

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUCIONI IMMOBILIARIPERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICOProcedura esecutiva **n. 364/2023 RGE**Giudice **dott. ATTILIO BURTÌ**

Creditore procedente

quale procuratrice di

con avv.

Parte eseguita



Esperto stimatore:

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

Custode giudiziario:

IVG Verona - e-mail: info@ivgverona.it telefono: 045/4851352Incarico conferito il 22.01.2025 con l'audizione parti fissata al **04.06.2025**

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1 - LOTTO UNICO	5
D.1.1 - Proprietà del lotto	5
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche	5
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	6
D.1.3 - Descrizione dei beni	9
D.1.4 - Contesto	10
D.1.5 - Descrizione delle unità immobiliari	11
D.1.6 - Individuazione dei beni e delle pertinenze comuni	16
D.1.7 - Individuazione degli accessi dell'immobile	17
D.1.8 - Situazione urbanistica della zona	17
D.1.9 - Situazione catastale dell'immobile	19
D.1.10 - Situazione edilizia dell'immobile	19
D.1.11 - Stato di occupazione dei beni	21
D.1.12 - Identificazione degli occupanti	22
D.1.13 - Opponibilità degli stati d'occupazione	22
D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici	22
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	22
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	23
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	24
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	24
D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	25
D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	25
D.1.21 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	25
D.1.22 - Separazione in natura e progetto divisionale	25
D.1.23 - Valutazione del lotto unico	25
D.1.24 - Criteri di stima	25
D.1.25 - Consistenza	27
D.1.26 - Stima	27
D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima	29
D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	29
E - ALLEGATI	31



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 364/2023 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritti oggetto di vendita	piena proprietà dell'intero (unità negoziale n.1) 166/1000 della piena proprietà (unità negoziale n. 2)
Tipologia immobile	appartamento al secondo piano con giardinetto al pianterreno e garage al seminterrato, oltre ai diritti pro quota in comproprietà su n. 2 enti comuni, nell'ambito di condominio da n. 19 subalterni complessivi tra beni censibili e non. Sup. commerciale totale abitazione e accessori 95,55 m²
Ubicazione	Zimella (VR), via Stazione n. 2010
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Zimella (VR) foglio 20, mappale 264, subb 5-14, categoria A/2, vani 5,5 foglio 20, mappale 264, sub 10, ente comune (bcnc) foglio 20, mappale 264, sub 11, ente comune (bcnc) foglio 20, mappale 264, sub 19, categoria C/6, 15 m²
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 28.500,00
Stato di occupazione	beni abitati e condotti dall'esecutato, da suo fratello e da un terzo soggetto
Irregolarità edilizie	NO, salvo partizione/delimitazione del garage, altezza f.t. e sagoma del fabbricato condominiale (tutto nei margini di legge)
Irregolarità catastali	NO, salvo partizione/delimitazione del garage, altezze utili nette di piano e sagoma del giardinetto
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE: Lo stato di manutenzione dell'unità abitativa fa rilevare l'estremo deterioramento delle finiture interne, causato dal pluridecennale disinteressamento alla combinazione di vulnerabilità termica dell'involucro e di infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto. Multiproprietà sprovvista di amministrazione condominiale, condotta in autogestione della pulizia scale e del riparto delle spese per acqua e luce. Impianto originario 1968/71. Generatore di calore di incerti accatastamento CIRCE e manutenzione periodica. Climatizzazione estiva assente.	

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

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

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

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 364/2023 RGE

3 di 31

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione, riferita all'atto di pignoramento dell'**08/11/2023**, viene indicata in capo a [REDACTED] la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Zimella (VR):

CEU - fg. 20 - m.n. 264 - subb 5-14 - cat. A/2 - 5,5 vani

CEU - fg. 20 - m.n. 264 - sub 19 - cat. C/6 - 15 m²

nonché la quota di **166/1000** (centosessantasei millesimi) della piena proprietà dei seguenti beni comuni non censibili pure ubicati in Comune di Zimella (VR):

CEU - fg. 20 - m.n. 264 - sub 10 - ente comune

CEU - fg. 20 - m.n. 264 - sub 11 - ente comune.

*I riferimenti agli atti registrati riportati nella relazione notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie integrative condotte per soggetti e per immobili (cfr. allegato **E.8**), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi illustrata. La documentazione catastale è composta dall'estratto di mappa, dalle planimetrie, dall'elaborato planimetrico degli immobili, dall'elenco dei subalterni insistenti sul m.n. 264 (recte: m.n. 632 ai terreni) e dalle visure storiche analitiche dei cespiti staggiti (terreno di sedime compreso, cfr. allegati **E.6** ed **E.7**). Il titolo di provenienza al proprietario era già agli atti della procedura al momento dell'incarico allo scrivente estimatore.*

C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il compendio pignorato consiste in un appartamento con corticella esclusiva, attestati rispettivamente al secondo piano e al pianterreno di un fabbricato condominiale, e in un posto auto coperto esclusivo al seminterrato. Si tratta quindi di unità funzionali indivisibili a mente dell'art. 2, comma 2, della legge n. 122/1989 e costituenti, pertanto, il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva. L'unità negoziale n. 2, costituita da enti comuni condominiali, non esprime autonomamente né valore venale né valore d'uso. Da qui in avanti, in perizia, si farà sempre riferimento alla sola unità negoziale n. 1, ovvero all'unico dei due abbinamenti di cespiti valorizzabile in termini d'estimo civile.

D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un'abitazione al secondo piano con giardinetto esclusivo al piano terra e da un garage al seminterrato, laddove entrambe le unità sono accessibili dagli stessi spazi comuni condominiali, *CEU fg. 20, m.n. 264, subb 5-14 e 19.*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Alla costituzione dei cespiti, i beni situati in Comune di Zimella e censiti *CEU fg. 20, m.n. 264, subb 5-14 e 19*, risultavano di proprietà di [REDACTED]

Con scrittura privata del 27/12/1985, n. [REDACTED]

[REDACTED], la quota risultante nella piena proprietà (1/2 + 1/2) dei cespiti allibrati in Comune di Zimella, *CEU fg. 20, m.n. 264, subb 5-14 e 19.*

Con atto di compravendita del 07/10/2003, nn. [REDACTED]

[REDACTED], la piena proprietà (1/1) dei cespiti allibrati in Comune di Zimella, *CEU fg. 20, m.n. 264, subb 5-14 e 19, il tutto – secondo l'atto – ubicato in via Stazione n. 46 (cfr. allegato E.1).*

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti agli attuali aventi causa con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

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

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE

Dalla documentazione anagrafica reperita emerge che [REDACTED] prima dal 27/05/2004 al 02/03/2005 e poi dal 28/09/2006 a oggi – abbia avuto residenza in [REDACTED]

██████████, tuttavia il Comune di Zimella, dopo averne escluso la riproducibilità già al legale della procedente, ha ribadito l'impossibilità di fornire l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio anche allo scrivente perito.

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

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota risultante nell'intera piena proprietà dei beni di ██████████ sono all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio di Verona (rif. allegati **E.6** ed **E.7**):

Comune di Zimella (VR), sez. Terreni – fg. 20

m.n. 632 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 995 m² – partita speciale 1

Comune di Zimella (VR), sez. Urbana - fg. 20 - via Stazione *(senza il civico, che è al n. 2010)*

m.n. 264 subb 5-14 - cat. A/2 - cl. 3^a - vani 5,5 - sup. m² 99 - rd. € 340,86 - piano 2 *(e terra)*

m.n. 264 sub 19 - cat. C/6 - cl. 4^a - m² 15 - sup. m² 18 - rd. € 15,49 - piano S1

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

1/1 della piena proprietà.

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

Il terreno situato a Zimella fg. 20, m.n. 264, risalente a impianto meccanografico dell'01/01/1975, risulta soppresso e unito al contermino m.n. 305 con tipo mappale n. 56507, in atti dal 09/12/2003 (n. 29354.2/2003). Fino a quella data il cespite risultava censito come *seminativo*, facendo propendere per la totale estraneità dell'area al lotto edificato in esame già in epoca anteriore all'ultima variazione utile. Infatti l'attuale m.n. 305, che confina a nord con l'appezzamento di sedime dei beni pignorati e misura 930 m², a un ragguaglio storico è chiaramente frutto della somma tra la superficie di 860 m² (m.n. 264 ante soppressione) e quella di 70 m² (m.n. 305 ante unificazione nel 2003).

D'interesse ai fini peritali è invece l'identificativo CT di Zimella fg. 20, m.n. 632, di **995 m²**, che deriva sì anch'esso da impianto meccanografico dell'01/01/1975, ma sostituendosi al soppresso m.n. **306**. Il tipo mappale di variazione fu depositato con pratica n. VR0082775 dell'01/06/2022, in atti dall'01/06/2022 (n. 82775.1/2022), laddove si stabilì – anche in questo caso molto tardivamente – l'attuale classamento delle relative partite all'urbano.

Il cespite CEU foglio 20, m.n. 264, subb 5-14, trae origine da variazione del 27/03/1985, in atti dal 02/01/1994 (n. 154/1985). Prima di allora, i subalterni costituenti il compendio figuravano tutti censiti distintamente, senza graffature. Il classamento è del 27/03/1985, in atti dal 05/12/1997 (n. 154.6/1985). La planimetria tuttora in atti fu depositata contestualmente alla variazione di cui sopra, con superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015. L'attuale quadro tariffario risale all'01/01/1992. La specifica del piano su cui si attesta l'appartamento deriva dalla pratica n. VR0264411 del 24/07/2013, in atti dal 24/07/2013 (n. 152702.1/2013).

Il cespite CEU foglio 20, m.n. 264, sub 19, ha la stessa storia dei subb 5-14, salvo la presentazione della planimetria che fu il 12/11/1985, prot. n. 1552L, con identica data di effettiva pubblicazione.

ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico dell'appartamento con giardinetto esclusivo e garage oggetto di stima, in via Stazione in Comune di Zimella, risulta:

via Stazione n. 2010 37040 Zimella (VR)

L'immobile multiproprietà sul m.n. 632, ivi compresi i subb 5-14 e 19, come riportato a pag. 4 del titolo di provenienza dei beni al debitore, risale a impianto originario ultracinquantennale (la licenza di costruzione è del 1968 e l'abitabilità risale al 1971) ed è costituito da un fabbricato elevato su tre piani e mezzo f.t., con corticelle esclusive al pianterreno oltre alle autorimesse al seminterrato, il tutto disposto in fregio al lato ovest di via Stazione, una via di transito che è ramo della S.P. 500, posizionandosi a circa 4,82 km a sudest del municipio.

L'ingresso pedonale del civ. n. 2010, comune a sei appartamenti, ad altrettanti posti auto coperti al seminterrato e a cinque giardinetti esclusivi al pianterreno, percorso uno spiazzo promiscuo dà sulla scala comune che costituisce l'unica interconnessione tra i quattro livelli praticabili dell'immobile. Il posto auto coperto si trova nelle autorimesse al seminterrato, la cui corsia di manovra si può raggiungere – oltre che dal vano scale – da due rampe d'accesso carraio insistenti sulle pertinenze interne. L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento sono state verificate perlopiù 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 allineabili e corrispondono ai beni censiti effettivamente da attribuirsi a [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

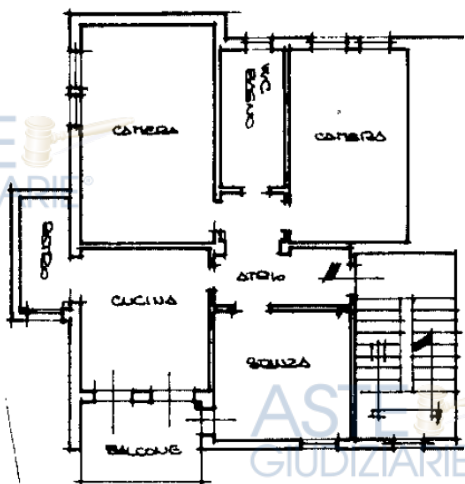
Tutte le visure sugli immobili recano la dicitura “*Particelle corrispondenti al catasto terreni [...] Foglio 20 Particella 305*” ma, come anticipato agli ultimi due capoversi della precedente pag. 6, il rimando è erroneo. Il terreno di sedime risulta infatti allibrato all’identificativo CT di Zimella fg. 20, m.n. **632**, come si evince anche dall’estratto di mappa. L’elaborato planimetrico, inoltre, per quanto questa precisazione non riguardi direttamente alcuno dei beni pignorati, illustra n. 6 giardinetti esclusivi laddove l’elenco subalterni dà la corticella sub 16 per soppressa. La superficie netta dell’appartamento con corticella, a un rilievo sul posto, risulta superiore ai 99 m² accatastati (vedi tabella a pag. 12).

La descrizione catastale dell’appartamento con giardinetto – con caratura censuaria attestata nel 1985 – risulta corrispondente a quanto rilevabile in sito sia in termini di consistenza superficiale che di configurazione architettonica (vedi sotto). Lo stesso non può dirsi del posto auto coperto esclusivo, classato quello stesso anno.

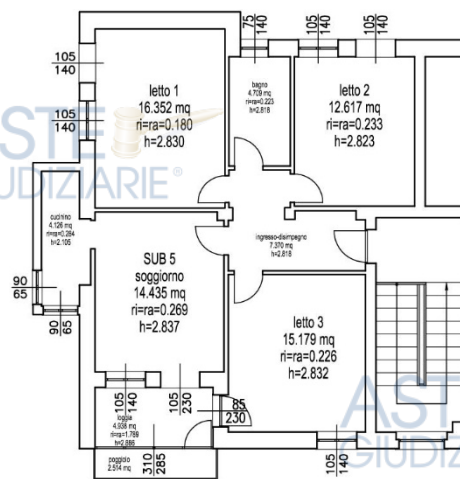
Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 20 – m.n. 264 subb 5-14 e 19 col rilievo del CTU

Scala 1:200

SECONDO PIANO H = 2.105/2.886



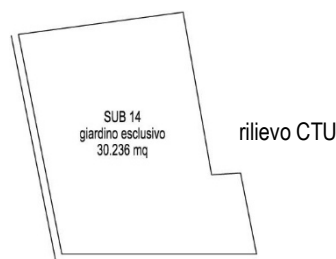
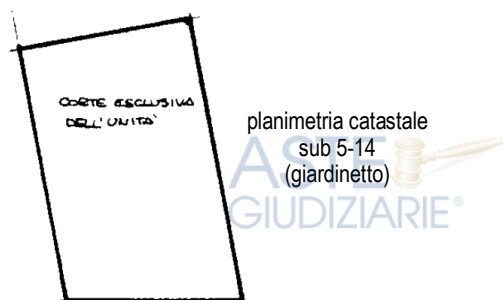
planimetria catastale sub 5-14 (appartamento)



rilievo CTU

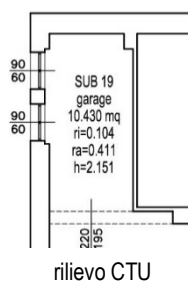
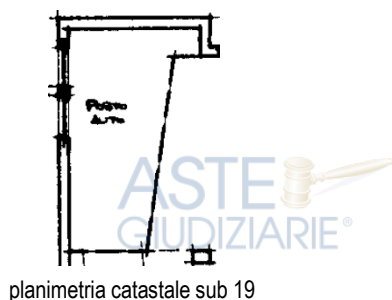
Al secondo piano si osservano difformità di trascurabile caratura erariale. Di là dal fatto che le partizioni interne risultano anomale a scalare il fabbricato per lunghezza, poiché all’epoca la trascrizione veniva delineata per mera schematizzazione a vista, il disegno in atti riporta come “*retro*” quello che di fatto è un cucinino, non dà conto della finestratura della loggia e annota altezza utile netta ovunque pari a 2.80m.

PIANO TERRA (a cielo aperto)



L'angolo erboso esclusivo dell'appartamento, nella realtà, ha una pianta diversa da quella catastale.

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA H = 2.151m



La planimetria del garage manca delle delimitazioni fisiche sul lato promiscuo, oltre a risultare anomala a scalare per larghezza. L'elaborato catastale non indica l'altezza utile netta del vano.

La rettifica delle difformità riscontrate, che – con riguardo soprattutto al posto auto – s'intendono subordinate alla regolarizzazione edilizia delle incongruità a mezzo sanatoria, comporterà un esborso in conto spese tecniche pari a € 1.500,00 per i soli aspetti catastali.

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

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di un appartamento con giardino esclusivo e di un posto auto coperto, rispettivamente al secondo piano, al pianterreno e al seminterrato di un condominio da n. 15 unità censibili, i quali sono costituiti da ingresso con disbrigo, soggiorno, cucinino, loggia, poggio, bagno e tre stanze da letto (m.n. 5), da una corticella erbosa (m.n. 14) e da un posto auto coperto singolo (m.n. 19), il tutto con ingresso pedonale e carraio imboccabile fronte strada e sito a Zimella (VR) e così descritto all'Ag. del Territorio di Verona:

Com. di **Zimella**, sez. Urbana, **fg. 20** - via Stazione (senza il civico, che è al n. 2010)

m.n. 264 subb 5-14 - ct. A/2 - cl. 3 - vani 5,5 - sup. m² 99 - rd. € 340,86 - piano 2 (e π)

m.n. 264 sub 21 - ct. C/6 - cl. 4 - 15 m² - sup. m² 18 - rd. € 15,49 - piano S1

Comune di Veronella, sez. Terreni - fg. 20

m.n. 632 - ENTE URBANO - eu/p - 995 m² - partita speciale 1

CONFINI

L'abitazione confina con i subb 6 (abitazione di terzi) e 10 (bene comune non censibile, qui vano scala) del m.n. 264 (CT m.n. 632). La corticella confina con i subb 13 (stallo cementato di terzi) e 11 (bene comune non censibile, corte promiscua) dello stesso m.n. 264 (CT m.n. 632). Il garage confina coi subb 8 (cantina o garage di terzi) e 10 (bene comune non censibile, qui corsia garage), ancora ovviamente il tutto sul m.n. 264 (CT m.n. 632).

Il terreno di sedime confina: a nordovest m.n. 305 (lotto edificato di terzi), a est/nordest via Stazione, a sudest m.n. 642 (vigneto di terzi), a ovest/sudovest m.n. 104 (vigneto di terzi).

D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà di un appartamento con giardino esclusivo e garage, rispettivamente al secondo piano, al pianterreno e al seminterrato, nell'ambito di un insediamento condominiale situato a Zimella (VR) in via Stazione n. 2010.

Il Comune di Zimella conta 4.920 abitanti (dato aggiornato al 30/11/2024), situato a circa 39 chilometri da Verona, nella parte sudorientale della provincia, con territorio di 20,10 km² compreso nell'*Alta pianura veronese orientale*. I Comuni limitrofi sono Arcole, Cologna Veneta, Lonigo (VI) e Veronella.

La frazione di Zimella, a dispetto dell'eponimia con la denominazione comunale, è la più periferica delle quattro contrade di cui il Comune si compone, tanto da non ospitarne nemmeno la sede municipale (che si trova invece a Santo Stefano, a quasi cinque km di distanza in linea d'aria). Pur circondato da campagne, l'insediamento costituisce a tutti gli effetti un centro abitato a fortissima prevalenza residenziale. Vi scorre il fiume Guà, tributario del Frassine.

via Stazione è la via maestra di Zimella e, costituendo la tratta locale della S.P. 500, ne rappresenta l'asse viario fondamentale sull'importante collegamento tra Cologna Veneta e Lonigo. Il condominio dove si trovano i beni pignorati è situato alle porte del paese, su un terreno ret-

ASTE GIUDIZIARIE tangolare, con distanze molto ridotte dai confini nord, sud e ovest. Il lotto, trovandosi in un'area di edificazione consolidata, è in quadrante urbanisticamente non assimilato a centro storico.

D.1.5 - DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE Il compendio multiproprietà sul m.n. 264 (CT m.n. 632) del fg. 20, all'interno del quale sono localizzate le unità immobiliari staggite, insiste sul lato sudoccidentale di un terreno in larga misura ricoperto da battuto di cemento, impegnando tre piani e mezzo fuori terra e mezzo contro terra. La sovrastruttura si articola in un solo fabbricato a pianta rettangolare, debolmente concavo verso ovest, con n. 5 – nonostante l'elaborato planimetrico ne conti sei – corticelle esclusive al pianterreno, mentre al sottostrada l'insieme dei n. 6 posti auto e della corsia di manovra forma un involuppo di fabbrica contro terra a tutto sedime. La sagoma dell'immobile si può inscrivere in un rettangolo di ca. 18,00 x 11,50m. Le superfici calpestabili sono pari a 82,24 m² e a 10,43 m² per l'appartamento e il garage rispettivamente; la corticella esclusiva misura 30,24 m². I muri in comune con le u.i.u. attigue (app.to sub 6 e scala comune sub 10) sono verosimilmente divisori a doppia tramezza, intonacati su ambo i lati e dalle ridotte prestazioni termoacustiche. Ridossato all'angolo nordoccidentale del terreno – incassato sopra un basamento cementizio – è alloggiato l'armadio di riconsegna del gas metano. La nicchia contatori elettrici si trova allo sbarco della scala comune al seminterrato. I due contatori idrici materialmente osservabili si trovano in un pozzetto scavato nella viva terra, sotto una botola senza cardini né fissaggi di sorta, ubicata tra il sub 17 e il soppresso sub 16. Da lì, l'adduzione dell'acqua corrente al fabbricato fuoriesce dalla nicchia e prosegue verso le utenze da tubazioni fuori traccia. Le rampe d'accesso carraio alle autorimesse sono due e servono i n. 6 scantinati a tre a tre.



foto 1 - il perimetro della proprietà condominiale, lungo i confini della corte comune esterna, non è visivamente protetto da cortine di alcun tipo. In copertura, gli sporti di gronda lordi raggiungono circa il metro e venti, evidenziando marcato deterioramento all'intradosso. I tetti sono a padiglione, con quattro giaciture di falda utili. Tutte le unità sono munite di poggiori verso est

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (subb 5-14)

L'abitazione m.n. 264 sub 5 oggetto di stima è situata al secondo piano della residenza condominiale ed è composta da ingresso con disbrigo, soggiorno, cucinino, loggia, poggiolo, bagno e tre stanze da letto. L'altezza utile interna si attesta sempre oltre i due metri e ottanta centimetri salvo che nel cucinino, dove si superano di poco i due metri e dieci.

Le pareti attrezzate sono in ceramica smaltata fino a un'altezza di circa 1,80m (bagno, cucinino, soggiorno), così come il pavimento del bagno, dove però il colore è beige anziché panna. Gli altri pavimenti sono in quadroni lucidi alla simil-palladiana (nell'ingresso/disbrigo e nella stanza da letto 3) o alla simil-veneziana (nel cucinino, in soggiorno e nelle stanze da letto 1 e 2). I battiscopa sono ceramici. Gli infissi esterni sono ovunque in legno tenero chiaro con tap-parelle in pvc avvolgibili dentro cassonetti non coibentati. Due finestre si presentano prive di vetro e, di conseguenza, costantemente aperte verso l'esterno. la scarsa prestazione termica delle nicchie d'avvolgimento e delle componenti opache d'involucro è messa in risalto dall'esteso ammuffimento delle tinte sui soffitti e sulle parti alte delle pareti e, a un primo ragguaglio visivo, è dovuto a marcati ponti termici e a protratte infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto. La porta d'ingresso è blindata con serratura di sicurezza. I rapporti aeroilluminanti, nei vani finestrati dell'appartamento, eccedono sempre abbondantemente l'ottavo.

L'angolo esclusivo al pianterreno non è né più né meno che un manto erboso, circondato dal muretto di confine della proprietà su due lati e dalla corte cementata comune sugli altri.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n = Lu_n \times La_n$
pT	corte esterna	6,69	4,52	est.			30,24
2p	ingresso-disbrigo	4,80	1,54	2,818	-	-	7,37
	soggiorno	3,41	4,24	2,837	3,89	0,27	14,44
	cucinino	4,09	1,01	2,105	1,17	0,28	4,13
	loggia	1,58	3,13	2,886	8,84	1,79	4,94
	poggiolo	0,78	3,22	est.			2,51
	bagno	2,90	1,63	2,818	1,05	0,22	4,71
	letto 1	4,75	3,44	2,830	2,94	0,18	16,35
	letto 2	3,96	3,19	2,823	2,94	0,23	12,62
	letto 3	4,18	3,63	2,832	3,43	0,23	15,18
TOTALE APPARTAMENTO CON GIARDINETTO m.n. 264 subb 5-14							112,48

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI (subb 5-14)

Le condizioni strutturali dell'appartamento, considerato che si tratta di un manufatto d'età poco più che cinquantennale, appaiono nel complesso accettabili. Lo stesso, decisamente, non può dirsi dello stato di conservazione e di manutenzione delle finiture: tutti i locali, infatti, si presentano invasi da muffe a diverso grado di proliferazione e di attivazione, con forte prevalenza della patologia sui soffitti e lungo i livelli più alti dei muri d'ambito. A fare eccezione è il solo ingresso/disbrigo, molto probabilmente perché posizionato sotto il colmo del tetto comune condominiale. All'origine del pesante e diffusissimo deterioramento è la combinazione di vulnerabilità termica dell'involucro, sia nelle sue componenti trasparenti che in quelle opache, e di costante infiltrazione d'acqua meteorica dalle falde di copertura, attraverso il sottotetto che lo separa dalle parti abitabili dell'immobile. L'impianto portante dell'edificio è costituito da un telaio in cemento armato elevato a sostegno di quattro orizzontamenti utili e debolmente controventato da un vano scala con gradinate su soletta rampante. I rompagnoni sono paramenti in laterizio spessi complessivamente sempre tra i 40 e i 45cm, di scarsa prestazione termica riscontrata nonostante gli spessori ragguardevoli per l'epoca, e le falde di copertura spiccano da un ordito in muricci e tavelloni con parte del plafone sottotetto mantenuto praticabile da una botola sopra lo sbarco al secondo piano del vano scala. I divisori sono in tavolati di laterizio forato; i solai tutti presumibilmente in laterocemento con nervature a interposte. Lo spessore delle pareti d'ambito – che, come si ripete, è molto abbondante per una costruzione civile di quel periodo – fa pensare che l'efficacia dell'eventuale strato isolante sia inibita dall'aggressione di acqua piovana e/o di condensa interstiziale. Nel cubicolo aggettante dove si trova il cucinino, comunque, le pareti sono spesse sì e no la metà che altrove. Il fabbricato, pur possedendo una sismoresistenza intrinseca tale da fargli superare la prova del tempo trascorso sinora, è stato progettato e realizzato senza che vigesse la benché minima norma tecnica sulle strutture portanti né, meno che mai, l'obbligo di adottare soluzioni progettuali e costruttive dirette alla protezione contro i terremoti. Non solo gli avvolgimenti superiori, ma anche le maestà, i bancali e i muretti sottodavanzale delle finestre danno a vedere di essere privi di efficace taglio termico. I soffitti trasmettono verso ambienti non riscaldati (il sottotetto), mentre i pavimenti confinano con il sottostante sub 3, riscaldato secondo gli usi di una residenza continuativa.

CARATTERISTICHE IMPIANTI (subb 5-14)

Il generatore di calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria è una caldaia murale da interni, a scambio istantaneo, marca Ferroli, di verosimile potenza utile nominale pari a 24 kW. Pur fissato a un muro d'ambito e rivolto verso l'interno del perimetro coperto, l'apparecchio è installato nella loggetta – cioè in un ambiente molto poco climatizzato, quasi esterno – sprovvisto di piastra coprinicchia e col circuito primario a vista. Il sistema di distribuzione, diramando in alta temperatura senza alcun visibile collettore complanare, smista il vettore verso un anello intervallato da n. 6 termosifoni in ghisa. Due nicchie sottodavanzale, una nella stanza da letto n. 1 e un'altra nella n. 2, si presentano prive di corpo scaldante – forse secondo una soluzione costruttiva invalsa sin dalla prima realizzazione dell'unità. La climatizzazione estiva è assente.

L'impianto idrosanitario serve un bagno con wc, lavatrice, lavandino, bidet e vasca nonché il cucinino con lavabo e – da verificare – attacchi sulla parete attrezzata del soggiorno, ora quasi completamente coperta da arredo mobile. Come già accennato, la distribuzione dell'acqua calda non dispone di alcun sistema d'accumulo ed è a erogazione diretta. Sopra il fornello a gas, sulla parete sud del cucinino, non ci sono cappe d'aspirazione. L'illuminazione si appoggia ovunque su lampade e punti luce a incandescenza, con cablaggi sottotraccia e quadro elettrico che, pur vetusto, è protetto da interruttori tarati a norma. Nessuno degli impianti tecnologici è munito delle dichiarazioni di conformità attualmente propedeutiche all'agibilità dell'abitazione, ove naturalmente si tratta di apparati antecedenti la vigenza di qualsivoglia legislazione in materia.

Il condominio è sprovvisto di impianto di sollevamento (ascensore), anche qui in ragione del fatto che l'immobile fu realizzato ben prima della legge n. 13/1989 e – a maggior ragione – del capo III, sezz. I e II, del DPR n. 380/2001.

Dell'età ultracinquantennale dell'immobile e dei costi sistemazione minima come segue: ritinteggiature interne (€ 4.200,00), sistemazione del tetto comune ($27.000/6 = € 4.500,00$), sostituzione di n. 2 infissi (€ 1.500,00) 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.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (sub 19)

Il posto auto coperto singolo m.n. 264 sub 19 oggetto di stima è situato al seminterrato della residenza condominiale ed è composto da un unico vano aperto verso la corsia comune al piano, senza alcun basculante o portale chiudibile di sorta. L'altezza utile interna è pari a 2.15m.

Il pavimento, come nel resto del seminterrato, è in battuto di cemento. Non ci sono battiscopa. L'unica presa di luce si ha da una doppia finestra intelaiata in ferro e affacciata sul lato sud della corte promiscua sub 11, in uno dei tre camminamenti perimetrali dove la distanza dai confini della proprietà si fa molto ridotta. L'infisso è stuccato a mano al contorno, con la sigillatura risalente all'epoca della prima costruzione, su una nicchia muraria di sminuito spessore. Data la ridotta metratura dello stallo, come si evince anche dall'allegata documentazione fotografica (cfr. foto n. 21 di cui all'Allegato **E.12**), a parcheggio impegnato il vano è a malapena praticabile. Il rapporto illuminante è di 0,104, mentre quello aerante vale 0,411: nel prospetto seguente è valorizzata la media aritmetica dei due valori.

Tabella schematica della superficie utile del locale:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. aperture apx (mq ²)	rapporto aerilluminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano S1	garage	4,75	2,19	2,151	2,69	0,26	10,43
TOTALE POSTO AUTO COPERTO m.n. 264 sub 19							10,43

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI (sub 19)

Le condizioni strutturali del posto auto, anche qui viste e consideratene l'età e la destinazione d'uso, appaiono nel complesso discrete. Gli spazi comuni al seminterrato, dove si trovano scantinati suddivisi con partizioni sconosciute in atti, si presentano pieni di masserizie abbandonate alla rinfusa, il che fa pensare a un effettivo uso ad autorimessa solo sulle due unità laterali (la periziata sub 19 e la speculare sub 22). Le tinteggiature, dove presenti, si mantengono decentemente conservate. I divisori al grezzo sono in calcestruzzo autoclavato (*gasbeton*). Le strutture di fondazione dell'immobile condominiale sono costituite da plinti o – al limite – da travi rovesce di fondazione; dalle fondamenta spiccano i pilastri e gli orizzontamenti calpestabili del pianterreno e, lungo il perimetro, tompagni contro terra.

CARATTERISTICHE IMPIANTI (sub 19)

Al garage non è asservito alcun impianto tecnologico. Gli unici punti luce del seminterrato si trovano negli spazi comuni e sono dati da un paio di plafoniere a soffitto, laddove la nicchia contatori contiene n. 7 apparecchi e uno di essi fa capo all'utenza comune condominiale. L'impianto elettrico delle autorimesse è anch'esso privo di una dichiarazione di conformità originaria, ove naturalmente si tratta di apparati realizzati molto prima che fosse promulgata la legge n. 46/1990. La rispondenza complessiva dell'impianto elettrico comune agli scantinati e alle autorimesse si può far rilasciare a soggetto abilitato; le relative spese tecniche pro quota s'intendono comprese nella voce sinteticamente quantificata a fine pag. 14.

Tutto il piano interrato è poi protetto dall'intrusione delle precipitazioni atmosferiche da un tombinamento a gravità. Negli anditi non si notano dotazioni antincendio, né paiono sussistenti le capacità REI della porta tra vano scala e seminterrato. Ad ogni buon conto la superficie delle autorimesse, anche contando gli spazi ad esse comuni, è inferiore ai 300 m² indicati come misura minima dal codice attività n. 75 di cui all'Allegato A al DPR n. 151/2011.

D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE PERTINENZE COMUNI

L'elaborato planimetrico depositato al catasto in uno con tipo mappale del 21/11/1985 (cfr. Allegato E.6) individua n. 2 beni non censibili comuni alla proprietà condominiale: il sub 10 (vano scale e corsia comune garage) e il sub 11 (corte comune esterna). Siccome l'elenco subalterni non specifica le afferenze, si deve assumere che entrambi i beni non censibili siano comuni a tutti i subalterni esclusivi.

Sicché all'appartamento e al garage competono in comproprietà tutti e due i bcnc, senza che sussista alcuna tabella – meno che mai avente rango notarile – a dar conto delle ragioni millesimali aventi rilevanza civilistica.

L'assenza di qualsivoglia amministrazione condominiale del compendio sarà meglio e ulteriormente specificata al successivo § D.1.19.





fig. 2 – Sopra, a destra, è riprodotto l'elaborato planimetrico del primo piano sottostrada e della corte comune al pianterreno mentre, a sinistra, dall'alto in basso si vedono gli schemi a vista del rialzato, del primo e del secondo piano. Sia le spese riconducibili al sub 10 che quelle relative al sub 11, in mancanza di tabelle millesimali, all'occorrenza s'intendono suddivise in parti uguali tra le sei proprietà esclusive

D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Al lotto condominiale, dalla via maestra, si può accedere da un solo ingresso promiscuo pedonale e carraio, trovato sempre aperto in occasione di tutti gli accessi peritali. All'immobile si accede da una porta al pianterreno e da due rampe di collegamento al seminterrato. Nell'abitazione pignorata si entra da una porta interna rivolta verso il vano scala sub 10, nel garage percorrendo la rampa sud e attraversando la corsia comune pure sub 10.

D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Comune di Zimella è dotato di Piano d'Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) approvato con D.G.R.V. n. 410 del 12/04/2011, efficace ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., nonché del secondo Piano degli Interventi (P.I.) approvato giusta D.C.C. n. 2 del 06/02/2023.

Stando al certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai fini peritali in data 25/02/2025 (cfr. Allegato E.9), emerge che l'area di sedime del condominio (CT fg. 20 m.n. 632) dove si trova-

no anche i due cespiti oggetto di stima in via Stazione n. 2010 risulta classificata dal P.I. nella zona B – di completamento e, in parte, sottoposta a vincolo paesaggistico. Nella fattispecie, in base all'art. 5.5.1 delle vigenti norme tecniche operative di piano, è ammesso l'intervento edilizio diretto.

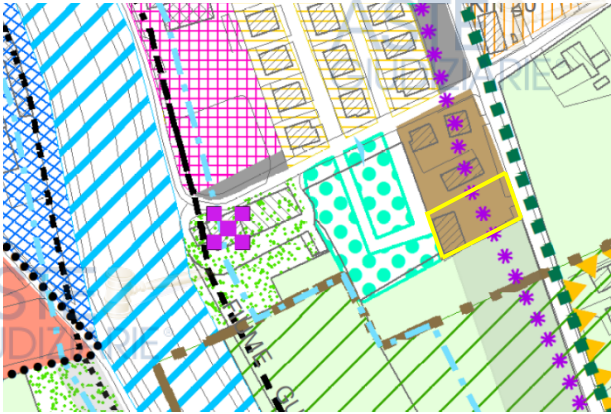


foto 3 - estratto dalla tavola 1.b – zonizzazione sud del vigente piano degli interventi di Zimella, fuori scala. In giallo è delimitato il perimetro di massima del m.n. 632 al catasto terreni. Il corridoio fluviale soggetto a vincolo paesaggistico è marcato dal tratteggio ad asterischi fucsia. Le relative restrizioni rimandano a quanto disposto dall'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Il corso d'acqua tutelato (fiume Guà) si vede a sinistra in foto. Il lotto era edificato e abitato da tempo già al momento dell'entrata in vigore della legge n. 431/85

Gli indici di zona, stando all'art. 5.4.12 delle N.T.O., sono i seguenti:

volume massimo	pari a quello indicato nelle tavole di PI (nel caso di specie s'intenderà conforme quello esistente)
rapporto massimo di copertura	= 35% (esistente 20,27%)
altezza massima dei fabbricati	= 8 m (esistente 10,52 m)
distanza minima dal ciglio stradale	= 5 m (esistente > 30,00 m)
distanza minima dai confini	= $H/2 =$ 5,26 m (esistente 1,25 m)
distanza minima tra pareti finestrate	= 10 m (esistente 8,65 m)
distanza minima tra pareti non finestrate	= 7,5 m (non riguarda)

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammesse le attività ad essa complementari quali uffici pubblici e privati, studi professionali, attività commerciali, negozi e botteghe, attività direzionali, magazzini e depositi commerciali, autorimesse, alberghi e pensioni, ristoranti e bar, banche, cinema, teatri, biblioteche e tutte le altre contemplate all'art. 5.4.1 delle vigenti NTO (cfr. Allegato E.9).

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Zimella, né allo stato di fatto sono rilevabili aspetti in contrasto con le vigenti disposizioni di piano, specie sotto il profilo della retroattività. Dei vincoli derivanti dalla tutela paesaggistica del corridoio fluviale si è debitamente tenuto conto nell'estimo.

D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Gli ultimi utili all'Agenzia del Territorio, dove si definiscono i profili di classamento e di consistenza attualmente in essere per i due cespiti, sono del 27/03/1985, in atti dal 02/01/1994 (n. 154/1985), e del 12/11/1985, prot. n. 1552L. Adempimento parallelo a quelli ai fabbricati, di molto anteriori, fu il tardivo tipo mappale con pratica n. VR0082775 dell'01/06/2022, in atti dall'01/06/2022 (n. 82775.1/2022, cfr. Allegati **E.6** ed **E.7**).

La conformità catastale dell'appartamento è pressoché piena, salvo la denominazione del cucinino e l'altezza utile netta. Il giardinetto, all'osservazione diretta, ha sagoma più articolata di quella catastale. La superficie netta dell'appartamento con corticella risulta superiore ai 99 m² accatastrati. La delimitazione materiale e la configurazione architettonica del posto auto sono diverse dalle schematizzazioni a fini erariali, dando luogo a un vano dalla morfologia più angusta rispetto alla consistenza deducibile in atti. L'identificativo del mappale ai terreni è il n. 632, quindi né il n. 264 né tantomeno il n. 305. L'elenco dei subalterni dà il n. 16 (estraneo alla procedura) per soppresso, mentre l'elaborato planimetrico lo rappresenta tuttora.

D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dal titolo di provenienza dei beni al debitore sono stati dedotti e in ufficio tecnico comunale reperiti i seguenti precedenti edilizi (cfr. Allegato **E.10**):

- licenza di costruzione prot. n. 100/R del 27/08/1968, intestata a [REDACTED] e relativa alla costruzione di una casa con sei appartamenti ad uso abitazione civile. Il titolo faceva seguito a parere della commissione edilizia e a specifica relazione dell'ufficiale sanitario. Il rilascio era inteso "salvo approvazione dell'ANAS";
- certificato di abitabilità prot. n. 3349 del 09/03/1971, facente seguito a domanda dell'11/12/1971 e intestato allo stesso titolare della licenza di cui sopra. Lavori iniziati il 14/12/1968 e conclusi il 30/11/1970. Verbale di ispezione tecnico-sanitaria in data 09/03/1971 e certificato di prevenzione incendi rilasciato in data 22/02/1971: per cui l'attività, all'epoca della consegna del fabbricato, era soggetto ai controlli antincendio da parte dei Vigili del Fuoco. Al seminterrato vani abitabili nessuno e altri vani n. 1; al rialzato vani abitabili n. 8 e altri vani n. 7; al primo piano vani abitabili n. 8 e altri vani n. 7; al secondo piano vani abitabili n. 8 e altri vani n. 7. Se ne deduce che all'atto

dell'agibilità non vi fossero partizioni architettoniche nelle autorimesse. Un appunto del 22/06/1973 reca la dizione "superficie coperta mq. 280", cioè un valore di molto superiore a quello rilevato sul posto dallo scrivente perito – di poco inferiore ai 202 m² – secondo i criteri di misurazione invalsi all'attualità. Comunque nemmeno contando gli elementi aggettanti ai fini del computo, sebbene questi – comprese le coperture – sporgano tutti meno di 1,50 metri, si arriverebbe a raggiungere la superficie annotata. Solo calcolando pedissequamente da satellite l'area del contorno di gronda – ben sapendo che le superfici coperte ai fini edilizi attualmente non si misurano così – si ottengono poco più di 260 m², valore in ogni caso inferiore a quello sopra riportato.

I disegni architettonici non danno conto della piccola concavità a ovest che contraddistingue il fabbricato allo stato di fatto. Le loggette non sono finestrate. Al seminterrato non si vedono partizioni di sorta. Le dimensioni complessive dell'immobile, per come indicate in pianta, differiscono dalla realtà per meno del 2%. L'altezza fuori terra della palazzina, da progetto, è pari a 10,30 m, mentre nella realtà misura 10,52 m (+2,14%). Le altezze utili nette d'interpiano interessanti ai fini peritali sono quelle del seminterrato (denunciati 2,10 m) e del secondo piano (2,80 m), che si discostano per difetto dai valori medi rilevati rispettivamente del 2,43% e dell'1,07%. Pur sottolineando che, all'epoca, questi dati non venivano ancora forniti allo scopo di prospettare i parametri stereometrici del progetto, si tratta a ogni modo dei valori di riferimento allo scopo di determinare le tolleranze costruttive ex art. 34-bis, comma 1-bis, del DPR n. 380/2001. Per il garage il margine di legge è del 6%, per l'appartamento-giardino e per tutto il complesso edilizio del 4%: la verifica di non superamento dei limiti è pertanto soddisfatta. L'accertamento di conformità ex art. 36-bis, commi 1 e 5, lett. b), del suddetto testo unico comporterà indicativamente spese tecniche per € 3.000,00 e sanzioni per medi € 2.840,00. Come già accennato, una concisa relazione paesaggistica dovrebbe bastare a garantire l'assenza di vincoli all'epoca sia della prima costruzione che della realizzazione delle difformità. Tutto quanto qui sunteggiato s'intende a meno dell'onere di prova ex art. 9-bis, comma 1-bis, del pluricitato TUE e a meno che i responsabili dell'istruttoria non optino per un'interpretazione draconiana del concetto di "conformità urbanistica", circostanza che solitamente non ricorre.

D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Le unità staggite m.n. 264, subb 5-14 e 19 CEU, secondo il certificato integrale di stato famiglia dimesso dai servizi demografici del Comune di Zimella il 23/01/2025 (cfr. Allegato **E.3**), oltre che dall'esecutato risultano abitate da [REDACTED]

Siccome non sussiste l'evidenza di alcuno spostamento della residenza del debitore a far data dalla notifica del pignoramento, e sebbene l'assieme ivi anagraficamente alloggiato non costituisca – a rigore – il “nucleo familiare” dell'esecutato stesso, l'assetto abitativo sopra illustrato può comportare l'effettiva consegna dei beni staggiti al creditore solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento delle unità in esame.



foto 4 - il vano scala comune sub 10, al pianterreno, copre per metà la quota di sbarco al seminterrato e per l'altra metà quella del rialzato. Le gradinate sono su solette rampanti. I rivestimenti sono in lastroni marmorei smaltati; le finiture sono a tinte bianche e beige

L'abitazione al secondo piano, completamente ammobiliata, risulta in pessimo stato di conservazione soprattutto a causa del combinato di vulnerabilità termica dell'involucro e di protratta infiltrazione piovana dalla copertura. Il dato empirico si presenta fortemente mitigato solo nell'ingresso/disbrigo. L'angolo erboso esclusivo, tra le corticelle a cielo aperto verso il fronte stradale al pianterreno, è di scarso valore sia d'uso che venale. Anche le tinte esterne del condominio sono in cattive condizioni. La corsia comune alle autorimesse è disseminata di masserie di terzi; il posto auto esclusivo al seminterrato, pur in discreto stato di conservazione, già solo con un'utilitaria in stallo si mostra a spazio saturato.

L'immobile condominiale elevato sul m.n. 632 (CT) risale a più che al cinquantennio, con quanto ne consegue in termini di marcata vetustà delle finiture e degli impianti.

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

D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'abitazione e l'accessorio risultano coincidere con la residenza anagrafica dell'esecutato [REDACTED], che ivi risiede [REDACTED] (vedi Allegato E.3).

D.1.13 - OPPONIBILITÀ DEGLI STATI 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'esecutato 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 CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

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

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 04/11/2003 al n. 46228 R.G. e al n. 9565 R.P., capitale € 110.000,00, totale € 220.000,00, durata 25 anni 2 mesi 24 giorni, scrittura privata con sottoscrizione autenticata R.G./R.P. nn. 17921/7774 del 07/10/2003 [REDACTED]

[REDACTED] contro

[REDACTED] e con debitori non datori d'ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Zimella, CEU fg. 20 - m.n. 264 sub 5-14 e sub 19*, nonché sui 166/1000 di proprietà degli immobili censiti in *Comune di Zimella, CEU fg. 20 - m.n. 264 sub 10 e sub 11*. Formalità successiva nella quale questa nota funge da riferimento: iscrizione del 15/09/2023, R.P. n. 5356 e R.G. n. 36837 (vedi oltre).

Ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 15/09/2023 al n. 36837 R.G. e al n. 5356 R.P., capitale € 110.000,00, totale € 220.000,00, scrittura privata con sottoscrizione autenticata R.G. n. 17921 del 07/10/2003 notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED], sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Zimella, CEU fg. 20 - m.n. 264 sub 5-14 e sub 19*, nonché sui 166/1000 di proprietà degli immobili censiti in *Comune di Zimella, CEU fg. 20 - m.n. 264 sub 10 e sub 11*.

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

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 7501 dell'08/11/2023, trascritto al n. 51058 R.G. e n. 38293 R.P. a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Zimella, CEU fg. 20 - m.n. 264 sub 5-14 e sub 19*, nonché sui 166/1000 di proprietà degli immobili censiti in *Comune di Zimella, CEU fg. 20 - m.n. 264 sub 10 e sub 11*.

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

SENTENZE, LIQUIDAZIONI, DOMANDE GIUDIZIALI

Al 26/03/2025 non risultano in atti.

L'allegato E.8 contiene le ispezioni ipotecarie aggiornate al 17/03 u.s., condotte al ventennio sui soggetti e sugli immobili coinvolti dalla procedura.

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:

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 364/2023 RGE

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti e nello specifico contesto.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non risultano in atti (cfr. Allegato **E.11**).

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di appartamento, di corticella e di garage attestati rispettivamente al secondo piano, al pianterreno e al seminterrato, nell'impossibilità da norme urbanistiche di ampliarsi in alcuna direzione, al momento della vendita non può risultare alcuna disponibilità contrattuale relativa all'attitudine edificatoria residua.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Parte del lotto – e segnatamente quella in cui insiste l'edificio condominiale – ricade in vincolo paesaggistico per tutela dei corsi d'acqua secondo l'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004; il corso d'acqua tutelato è il fiume Guà. L'edificio condominiale è stato realizzato in area attualmente classificata come zona B – *di completamento*.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

I titoli abilitativi ottenuti per l'immobile sono privi di convenzioni urbanistiche.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Non risultano in atti.

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 dei beni staggiti.

D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Il condominio non ha un amministratore, essendo nello specifico il massimo numero di condomini pari a sei persone. Dall'atto e dagli accatastamenti si deduce che l'onere di contribuzione per i bcnc è di 166/1000, ossia la parte intera del quoziente 1000/6.

D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita sono un appartamento con giardinetto e un posto auto coperto esclusivo nell'ambito di un compendio condominiale – realizzato tra il 1968 e il 1970 – oggetto di ultima compravendita il 07/10/2003.

D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che l'immobile nel quale si trovano le unità staggite sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata. Il committente originario della costruzione era un privato cittadino.

D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

I beni pignorati sono costituiti nell'intera piena proprietà di un appartamento con garage e, anche a mente dell'art. 2, comma 2, della legge n. 122/1989, costituiscono un lotto unico.

D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.24 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da appartamento con giardino e posto auto coperto e, pertanto, sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani, adottando come sistema di comparazione i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in

relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di prevenzione 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.1.25 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'abitazione con corticella e posto auto coperto oggetto di stima viene ricavata attribuendo un coefficiente di millesimazione a ognuna delle componenti del fabbricato residenziale:

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m²) Sv=Srxcft M
piano S1	garage	5,20	2,74	2,151	14,26	0,40	5,70
pT	corte esterna	6,50	4,83	est.	31,39	0,03	0,78
2p	ingresso-disbrigo	5,13	1,67	2,818	8,58	0,80	6,86
	soggiorno	4,70	3,70	2,837	17,36	1,00	17,36
	cucininio	1,50	4,03	2,105	6,03	0,50	3,02
	loggia	1,62	3,54	2,886	5,74	0,20	1,15
	poggiolo	0,81	3,28	est.	2,66	0,10	0,27
	bagno	3,40	1,71	2,818	5,82	0,90	5,24
	letto 1	5,25	3,92	2,830	20,60	1,00	20,60
	letto 2	4,59	3,36	2,823	15,42	1,00	15,42
	letto 3	4,66	4,11	2,832	19,15	1,00	19,15
TOTALE APP.TO E GARAGE m.n. 264 subb 5-14 e 19					147,01		95,55

D.1.26 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati in zona suburbana – frazione di Zimella e comparti limitrofi edificati a Zimella (VR) - con riferimento ai dati OMI 1° semestre 2024 - risulta pari a 710 €/m² *con riscontro di lieve diminuzione nel decennio (calo del 2,07% rispetto al valore OMI 1° semestre 2014), tendenziale stabile.*

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'APPARTAMENTO CON GARAGE:

I principali elementi di valutazione che nell'appartamento con corticella e garage siti in via Stazione n. 2010 a Zimella si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle ricognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 364/2023 RGE

Compendio in zona urbanistica B, ma ricadente in vincolo paesaggistico da corridoio fluviale del Guà (-2%), con accesso promiscuo da strada provinciale molto trafficata (-1%), ridottissime distanze dai confini nord, sud e ovest (-1%) e riconsegna fuori traccia dell'acqua corrente dall'allaccio al sottoservizio consortile (-1%) - (cft $P = 0,95$)

Vetustà ultracinquantennale dell'insediamento (-20%), assenza di climatizzazione estiva (-5%), difformità catastali (-2,5%) ed edilizio-amministrative (-8,5%) da regolarizzare, interni da ritinteggiare (-6,5%), tetto da riparare pro quota (-6,5%), n. 2 infissi da sostituire (-2,5%) e dichiarazioni di rispondenza degli impianti da commissionare (-2,5%) - (cft $S = 0.46$)

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%) - (cft $D = 0.98$)

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

$$\text{cft } C = (0,95 \times 0,46 \times 0,98) = \mathbf{0,428260}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
subb 5-14 e 19	0,95	0,46	0,98	0,428260

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m² x cft C x sup. virtuale m²*), si ricava il valore totale della stima comparativa dell'abitazione unifamiliare con accesso-rio costituente il lotto unico della presente procedura:

$$\mathbf{V_T = (710,00 \text{ €/m}^2 \times 0,42826 \times 95,55 \text{ m}^2) = \text{€ } 28.341,86}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V _T =CxD
subb 5-14 e 19	710,00	0,428260	304,06	93,21	28.341,86

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dell'abitazione con giardinetto e posto auto pignorata risulta: $V_T = € 28.341,86$ arrotondato a € **28.500,00** (euro ventottomilacinquecento//00).

D.1.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che sussiste la necessità d'interventi per regolarizzazioni catastali ed edilizie, per l'integrazione dei sistemi di climatizzazione, per la ritinteggiatura interna, per la riparazione delle coperture comuni, per la sostituzione di due infissi e per l'emissione delle dichiarazioni di rispondenza sugli impianti tecnologici, si può ritenere che l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni pignorati risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

D.1.28 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado per vetustà dell'edificio e delle condizioni d'uso dell'abitazione con posto auto coperto, nonché dei relativi impianti dove e per come rilevati, si conferma il valore della stima.

$V_T = € 28.341,86$ arrotondato a € **28.500,00** (euro ventottomilacinquecento//00)

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Intera piena proprietà di un appartamento, di un giardinetto e di un posto auto coperto, rispettivamente al secondo piano, al piano terra e al seminterrato di un condominio da totali n. 17 unità, i quali sono costituiti da ingresso con disbrigo, soggiorno, cucinino, loggia, poggiolo, bagno e tre stanze da letto (m.n. 5), da una corticella erbosa (m.n. 14) e da un posto auto coperto singolo (m.n. 19), il tutto con ingresso pedonale e carraio imboccabile fronte strada e sito a Zimella (VR) e così descritto all'Ag. del Territorio di Verona:

Comune di Zimella (VR), C.T. - fg. 20

m.n. 632 - ENTE URBANO - eu/p - 995 m² – partita speciale 1

Comune di Zimella (VR), C.E.U. - fg. 20 - via Stazione *(senza il civico, che è al n. 2010)*

m.n. 264 subb 5-14 - cat. A/2 - cl. 3^a - vani 5,5 - sup. m² 99 - rd. € 340,86 - piano 2 *(e terra)*

m.n. 264 sub 19 - cat. C/6 - cl. 4^a - 15 m² - sup. m² 18 - rd. € 15,49 - piano S1

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 28.500,00

Laddove i due beni comuni non censibili pignorati pro quota in margine all'unità negoziale n. 2 (subb 10 e 11) sono privi di valore, sia d'uso che venale.

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, 26 Marzo 2025

il perito estimatore incaricato



E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza del bene: atto di compravendita del 07/10/2003 n. 17919 rep. notaio [REDACTED] dei beni in Comune di Zimella, CEU fg. 20, m.n. 264, subb 5-14 e 19, oltre alla comproprietà per 166/1000 dei bcnc subb 10 e 11

E.02 - Certificato storico di residenza dell'esecutato

E.03 - Stato di famiglia storico dell'esecutato

E.04 - Mail servizi demografici di Zimella del 24/01/2025 – Impossibile estrarre l'atto di matrimonio

~~**E.05** - Certificato anagrafico relativo al titolare di diritti reali sui beni pignorati~~

E.06 - Mappe e planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 20, elaborato, in scala 1:1000

E.06.2 - planimetrie catastali di raffronto in scala 1:200

E.06.3 - estratto di mappa completo m.n. 632

E.06.4 - n. 2 planimetrie catastali attuali (dep. 27/03/1985 e 12/11/1985)

E.06.5 - elaborato planimetrico degli immobili censiti sul m.n. 264 del fg. 20

E.06.6 - elenco dei subalterni censiti sul m.n. 264 del fg. 20

E.07 - Estratti storici del Catasto

E.07.1 - n. 2 visure storiche fabbricati graffiati fg. 20, m.n. 264 subb 5-14

E.07.2 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 20, m.n. 264 sub 19

E.07.3 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 20, m.n. 264 sub 10

E.07.4 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 20, m.n. 264 sub 11

E.07.5 - n. 1 visura storica terreno fg. 20, m.n. 632

E.07.6 - n. 1 visura storica terreno fg. 20, m.n. 264

E.07.6 - n. 1 visura storica terreno fg. 20, m.n. 305

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate al 17/03/2025

E.09 - CDU dell'area urbana

E.09.1 - certificato di destinazione urbanistica sottoscritto dalla responsabile dell'area Edilizia privata e Urbanistica in data 25/02/2025

E.09.2 - copia stralcio NTA art. 2.2 – pag. 39, Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua; art. 5.4 – pagg. 101-104 – Zone B e C1 – *di completamento*; estratti dalle Norme Tecniche Operative del P.I. V2 - 02/2023 di Zimella, vigente

E.10 - Titoli edilizi reperibili in UTC

E.10.1 - licenza di costruzione prot. n. 100/R del 27/08/1968, con elaborati grafici

E.10.3 - certificato di abitabilità prot. n. 3349 del 09/03/1971

E.11 - PEC Agenzia delle Entrate del 12/02/2025, in risposta a interpello del perito estimatore in data 05/02/2025: in anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione intestati all'esecutato

E.12 - Fotografie degli esterni

E.13 - Fotografie degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

E.14.1 - Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate dal 1° semestre 2014 al 1° semestre 2024