo - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2024 - risulta pari a 780 €/m<sup>2</sup> con riscontro di nessuna variazione nel decennio e col tendenziale stabile.

### VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LOTTO n. 2:

I principali elementi di valutazione che nei depositi con pertinenze e accessori siti in via Guglielmo Marconi n. 20 a Orti di Bonavigo si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle ricognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

*Lotto parzialmente ricompreso in zona A – centro storico, con specifici vincoli sull'iniziativa edilizia (-8%), e in parte ricadente in zona B nell'impossibilità di operare compensazioni volumetriche (-8%), in assenza di precedenti di genio civile per le strutture portanti, malgrado la vigenza della Legge n. 1086/ già all'epoca, con abusi da rimuovere (-10%) - (cft **P** = 0,74)*

*Vetustà dell'immobile oltre i cinquant'anni (-24%), necessità di spese tecniche per regolarizzazioni edilizie e catastali (-2%), necessità di interventi di ritinteggiatura interna (-1%), rifacimento delle coperture in amianto (-10%), rifacimento wc (-2%), sistemazione della banchina stradale*

(-2%), necessario ottenimento delle dichiarazioni di rispondenza per gli impianti tecnologici (-1%) e messa a norma degli impianti tecnologici, soprattutto elettrici (-2%) - (cft S = 0.56)

La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso e dall'eventualità che i beni pignorati entrino nell'effettiva disponibilità del creditore solo dopo il pronunciamento del decreto di trasferimento (-2%), dalla comproprietà del bene con la [REDACTED] [REDACTED] 6%) e dalla promiscuità d'uso con l'attiguo sub 3 (lotto n. 1) da definire a cura e spese dell'acquirente (-4%) - (cft D = 0.88)

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

$$\text{cft C} = (0,74 \times 0,56 \times 0,88) = \mathbf{0,364672}$$

Tabella dimostrativa:

| LOTTO<br>N. 1 | coefficiente di<br>posizione | coefficiente di stato | coefficiente di<br>disponibilità | coeff. correttivo specifico |
|---------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------|
|               | cft P                        | cft S                 | cft D                            | cft C=PxSxD                 |
| m.n. 87 sub 4 | 0,74                         | 0,56                  | 0,88                             | <b>0,364672</b>             |

#### VALORE DI STIMA LORDO DEL LOTTO N. 2

Con l'applicazione dei dati estimativi nelle formule (stima unitaria €/m<sup>2</sup> x cft C x sup. virtuale m<sup>2</sup>), si ricava il valore totale della stima comparativa dei depositi con pertinenze e accessori, costituenti il lotto n. 2 della presente procedura:

$$\mathbf{V_{T2}} = (780,00 \text{ €/m}^2 \times 0,364672 \times 286,25 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{81.422,14}$$

Tabella dimostrativa:

| LOTTO<br>N.<br>1 | stima unitaria<br>media €/m <sup>2</sup> | cft C<br>correttivo<br>specifico | stima unitaria<br>specificata €/m <sup>2</sup> | superficie<br>virtuale m <sup>2</sup> | valore totale €     |
|------------------|------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
|                  | A                                        | B                                | C=AxB                                          | D                                     | V <sub>T</sub> =CxD |
| m.n. 87 sub 4    | 780,00                                   | 0,364672                         | 284,44                                         | 286,25                                | <b>81.422,14</b>    |

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

$$\mathbf{V_{T2}} = \text{€ } 81.422,14 \text{ arrotondato a € } \mathbf{81.500,00} \text{ (euro ottantunomilacinquecento/00).}$$

## VALORE DI SCORPORO DELL'EX NEGOZIO

Qualora si optasse per la cessione al sub 3 dei n. 4 locali già adibiti a settori frontali della cessata attività economica, ad esempio per ovviare alla mancanza di posti auto coperti asserviti all'abitazione o *alle* abitazioni, la somma d'estimo da aggiungere al totale valutato per il primo lotto varrebbe:

$$V_{T2,neg} = [780,00 \text{ €/m}^2 \times 0,364672 \times (20,56 + 22,86 + 14,45 + 25,05 \text{ m}^2)] = \text{€ } 23.586,11,$$

arrotondabili a € **23.500,00** (euro ventitremilacinquecento/00).

## D.2.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che sussistono obblighi formali diretti a regolarizzare la situazione catastale e amministrativa dell'immobile staggito e che le spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni sono ordinarie, 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.2.28 - 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 dei depositi con pertinenze e accessori, si conferma il valore della stima.

$$V_{T2} = \text{€ } 81.422,14 \text{ arrotondato a € } 81.500,00 \text{ (euro ottantunomilacinquecento/00).}$$

## RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

**1 - Intera piena proprietà di una residenza unifamiliare – volendo trasformabile in bifamiliare ricavando due appartamenti distinti, uno al piano terra e l'altro al primo piano dello stabile – nonché di annessi accessori e aree esclusive a cielo aperto, dati da (pT) banchina stradale, corticella recintata fronte strada, pertinenza coperta, ingresso, cabina armadio sottoscala, disbrigo, camera da letto, ripostiglio, disimpegno, zona giorno, cucina e disbrigo, bagno, cucinino, cuccia, corte interna, ripostiglio, disbrigo accessori, doccia, centrale termica, (1p) mezzanino, sbarco, corridoio, cucina, soggiorno-pranzo, disbrigo 1p, bagno, tre camere da letto e terrazza – il tutto con due ingressi pedonali fronte strada, sito a Orti di Bonavigo e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:**

**Comune di Bonavigo, C.E.U. - fg. 21 - via Guglielmo Marconi n. 37 (recte n. 20)**

**m.n. 87 sub 3 - cat. A/2 - cl. 2<sup>a</sup> - vani 12 - sup. m<sup>2</sup> 339 - rd. € 898,64 - piani T-1**

**Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 145.000,00**

**2 - Intera piena proprietà di un deposito composto da: due magazzini piccoli (ex negozio), due uffici, due magazzini grandi, due cantine, un wc, pollaio in muratura, pollaio baraccato, pertinenze coperte, corte esclusiva esterna e banchina stradale – il tutto con ingressi pedonale e carraio fronte strada sito a Orti di Bonavigo e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:**

**Comune di Bonavigo, C.E.U. - fg. 21 - via Guglielmo Marconi n. 37 (recte n. 20)**

**m.n. 87 sub 4 - cat. C/2 - cl. 2<sup>a</sup> - m<sup>2</sup> 510 - sup. m<sup>2</sup> 468 - rd. € 316,07 - piano T**

**Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 81.500,00**

***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, 16 Aprile 2024**

**il perito estimatore incaricato**



## **E - ALLEGATI COMUNI A ENTRAMBI I LOTTI**

### **E.01 - Titolo di provenienza del sub 3**

Atto di divisione del 28/03/2007 n. 6498 rep. del notaio avv. Cristiano CASALINI, riguardante l'attribuzione a [REDACTED] tra l'altro – della piena proprietà (1/1) dell'immobile in Comune di Bonavigo, già allora CEU fg. 21, m.n. 87, sub 3 – cat. A/2

Nota di trascrizione della [REDACTED]

Atto di successione dell'01/09/1994 n. 51440 rep. del notaio Lamberto CASALINI, riguardante il lascito da [REDACTED] – tra l'altro – della piena proprietà (1/2+1/2) degli immobili in Comune di Bonavigo, già allora CEU fg. 21, m.n. 87, subb 3 e 4

### **E.02 - Certificati storici di residenza degli esecutati**

### **E.03 - Certificati storici dello stato di famiglia degli esecutati**

### **E.04 - Estratti per sunto degli atti di matrimonio degli esecutati**

### **E.05 - Certificato contestuale di residenza e di stato famiglia del locatario**

### **E.06 - Ispezioni ipotecarie aggiornate all'08/04/2025**

### **E.07 - Certificato di destinazione urbanistica, a valere su ambo i lotti pignorati**

Con norme tecniche operative di piano per le zone A e Bb

### **E.08 - Titoli abilitativi ed elaborati reperiti in UTC**

F.1.1.1 - licenza edilizia n. 2644 del 10/09/1965 (assente dalla divisione, reperita solo la domanda)

F.1.1.2 - licenza di costruzione n. 2367 del 30/08/1968

F.1.1.3 - licenza di costruzione n. 326, prot. n. 3364 dell'01/06/1973

F.1.1.4 - concessione edilizia in sanatoria n. 159, prot. n. 1009/86 del 13/07/1996

### **E.09 - Esito d'interpello all'Agenzia delle Entrate**

PEC AdE Direzione provinciale di Verona – Ufficio territoriale di Legnago, del 07/02/2025, recante specifica che a quella data non risultavano contratti a nome degli esecutati come locatori

Libretto d'impianto

Codice catasto 202000079482, chiave 5ed9f9304, manutentore [REDACTED]

## **F - ALLEGATI SPECIFICI PER CIASCUNO DEI DUE LOTTI**

### **F.1.1 - Estratti storici del catasto**

### **F.1.2 - Mappa e planimetria catastale del bene pignorato**

### **F.1.3 - Fotografie degli interni**

### **F.1.4 - Fotografie degli esterni**

### **F.1.5 - Dati comparativi acquisiti e fonte**

### **F.2.1 - Estratti storici del catasto**

### **F.2.2 - Mappa e planimetria catastale del bene pignorato**

### **F.2.3 - Fotografie degli interni**

### **F.2.4 - Fotografie degli esterni**

### **F.2.5 - Dati comparativi acquisiti e fonte**