

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 69/2025 RGE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice

dott. PAOLA SALMASO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore procedente

AMCO – Asset Management Company Spa

con avv. Michele FONTANA

Parte eseguita

[REDACTED]



Esperto stimatore:

dott. ing. Edoardo FERRARESE - n. A3737 ordine degli Ingegneri di Verona e provincia

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custode giudiziario:

segreteria@studiolegalesordi.it

avv. Nicola SORDI - e-mail: [REDACTED]

telefono: 045/590819

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rettifica del testo disposta il 17.11.2025

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	4
D.1 - LOTTO UNICO	4
D.1.1 - Proprietà del lotto	4
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche	5
D.1.2 - Identificazione catastale del bene oggetto di vendita	5
D.1.3 - Descrizione del bene	9
D.1.4 - Contesto	9
D.1.5 - Descrizione dell'unità immobiliare	10
D.1.6 - Individuazione dei beni e delle pertinenze comuni	14
D.1.7 - Individuazione degli accessi dell'immobile	15
D.1.8 - Situazione urbanistica della zona	15
D.1.9 - Situazione catastale dell'immobile	16
D.1.10 - Situazione edilizia dell'immobile	16
D.1.11 - Stato di occupazione del bene	18
D.1.12 - Identificazione degli occupanti	19
D.1.13 - Opponibilità degli statl d'occupazione	19
D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici	19
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	19
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	21
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	22
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	22
D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	22
D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	22
D.1.21 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	22
D.1.22 - Separazione in natura e progetto divisionale	23
D.1.23 - Valutazione del lotto unico	23
D.1.24 - Criteri di stima	23
D.1.25 - Consistenza	24
D.1.26 - Stima	25
D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima	27
D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	27
E - ALLEGATI	29

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 69/2025 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritti oggetto di vendita	piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	trilocale al primo piano di un caseggiato multiproprietà, oltre alle servitù attive e passive sul bene comune (corte). Sup. commerciale totale abitazione 64,12 m²
Ubicazione	Trevenzuolo (VR), via Virgiliana n. 13
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Trevenzuolo (VR) foglio 28, mappale 51, sub 2, categoria A/3, vani 4
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 27.500,00
Stato di occupazione	beni abitati e condotti dall'esecutato, da sua moglie e dai tre figli, al momento tutti minorenni
Irregolarità edilizie	NO (salvo difformità per variazioni non essenziali)
Irregolarità catastali	Sì (storico intestati lacunoso, planimetria difforme)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO

NOTE: Lo stato di manutenzione dell'unità abitativa fa rilevare il visibile deterioramento delle finiture esterne. Lavori di rifacimento interni di scarsa qualità esecutiva. Rapporti aeroilluminanti lievemente sotto la soglia dell'ottavo in tre vani su quattro. Impianto originario ultrasecolare, prima ristrutturazione (con dichiarata sostituzione) nel 1976. Unico parcheggio disponibile sulla banchina fronte strada, non esclusivo. Caseggiato promiscuo, con due proprietà intercluse sul fondo del lotto.

Generatore di calore adoperato solo come scaldacqua, di incerti accatastamento CIRCE e manutenzione periodica. Riscaldamento con stufa a *pellet*. Climatizzazione estiva da macchina *monosplit* a ciclo invertibile. Scorporo del confinante m.n. 298 sentenziato nel 2010.

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

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

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

B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione, riferita all'atto di pignoramento del **06/03/2025**, viene indicata in capo a [REDACTED] la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà del seguente bene in Comune di Trevenzuolo (VR):

CEU - fg. 28 - m.n. 51 - sub 2 - cat. A/3 - 4 vani.

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, dalla planimetria, dall'elaborato planimetrico degli immobili, dall'elenco dei subalterni insistenti sul m.n. 51 e dalle visure storiche analitiche sui cespiti staggiti e sul soggetto usucapiente nel 2010 (cfr. allegati E.6 ed E.7). Il titolo di provenienza è stato procurato a pagamento dal notaio rogante.

C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il compendio pignorato consiste in un appartamento con tre stanze abitabili oltre a bagno, ripostiglio e scala esterna, attestato al primo piano di un caseggiato multiproprietà. Si tratta quindi di un'unità funzionale indivisibile e costituente, pertanto, il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.

D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un'abitazione al primo piano con scala esterna e corte promiscua al piano terra, laddove all'unità si accede appunto solo dalla scala a cielo aperto, CEU fg. 28, m.n. 51, sub 2.

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

All'impianto meccanografico, il bene situato in Comune di Trevenzuolo e censito CEU fg. 28, m.n. 51, sub 2, risultava di proprietà di [REDACTED]

Con atto di compravendita del 09/11/1994, nn. 40159/5172 rep./racc. notaio ARALDI, [REDACTED]

[REDACTED], la quota risultante nella piena proprietà ($1/2 + 1/2$) del cespite allibrato in Comune di Trevenzuolo, allora CEU Sez. D, fg. 5, m.n. 51, sub 2. Da notare che di questo passaggio intermedio non si trova alcuna trascrizione sullo storico catastale degli intestati dell'immobile.

Con atto di compravendita del 25/11/2004, nn. 22131/3904 rep./racc. notaio IACOPPE, [REDACTED]

[REDACTED] vendevano a [REDACTED] la piena proprietà (1/1) del cespite censito in Comune di Trevenzuolo, allora CEU Sez. D, fg. 5, m.n. 51, sub 2, il tutto – secondo l'atto – ubicato in Via Virgiliana n. 13-13/A (cfr. allegato E.1).

In base a quanto sopra, il bene pignorato è pervenuto all'attuale avente 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] – dal 02/04/2005 a oggi – abbia residenza in via Virgiliana n. 13 a Trevenzuolo. Con lui risultano vivere la moglie, [REDACTED], e i loro tre figli, al momento tutti minorenni. Pur essendo il debitore sposato, al Comune di Trevenzuolo il matrimonio non risulta trascritto nei registri di stato civile: non è perciò possibile rilasciare alcun certificato o estratto per sunto dell'atto di coniugio. 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 DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Il bene pignorato per la quota dell'intera piena proprietà in capo a [REDACTED] è all'attualità così distinto all'Agenzia del Territorio di Verona (rif. allegati E.6 ed E.7):

Comune di Trevenzuolo (VR), sez. Terreni – fg. 28

m.n. 51 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 245 m² – partita speciale 1

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 69/2025 RGE

Comune di Trevenzuolo (VR), sez. Urbana - fg. 28 - stradone Dazio n. 29 (recte via Virgiliana n. 13)

m.n. 51 sub 2 - cat. A/3 - cl. 3^a - vani 4 - sup. m² 71 - rd. € 150,81 - piano 1 (parte scala al piano terra)

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

1/1 della piena proprietà.

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

Il terreno situato a Trevenzuolo fg. 28, m.n. 51, risalente a impianto meccanografico del 17/04/1987, fino al 21/10/2016 risultava censito come *ente urbano* di 286 m². In quella data, con pratica di frazionamento n. VR0172840, in atti dal 21/10/2016 e presentata il 21/10/2016 stesso (n. 172840.1/2016), il mappale fu diviso nelle attuali particelle n. 51 – di 245 m² – e n. 289 – di 41 m². L'operazione prope-deutica alla vendita per usucapione trascritta il 28/11/2016 ai nn. 46170/30155 R.G./R.P., riguardante proprio lo scorporo del neocostituito m.n. 289 a beneficio del confinante.

Il cespite CEU foglio 28, m.n. 51, sub 2, trae origine da impianto meccanografico del 30/06/1987, allorquando i fabbricati predecessori erano due, censiti alla sez. urb. D, fg. 5, mm.nn. 51 e 130. Con frazionamento del 26/07/1991, in atti dal 20/10/1999 e classamento del 02/09/1999 (n. 6563/1991), i beni furono riuniti nel solo identificativo sez. urb. D, foglio 5, m.n. 51, sub 2, al quale la variazione di quadro tariffario dell'01/01/1992 ha attribuito la rendita attualmente in vigore. Con variazione del 13/08/2013, pratica n. VR0291011 in atti dal 13/08/2013 (n. 171237.1/2013), le coordinate catastali furono bonificate e omologate a quelle ora note. La superficie d'impianto è stata pubblicata il 09/11/2015, mentre la planimetria fu presentata con prot. n. 6563 del 26/07/1991, ossia contestualmente all'ultimo frazionamento utile.

ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico dell'appartamento con scala esterna e corte promiscua oggetto di stima, in via Virgiliana in Comune di Trevenzuolo, risulta:

via Virgiliana n. 13 37060 Trevenzuolo (VR)

La multiproprietà a due sul m.n. 51, ivi compreso quindi il sub 2, come si deduce dalla cronistoria amministrativa dei beni coinvolti, risale a impianto originario ultracinquantennale (il primo intervento di restauro e/o sostituzione utile è del 1976, con una risalenza ben superiore) ed è costituito da un caseggiato elevato su due piani f.t., con corti promiscue al pianterreno a formare un vialetto d'accesso co-

-mune, il tutto disposto in fregio al lato sudorientale di via Virgiliana, un asse di transito che è ramo della S.P. 25, posizionandosi a circa 3,65 km a sudovest del municipio di Trevenzuolo.

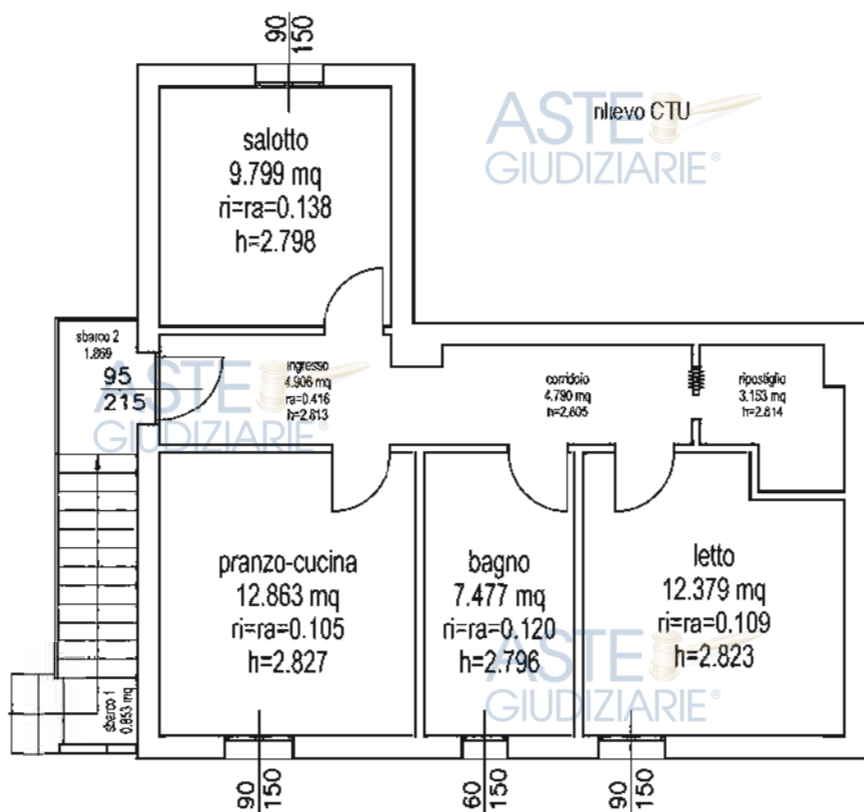
L'ingresso pedonale del civico n. 13, comune a tre mappali (nn. 51, 151 e 100 nell'ordine in cui si presentano dal ciglio viario), già dalla banchina stradale dà sulla scala esterna che costituisce l'unico accesso all'immobile pignorato. Non vi sono posti auto censiti in dotazione all'appartamento, per cui l'unica opzione di parcabilità è data proprio dallo stationamento fianco carreggiata. L'identificazione e l'intestazione del bene riportato 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 a bene censito effettivamente da attribuirsi a [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

L'indirizzo catastale dell'unità, stradone Dazio n. 29, non corrisponde all'effettiva localizzazione anagrafica del bene. La superficie netta dell'appartamento, anche contando la scala esterna, a un rilievo sul posto risulta inferiore ai 71 m² accatastati (vedi tabella a pag. 12). Il dato è viceversa congruo rispetto alla superficie *lorda* della sola porzione coperta, seppur di poco eccedente. La storia degli intestati traslascia completamente i penultimi proprietari, cioè i venditori dell'abitazione all'odierno esecutato come risultanti dal titolo di provenienza del bene.

La descrizione catastale dell'appartamento, risalente al 1991, evidenzia difformità nel complesso di trascurabile caratura erariale: 1) diversa configurazione dell'imbocco della scala al pianterreno, oltre che diverso numero di scalini; 2) diversa partizione – e diverse metrature reciproche – tra cucina e bagno; 3) presenza di una mazzetta nell'angolo esterno del ripostiglio e 4) mazzetta anche sul divisorio tra ripostiglio e stanza da letto. L'aspetto degno di nota è che lo stato di fatto rilevato corrisponde – salvo dettagli tutto sommato modesti – alla situazione *ante operam* di cui all'ultimo stato amministrativo approvato.

PRIMO PIANO
H = 2.796/2.827



La rettifica delle difformità riscontrate, che 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 DEL BENE

Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di un appartamento con corte promiscua fronte strada, attestato al primo piano di un caseggiato su tre mappali e costituito da scala esterna con due sbarchi, ingresso, salotto, sala da pranzo-cucina, corridoio, bagno, stanza da letto e ripostiglio, il tutto con accesso fronte strada sito a Trevenzuolo (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Trevenzuolo**, sez. Urbana, **fg. 28** - stradone Dazio n. 29 (*recte via Virgiliana n. 13*)

m.n. 51 sub 2 - ct. A/3 - cl. 3 - vani 4 - sup. m² 71 - rd. € 150,81 - piano 1 (*e in minima parte T*)

Comune di Trevenzuolo, sez. Terreni - fg. 28

m.n. 51 - ENTE URBANO - eu/p - 245 m² - partita speciale 1

CONFINI

Il terreno di sedime m.n. 51 confina: a nordovest S.P. 25 (via Virgiliana), a nordest m.n. 298, (lotto di terzi), a sudest m.n. 151 (lotto edificato di terzi), a sudovest fossato irriguo.

D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà di un appartamento con scala esterna e corte promiscua, attestato al primo piano di un caseggiato multiproprietà situato a Trevenzuolo (VR) in via Virgiliana n. 13.

Il Comune di Trevenzuolo conta 2.776 abitanti (dato aggiornato al 31/05/2025), situato a circa 20 chilometri a sudovest da Verona, con territorio di 26,94 km² compreso nell'*Alta pianura veronese occidentale*. I Comuni limitrofi sono Castelforte (MN), Erbè, Isola della Scala, Nogara, Rocca, Roverbella (MN) e Vigasio. Vi si hanno tracce d'insediamento sin dall'età del Bronzo. Nel Medioevo la storia del paese è legata ai monasteri di San Zeno e di San Giorgio in Braida, che furono oggetto di privilegi e di investiture feudali.

Roncole è la principale frazione di Trevenzuolo. Situata a 3,02 km dal centro capoluogo, vi risiedono 669 abitanti.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 69/2025 RGE

via Virgiliana è la via maestra di Roncolevà e, costituendo la tratta locale della S.P. 25, ne rappresenta l'asse viario fondamentale sull'importante collegamento tra Isola della Scala e Castelbelforte. Il caseggiato dove si trova il bene staggito è situato fuori porta, su un terreno di risalente edificazione, molto vicino al confine di regione, in località *La Tromba*. Il lotto, trovandosi in ambito a nettissima prevalenza agricola, è in quadrante urbanisticamente assimilato a *edilizia diffusa*, al crocevia tra un canale irriguo e la strada provinciale.

D.1.5 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il caseggiato multiproprietà sui mm.nn. 51, 151 e 100 del fg. 28, all'interno del quale – verso la pubblica via – è localizzata l'unità immobiliare staggita, insiste prevalentemente sul lato nord-orientale di un terreno in larga misura ricoperto da battuto di cemento, salvo che lungo le banchine stradali sterrate, il fabbricato impegnando due piani fuori terra. La sovrastruttura si articola in un solo edificio abitabile a pianta rettangolare, debolmente concavo verso l'angolo sud-est, con le aree cortive formanti uno stradello comune al pianterreno. Un cubicolo adibito ad autorimessa, estraneo al pignoramento e staccato dalle residenze, completa il quadro dell'edificato di immediata prossimità. La sagoma dell'immobile maggiore si può inscrivere in un rettangolo di ca. 43,50 x 10,00m. Le superfici calpestabili dell'unità m.n. 51, sub 2, sono pari a 6,55 m² esterni (scala e sbarchi) e a 55,37 m² interni. I muri in comune con le u.i.u. attigue, così come tutti i paramenti d'ambito, sono a due teste, in mattoni pieni intonacati e tinteggiati su ambo i lati e dalle ridotte prestazioni termoacustiche. Ridossate a lato della balastra muraria del primo sbarco della scala si trovano due cassette di riconsegna del gas metano, malgrado l'esecutato riferisca del prelievo di combustibile da un bombolone di gasolio. L'acqua corrente proviene da pozzo e, stando alle rappresentazioni edilizie dello schema scarichi, i reflui si accumulano in una fossa settica ricavata a poca distanza dal sedime coperto.

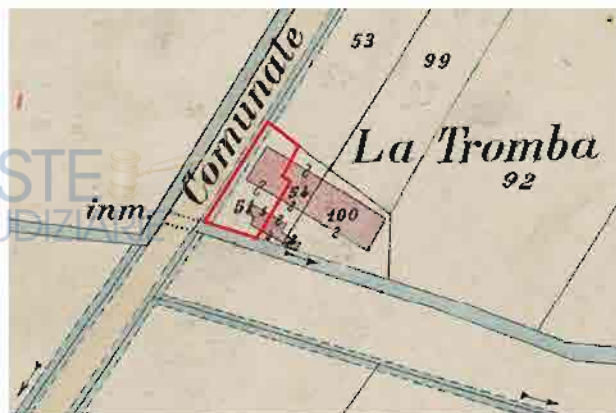


foto 1 - mappa catastale d'impianto relativa alla località in cui ricade l'immobile pignorato. In rosso è contornato il perimetro del m.n. 51, già all'epoca della stesura (primi decenni del secolo scorso) censito con l'attuale identificativo particellare. Il riscontro attesta che l'età effettiva della costruzione, di là dagli adempimenti formalizzati presso il competente ufficio tecnico comunale, più che il cinquantennio eccede il secolo.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

L'abitazione m.n. 51 sub 2 oggetto di stima è situata al primo piano del caseggiato residenziale, con la porta d'ingresso rivolta verso la strada maestra, ed è composta da scala esterna con due sbarchi, ingresso, salotto, sala da pranzo-cucina, corridoio, bagno, stanza da letto e ripostiglio. L'altezza utile interna si attesta sempre oltre i due metri e ottanta centimetri salvo che nel bagno e nel salotto, dove comunque il valore di 2,80m viene mancato di pochissimo.

Le pareti attrezzate della cucina e il perimetro di ingresso, corridoio e salotto sono in listelli di finta scorza di pietra grigia fino a un'altezza di circa 1,60m, applicati in proprio dall'esecutato su supporti cementizi dallo spessore molto pronunciato, sormontanti le imbotti delle porte e tutti percorsi da crepe longitudinali da ritiro. Nel bagno i rivestimenti verticali – in ceramica smaltata bianca – si spingono sino a circa 2,20m di altezza. Nel vano adibito a servizi igienici anche il pavimento è in piastrelle lucide, ma di color verde acqua. Gli altri pavimenti sono in quadroni marroni di gres porcellanato con zigrinature decorative. I battiscopa, dove presenti, sono lignei. Gli infissi esterni sono ovunque in legno tenero scuro con persiane dello stesso materiale, molto deteriorate. La scarsa prestazione termica delle aperture finestrate e delle componenti opache d'involucro è particolarmente evidente nel bagno, sopra la finestra, e nel ripostiglio, dove l'ammuffimento delle tinte lungo le linee fredde ha avuto modo di riproporsi anche dopo la mano di tinteggiature pure applicata in proprio dall'esecutato in tempi relativamente recenti. Il ripostiglio, di tutta evidenza, non è però stato ritinteggiato in quell'occasione. La porta d'ingresso è blindata con serratura di sicurezza e verosimilmente munita di strato coibente intermedio. I rapporti aeroilluminanti, nei vani finestrati dell'appartamento, eccedono l'ottavo solo nel salotto. Negli altri locali il valore si attesta o di poco sotto (bagno) o sul decimo (pranzo-cucina, stanza da letto).

La scala esterna, con ringhiera in ferro battuto dalla seconda rampa fino a tutto il perimetro libero dello sbarco fronte ingresso, è rivestita con *clinker* da esterni lungo tutto il suo sviluppo. Le condizioni del rivestimento, sulla rampa d'imbocco al pianterreno, sono pessime. Anche le tinteggiature esterne si presentano ammalorate per la prolungata esposizione alle intemperie. L'esecuzione in proprio delle pitture ha comportato la proiezione di schizzi sulle maestà delle porte interne, che sono in legno massiccio verniciato chiaro.

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)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n = Lu_n \times La_n$
pT	scala 1	0,69	1,03	est.			0,71
	sbarco 1	0,88	0,98				0,85
	scala 2 pT	1,49	1,05				1,56
1p	scala 2 1p	1,49	1,05				1,56
	sbarco 2	1,78	1,05				1,87
	ingresso	3,33	1,47	2,813	2,04	0,42	4,91
	salotto	3,17	3,10	2,798	1,35	0,14	9,80
	pranzo-cucina	3,76	3,42	2,827	1,35	0,10	12,86
	corridoio	3,59	1,33	2,805	-	-	4,79
	bagno	3,76	1,99	2,796	0,90	0,12	7,48
	letto	3,53	3,50	2,823	1,35	0,11	12,38
	ripostiglio	1,94	1,63	2,814	-	-	3,15
TOTALE APPARTAMENTO CON SCALA ESTERNA m.n. 51 sub 2							61,92

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali dell'appartamento, considerato che si tratta di un manufatto d'età come minimo semisecolare, appaiono nel complesso discrete. Lo stesso, decisamente, non può dirsi dello stato di conservazione e di manutenzione delle finiture esterne, intonaci, tinte e rivestimenti della scala, dove esiste la possibilità che non si intervenga per manutenzione straordinaria dai cinquant'anni trascorsi dall'ultima ristrutturazione utile. Molte linee di congiunzione tra muri e soffitti, all'interno, esibiscono vulnerabilità ai ponti termici. Le tinte bianche, applicate da relativamente poco tempo, di là dalla loro evidente proiezione sugli altri elementi di finitura, sono in buone condizioni. L'impianto portante dell'edificio è costituito da muratura in mattoni pieni, a due teste, elevata a sostegno di due orizzontamenti e delle falde di copertura. Al rilievo sul posto i paramenti murari sono sempre spessi poco meno di 30cm, di scarsa prestazione termica. Il collaudo statico e le sezioni degli elaborati grafici prelevati in UTC mostrano, per la copertura, un ordito a tavelloni spioventi su muretti in mattoni forati, col sottotetto mantenuto praticabile da una botola apribile dal soffitto della stanza da letto. I divisori sono in tavolati di laterizio forato; i solai tutti presumibilmente in laterocemento con nervature a interposte. Il casseggiato, 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. I soffitti trasmettono verso ambiente non riscaldato (ovvero il già citato sottotetto), mentre i pavimenti confinano con il sottostante sub 1, presumibilmente riscaldato secondo gli usi di una residenza continuativa.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Il generatore di calore per l'acqua calda sanitaria è una caldaia murale da interni, a scambio istantaneo, marca Immergas modello Eolo Mini da 24 kW. L'apparecchio potrebbe fungere anche da generatore per il riscaldamento, ma forse per ragioni di economicità l'esecutato – da epoca non meglio precisata – preferisce sopperire con una caldaia a *pellet*. Il sistema di distribuzione, diramando in alta temperatura senza alcun visibile collettore complanare, se attivo smisterebbe il vettore verso un anello intervallato da termosifoni in acciaio tutti fuori nicchia. Il tubo fumi della stufa a basamento, piazzata in fondo al corridoio di fianco alla porta del ripostiglio, è dislocato praticando alesaggi di passaggio nel divisorio col bagno e nel soffitto di quest'ultimo locale, qui peraltro provocando anomalie termiche al contorno. La climatizzazione estiva si appoggia su una macchina *monosplit* a espansione diretta e a ciclo invertibile, marca Panasonic, con potenze 3.30/3.70 kW freddo/caldo. Il gruppo interno è alloggiato sopra la porta d'ingresso, poco lontano dalla motocondensante.

L'impianto idrosanitario serve un bagno con doccia, vasca, lavatrice, tazza, bidet e lavabo, nonché la cucina col suo lavello. Come già accennato, la distribuzione dell'acqua calda non dispone di alcun sistema d'accumulo, essendo a erogazione diretta. Sopra il fornello – che è a gas – si vede una cappa d'aspirazione statica. L'illuminazione si appoggia ovunque su lampade e punti luce a incandescenza con cablaggi sottotraccia. Nessuno degli impianti tecnologici è munito delle dichiarazioni di conformità attualmente propedeutiche all'agibilità dell'abitazione, nonostante il permesso di abitabilità – rilasciato nel 1992 – facesse già seguito alla promulgazione della prima legislazione italiana in materia (legge n. 46/1990).

Lo stesso titolo, per inciso, fu cronologicamente successivo sia alla legge n. 13/1989 che alla legge n. 122/1989: se l'adattabilità dell'abitazione in termini di superamento delle barriere architettoniche è perlomeno ipotizzabile, la disponibilità di un posto auto esclusivo nei termini di norma è al momento da escludersi.

Dell'età ultracinquantennale/secolare dell'insediamento, dei costi per sistemazioni minime per € 10.000,00 e per l'ottenimento delle dichiarazioni di rispondenza ex art. 7, comma 6, del DM n. 37/2008 per gli impianti tecnologici (€ 500,00) – si è debitamente tenuto conto nell'estimo.

D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE PERTINENZE COMUNI

L'elaborato planimetrico depositato al catasto in uno con tipo mappale del 24/10/2016 (cfr. Allegato E.6) individua n. 1 bene non censibile comune alla comproprietà del m.n. 51, ovvero il sub 4 (corte). Il bene è comune e afferente a tutti i tre subalterni esclusivi. La vendita per usucapione che colpì il m.n. 51 del fg. 28, trascritta il 28/11/2016 ai nn. 46170/30155 R.G./R.P., ebbe come unico effetto il frazionamento del m.n. 298 – a nordest – a scapito del m.n. 51. L'assenza di qualsivoglia amministrazione condominiale del compendio sarà ulteriormente ribadita al successivo § D.1.19.

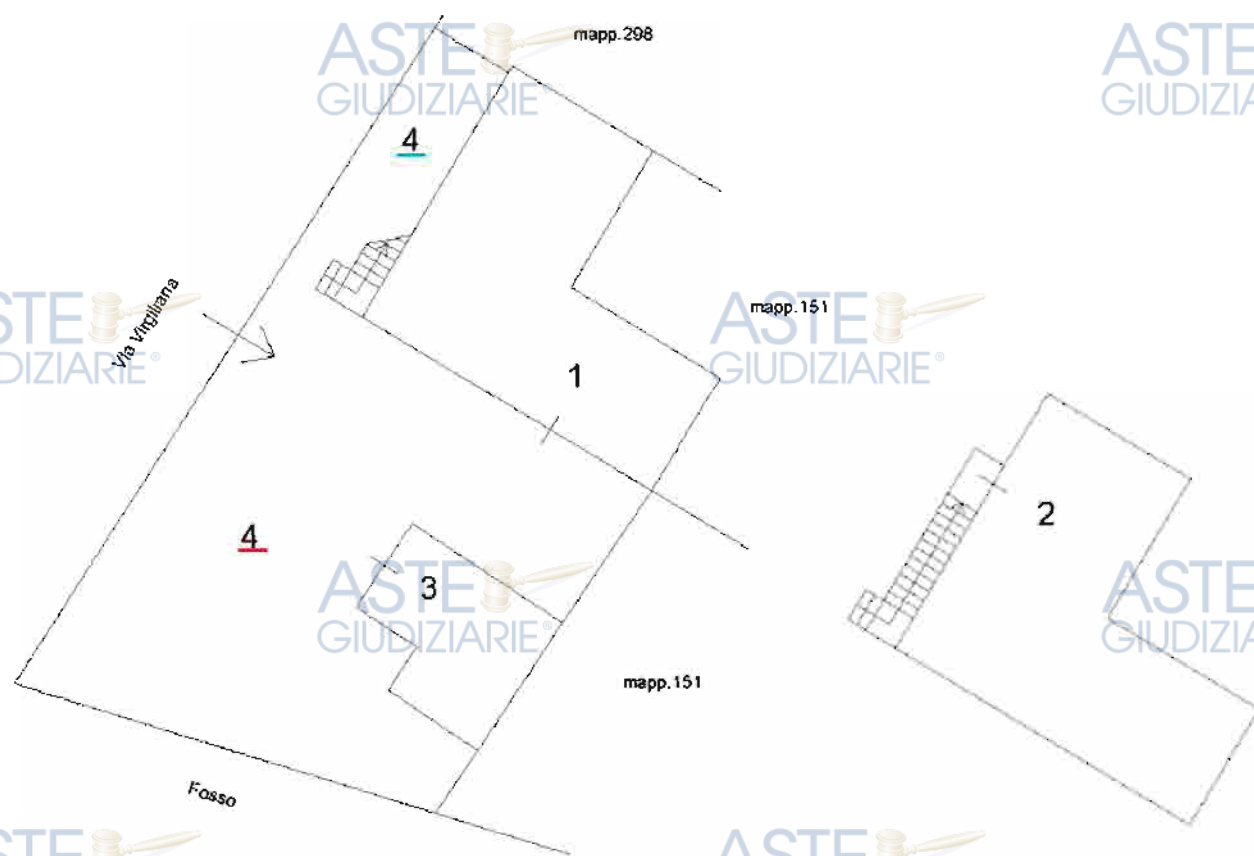


fig. 2 – Sopra, a sinistra, è riprodotto l'elaborato planimetrico del pianterreno con la corte comune mentre, a destra, si osserva lo schema a vista del primo piano. Non si ha notizia di criteri invalsi tra il vicinato per la ripartizione di eventuali spese manutentive. Il bcnc sub 4, dove sottolineato in azzurro, indica il punto in cui – senza che esista alcuna unità esclusiva all'uopo dedicata – è possibile trovare lo spazio per parcheggiare. Lo stallo è a cielo aperto e lambisce il sedime di una strada abbastanza trafficata

D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Al caseggiato, solo dalla via maestra, si può accedere da uno stradello promiscuo pedonale e carraio, del tutto privo di sbarramenti o d'altre chiusure mobili. All'appartamento si accede da una scala esterna che, dal pianterreno, sbarca su un terrazzino al primo piano. Nell'abitazione staggita si entra poi da una porta blindata rivolta verso la pubblica via.

D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Comune di Trevenzuolo è dotato di Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con delibera del presidente della Provincia di Verona n. 85 del 06/09/2017, oltre alla variazione approvata con D.C.C. n. 21 del 27/07/2023, nonché del Piano degli Interventi (P.I.) approvato giusta D.C.C. n. 41 del 16/12/2019.

Stando al certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai fini peritali in data 21/05/2025 (cfr. Allegato E.9), emerge che l'area di sedime fronte strada del caseggiato (CT fg. 28 m.n. 51) dove si trova anche il cespite oggetto di stima in via Virgiliana n. 13 risulta classificata dal P.I. tra le zone agricole art. 47 – *ambiti a edificazione diffusa* e, in parte, sottoposta a vincolo paesaggistico, per la presenza del conterminare corso d'acqua, nonché a fascia di rispetto viaria. Nella fattispecie, in base al suddetto art. 47 delle vigenti norme tecniche operative di piano, in zona agricola sono ammessi interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione dell'esistente, purché nel rispetto di stringenti requisiti di compatibilità con la localizzazione e la finalizzazione rurale delle iniziative edilizie. Il vincolo paesaggistico è apposto in ottemperanza al D.Lgs. n. 42/2004, ossia di una norma successiva all'ultimo titolo abilitativo utile.

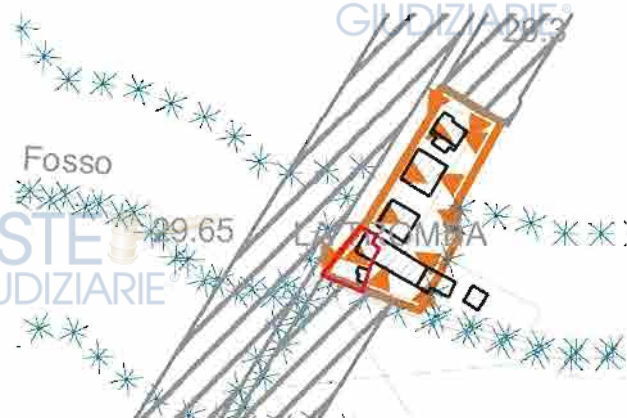


foto 3 - estratto dalla tavola 13.1.2 – *inquadramento generale* del vigente piano degli interventi di Trevenzuolo, fuori scala. In rosso è delimitato il perimetro di massima del m.n. 51 al catasto terreni. Il corridoio fluviale soggetto a vincolo paesaggistico è marcato dal tratteggio ad asterischi. Le fasce tratteggiate marcano i corridoi soggetti a rispetto stradale. Il lotto era edificato e abitato da tempo già al momento dell'entrata in vigore della legge n. 431/85, l'asserzione trovando riscontro nella mappa catastale d'impianto

Le previsioni di norma, riguardo a queste zone, circoscrivono pesantemente l'ambito dell'iniziativa edificatoria consentita ai soli interventi edilizi al servizio delle aziende agricole, siano essi destinati alla residenza che a strutture agroproduttive. Le pressoché assenti specifiche relative alla miglitoria dell'edificato esistente, unitamente al sovrapporsi di due fasce vincolate sul lotto in esame, definiscono un quadro nel quale non solo qualsivoglia intervento presupponga la piena legittimità dello stato di fatto, ma anche la materiale impossibilità di incrementare il carico urbanistico/stereometrico in essere.

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Trevenzuolo, né allo stato di fatto sono rilevabili aspetti in contrasto con le disposizioni di piano vigenti all'epoca del rilascio dell'ultimo titolo concessorio utile. Dei vincoli derivanti dalla tutela paesaggistica del corridoio fluviale e dalla protezione della sede viaria maestra si è debitamente tenuto conto nell'estimo.

D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Gli ultimi adempimenti utili all'Agenzia del Territorio, dove si definiscono i profili di classamento e di consistenza attualmente in essere per il cespite, sono del 26/07/1991 (planimetria), del 13/08/2013, pratica n. VR0291011 in atti dal 13/08/2013 (n. 171237.1/2013, attuali identificativi), e del 09/11/2015 (superficie d'impianto, cfr. Allegati E.6 ed E.7).

La conformità catastale dell'appartamento risente dell'erronea localizzazione dell'indirizzo, che è in via Virgiliana e non in stradone Dazio, della deficitaria trascrizione storica degli intestati e della difforme configurazione planimetrica interna dell'unità. Salvo piccoli dettagli, la rappresentazione grafica dell'immobile corrisponde allo stato di fatto ante operam di cui all'ultimo stato amministrativo approvato.

D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

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

- concessione edilizia n. 32 dell'08/08/1977, intestata a [REDACTED] e relativa alla ristrutturazione di un fabbricato sito in località Roncole, borgata "La Tromba". Il m.n. 51, all'epoca, non era ancora stato deprivato dell'attuale m.n. 298. Il titolo faceva seguito a domanda presentata il 23/10/1976 e a parere della commissione edilizia co-

comunale emesso in data 12/11/1976. Prescrizioni particolari: gli scarichi delle acque luride e bianche dovranno avvenire in fossa biologica, indi immessi in fogna *a tenuta* (la zona, come ovvio, non è dotata di sottoservizi fognari). Già in questo frangente, mercé la denuncia della scala esterna e delle nuove partizioni interne, l'aspetto dell'abitazione al primo piano assumeva contorni pressoché identici all'attuale stato di fatto, salvo l'assente divisorio tra ingresso e pranzo-cucina, l'indicazione di una porta verso lo spalone nel disbrigo e il ripostiglio allora adibito a bagno. Con nota prot. n. 2558 dell'08/09/1978 il titolo veniva sospeso a riscontro della segnalazione pervenuta dai servizi tecnici della Provincia, con la quale si esprimeva l'abusiva esecuzione di un intervento di sostituzione in luogo di ristrutturazione edilizia. Eppure la relazione tecnica allegata alla domanda di concessione, con protocollo datato 23/10/1976, parlava esplicitamente di "*necessaria demolizione*" con successiva ricostruzione;

- concessione edilizia in sanatoria n. 687 dell'01/09/1992, intestata a [REDACTED] e concernente variante alla precedente C.E. n. 32/77 e costruzione garage. Le premesse salienti al rilascio furono la domanda depositata il 23/11/1990, il parere dell'ufficiale sanitario dell'08/03/1991 e il parere della commissione edilizia comunale in data 14/02/1991. La planimetria approvata *ante operam*, per l'unità al primo piano, corrisponde in pieno a quella concessionata quindici anni prima. È poi illustrata una configurazione di progetto che, pur identica a quella reperibile al catasto, non ha rispondenza con l'attuale stato di fatto per quanto attinente alla distribuzione interna dei vani;
- permesso di abitabilità n. 4272/92 del 16/11/1992, facente seguito a domanda del 17/10/1992, ad accertamento sanitario con sopralluogo del 20/10/1992 e a visita del tecnico comunale il 05/11/1992, nuovamente intestato a [REDACTED]. Collaudo statico a firma dell'ing. Giuseppe MENEGBELLI a fronte di pratica genio civile n. 2362/91 del 26/07/1991 (con rilevata omissione nel deposito dei certificati di prova sui materiali impiegati). Vani abitabili n. 9. Il dispositivo non fa menzione di alcuna dichiarazione di conformità: la legge n. 46/1990, tuttavia, entrò in vigore il 13/03/1990.

Le difformità rilevate quanto alla distribuzione interna degli spazi, che salvo modesti dettagli rimandano integralmente all'assetto interno denunciato contestualmente alla domanda e al ri-

lascio del primo titolo abilitativo nel 1977, non incidono sulle carature stereometriche già autorizzate. Esse, a norma dell'art. 32, comma 1, del novellato DPR n. 380/2001, costituiscono variazioni non essenziali al progetto approvato – senza tralasciare che l'abitabilità fu rilasciata anche a seguito di visita dell'istruttore tecnico comunale, come espressamente specificato dal dispositivo del provvedimento finale. Un tanto basta a garantire la verifica di legittimità sul progresso come da art. 9-bis, commi 1-bis e 1-ter, del già citato testo unico. Le tolleranze costruttive ex art. 34-bis, comma 1-bis, del TUE danno un margine di legge del 5%, per cui la verifica di non superamento dei limiti dovrebbe risultare facilmente soddisfatta. L'accertamento di conformità ex art. 36-bis, commi 1 e 5, lett. b), comporterà indicativamente spese tecniche per € 3.000,00 e sanzioni per minimi edittali € 516,00. Una concisa relazione paesaggistica dovrebbe bastare a garantire l'assenza di vincoli all'epoca sia della prima costruzione (ante '67 e ante '42) che della realizzazione delle difformità interne (1977-78). L'autorità competente in materia paesaggistica deve esprimersi entro 180 giorni dalla domanda di sanatoria, previo parere vincolante della soprintendenza da fornire entro 90 giorni. Tutto quanto qui sunteggiato s'intende a valere su una doppia conformità c.d. "semplificata" secondo la legge 24/07/2024, n. 105.

D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'unità staggita m.n. 51, sub 2 CEU, secondo il certificato integrale di stato famiglia dimesso dall'ufficio anagrafe del Comune di Trevenzuolo il 23/04/2025 (cfr. Allegato E.3), oltre che dall'esecutato risultano abitate da sua moglie, [REDACTED] e dai loro tre figli, al momento tutti minorenni. Siccome non sussiste l'evidenza di alcuno spostamento della residenza del debitore a far data dalla notifica del pignoramento, trattandosi l'assieme ivi anagraficamente alloggiato di nucleo familiare, l'assetto abitativo sopra illustrato può comportare l'effettiva consegna dei beni staggiti all'acquirente solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile.



foto 4 - i corpi scaldanti, tutti radiatori in acciaio in cattivo stato di conservazione e tenuti fuori uso risparmiando attraverso l'utilizzo di una stufa a pellet per il riscaldamento, sono sempre fuori traccia, senza nicchie sottodavanzale

L'abitazione al primo piano, completamente ammobiliata, risulta in discreto stato di conservazione, sebbene gli interventi di tinteggiatura e rifinitura condotti in proprio dall'esecutato in epoca relativamente recente non abbiano rispettato disciplinari o standard qualitativi improntati alla piena regola dell'arte. Il ripostiglio pare non essere mai stato oggetto di interventi manutentivi. Segni di condensa muffita lungo i ponti termici di maggiore vulnerabilità. Rivestimento dei gradini molto ammalorato, specialmente lungo la rampa breve all'imbocco della scalinata esterna dal pianterreno. Banchine erbose apparentemente sfalciate solo in occasione dei tagli programmati da parte della pubblica autorità.

Il caseggiato multiproprietà elevato sui mm.nn. 51, 151 e 100 (CT) risale a ben oltre il cinquantennio, con quanto ne consegue in termini di marcata vetustà delle finiture esterne e degli impianti sottotraccia. *Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.*

D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'abitazione risulta coincidere con la residenza anagrafica dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] che ivi risiede con la moglie e coi tre figli (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 (*ref. documenti in atti e verifiche d'ufficio*).

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 16/12/2004 al n. 56066 R.G. e al n. 12213 R.P., capitale € 70.000,00, totale € 140.000,00, durata 30 anni, atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 22132/3905 del 25/11/2004 notaio IACOPPE Pierpaolo, a favore di Banca CARIGE Spa – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede a Genova e c.f. 03285880104, contro [REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile censito in *Comune di Trevenzuolo, allora CEU sez. urb. D, fg. 5 - m.n. 51 sub 2.*

Ipoteca in rinnovazione derivante da rettifica di concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 05/11/2024 rep. n. 44888 R.G. e al n. 6872 R.P., capitale € 70.000,00, totale € 140.000,00, atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 22132/3905 del 25/11/2004 notaio IACOPPE Pierpaolo, a favore di Banca CARIGE Spa – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede a Genova e c.f. 03285880104, contro [REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile censito in *Comune di Trevenzuolo, già CEU sez. urb. D, fg. 5 - m.n. 51 sub 2.*

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. 632 dell'11/05/2012, trascritto il 20/07/2012 al n. 25342 R.G. e n. 18286 R.P., a favore dell'[REDACTED] contro [REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile censito in *Comune di Trevenzuolo, allora CEU sez. urb. D, fg. 5 - m.n. 51 sub 2.*

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 1836 del 06/03/2025, trascritto il 02/04/2025 al n. 12679 R.G. e n. 9245 R.P. a favore di AMCO – Asset Management Company Spa con sede a Napoli e c.f. 05828330638 (richiedente: SOVIME Srl, corrente in piazza G. Bovio n. 22 – 80133 Napoli), contro [REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile censito in *Comune di Trevenzuolo, CEU fg. 28 - m.n. 51 sub 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, DOMANDE GIUDIZIALI

Ai 18/08/2025 non risultano in atti.

L'allegato E.8 contiene le ispezioni ipotecarie aggiornate all'11/08 u.s., condotte oltre il ventennio sui soggetti, sul terreno e sull'immobile 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:

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 attestato al primo piano di un caseggiato multiproprietà, 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

Tutto il caseggiato 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 un fosso irriguo a sud del lotto. L'edificio condominiale è stato realizzato in area attualmente classificata come zona agricola – ambiti a edificazione diffusa.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

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

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 69/2025 RGE

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Non risultano in atti.

PRONUNCIAMENTI PASSATI IN GIUDICATO (solo sul vicino m.n. 298):

Sentenza di acquisto per usucapione rep. n. 7510/2002 del 25/10/2010, trascritta il 28/11/2016 al n. 46170 R.G. e n. 30155 R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Trevenzuolo, CEU fg. 28 - m.n. 298 - m.n. 51* (non incide in alcun modo sul godimento del bene pignorato, cfr. allegato E.8).

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; a permanere opponibili è l'unico esito dell'usucapione di cui al paragrafo precedente, ossia lo scorporo e l'assegnazione a terzi del m.n. 298.

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 del bene staggito.

D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Il caseggiato non ha un amministratore; inoltre non risulta in atti – né dopo specifica richiesta all'interessato – invalso negli anni alcun criterio di ripartizione delle spese comuni.

D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Il bene oggetto di vendita è un appartamento nell'ambito di un caseggiato multiproprietà – ristrutturato o ricostruito da ultimo tra il 1977 e il 1978 – oggetto di ultima compravendita il 25/11/2004.

D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che il caseggiato nel quale si trova l'unità staggita sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata. La committente della ristrutturazione (e/o sostituzione) era una privata cittadina.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 69/2025 RGE

D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

Il bene pignorato è costituito nell'intera piena proprietà di un appartamento indivisibile e, pertanto, costituisce un lotto unico.

D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.24 - CRITERI DI STIMA

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento con scala esterna e corte promiscua 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 oggetto di stima viene ricavata attribuendo un coefficiente di millesimazione a ognuna delle componenti dell'unità residenziale:

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srx cft M
pT	scala 1	0,69	1,04	est.	0,72	0,30	0,21
	sbarco 1	0,98	1,00		0,98	0,30	0,29
	scala 2 pT	1,49	1,05		1,56	0,30	0,47
1p	scala 2 1p	1,49	1,05	est.	1,56	0,30	0,47
	sbarco 2	1,82	1,09		1,98	0,40	0,79
	ingresso	3,73	1,58	2,813	5,90	0,70	4,13
	salotto	3,52	3,68	2,798	12,95	1,00	12,95
	pranzo-cucina	4,11	3,77	2,827	15,50	0,90	13,95
	corridoio	3,71	1,68	2,805	6,26	0,70	4,38
	bagno	4,11	2,10	2,796	8,62	0,90	7,76
	letto	3,87	3,85	2,823	14,89	1,00	14,89
	ripostiglio	2,28	2,10	2,814	4,78	0,80	3,83
TOTALE APP.TO CON SCALA EST. m.n. 51 sub 2					75,70		64,12

D.1.26 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati in zona extraurbana - territori a scarsa densità edilizia, prevalentemente di tipo rurale a Trevenzuolo (VR) – con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2024 – risulta pari a 715 €/m² con riscontro di lieve aumento nel decennio (incremento del 3,62% rispetto al valore OMI 2° semestre 2014), tendenziale stabile.

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'APPARTAMENTO:

I principali elementi di valutazione che nell'appartamento con scala esterna e corte comune sito in via Virgiliana n. 13 a Trevenzuolo si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle ricognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

Compendio in zona agricola, ricadente in vincolo paesaggistico da corridoio fluviale e in fascia di rispetto stradale (-2%), con accesso promiscuo da strada provinciale molto trafficata (-1%), a ridottissima distanza dal confine ovest (-1%), privo di sottoservizi idrofognari (-2%) e di posto auto esclusivo censito (-1%) - (cft P = 0,93)

Vetustà ultracinquantennale dell'insediamento e necessità di sistemazioni generali (-25%), difformità catastali (-3%) e edilizio-amministrative (-8%) da regolarizzare e dichiarazioni di ri-

spondenza degli impianti da commissionare (-1%). Presenza di climatizzazione estiva (+3%) - (cft S = 0,66)

La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso e dall'eventualità che i beni pignorati entrino nell'effettiva disponibilità dell'acquirente 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 x cft S x cft D) risulta:

$$\text{cft C} = (0,93 \times 0,66 \times 0,98) = \mathbf{0,601524}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C = P x S x D
sub 2	0,93	0,66	0,98	0,601524

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 accessorio costituente il lotto unico della presente procedura:

$$\mathbf{V_T = (715,00 \text{ €/m}^2 \times 0,601524 \times 64,12 \text{ m}^2) = \text{€ } 27.577,35}$$

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 = A x B	D	V _T = C x D
sub 2	715,00	0,601524	430,09	64,12	27.577,35

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dell'abitazione con giardinetto e posto auto pignorata risulta:

$$\mathbf{V_T = \text{€ } 27.577,35 \text{ arrotondato a € } 27.500,00 \text{ (euro ventisettemilacinquecento//00).}}$$

D.1.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che sussiste la necessità d'interventi per regolarizzazioni catastali ed edilizie, per la verifica di funzionalità della distribuzione del riscaldamento da caldaia murale, per la ripresa di alcuni elementi di finitura interna, per il ripasso delle tinte esterne e della copertura nonché per l'emissione delle dichiarazioni di rispondenza sugli impianti tecnologici, si può ritenere che l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene pignorato 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'abitazione e delle condizioni d'uso dell'appartamento con scala esterna e corte promiscua, oltre che dei relativi impianti dove e per come rilevati, si conferma il valore della stima.

V_T = € 27.577,35 arrotondato a € 27.500,00 (euro ventisettemilacinquecento/100).

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Intera piena proprietà di un appartamento con corte promiscua fronte strada, attestato al primo piano di un caseggiato su tre mappali e costituito da scala esterna con due sbarchi, ingresso, salotto, sala da pranzo-cucina, corridoio, bagno, stanza da letto e ripostiglio, il tutto con accesso fronte strada sito a Trevenzuolo (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Trevenzuolo (VR), C.T. - fg. 28

m.n. 51 - ENTE URBANO - eu/p - 245 m² - partita speciale 1

Comune di Trevenzuolo (VR), C.E.U. - fg. 28 - stradone Dazio n. 29 (*recte via Virgilliana n. 13*)

m.n. 51 sub 2 - cat. A/3 - cl. 3^a - vani 4 - sup. m² 71 - rd. € 150,81 - piano 1 (*e in minima parte T*)

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà:

€ 27.500,00

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, 25 Novembre 2025

il perito estimatore incaricato



E - ALLEGATI

- E.01** - Titolo di provenienza del bene: atto di compravendita del 25/11/2004 n. 22131 rep. notaio IA-COPPE, riguardante l'acquisto da parte di [REDACTED] del bene in Comune di Trevenzuolo, allora CEU sez. urb. D, fg. 28, m.n. 51, sub 2
- E.02** - Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.03** - Stato di famiglia storico dell'esecutato
- E.04** - PEC ufficio anagrafe di Trevenzuolo del 23/04/2025 – Impossibile estrarre l'atto di matrimonio
- E.05** - Certificato anagrafico relativo al titolare di diritti reali sui beni pignorati
- E.06** - Mappa e planimetria catastali
- E.06.1 - brano mappale fg. 28, elaborato, in scala 1:1000
- E.06.2 - planimetria catastale di raffronto in scala 1:100
- E.06.3 - estratto di mappa completo m.n. 51
- E.06.4 - n. 1 planimetrie catastali attuali (dep. 26/07/1991)
- E.06.5 - elaborato planimetrico degli immobili censiti sul m.n. 51 del fg. 28
- E.06.6 - elenco dei subalterni censiti sul m.n. 51 del fg. 28
- E.07** - Estratti storici del Catasto
- E.07.1 - n. 1 visure storica fabbricato fg. 28, m.n. 51 sub 2
- E.07.2 - n. 1 visura storica terreno fg. 28, m.n. 51
- E.07.3 - n. 1 visura storica per soggetto su [REDACTED] (richiedente usucapione)
- E.08** - Ispezioni ipotecarie aggiornate all'11/08/2025
- E.09** - CDU dell'area urbana
- E.09.1 - certificato di destinazione urbanistica sottoscritto dalla responsabile dell'area tecnica di Trevenzuolo in data 21/05/2025
- E.09.2 - copia stralcio NTO art. 47 – pagg. 87-92, zone agricole; estratto dalle Norme Tecniche Operative del P.I. V1 - 12/2019 di Trevenzuolo, vigente. Estratto dalla tavola 13.1.2 – *inquadramento generale* del vigente P.I. di Trevenzuolo
- E.10** - Titoli edilizi reperibili in UTC
- E.10.1 - concessione edilizia n. 32 dell'08/08/1977, con domanda, titolo, elaborato grafico, ordinanza sospensiva, relazione tecnica ed esposto da parte dei servizi tecnici provinciali
- E.10.2 - concessione edilizia in sanatoria n. 687 dell'01/09/1992, con titolo ed elaborato grafico
- E.10.3 - permesso di abitabilità n. 4272/92 del 16/11/1992, con dichiarazione di fine lavori e domanda, verbale di accertamento sanitario e collaudo statico
- E.11** - PEC Agenzia delle Entrate del 05/05/2025, in risposta a interpello del perito estimatore in data 18/04/2025: 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 2° semestre 2014 al 2° semestre 2024