

PERIZIA DI STIMA CON PIÙ LOTTI

ASTE LOTTI DA 1 A 2  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva n. **71/2024 RGE**

Giudice dott. ATTILIO BURTI

Creditore procedente

Parte esecutata

Intervenuto

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore:

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

e-mail: [hagenroy@yahoo.it](mailto:hagenroy@yahoo.it) telefono: 0442/80087

Custode giudiziario:

avv. Alessandra FURLANI - e-mail: [furlani@amtb.it](mailto:furlani@amtb.it) telefono: 045/590819

Incarico conferito il 28.05.2024 con l'audizione parti fissata al **23.10.2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	4
A.2 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	5
B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	6
C - DIVISIONE IN DUE LOTTI	6
D - DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	7
D.1 - LOTTO 1 – IMMOBILI SITI A S.G. ILARIONE IN VIA TORINO N. 19	7
D.1.1 - Proprietà del lotto n. 1	7
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche	8
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	8
D.1.3 - Descrizione dei beni	13
D.1.4 - Contesto	14
D.1.5 - Descrizione dell'edificio e delle unità immobiliari	15
D.1.6 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	20
D.1.7 - Individuazione degli accessi agli immobili	20
D.1.8 - Situazione urbanistica della zona	20
D.1.9 - Situazione catastale degli immobili e del terreno	22
D.1.10 - Situazione edilizia degli immobili	23
D.1.11 - Stato di occupazione degli immobili	25
D.1.12 - Identificazione dell'occupante	26
D.1.13 - Opponibilità degli stati d'occupazione	26
D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici	27
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici cancellati o che saranno cancellati	27
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	28
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	29
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	29
D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	29
D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	30
D.1.21 - Immobili in regime di edilizia convenzionata	30
D.1.22 - Separazione in natura e progetto divisionale	30
D.1.23 - Valutazione del lotto n. 1	30
D.1.24 - Consistenza	30
D.1.25 - Criteri di stima	32
D.1.26 - Stima	33
D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima	37
D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	38
D.2 - LOTTO 2 – IMMOBILI SITI A S.G. ILARIONE IN VIA BOARIE N. 19	38
D.2.1 - Proprietà del lotto n. 2	38
D.2.1.1 - Verifiche anagrafiche	40
D.2.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	41
D.2.3 - Descrizione dei beni	46
D.2.4 - Contesto	46
D.2.5 - Descrizione degli edifici	47
D.2.6 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	50
D.2.7 - Individuazione degli accessi dell'immobile	50

D.2.8 - Situazione urbanistica della zona	51
D.2.9 - Situazione catastale degli immobili	52
D.2.10 - Situazione edilizia degli immobili	52
D.2.11 - Stato di occupazione degli immobili	53
D.2.12 - Identificazione dell'occupante	55
D.2.13 - Opponibilità degli statl d'occupazione	55
D.2.14 - Vincoli e oneri giuridici	55
D.2.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	55
D.2.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	57
D.2.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	58
D.2.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	58
D.2.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	58
D.2.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	58
D.2.21 - Immobili in regime di edilizia convenzionata	58
D.2.22 - Separazione in natura e progetto divisionale	58
D.2.23 - Valutazione del lotto n. 2	58
D.2.24 - Consistenza	58
D.2.25 - Criteri di stima	59
D.2.26 - Stima	60
D.2.27 - Adeguamenti e correzioni della stima	65
D.2.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	65
E - ALLEGATI COMUNI A ENTRAMBI I LOTTI	67
F - ALLEGATI SPECIFICI PER CIASCUNO DEI DUE LOTTI	68

# A - SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

## A.1 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

<b>Procedura</b>	n. 71/2024 RGE Tribunale di Verona
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	palazzina bifamiliare con scantinati, garage, vano scala promiscuo e aree scoperte esterne; due annessi accessori baraccati in lamiera grecata sup. commerciale totale <b>m<sup>2</sup> 118.44 (sub 1), m<sup>2</sup> 116.52 (sub 2), m<sup>2</sup> 42.73 (sub 3), m<sup>2</sup> 1.105 (sub 4), e m<sup>2</sup> 1.325 (sub 5)</b>
<b>Ubicazione</b>	San Giovanni Ilarione, via Torino n. 19
<b>Dati catastali</b>	Catasto fabbricati, San Giovanni Ilarione foglio 13, mappale 952 sub 1, categoria A/3, vani 6 foglio 13, mappale 952 sub 2, categoria A/3, vani 6 foglio 13, mappale 952 sub 3, categoria C/6, 83 m <sup>2</sup> foglio 13, mappale 952 sub 4, categoria C/6, 11 m <sup>2</sup> foglio 13, mappale 952 sub 5, categoria C/6, 13 m <sup>2</sup>
<b>VALORE DI STIMA</b> al netto delle decurtazioni	<b>€ 75.000,00</b>
<b>Stato di occupazione</b>	tutte le unità tranne il sub 1 sono condotte in locazione [REDACTED] [REDACTED]
<b>Irregolarità edilizie</b>	alcune partizioni interne ai due appartamenti presentano diversa configurazione architettonica. Le strutture portanti non corrispondono a quelle originariamente illustrate. <b>€ 4.500,00 regolarizzazione</b>
<b>Irregolarità catastali</b>	come sopra per quanto riguarda le partizioni. <b>€ 1.500,00 regolarizzazione</b>
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE:</b> Edificio leggermente a mezzacosta. I vani al primo piano f.t., verso la strada, sono in parte contro terra. Placcaggi in cartongesso in tre vani dell'appartamento al primo piano: asseritamente presidi "antimuffa", ma molto deteriorati e di scarsa efficacia.	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati più significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

4 di 68

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

## A.2 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

<b>Procedura</b>	n. 71/2024 RGE Tribunale di Verona
<b>Lotto</b>	2
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	residenza unifamiliare abbandonata da tempo con n. 2 annessi rustici e contermine terreno edificabile; pertinenze esterne tenute a vigneto/frutteto sup. edificabile totale zona B2: <b>m<sup>2</sup> 1.134 (m.n. 1926), m<sup>2</sup> 358 (m.n. 601)</b>
<b>Ubicazione</b>	San Giovanni Ilarione, via Boarie n. 19
<b>Dati catastali</b>	Catasto fabbricati, San Giovanni Ilarione foglio 21, mappale 1926 sub 1, bene comune non censibile foglio 21, mappale 1926 sub 2, categoria A/4, vani 5,5 foglio 21, mappale 1926 sub 3, categoria C/2, 66 m <sup>2</sup> foglio 21, mappale 1926 sub 4, categoria C/2, 20 m <sup>2</sup> Catasto terreni, San Giovanni Ilarione foglio 21, mappale 601, 358 m <sup>2</sup>
<b>VALORE DI STIMA</b> per trasformazione	<b>€ 41.300,00</b>
<b>Stato di occupazione</b>	le unità m.n. 1926, subb 2 e 3, e m.n. 601 sono condotte in locazione
<b>Irregolarità edilizie</b>	NO (un solo immobile di primo impianto è attestabile ante perimetrazione dei centri abitati; lotto privo di precedenti edilizi in ufficio tecnico comunale)
<b>Irregolarità catastali</b>	NO, salvo mancata rappresentazione dei sottotetti c/o sub 2 e dubbia consistenza del sub 4
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE:</b> Gli annessi accessori sono dei ruderi privi di pregio statico e sprovvisti di impianti e di finiture, coi manti di copertura sconnessi e malfermi. L'abitazione, oltre a presentarsi senza bagni e sprovvista di impianti funzionanti, è anch'essa di dubbia caratterizzazione meccanica. Il valore di stima è pertanto dato dalla trasformabilità edilizia congiunta dei due terreni, entrambi edificabili coi parametri della zona urbanistica <i>B2 – completamento edilizio</i> .	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati più significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



## B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **03/02/2024** viene indicata in capo a

la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di San Giovanni Ilarione:

CEU - fg. 21 - m.n. 1926 - sub 2 - cat. A/4 – via Boarie n. 19

CEU - fg. 21 - m.n. 1926 - sub 3 - cat. C/2 - 66 m<sup>2</sup> – via Boarie n. 19

CEU - fg. 21 - m.n. 1926 - sub 4 - cat. C/2 - 20 m<sup>2</sup> – via Boarie n. 19

CEU - fg. 21 - m.n. 1926 - sub 1 - cat. CO - corte esterna comune

CT - fg. 21 - m.n. 601 - 358 m<sup>2</sup>

CEU - fg. 13 - m.n. 952 - sub 1 - cat. A/3 - vani 6 – via Torino n. 39

CEU - fg. 13 - m.n. 952 - sub 2 - cat. A/3 - vani 6 – via Torino n. 39

CEU - fg. 13 - m.n. 952 - sub 3 - cat. C/6 - 83 m<sup>2</sup> – via Torino n. 39

CEU - fg. 13 - m.n. 952 - sub 4 - cat. C/6 - 11 m<sup>2</sup> – via Torino n. 39

CEU - fg. 13 - m.n. 952 - sub 5 - cat. C/6 - 13 m<sup>2</sup> – via Torino n. 39

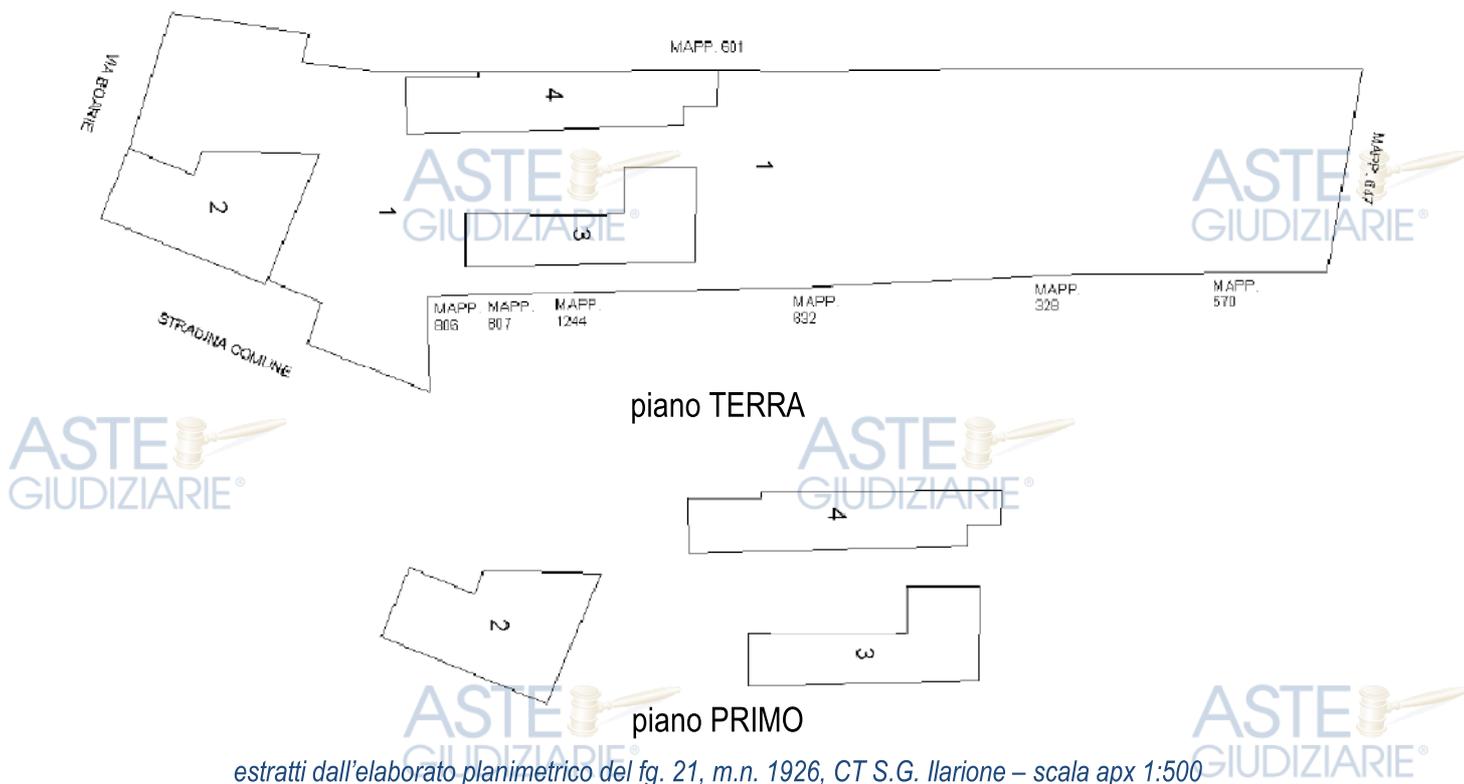
*I riferimenti agli atti registrati riportati nella relazione notarile risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie poi ricondotte personalmente dallo scrivente perito (cfr. allegato E.5), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi registrata e reperibile in archivio.*

*La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata col brano mappale del lotto n. 1, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni (solo lotto n. 2) nonché le planimetrie di tutte le unità immobiliari urbane staggite. I tre titoli di provenienza sono stati forniti a pagamento dal notaio rogante o riprodotti in copia pure a titolo oneroso.*

## C - DIVISIONE IN DUE LOTTI

I beni pignorati consistono in una palazzina bifamiliare con scantinati, garage indiviso, due annessi accessori e le aree scoperte in centro a San Giovanni Ilarione e in un'abitazione abbandonata con annessi rustici e fondo coltivato a frutteto/vigneto in contrada Boarie. Trattandosi di due insediamenti ben distinti e lontani 1.62 km in linea d'aria l'uno dall'altro, oltre che afferenti a diversa caratura venale, edilizia e in ultima analisi estimativa, nel prosieguo l'analisi peritale

sarà inquadrata per **n. 2 lotti**, con giudizio di successiva, eventuale promiscuità d'uso circa ognuno di essi – in realtà più che altro per il primo – a onere e discrezione dell'acquirente.



estratti dall'elaborato planimetrico del fg. 21, m.n. 1926, CT S.G. Ilarione – scala apx 1:500

## D - DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### D.1 - LOTTO 1 – IMMOBILI SITI A S.G. ILARIONE IN VIA TORINO N. 19

Il LOTTO n. 1 è costituito da due appartamenti, uno al primo piano (rialzato) e l'altro al secondo, da due scantinati e da un garage indiviso al primo piano fuori terra, nonché da due box in lamiera grecata e da spazi scoperti esterni, il tutto attualmente allibrato in Comune di San Giovanni Ilarione, CEU fg. 13, m.n. 952, subb 1, 2, 3, 4 e 5.

#### D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO 1

Oltre il trentennio, in epoca antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987 (del 20/10/1987 per il terreno di sedime), la proprietà delle unità immobiliari urbane allibrate in Comune di San Giovanni Ilarione, CEU fg. 13, m.n. 952, subb 1, 2, 3, 4 e 5, risultava interamente assegnata a [REDACTED]

Con atto di compravendita rep./racc. nn. 43061/13367 del 08/03/2010 notaio MURARO, [REDACTED]

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

la piena **nuda** proprietà delle unità immobiliari urbane allibrate in Comune di San Giovanni Ilarione, *CEU fg. 13, m.n. 952, subb 1, 2, 3, 4 e 5 in via Torino (cfr. allegato F.1.1)*. Col ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2011 in morte di [REDACTED] voltura n. 14023.1/2011 - pratica n. VR0319443 in atti dal 18/08/2011, il diritto in parola si riunificava nella piena proprietà dell'intero.

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

[REDACTED]  
per la quota di **1/1 della piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

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

Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che [REDACTED] – già coniugato in regime di separazione dei beni dal 05/08/1995 con [REDACTED] e dalla stessa separatosi con provvedimento del tribunale di Verona in data 20/03/2008 – [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Quest'ultimo è anche locatario delle unità subb 2, 3, 4 e 5.

Il tutto è meglio dettagliato nei certificati anagrafici riprodotti agli allegati **E.1, E.2, E.3 ed E.4**.

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

I beni pignorati per la quota dell'intera piena proprietà risultante in capo a [REDACTED] sono all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio (rif. allegato **F.1.3**):

Comune di San Giovanni Ilarione, sez. Terreni – fg. 13

*m.n. 952 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 790 m<sup>2</sup> – partita speciale 1*

Comune di San Giovanni Ilarione, sez. Urbana - fg. 13 - via Torino n. 39

**m.n. 952 sub 1** - cat. A/3 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 6 - sup. m<sup>2</sup> 142 - rd. € 190,88 - piani S1-T

**m.n. 952 sub 2** - cat. A/3 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 6 - sup. m<sup>2</sup> 132 - rd. € 190,88 - piano 1

**m.n. 952 sub 3** - cat. C/6 - cl. 2<sup>a</sup> - m<sup>2</sup> 83 - sup. m<sup>2</sup> 88 - rd. € 102,88 - piano S1

**m.n. 952 sub 4** - cat. C/6 - cl. 2<sup>a</sup> - m<sup>2</sup> 11 - sup. m<sup>2</sup> 11 - rd. € 13,63 - piano T

**m.n. 952 sub 5** - cat. C/6 - cl. 2<sup>a</sup> - m<sup>2</sup> 13 - sup. m<sup>2</sup> 13 - rd. € 16,11 - piano T

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

[REDACTED]  
Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

## ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di San Giovanni Ilarione fg. 13, m.n. 952 EU di 790 m<sup>2</sup> deriva da tipi mappali del 21/06/1976 - pratica n. VR0345636 in atti dal 21/12/2006 864/76 (n. 3593.1/2006) e del 20/01/1987 - pratica n. VR0347367 in atti dal 22/12/2006 - 7609/87 (n. 4000.1/2006).

Il soppresso identificativo CEU sez. urb. A, fg. 1, m.n. 952, sub 1, dopo l'impianto meccanografico del 30/06/1987, subì due variazioni tariffarie, una l'01/01/1992 e l'altra l'01/01/1994. Le attuali coordinate risalgono a variazione del 28/06/2013 - pratica n. VR0226235 in atti dal 28/06/2013 - bonifica dell'identificativo catastale (n. 125742.1/2013). La superficie d'impianto fu pubblicata il 09/11/2015; la presentazione della planimetria risale al 22/07/1971, prot. n. 1079.

La storia del sub 2 è del tutto analoga, salvo l'iniziale variazione del 20/01/1987 in atti dal 17/06/1999 - ampliamento-classamento in data 12/06/1999 (n. 132/1987) e il n. VR0226239 della pratica di bonifica dell'identificativo catastale (n. 125745.1/2013, atto il giorno stesso). Si ha poi notizia di una variazione del 25/08/2015 - pratica n. VR0156490 in atti dal 25/08/2015 - GAF codifica piano incoerente (n. 65399.1/2015). La superficie d'impianto è del 09/11/2015; la planimetria fu depositata il 20/01/1987, prot. n. 132S.

Il sub 3 si vide bonificato l'identificativo con pratica n. VR0226241 (n. 125747.1/2013, ancora in atti dal 28/06/2013). Anche qui vi fu una ricodifica d'ufficio - pratica n. VR0156492 (n. 65401.1/2015, stesso giorno). Per il resto la storia catastale è identica a quella del sub 2, compresa la data di pubblicazione della superficie d'impianto, con planimetria presentata il 22/07/1971, prot. n. 000001080.

Anche il sub 4 ebbe impianto meccanografico il giorno 30/06/1987, subì una prima variazione il 20/01/1987, in atti dal 17/06/1999, per ampliamento-classamento in data 12/06/1999 (n. 132/1987) e poi si vide bonificate le coordinate il 28/06/2013 - pratica n. VR0226246 in atti dal 28/06/2013 (n. 125751.1/2013). Vi furono aggiornamenti tariffari all'inizio del 1992 e del 1994. Ancora dati di superficie pubblicati il 09/11/2015; la planimetria venne protocollata il 20/01/1987, n. 132S.

Identica storia, infine, per il sub 5, con uguali coerenze per l'ampliamento-classamento il n. VR0226250 di pratica per la bonifica coordinate (n. 125755.1/2013, in atti dallo stesso giorno). Uguali sono anche gli aggiornamenti tariffari e il protocollo della planimetria catastale.



## ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico della palazzina bifamiliare con accessori e pertinenze oggetto di stima in via Torino in Comune di San Giovanni Ilarione, risulta:

### **via Torino n. 19 – 37035 San Giovanni Ilarione (VR)**

L'immobile sul m.n. 952 del fg. 13 risale a impianto originario del 1968/72 ed è costituito da un fabbricato monoblocco elevato su tre piani f.t., oltre a due box in lamiera e alle pertinenze scoperte esterne, disposto in fregio al lato sud di via Torino, circa 240 metri a sud del municipio (l.a.).

L'ingresso del civ. n. 19 prospetta direttamente sul marciapiedi della via maestra ed è attrezzato sia per il transito pedonale che per quello carraio con due distinti accessi.

L'identificazione e l'intestazione degli ultimi n. 5 beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento sono state verificate univoche e coerenti con quanto certificato in atti, in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente appartenenti a [REDACTED] per la quota risultante di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti/doveri condominiali minimi congiunti.

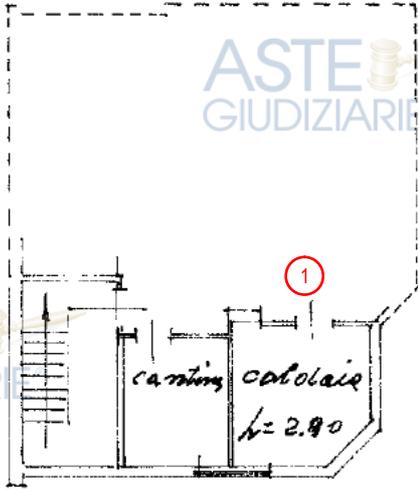
## AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorate, in termini di consistenza superficiale e partizioni interne, risulta perlopiù corrispondente a quanto dichiarato contestualmente agli stati amministrativi approvati. L'indirizzo del compendio ai fabbricati, per un refuso trascinosi sin qui, è attribuito al civico n. 39 di via Torino, quando anche il riscontro anagrafico – oltre che l'evidenza diretta – conferma che trattasi in realtà del n. 19. Assegnare i piani "S1-T" al sub 1 – così come indicare "S1" per il sub 3 – è incongruo rispetto alla localizzazione al pianterreno dei subb 4 e 5: essendo il fabbricato leggermente a mezzacosta su un lieve declivio, col lato verso la strada contro terra sino a poco meno dei davanzali finestrati allo scantinato, in effetti il sub 1 si può attestare al rialzato (quasi primo piano) con gli accessori al piano terra. Il sub 3 si eleva al solo piano terra, esattamente come i subb 4 e 5 che gli sono dirimpettai. Il sub 2 è più correttamente individuato al secondo piano, col locale caldaia al pianterreno. La superficie catastale dell'ente urbano è accreditata di 790 m<sup>2</sup>, ma dal rilievo empirico risultano lordi ca. 756 m<sup>2</sup>. Questo perché i confini di fatto, sin dall'ultima iniziativa edilizia utile, sono in difetto per cessione di una striscia di terreno ai contermini mm.nn. 2337 e 2239.

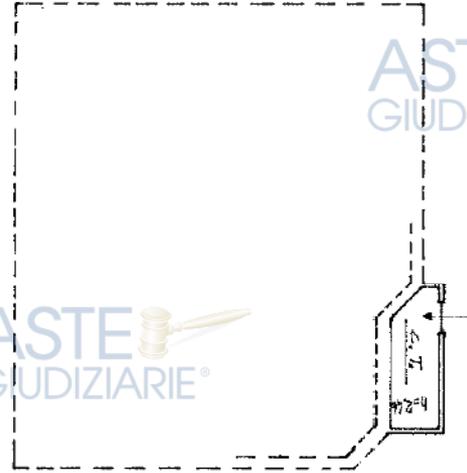
Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE



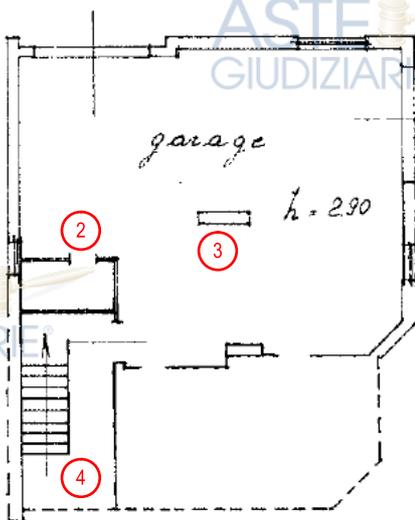
**PIANO TERRA - SEMINTERRATO**  
**H = 2.44-2.94m**



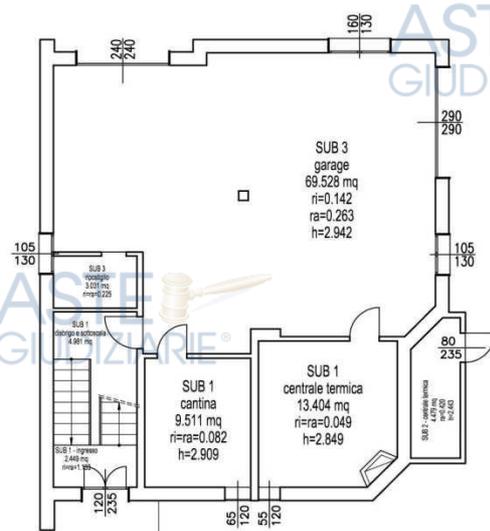
planimetria catastale sub 1 (pT)



planimetria catastale sub 2 (pT)



planimetria catastale sub 3

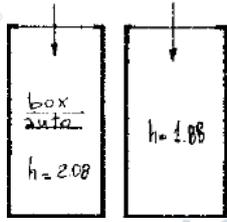


rilievo CTU di tutto il piano eccetto i box

Le uniche difformità ravvisabili in questa porzione sono 1) la disposizione della porta d'ingresso alla centrale termica sub 1, 2) la mancata evidenza del piccolo rialzo di quota all'accesso del ripostiglio sub 3, 3) la diversa consistenza dell'elemento portante centrale, che è un pilastro e non una spalla, e 4) la rampa di scale più dabbasso segnata al contrario. Si tratta di aspetti irrilevanti sotto il profilo erariale; il n. 3 potrebbe comportare l'esigenza di emettere un c.d. "certificato di conformità statica" in caso di sanatoria complessiva dell'immobile. Inoltre nel locale caldaia c'è un caminetto in muratura, assente nel disegno.

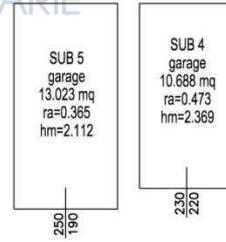


Scala 1:200



planimetrie catastali sub 4 (a sx) e sub 5 (a dx)

$H_m = 2.11-2.37m$



rilievo CTU dei box, capovolto rispetto al nord catastale

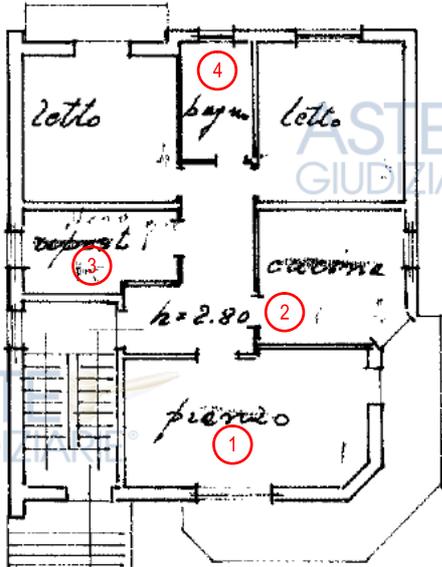


A giudicare dagli elaborati catastali, estremamente schematici, sembra quasi che una volta scalate le larghezze dei due box le lunghezze si equivalgano. Così non è, come emerge dal rilievo sul posto e anche dalle superfici catastali dichiarate (11 e 13 m<sup>2</sup>), oltre che dallo stesso brano mappale. Le altezze indicate sono utili nette interne.

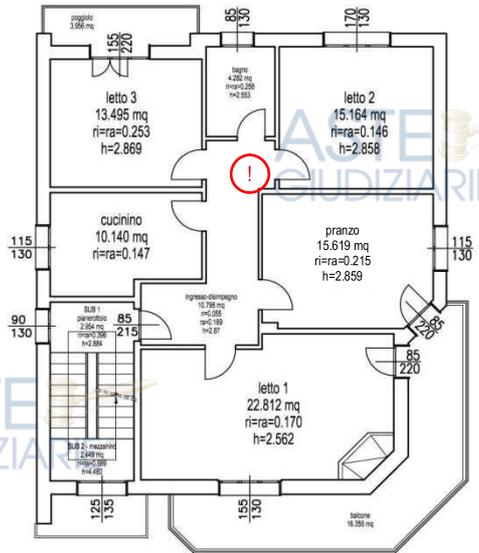


### PRIMO PIANO (RIALZATO)

$H_m = 2.55-2.87m$



planimetria catastale sub 1 (1p)



rilievo CTU

Al primo piano (o rialzato) il piano di calpestio è attestato a circa due metri dalla quota di campagna fronte strada – si osserva che 1) la sala da pranzo è adibita a camera da letto, con un caminetto non disegnato e altezza effettiva pari a 2.56m per l'applicazione di un controsoffitto in cartongesso "antimuffa", 2) la cucina non è attrezzata e serve da sala da pranzo, con una spalla strutturale dall'angolo basso sx, 3) il ripostiglio è attrezzato a cucinino e 4) il bagno, analogamente alla stanza da letto grande, ha un controsoffitto in cartongesso e altezza utile netta pari a 2.55m, oltre a sembrare un po' più piccolo. Il balcone grande, viceversa, appare di metratura superiore a quella deducibile dal disegno catastale.





ne pT-1p di vano scala promiscuo, cantina e locale caldaia; (sub 2) ingresso-disbrigo, studio, cucina, ripostiglio, bagno, due camere da letto, balcone, poggiolo, porzione 2p di vano scala promiscuo e locale caldaia; (sub 3) garage indiviso da ca. 70 m<sup>2</sup> con due ingressi carrai e annesso ripostiglio; (sub 4) box in lamiera grecata con tetto a capanna da ca. 11 m<sup>2</sup> e (sub 5) box in lamiera grecata con tetto a capanna da ca. 13 m<sup>2</sup> – il tutto con ingressi pedonale e carraio fronte strada sito a San Giovanni Ilarione e così descritto all’Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **S.G. Ilarione**, sez. Urbana, **fg. 13** - via Torino n. 39 (*recte n. 19*)

**m.n. 952 sub 1** - ct. A/3 - cl. 1 - vani 6 - sup. m<sup>2</sup> 142 - rd. € 190,88 - piani S1-T

**m.n. 952 sub 2** - ct. A/3 - cl. 1 - vani 6 - sup. m<sup>2</sup> 132 - rd. € 190,88 - piano 1

**m.n. 952 sub 3** - ct. C/6 - cl. 2 - m<sup>2</sup> 83 - sup. m<sup>2</sup> 88 - rd. € 102,88 - piano S1

**m.n. 952 sub 4** - ct. C/6 - cl. 2 - m<sup>2</sup> 11 - sup. m<sup>2</sup> 11 - rd. € 13,63 - piano T

**m.n. 952 sub 5** - ct. C/6 - cl. 2 - m<sup>2</sup> 13 - sup. m<sup>2</sup> 13 - rd. € 16,11 - piano T

Comune di S.G. Ilarione, sez. Terreni - fg. 13

m.n. 952 - ENTE URBANO - eu/p - 790 m<sup>2</sup> - partita speciale 1

Confini m.n. 952: a nordovest via Torino, a nordovest mm.nn. 890 e 891 (*lotti edificati di terzi*), a sudovest mm.nn. 2337 e 2339 (*lotti edificati di terzi*), a sudest m.n. 1007 (*lotto edificato di terzi*), salvo miglior dettaglio.

#### **D.1.4 - CONTESTO**

È stata pignorata la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà di una palazzina bifamiliare con due appartamenti, un garage indiviso e due box in lamiera, oltre che con accessori e pertinenze, il tutto situato a San Giovanni Ilarione in via Torino n. 19.

San Giovanni Ilarione è un Comune di provincia di Verona con 4.866 abitanti (dato aggiornato al 31/05/2023) e dista ca. 42 km dal centro del capoluogo in linea d’aria da NE. Il centro confina con la provincia di Vicenza, dal cui capoluogo dista 39km. È posizionato nella media val d’Alpone e attraversato da nord a sud dal torrente Alpone stesso. L’insediamento è in posizione collinare, adagiato su un fianco della valle. Tipiche produzioni agricole della zona sono le ciliegie, le castagne e l’uva, trovandosi peraltro nella DOP-DOCG del Soave. via Torino è una strada a ridotta percorrenza che, snodandosi per circa 310 metri in direzione complessivamente nordest-sudovest, collega la centrale via Rivato alla SP17, posizionandosi

quindi nel principale agglomerato urbano di tutto il Comune. La palazzina sul m.n. 952 del fg. 13, comprendente le cinque unità staggite con relative dotazioni fisse, è situata sul lato sud-sudest della via maestra, nell'ambito di insediamenti ultracinquantennali collocati in settore a forte prevalenza residenziale, sebbene ubicati nelle vicinanze si trovino un grosso calzaturificio e un centro revisioni automezzi.

La zona è assimilabile a centro abitato e dista grossomodo 250 metri da piazza Aldo Moro, dove si trova il municipio. L'Alpone – in linea d'aria – si trova 150 metri a ovest del primo lotto.

### **D.1.5 - DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Il compendio mini-condominiale sul m.n. 952 del fg. 13, comprendente le cinque unità pignorate, è costituito anzitutto da una palazzina elevata su tre piani f.t. con scantinati e vani tecnici parzialmente contro terra. In pianta, l'immobile ha una sagoma contraddistinta da due concavità e da altrettanti fuori squadra, uno dei quali funge da via di flusso della canna fumaria a tutta altezza. Il terreno di pertinenza esclusiva, sul quale si trovano anche due annessi box baraccati in lamiera grecata, al lordo dei sedimi edificati misura all'incirca 756 m<sup>2</sup>. Il perimetro dell'immobile abitabile può inscrivere in un rettangolo d'involuppo avente misure all'incirca pari a 11.30x14.50m aggetti compresi. La peculiare configurazione planimetrica dell'edificio comporta il delinearci di sette tra espluvi e impluvi in copertura.



foto 1 - il prospetto nord della palazzina (da via Torino) mette in evidenza la composizione architettonica del fabbricato. Cantina e locale caldaia hanno le aperture finestrate in basso, sotto il balcone rialzato. La porta d'ingresso si imbecca salendo una breve gradinata a due alzate. Sopra di essa si vede la finestra sul pianerottolo mezzanino tra rialzato e secondo piano

### **CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (SUBB 1 e 2, 1p e 2p)**

Gli appartamenti m.n. 952 subb 1 e 2 oggetto di stima sono situati al secondo e al terzo piano f.t. della palazzina bifamiliare e, condividendo un vano scala promiscuo, sono composti da ingresso-disbrigo, cucina, bagno, ripostiglio, sala da pranzo e due camere da letto – salvo diverse destinazioni d'uso invalse a prescindere dalle assegnazioni formalmente autorizzate. Tutti i pa-

vimenti interni sono in piastrelle di graniglia pressata a quadrotti allettati su massetti. I rivestimenti dei bagni, sulle pareti spinti fino a circa 2,20m d'altezza, sono in ceramica smaltata. Le pareti attrezzate, nei locali a uso cucina, sono piastrelate fino a 1.50m di altezza. Gli infissi esterni sono in legno tenero, con pittura lisciante chiara, e aperture finestrate protette da tapparelle in pvc avvolgibili in cassonetti non coibentati, mentre le porte interne sono in legno stratificato incollato. Le porte d'ingresso e divisorie interne sono sovrastate da sopra luce fissi. Le parti abitabili dell'edificio godono ovunque di elevati rapporti aeroilluminanti. Le altezze utili nette interne nascono di valore pari a 2.86-2.87m, tranne che nei locali controsoffittati al primo piano come – inefficace – contromisura antimuffa. Si tratta del bagno, della stanza da letto grande e del primo tratto all'ingresso del cucinino, dove si raggiungono i 2.55-2.56m di altezza. I pavimenti delle balconate sono rivestiti con clinker marron-beige da esterni. I bagni sono entrambi dotati di lavandino, box doccia (vasca al 2p), tazza e bidet.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO N. 1	locale	lunghezza netta md (m) $Lu_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano T	ingresso	1,12	2,20	3,68	2,82	0,58	2,45
	scala S1-T	2,28	0,94	var.	-	-	2,14
	disbrigo e sottoscala	2,27	2,20		-	-	4,98
	cantina	3,42	2,78	2,91	0,78	0,08	9,51
	centrale termica	3,88	3,46	2,85	0,66	0,05	13,40
piano 1	scala pT-R	2,28	0,94	var.	-	-	2,14
	pianerottolo	1,35	2,20	2,88	1,17	0,40	2,95
	ingresso-disimpegno	7,00	1,54	2,87	-	-	10,80
	letto 1	6,62	3,44	2,56	3,89	0,17	22,81
	balcone	11,78	1,39	est.			16,36
	sala da pranzo	4,48	3,49	2,86	3,37	0,22	15,62
	cucinino	3,98	2,55	var.	1,50	0,15	10,14
	letto 2	4,03	3,76	2,86	2,21	0,15	15,16
	letto 3	3,98	3,40	2,87	3,41	0,25	13,50
	poggiolo	0,98	4,02	est.			3,96
	bagno	2,38	1,80	2,55	1,11	0,26	4,28
<b>TOTALE APPARTAMENTO E SCANTINATI m.n. 952 sub 1</b>							<b>150,21</b>

## CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI COMPLESSIVE

Le condizioni strutturali della palazzina bifamiliare comprendente le parti abitabili e gran parte degli accessori del primo lotto pignorato appaiono nel complesso mediocri, anche considerato che l'impianto originario dell'edificio risale al 1968/72 – cioè a quasi sessant'anni fa – ed è costituito da una struttura in cemento armato elevata su tre piani f.t., con un vano scala a uso promiscuo e sottotetto impraticabile, realizzato con tompagni in laterizio su reticolo di fondazione e muri solo localmente contro terra, gradinate interne su solette rampanti, divisori in laterizio, impalcati di piano in laterocemento e falde di copertura verosimilmente su muricci e tavelloni. Il pianterreno è tenuto pressoché al grezzo, con intradosso dei soffitti senza finiture e tinte bianche solo nel garage. L'involucro presenta crepe da assestamento e segni di infiorescenza, con distacco delle tinte anche all'interno. Entrambe le unità mostrano estesi ammaloramenti da infiltrazione e/o igroscopia, con inefficaci placcaggi in cartongesso di quella al primo piano (rialzato). Almeno un pluviale lascia trafilare parte dello scarico nella sala da pranzo (cucina) pure al primo piano. I benefici effetti dell'aerazione si riflettono sulla miglior condizione complessiva del sub 2, ma occorre indagare anche la presenza di perdite dagli impianti in traccia.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO N. 1	locale	lunghezza netta md (m) $Lu_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano T	centrale termica	1,36	3,30	2,44	0,66	0,15	4,48
piano 2	scala pR-mezzanino	2,28	0,94	var.	-	-	2,14
	mezzanino	1,12	2,20	4,48	1,69	0,69	2,45
	scala mezzanino-2p	2,28	0,94	var.	-	-	2,14
	pianerottolo	1,35	2,20	2,88	1,17	0,40	2,95
	ingresso-disimpegno	7,00	1,54	2,87	-	-	10,80
	studio	6,62	3,44	2,87	3,89	0,17	22,81
	balcone	11,78	1,39	est.			16,36
	cucina	4,48	3,49	2,86	3,37	0,22	15,62
	ripostiglio	3,98	2,55	2,88	1,50	0,15	10,14
	letto 2	4,03	3,76	2,86	2,21	0,15	15,16
	letto 3	3,98	3,40	2,87	3,41	0,25	13,50
poggiolo	0,98	4,02	est.			3,96	
bagno	2,38	1,80	2,86	1,11	0,26	4,28	
<b>TOTALE APPARTAMENTO E LOCALE CALDAIA m.n. 952 sub 2</b>							<b>126,79</b>

## CARATTERISTICHE IMPIANTI (SUBB 1 e 2)

Il sistema di distribuzione del riscaldamento dirama da due generatori di calore ai corpi scaldanti installati presso i soli appartamenti. Le caldaie sono due apparecchi murali a tiraggio forzato da interni, installati fianco scantinato (sub 1) e in un vano sotto balcone (sub 2) al pianterreno, mentre i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa dimensionati per funzionare in alta temperatura. Dall'aspetto dei mantelli si può arguire che le caldaie siano una Vaillant mod. VCWI 240 EH da 24 kW (sub 1) e una Unical !DEA AC 23 PLUS di analoga taglia (sub 2). Non si ha notizia dell'acatastamento al CIRCE degli impianti, anche se per il secondo è lecito presumerlo, visti il contratto di locazione in essere e la manutenzione periodica di ambo gli apparecchi in carico alla stessa ditta. L'appartamento al secondo piano è dotato anche di una stufa a *pellet* posizionata nell'ingresso/disbrigo centrale. La climatizzazione estiva – del solo appartamento al secondo piano – è demandata a una motocondensante a espansione diretta che si collega a un *monosplit* interno, anch'esso nel disbrigo. Ciascun impianto idrosanitario serve un bagno e una cucina, senza sistemi d'accumulo. Nei vani principali si osservano dei vecchi cronotermostati, sulla cui effettiva funzionalità è bene mantenere il beneficio del dubbio.

L'illuminazione si appoggia quasi ovunque su terminali a incandescenza; le linee sono tutte protette da dispositivi differenziali o magnetotermici con tarature a norma. Pur mancando del tutto le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, alla loro assenza si potrà sopprimere emettendo dichiarazioni di rispondenza ex art. 7, comma 6, del D.M. n. 37/2008.

## CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (SUB 3 E CORTE ESTERNA)

L'autorimessa con ripostiglio m.n. 952 sub 3 oggetto di stima è situata al pianterreno della palazzina ed è composta da un garage indiviso ma all'occorrenza facilmente partizionabile.

Tabella schematica della superficie utile dei locali:

LOTTO N. 1	loCALE	lunghezza netta md (m) $LU_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=LU_n \times La_n$
	corte esterna	1,00	588,29		est.		588,29
piano T	ripostiglio	1,38	2,20	2,76	0,68	0,23	3,03
	garage 1	10,03	6,93	2,94	9,89	0,14	69,53
<b>TOTALE GARAGE, RIPOSTIGLIO m.n. 952 sub 3 E CORTE</b>							<b>660,85</b>

La pavimentazione del garage è in battuto di cemento. Il basculante di comune utilizzo, manuale, è in legno stratificato coibentato. L'altro ingresso carraio, intelaiato su scocche metalliche, è a due battenti e pare non venire praticato da tempo. Tra il cancello carrabile e i due annessi box il fondo è asfaltato, col manto d'usura screpolato in più punti per la pluridecennale esposizione alle intemperie. Il retro della palazzina e il pezzo di terra a est sono tenuti a verde, con evidente necessità di lavori di giardinaggio soprattutto lato sud. Le restanti aree scoperte, tra il cancello e la facciata fronte strada, sono lastricate a *opus incertum*, col vialetto pedonale leggermente rialzato rispetto alla quota di campagna circostante.

### CARATTERISTICHE IMPIANTI (SUB 3)

Il locale non è riscaldato né servito da attacchi sanitari. Due luci al neon garantiscono l'illuminazione. Gran parte del vano, così come il primo sottoscala e il locale caldaia sub 1, si presentano stracolmi di masserizie e di effetti personali dell'esecutato; alcuni di essi – segnatamente i bancali di legna da ardere per l'inverno – hanno un carico d'incendio non trascurabile.

### CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (SUB 4)

Il box m.n. 952 sub 4 oggetto di stima è situato nell'angolo sud del lotto.

Tabella schematica della superficie utile del locale:

LOTTO N. 1	locale	lunghezza netta md (m) $LU_n$	larghezza netta md (m) $LA_n$	altezza media (m)	sup. portale apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto aerante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=LU_n \times LA_n$
piano T	box 1	4,60	2,32	2,37	5,06	0,47	10,69
TOTALE BOX m.n. 952 sub 4							<b>10,69</b>

### CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (SUB 5)

Il box m.n. 952 sub 5 oggetto di stima è situato anch'esso nell'angolo sud del lotto.

Tabella schematica della superficie utile del locale:

LOTTO N. 1	locale	lunghezza netta md (m) $LU_n$	larghezza netta md (m) $LA_n$	altezza media (m)	sup. portale apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto aerante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=LU_n \times LA_n$
piano T	box 2	5,12	2,55	2,11	4,75	0,36	13,02
TOTALE BOX m.n. 952 sub 5							<b>13,02</b>

La baracche sono imbullonate a terra. I portali, manuali, sono a due battenti pure in lamiera.

CARATTERISTICHE IMPIANTI (SUBB 4 e 5)

Nessuno dei due annessi accessori dispone di impianti tecnologici di sorta.

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

La documentazione catastale reperibile non contempla l'elenco subalterni il quale, quand'anche vi fosse, non darebbe altro esito che la pedissequa ripetizione degli identificativi già elencati ai §§ D.1.2 e D.1.3. Una corretta e aggiornata suddivisione catastale dei cespiti metterebbe in comune e non censibili il vano scale e la corte esterna.

### D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI AGLI IMMOBILI

Al civico n. 19 si accede da un cancelletto pedonale e da un cancello carraio motorizzato direttamente prospettanti sulla pubblica via. Dalla corte comune, poi, si può entrare nel vano scale promiscuo, nel locale caldaia del sub 2, nel garage indiviso da due distinti portali e in entrambi gli annessi accessori.

### D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

I Comuni di Montecchia di Crosara, Roncà, San Giovanni Ilarione e Vestenanova sono dotati di piano di assetto del territorio intercomunale (P.A.T.I.) detto dell'Alpone, approvato dalla conferenza dei servizi in data 28.12.2010, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. n. 11/2004, e rettificato dalla giunta regionale con deliberazione n. 1267 del 03/08/2011, divenuta efficace quindici giorni dopo la pubblicazione sul BUR del provvedimento di approvazione.

Con deliberazione di consiglio comunale n. 22 del 26/09/2019 è stata approvata la variante n. 1 al P.A.T.I. dell'Alpone, mentre con D.C.C. n. 43 del 29/09/2022 ne è stata *adottata* la seconda variante.

Sul Comune di San Giovanni Ilarione insiste inoltre la sequenza di strumenti di piano di seguito elencata:

- piano degli interventi (P.I.) n. 1, approvato ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. 11/2004, con deliberazione di consiglio comunale n. 42 del 18/06/2012;
- piano degli interventi (P.I.) n. 2, approvato ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. 11/2004, anch'esso con deliberazione di consiglio comunale n. 42 del 18/06/2012;



- piano degli interventi (P.I.) n. 3 per la riclassificazione di aree edificabili c.d. “*varianti verdi*”, approvato ai sensi dell’art. 18 comma 2 della L.R. 11/2004, con deliberazione di consiglio comunale n. 6 del 27/02/2020;
- piano degli interventi (P.I.) n. 4 per l’introduzione del II P.I. comunale, approvato ai sensi dell’art. 18 comma 2 della L.R. 11/2004, con deliberazione di consiglio comunale n. 28 del 21/11/2019;
- piano degli interventi (P.I.) n. 5 per la determinazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione ai sensi dell’art. 4, comma 3, della L.R. n. 14/2019 “*Veneto 2050*”, approvato ai sensi dell’art. 18 comma 2 della L.R. 11/2004, con deliberazione di consiglio comunale n. 6 del 27/04/2023.

L’area di pertinenza del compendio minicondominiale oggetto di stima in via Torino n. 19 risulta classificata nel P.I. come zona *B1 – completamento edilizio*, in cui sono applicate le norme generali e le tipologie d’intervento definite all’art. 46 delle vigenti norme tecniche operative del piano interventi n. 4.

Gli indici di zona, con superficie coperta e volume stimabili rispettivamente pari a complessivi

**163,69 m<sup>2</sup>** e a **1.125,31 m<sup>3</sup>** e superficie del terreno lorda di 790 m<sup>2</sup>, sono i seguenti:

indice di edificabilità fondiaria massimo	= 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	(stato di fatto 1,42 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
rapporto di copertura massimo	= 30%	(stato di fatto 20,72%)
numero max di piani abitabili	= 3	(stato di fatto 2 + pT non abitabile)
altezza max del fabbricato	= 11,00 m	(stato di fatto 8,25 m intradosso III solaio)
distanza min dal ciglio stradale	= 5,00 m	(stato di fatto 5,70 m)
distanza min dai confini	= 5,00 m	(stato di fatto 2,70 m)
distacco min tra fabbricati diversi	= 10,00 m	(stato di fatto 4,20 m)
distacco min tra corpi stesso edificio	= 10,00 m	(stato di fatto 7,65 m)
superfici scoperte a verde min	= 70%	(stato di fatto 38,46%)
superfici scoperte pavimentate max	= 30%	(stato di fatto 61,54%)

Nella zona è prevalente la destinazione d’uso residenziale o a servizio della residenza. Sono fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I. superiori all’indice fondiario am-

messo anche se trattasi di volumi non residenziali, purché non abusive. È inoltre concessa la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti contermini, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte (allegato **E.6**).

*Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di San Giovanni Ilarione, né sono rilevabili vincoli urbanistici in aperto contrasto con quanto verificato in sede peritale – il tutto fatto salva un'applicazione ultronea del concetto di "conformità urbanistica", spinta sino a ritenere o-stativo ai fini della sanabilità lo stato di fatto circa le distanze dai confini/fabbricati/corpi stesso edificio o il rapporto tra superfici permeabili e non, ben sapendo che l'attuale configurazione fu autorizzata in epoca di poco successiva all'entrata in vigore della legge n. 1444 del 02/04/1968.*

### **D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI E DEL TERRENO**

L'indirizzo catastale del lotto, per un refuso verosimilmente di vecchia data, risulta via Torino n. 39, mentre è accertato che trattasi del civico 19. L'assegnazione dei tre piani fuori terra di cui si compone l'insieme andrebbe allineata: al pianterreno scantinati, vani tecnici, garage e accessori, al primo (o rialzato) il sub 1 e al secondo il sub 2. Dato inoltre il pluriventennale assetto del confinamento verso sudest, sarebbe possibile aggiornare la consistenza del terreno all'effettivo stato di fatto, con la cessione anche formale della striscia scoperta da tempo asservita ai contermini mm.nn. 2337 e 2239 (e il conseguente pur leggero aggravio degli indici urbanistici, al paragrafo precedente calcolati sul fondo nella sua interezza). L'emergere di difformità nella configurazione degli elementi portanti, in sé irrilevante sul piano erariale, potrebbe comportare la necessità di produrre il cosiddetto "certificato di idoneità statica" in sede di eventuale sanatoria. Le planimetrie catastali dei due box sono solo degli schemi di sedime, tuttavia scalandole per larghezza – a meno degli errori di graficismo – sembra che abbiamo quasi uguale lunghezza. Così non è, seppur di poco. Il mancato allineamento delle altezze interne all'installazione di controsoffitti in cartongesso, in sé, al catasto non è un errore. La maggior dimensione dei balconi non rileva sulla consistenza dei cespiti, così come la reale destinazione d'uso dei vani (la quale ha invece importanza in sede edilizia, vedi paragrafo successivo). Anche la diversa distribuzione degli spazi interni, con lo scanso in fondo ai disbrighi di ambedue gli appartamenti, va denunciata in Comune. Aggiornando il catasto andrebbe depositato un elaborato planimetrico con allegato elenco su-

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

balterni, il che rappresenterebbe l'occasione per creare almeno due beni comuni non censibili: il vano scala e la corte scoperta esterna.

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

#### **D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

In ufficio tecnico comunale sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti la palazzina bifamiliare di via Torino n. 19 con annessi scantinati, vani tecnici, garage, pertinenze esterne e accessori fg. 13, m.n. 952 subb 1, 2, 3, 4 e 5 CEU a S.G. Ilarione oggetto di stima:

- licenza edilizia n. 38, prot. n. 267 del 06/01/1969, rilasciata alla richiedente [REDACTED] riguardante la costruzione di una casa in via Torino, viste la domanda presentata il 06/08/1968 e la relazione in data 12/12/1968. In allegato si trovano una tavola architettonica con planimetria generale, piante, prospetti e sezioni – dalla quale si evince che di prima intenzione il progetto riguardava un immobile con accessori al pianterreno, appartamento al primo piano e sottotetto non abitabile – e una seconda planimetria generale con evidenziate le distanze dalla strada e dal confine est;

- licenza edilizia n. 447F-1, così siglata dal responsabile del servizio di accesso telematico agli atti amministrativi, nella quale si trova tutto quanto riferibile alla variante con cui si legittimò anche la realizzazione dell'appartamento al secondo piano. Sulla scansione di quattro estratti progettuali, per il vero di scarsa qualità grafica, si intravedono timbro e firma del tecnico e la dicitura appuntata a mano *“trasformazione del granaio in piano regolare. Ditta: [REDACTED]”*. Il prospetto nord, con qualche differenza al pianterreno, reca inequivocabilmente la modifica sostanziale di cui sopra. Sotto i timbri di protocollo, n. 1780 dell'01/07/1969, si legge l'annotazione *“attenersi al progetto già approvato in commissione edilizia”*;

- certificato di abitabilità del 20/07/1970 – quindi rilasciato in periodo successivo al titolo di cui al punto precedente. Intestato a [REDACTED] fu emesso a seguito di domanda del 09/08/1968 – risalente pertanto a prima della denuncia/licenza in variante – specificando di riferirsi alla licenza n. 38/1969 e dando atto che i lavori iniziarono nel Febbraio 1969 e che fini-

rono il 14/07/1970. La distinta dei vani contempla n. 1 locale "altro" al *sotterraneo*, n. 5 locali "abitabili" al *rialzato* e idem al *primo piano*;

- richiesta di autorizzazione alla realizzazione di una recinzione fronte strada, prot. n. 1520 del 30/03/1972, avanzata da [REDACTED] in data 26/03/1972. A piè di pagina è appuntata la nota "preavvisare l'inizio lavori [sic]. *In linea di massima parere favorevole*". La rappresentazione grafica dell'intervento, a firma del geom. Leone Ambrosini, per quanto leggibile è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto attuale;

- licenza edilizia n. 3E6A-1, così siglata dal responsabile del servizio di accesso telematico agli atti amministrativi, nella quale si legge – oltre al prot. n. 1529 del 24/04/1972 – che "la commissione edilizia ha approvato in linea di massima il suddetto progetto, pregando la S.V. di preavvisare l'inizio dei lavori [sic]". Il riferimento è alla domanda relativa alla recinzione, riscontrata con le stesse parole ivi appuntate;

- condono n. C61/85, prot. n. 1063 del 21/07/1994, intestato a [REDACTED] quale concessione in sanatoria dei due box e del locale caldaia sotto balcone in accoglimento della domanda dalla proprietaria stessa presentata il 27/03/1986. In allegato si trova la tavola architettonica generale con piante, prospetti e sezioni dei manufatti abusivi a firma del [REDACTED]

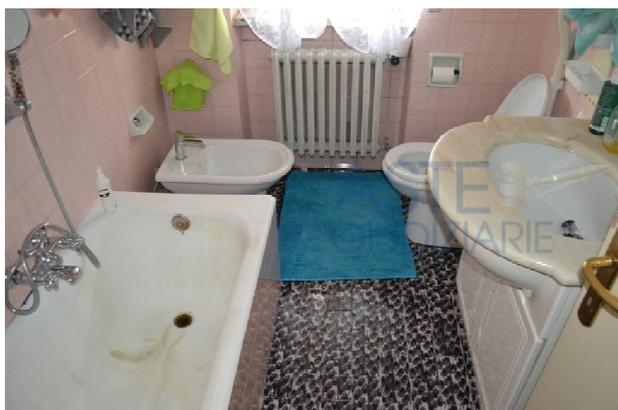


foto 2 - il bagno del sub 2 si presenta in condizioni decisamente migliori rispetto a quelle dello stesso locale, sottostante, annesso al sub 1. La dotazione sanitaria, oltre all'arredo di prammatica, contempla una vasca da bagno dotata di pannelli mobili – non visibili in foto – per adoperarla quasi come un box doccia. Il corpo scaldante è alloggiato sotto davanzale e la nicchia è profonda 17cm sui 37 di spessore totale del muro

- licenza di abitabilità n. 1063 del 21/07/1994, rilasciata alla richiedente [REDACTED] relativa a n. 2 "altri vani" e a n. 1 "accessori".





foto **3** - a sinistra, di lato e in alto, si vede bene che centralmente – a partire dalle fondazioni – la struttura si regge su un solo pilastro (misure apx 25x25cm) sormontato da una trave fuori spessore di solaio e non, quindi, dallo spallone visibile in catasto né dai setti multipli di cui al primo stato approvato

Le abitazioni al primo e al secondo piano, trovate ammobiliate nel corso dei due accessi condotti, risultano rispettivamente in modesto e in accettabile stato di conservazione; i locali al pianterreno – salvo il piccolo ripostiglio sub 3 – sono di fatto tenuti al grezzo sin dall'epoca della loro realizzazione, oltre a presentarsi stipati di masserizie ed effetti personali dell'esecutato e della sua famiglia. I box accessori sono manufatti prefabbricati di scarso valore venale. La corte scoperta necessita di ragguardevoli lavori di giardinaggio. Per quanto qui si tratti di fabbricati che si avviano alla sessantina d'anni di vita utile, con quanto ne consegue in termini di vetustà delle finiture, degli impianti e degli elementi strutturali, le installazioni tecnologiche sono all'occorrenza assoggettabili a dichiarazione di rispondenza, se non di conformità.

Eventuali, ipotetici lavori di messa a norma/al nuovo della palazzina comporterebbero investimenti in rapporto come minimo di tre a uno, rispetto al valore venale residuo dell'edificio.

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

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

Il locatario dei subb 2, 3, 4 e 5 [REDACTED] meglio identificato al § D.1.1.1, [REDACTED]

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

Il contratto di locazione sulle unità staggite m.n. 952 subb 2, 3, 4 e 5 CEU – e quindi **non** sull'unità sub 1 – risulta stipulato l'01/09/2023 e registrato all'Ag. delle Entrate il 15/09/2023 (*quindi in data certa e prima del pignoramento del 03/02/2024, trascritto il 25/03/2024*), locatore l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] *tacitamente rinnovato per altri 4 anni salvo disdetta motivata da parte del locatore con raccomandata A/R o pec entro 6 mesi prima della*

scadenza, facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento con preavviso di 6 mesi da recapitarsi a mezzo raccomandata A/R o pec, con canone contrattuale € 3.600,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00 entro il giorno 10 di ogni mese su c/c bancario non meglio specificato, senza rivalutazione per opzione della c.d. cedolare secca. Poiché il contratto d'affitto risulta registrato prima del pignoramento, trascritto il 25/03/2024, le considerazioni relative all'opponibilità del contratto di locazione connesse alla verifica di congruità del canone ex art. 2923 c.c. verranno esposte all'esito della stima del valore della parte d'immobile interessata - punto **D.1.26** della presente perizia.

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

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

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili:

##### **ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 02/01/2013 al n. 52 R.G. e al n. 14 R.P., per € 120.000,00 di capitale ed € 216.000,00 totali, atto originario rep./racc. nn. 48663/17461 del 28/12/2012 notaio MURARO Giovanni, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (pieno proprietario dell'unità negoziale n. 1 e nudo proprietario della n. 2, vedi oltre) e contro la terza datrice d'ipoteca [REDACTED] (allora usufruttuaria dell'unità negoziale n. 2), sulla risultante piena proprietà degli immobili censiti in *Com. di S.G. Ilarione, CEU fg. 21 - m.n. 1926, subb 2, 3, 4 e 1; sez. urb. A, fg. 1 - m.n. 952, subb 1, 2, 3, 4 e 5 (unità negoziale n. 1); CT fg. 21 - m.n. 601 (unità negoziale n. 2).*

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

##### **TRASCRIZIONI**

Verbale di pignoramento immobili rep. 12774 del 22/12/2016, nota di trascrizione del 03/02/2017 al n. 2146 R.G. e al n. 1538 R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] c/o il fu notaio GOLIN Fran-

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

CO, [REDACTED]

[REDACTED] (pieno proprietario dell'unità negoziale n. 1 e nudo proprietario della n. 2, vedi oltre), sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Com. di S.G. Ilarione, CEU fg. 21 - m.n. 995, sub 3; CT fg. 13 - m.n. 952; CEU fg. 13 - m.n. 952, subb 1, 2, 3, 4 e 5; fg. 21 - m.n. 1926, subb 1, 2, 3 e 4 (unità negoziale n. 1)*; nonché sulla nuda proprietà degli immobili censiti in *Com. di S.G. Ilarione CT fg. 21 - mm.nn. 290, 291, 1460, 353, 593, 1852, 1953, 601 e 331; fg. 23 - mm.nn. 37, 38, 65, 153, 360 e 438; fg. 25 - m.n. 348; CEU fg. 21 - mm.nn. 1852 e 1953 (unità negoziale n. 2)*.

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

Verbale di pignoramento immobili rep. 336 del 03/02/2024, nota di trascrizione del 25/03/2024 al n. 6355 R.G. e al n. 4697 R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Com. di S.G. Ilarione, CEU fg. 21 - m.n. 1926, subb 2, 3, 4 e 1; CT fg. 21 - m.n. 601; CEU fg. 13 - m.n. 952, subb 1, 2, 3, 4 e 5.*

*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. Alla sezione D della nota di trascrizione non ci si esprime apertamente circa i pignoramenti precedenti; ci si limita all'elezione di domicilio c/o [REDACTED]*

#### SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

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

*L'allegato E.5 riproduce l'ispezione ipotecaria prelevata il 06/09/2024 e condotta al ventennio sull'esecutato, sui beni pignorati e su tutti i danti causa di compravendita e/o diritto reale individuabili nei tre titoli di provenienza raccolti.*

#### **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

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

Non risulta in atti e nel caso specifico.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risulta in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Risulta il contratto di locazione, riguardante quattro dei cinque subalterni staggiti, di cui ai precedenti §§ D.1.1.1, D.1.11 e D.1.13.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Al momento della vendita risulta la disponibilità urbanistica di un residuo fondiario pari a 0.58 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, calcolato sulla superficie del terreno al lordo della striscia sudest, eventualmente da saturare seguendo gli ordinari procedimenti di edilizia diretta.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Il compendio è stato realizzato in area attualmente classificata come zona B1 – *completamente edilizio*, con ordinarie formalità per interventi edilizi di manutenzione e ristrutturazione, senza vincoli riguardanti l'inserimento in zone urbanistiche altrimenti vincolate.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Non risultano in atti.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Non risultano in atti.

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

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

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

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso delle unità urbane staggite, il contratto d'affitto in essere non tocca nemmeno il tema.

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

Il compendio in esame non è mai stato costituito in condominio, nemmeno *minimo ex art. 1139 C.C.* Quest'ultima sarebbe eventualità nel caso applicabile alla fattispecie.

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

Gli immobili oggetto di vendita sono una palazzina con due appartamenti, scantinati, vani tecnici, garage e accessori realizzati nel 1968/72, oggetto di ultima compravendita l'08/03/2010.

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

Non risulta in atti che gli immobili staggiti siano stati realizzati in regime di edilizia convenzionata.

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

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

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

### D.1.24 - CONSISTENZA

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

Tabella dimostrativa sub 1:

LOTTO N. 1	locale	lunghezza	larghezza	altezza netta (m)	superficie	cft M	superficie
		lorda (m) Lu	lorda (m) La		reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa		virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srxcft M
piano T	ingresso	1,47	2,65	3,68	3,89	0,40	<b>1,55</b>
	scala S1-T	2,28	1,33	var.	3,03	0,30	<b>0,91</b>
	disbrigo e sottoscala	3,58	1,79		6,42	0,20	<b>1,28</b>
	cantina	3,83	2,98	2,91	11,43	0,45	<b>5,14</b>
	centrale termica	4,29	3,84	2,85	16,48	0,50	<b>8,24</b>
piano 1	scala pT-R	2,28	1,07	var.	2,44	0,30	<b>0,73</b>
	pianerottolo	1,42	2,64	2,88	3,73	0,35	<b>1,31</b>
	ingresso-disimpegno	7,62	1,55	2,87	11,82	0,60	<b>7,09</b>
	letto 1	4,04	7,10	2,56	28,67	1,00	<b>28,67</b>
	balcone	12,11	1,50	est.	18,12	0,25	<b>4,53</b>
	sala da pranzo	4,88	3,69	2,86	18,00	0,90	<b>16,20</b>
	cucininio	4,38	2,71	var.	11,87	0,70	<b>8,31</b>
	letto 2	4,44	4,18	2,86	18,57	0,60	<b>11,14</b>
	letto 3	4,38	3,80	2,87	16,67	1,00	<b>16,67</b>
	poggiolo	1,05	4,12	est.	4,31	0,25	<b>1,08</b>
bagno	2,79	1,98	2,55	5,51	0,55	<b>3,03</b>	
LOTTO N. 1 - m.n. 952 sub 1					180,96		<b>115,89</b>

Tabella dimostrativa sub 2:

LOTTO N. 1	loCALE	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srx cft M
piano T	centrale termica	1,50	4,00	2,44	6,00	0,50	<b>3,00</b>
piano 1	scala pR-mezzanino	2,28	1,33	var.	3,03	0,30	<b>0,91</b>
	mezzanino	1,47	2,64	4,48	3,87	0,35	<b>1,35</b>
	scala mezzanino-2p	2,28	1,07	var.	2,44	0,30	<b>0,73</b>
	pianerottolo	1,42	2,64	2,88	3,73	0,35	<b>1,31</b>
	ingresso-disimpegno	7,62	1,55	2,87	11,82	0,60	<b>7,09</b>
	studio	4,04	7,10	2,87	28,67	1,00	<b>28,67</b>
	balcone	12,11	1,50	est.	18,12	0,25	<b>4,53</b>
	cucina	4,88	3,69	2,86	18,00	0,90	<b>16,20</b>
	ripostiglio	4,38	2,71	2,88	11,87	0,80	<b>9,49</b>
	letto 2	4,44	4,18	2,86	18,57	1,00	<b>18,57</b>
	letto 3	4,38	3,80	2,87	16,67	1,00	<b>16,67</b>
	poggiolo	1,05	4,12	est.	4,31	0,25	<b>1,08</b>
bagno	2,79	1,98	2,86	5,51	0,80	<b>4,41</b>	
LOTTO N. 1 - m.n. 952 sub 2					152,62		<b>114,02</b>

Tabella dimostrativa sub 3:

LOTTO N. 1	loCALE	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srx cft M
piano T	corte esterna	1,00	602,39	est.	602,39	0,01	<b>6,02</b>
	ripostiglio	1,48	2,62	2,76	3,89	0,60	<b>2,33</b>
	garage	10,73	7,36	2,94	78,97	0,50	<b>39,48</b>
LOTTO N. 1 - m.n. 952 sub 3					685,25		<b>47,84</b>

Tabella dimostrativa sub 4:

LOTTO N. 1	loCALE	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srx cft M
piano T	box 1	4,60	2,32	2,37	10,69	0,10	<b>1,07</b>
LOTTO N. 1 - m.n. 952 sub 4					10,69		<b>1,07</b>

Tabella dimostrativa sub 5:

LOTTO N. 1	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srxcft M
piano T	box 2	5,12	2,55	2,11	13,02	0,10	<b>1,30</b>
LOTTO N. 1 - m.n. 952 sub 5					13,02		<b>1,30</b>

Nota: per semplicità e compattezza di rappresentazione, sin qui la corte esterna si è inserita nelle tabelle dimostrative del sub 3. Con delle semplici proporzioni, i suoi 6.02 m<sup>2</sup> di superficie virtuale si possono ripartire ai ciascuno dei cinque subalterni in ragione della loro caratura ponderale, ottenendo così le superfici parziali corrette 118.44 m<sup>2</sup> (sub 1), 116.52 m<sup>2</sup> (sub 2), 42.73 m<sup>2</sup> (sub 3), 1.105 m<sup>2</sup> (sub 4) e 1.325 m<sup>2</sup> (sub 5), per totali **280,12 m<sup>2</sup>** di superficie virtuale.

### D.1.25 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da una palazzina con due appartamenti al primo e al secondo piano oltre a scantinati, vani tecnici e garage indiviso oltre a due box al pianterreno, e pertanto sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani, adottando come sistema di comparazione i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento, omogenea, e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.

#### ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione (cft P)* che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.

• *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.

• *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di 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.1.26 - STIMA**

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati in zona centrale a San Giovanni Ilarione - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2023 - risulta pari a 990 €/m<sup>2</sup> con *riscontro di sensibile diminuzione nel decennio (riduzione del 12% rispetto al valore OMI 2° semestre 2013), col tendenziale in calo.*

## VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LOTTO n. 1:

I principali elementi di valutazione che nella palazzina con due appartamenti al primo e al secondo piano oltre a scantinati, vani tecnici e garage indiviso oltre a due box al pianterreno siti in via Torino n. 19 a San Giovanni Ilarione si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle ricognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

*Compendio edificato su lotto dalla residua capacità edificatoria (+6%), a patto di porre in essere iniziativa di ristrutturazione pesante (-8%), evidenza di ridotte distanze dal confine e dal fabbricato est (-2%) - (cft P = 0,96)*

*Vetustà dell'immobile oltre i cinquant'anni (-24%), necessità di spese tecniche per regolarizzazioni edilizie e catastali (-2%), spese di rimessa al nuovo/a norma stimabili in rapporto di 3:1 a fronte del deperimento generale dei manufatti (-40%), necessità di significativi interventi di giardinaggio (-1%) conformità degli impianti di fatto ferma all'impianto originario del 1968/73, salvo i generatori, senza rilascio di specifiche dichiarazioni (-1%) - (cft S = 0.32)*

*La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso (-4)% e dal contratto di locazione in essere (-8%) - (cft D = 0.88)*

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

$$\text{cft C} = (0,96 \times 0,32 \times 0,88) = \mathbf{0,270336}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 1	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
m.n. 952	0,96	0,32	0,88	<b>0,270336</b>

## VALORE DI STIMA LORDO DEL LOTTO N. 1

Con l'applicazione dei dati estimativi nelle formule (*stima unitaria €/m<sup>2</sup> x cft C x sup. virtuale m<sup>2</sup>*), si ricava il valore totale della stima comparativa della palazzina con due appartamenti al primo e al secondo piano oltre a scantinati, vani tecnici e garage indiviso oltre a due box al pianterreno, costituente il lotto n. 1 della presente procedura:

$$\mathbf{V_{T1}} = (990,00 \text{ €/m}^2 \times 0,270336 \times 280,12 \text{ m}^2) = \mathbf{€ 74.969,26}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 1	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V <sub>T</sub> =CxD
m.n. 952	990,00	0,270336	267,63	280,12	<b>74 969,26</b>

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

**V<sub>T</sub> = € 74.969,26 arrotondato a € 75.000,00** (euro settantacinquemila/00).

VALORE LOCATIVO DEI SUBB 2, 3, 4 e 5

Il valore totale di stima del compendio bifamiliare con pertinenze accessori ricavato al punto precedente – con stima unitaria di €/m<sup>2</sup> 267,63, inferiore alla media di categoria OMI per abitazioni civili in condizioni normali a San Giovanni Ilarione, pari a €/m<sup>2</sup> 990,00 – corrisponde a un fabbricato **in condizioni scadenti**.

Il *valore locativo unitario specifico* l<sub>u</sub>, riferito in proporzione al *valore unitario medio* l<sub>md</sub> di abitazioni in condizioni normali a San Bonifacio di €/m<sup>2</sup> 1.140,00 – Comune limitrofo più vicino in cui venga tabellato tale valore specifico, dati OMI 2° semestre 2023 – pari a 5,50 €/m<sup>2</sup> lordo/mese, risulta dalla formula (*valore locativo unitario medio €/m<sup>2</sup> lordo/mese x C stima unitaria €/m<sup>2</sup> x 1/D valore medio OMI €/m<sup>2</sup>*):

**l<sub>u</sub> = (5,50 €/m<sup>2</sup>/mese x 267,63 €/m<sup>2</sup> x 1/1.140,00 €/m<sup>2</sup>) = €/m<sup>2</sup> lordo/mese 1,29120**

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 1	valore locativo unitario €/m <sup>2</sup> /mese	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	valore medio rilevato €/m <sup>2</sup>	valore locativo specifico €/m <sup>2</sup> /mese
	l <sub>md</sub>	C	D	l <sub>u</sub> = l <sub>md</sub> x C/D
m.n. 952	5,50	267,63	1 140,00	<b>1,29120</b>

Il valore locativo annuale L<sub>u</sub> dell'abitazione bifamiliare con accessori e aree scoperte esclusive a San Giovanni Ilarione risulta pertanto dalla formula (*l<sub>u</sub> valore locativo specifico €/m<sup>2</sup>/mese x n. mesi x S<sub>UL</sub> superficie utile lorda m<sup>2</sup>*) dove la superficie utile lorda delle abitazioni - secondo i criteri OMI - è la superficie delle unità locate al lordo dei muri perimetrali, che nel caso in esame corrisponde alla superficie virtuale d'estimo, che tiene conto di tutte le componenti edilizie

coinvolte (m.n. 952 subb 2, 3, 4 e 5) quindi la superficie utile lorda  $S_{UL}$  di riferimento del contratto d'affitto del 2023 risulta  $S_{UL\ app,gr} = 43.271,16/267,63 = m^2$  **161,68** e infine:

$$L_U = (1,2912 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 161,68 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{2.505,13}$$

da cui si ricava anche la rendita lorda  $r$  dalla formula ( $L_U$  valore locativo annuale €/anno /  $V_T$  valore totale stimato  $\times 100$ ):  $r = (2.505,13 \text{ €/anno} / 43.271,16 \text{ €} \times 100) = \mathbf{5,7894\%}$ .

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 1	valore locativo specifico €/m <sup>2</sup> /mese	n. mesi	superficie lorda m <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO annuale €/anno	valore totale €	RENDITA lorda %
	$l_U$	$m$	$S_{UL}$	$L_U = l_U \times m \times S_V$	$V_T$	$r = L_U / E \times 100$
m.n. 952	1,29120	12	161,68	<b>2 505,13</b>	43 271,16	<b>5,7894</b>

In sintesi, sulla base dei dati OMI 2023, al valore locativo di 2.505,13 €/anno, quindi con canone mensile di 208,76 €/mese, corrisponde la percentuale del 5,7894% del valore stimato del singolo appartamento con accessori pignorato, costituente il congruo saggio di capitalizzazione atteso per questa frazione di lotto sottoposta a locazione.

#### VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE CONTRATTUALE

Considerato il canone contrattuale 2023 di € 3.600,00 annui come da regime fiscale concordato e adottando il saggio di capitalizzazione  $l_U$  (rendita lorda) del 5,7894%, si ottiene il valore del singolo appartamento con accessori nel 2023 pari a € 62.182,61, superiore al valore stimato (che, vale la pena di precisarlo, qui si riferisce a tutto il lotto meno il sub 1).

Ai sensi dell'art. 2923 c.c., la verifica di congruità del contratto d'affitto (allegato **F.1.5**) va riferita alla quota di 2/3 (due terzi) del saggio di capitalizzazione  $l_U$  (rendita lorda) – quindi corrispondente al *canone minimo*  $L_{min}$  risultante dalla formula ( $L_U$  valore locativo annuale €/anno  $\times k$  coefficiente di congruità):  $L_{min} = (2.505,13 \text{ €/anno} \times 2/3) = \text{€/anno } \mathbf{1.670,09}$

da cui si ricava la rendita minima  $r_{min}$  dalla formula ( $L_{min}$  canone minimo annuale €/anno /  $V_T$  valore totale stimato  $\times 100$ ):  $r_{min} = (1.670,09 \text{ €/anno} / 43.271,16 \text{ €} \times 100) = \mathbf{3,85958\%}$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 1	valore locativo annuale €/anno	coefficiente di congruità	CANONE MINIMO €/anno	valore totale €	RENDITA MINIMA %
	$L_U$	$k_{min}$	$L_{min} = L_U \times k_{min}$	$V_T$	$r_{min} = L_{min} / (V_T \times 100)$
m.n. 952	2 505,13	2/3	<b>1 670,09</b>	43 271,16	<b>3,85958</b>

In conclusione, il canone contrattuale di 3.600,00 €/anno risulta congruo capitalizzando la rendita minima  $r_{min}$  di  $(5,7894 \times 2/3) = 3,85958\%$  per un valore attuale non superiore al valore minimo  $V_{min}$  risultante dalla formula:  $(CT \text{ canone contrattuale €/anno} / r_{min} \text{ rendita minima} / 100)$ :  $V_{min} = (3.600,00 \text{ €/anno} / 0,0385958) = \text{€ } 93.274,40$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 1	rendita lorda %	coefficiente di congruità	RENDITA MINIMA %	canone totale €/anno	VALORE MINIMO €
	$r$	$k_{min}$	$r_{min} = r \times k_{min}$	CT	$V_{min} = CT / (r_{min} / 100)$
m.n. 952	5,7894	2/3	<b>3,859580</b>	3 600,00	<b>93 274,40</b>

Poiché il valore minimo  $V_{min}$  di € 93.274,40 ricavato ex art. 2923 c.c. risulta **superiore** al valore delle quattro unità pignorate e locatate  $V_{T,parz}$  pari a € 43.271,16 stimato dal sottoscritto perito, **il contratto di locazione risulta tecnicamente congruo.**

*Sulla base di quanto dedotto in sede d'estimo, risultando congruo il canone stabilito, il contratto d'affitto stipulato l'01/09/2023 per la durata di anni 4 (quattro), oltre a tacito rinnovo per uguale periodo di tempo, relativo alle unità allibrate al fg. 13 CEU di San Giovanni Ilarione, m.n. 952 subb 2, 3, 4 e 5, catt. A/3, C/6, C/6 e C/6, risulta **opponibile** alla procedura.*

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

Ritenendo d'aver verificato che sussistono obblighi formali diretti a regolarizzare la situazione catastale e amministrativa degli immobili staggiti e che le spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni sono ordinarie, si può ritenere che l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni pignorati risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

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

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado per vetustà dell'edificio e delle condizioni d'uso della palazzina con due appartamenti al primo e al secondo piano oltre a scantinati, vani tecnici e garage indiviso oltre a due box al pianterreno, si conferma il valore della stima.

$V_T = € 74.969,26$  arrotondato a € **75.000,00** (euro settantacinquemila/00).

## D.2 - LOTTO 2 – IMMOBILI SITI A S.G. ILARIONE IN VIA BOARIE N. 19

Il LOTTO n. 2 è costituito da un fondo rustico con residenza unifamiliare abbandonata, due annessi accessori, aree scoperte comuni al lotto edificato e una striscia di terreno edificabile a nord di quest'ultimo, il tutto attualmente allibrato in Comune di San Giovanni Ilarione, *CEU fg. 21, m.n. 1926, subb 1, 2, 3 e 4 e m.n. 601.*

### D.2.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO 2

Oltre il trentennio, in epoca antecedente l'impianto meccanografico del 20/10/1987, parte della proprietà delle unità immobiliari urbane ora allibrate in Comune di San Giovanni Ilarione, *CEU fg. 21, m.n. 1926, subb 1, 2, 3 e 4* risultava interamente assegnata [REDACTED]

[REDACTED] Vol. 270, trascritta il 23/12/1982 nn. 12703/10668. Tale quota di proprietà fu devoluta per testamento trascritto il 25/03/1982 ai nn. 3176/2686. Risulta trascritta in data 15/01/2013 ai nn. 993/683 la tacita accettazione dell'eredità da parte degli [REDACTED]

[REDACTED] nascente da atto del notaio MASTELLI Mario – sede Soave (VR) – del 09/08/1999.

Quasi al trentennio, un'altra parte della proprietà passò da [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di compravendita del 09/02/1995, rep. n. 68906 notaio COLASANTO Michele, trascritto l'01/03/1995 ai nn. 3059/2140.

Al venticinquennio, la terza e ultima parte della proprietà pervenne a [REDACTED] a seguito della cessione di diritti reali a titolo oneroso del 09/08/1999, rep. n. 82778 notaio MASTELLI Mario – sede Soave (VR) – trascritto il 17/08/1999 ai nn. 20137/14018 da potere di [REDACTED]

Con atto di compravendita rep./racc. nn. 48662/17460 del 28/12/2012 notaio MURARO Giovanni,

la piena proprietà delle unità immobiliari urbane ora allibrate in Com. di San Giovanni Ilarione, *CEU fg. 21, m.n. 1926, subb 1, 2 3 e 4 (cfr. allegato F.2.1)*.

Oltre il cinquantennio, in epoca antecedente l'impianto meccanografico del 20/10/1987, la proprietà dell'unità ora censita in Comune di San Giovanni Ilarione, *CEU fg. 21, m.n. 601*, risultava interamente assegnata

In parte il titolo gli spettò per successione in morte di Den. 41, Vol. 172, trascritto l'11/07/1954 ai nn. 3291/2859, devoluta per testamento olografo registrato a Soave (VR) il 04/05/1954, n. 877, laddove non si rilevano atti di accettazione dell'eredità. Una seconda parte arrivò con l'atto d'acquisto del 07/03/1957, rep. n. 2260 notaio ANZI, trascritto il 02/04/1957 ai nn. 2201/1915 da potere di

La terza e ultima quota si dovette alla permuta del 30/05/1970, rep. n. 30772 notaio ZORDAN Nicodemo – sede San Bonifacio (VR) – trascritto il 26/06/1970 ai nn. 5992/4946 da potere di

I primi 7/18 di nuda proprietà ciascuno pervennero a de- ceduto il 29/08/2006, registrata il 25/07/2007 al rep. n. 11/388 Ufficio del Registro, trascritta il 19/11/2007 ai nn. 30326/17844, devoluta per testamento trascritto il 05/10/2007 ai nn. 26383/15444.

Con atto del 20/02/2009, rep./racc. nn. 104496/33503 notaio MASTELLI Mario – sede Soave (VR) –



## D.2.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota dell'intera proprietà risultante in capo a [REDACTED] sono all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio (rif. allegati **F.6.2** ed **F.7.2**):

Comune di San Giovanni Ilarione, sez. Terreni – fg. 21

**m.n. 601** - VIGNETO - partita 7173 - sup. 358 m<sup>2</sup> - r.d. € 5,18 - r.a. € 2,77

**m.n. 1926** - ENTE URBANO - eu/p - sup. 1.134 m<sup>2</sup> – partita speciale 1

Comune di San Giovanni Ilarione, sez. Urbana - fg. 21 - via Boarie n. 19

**m.n. 1926 sub 1** - bene comune non censibile - partita speciale A

**m.n. 1926 sub 2** - cat. A/4 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 5,5 - sup. m<sup>2</sup> 160 - rd. € 174,98 - piani T-1

**m.n. 1926 sub 3** - cat. C/2 - cl. 1<sup>a</sup> - m<sup>2</sup> 66 - sup. m<sup>2</sup> 75 - rd. € 44,31 - piani T-1

**m.n. 1926 sub 4** - cat. C/2 - cl. 1<sup>a</sup> - m<sup>2</sup> 20 - sup. m<sup>2</sup> 31 - rd. € 13,43 - piani T-1

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

### ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di San Giovanni Ilarione fg. 21, m.n. 601 EU di 358 m<sup>2</sup> deriva, invariato salvo gli intestati, da impianto meccanografico del 20/10/1987.

L'identificativo CT di San Giovanni Ilarione fg. 21, m.n. 1926 EU di 1.134 m<sup>2</sup> deriva da tipo mappale del 22/04/2011 – pratica n. VR0188857 in atti dal 22/04/2011, presentata il 21/04/2011 (n. 188857.2/2011), con cui l'ente si incorporò i mm.nn. 1922 e 1924 arrivando a misurare 534 m<sup>2</sup>. Poco dopo, con variazione del 06/07/2011 – pratica n. VR0281294 in atti dal 06/07/2011, presentata il 05/07/2011 (n. 281294.1/2011), assorbendo anche i mm.nn., 330, 1860, 1923 e 1925 il terreno assunse l'attuale caratura e l'attuale classamento.

L'identificativo CEU fg. 21, m.n. 1926, sub 1, rimanda alla variazione dell'11/07/2011 – pratica n. VR0285168 in atti dall'11/07/2011 (n. 94500.1/2011), per fusione delle preesistenti particelle fg. 21 m.n. 1869 e fg. 21 m.n. 1926. La storia dei tre beni censibili edificati sul lotto, mm.nn. 2, 3 e 4, è identica a quella della corte comune, salvo eventi d'ufficio legati alla censibilità dei beni: dopo la proposta di rendita e di classamento da parte dell'accatastante, vi furono una variazione d'ufficio dell'11/07/2012 – pratica n. VR0210855 in atti dal 11/07/2012 (n. 27262.1/2012) – e la pubblicazione delle superfici d'impianto il 09/11/2015. La costituzione e il classamento della partita originaria, fg. 21 m.n. 1860, risale al 28/12/2007 – pratica n. VR0588563 in atti dal 28/12/2007 (n. 6870.1/2007), con Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

prima e unica variazione censuaria d'ufficio il 29/12/2008 – pratica n. VR0511628 in atti dal 29/12/2008 (n. 5273.1/2008). La costituzione e il classamento dell'altra partita originaria, fg. 21 m.n. 1926, risale al 27/04/2011 – pratica n. VR0195409 in atti dal 27/04/2011 (n. 2015.1/2011). Prima di allora – vale a dire prima del 28/12/2007 per il soppresso m.n. 1860 e del 27/04/2011 per il trasformato m.n. 1926 – non si ha notizia dell'esistenza delle relative partite ai fabbricati, ancorché parte di almeno uno degli immobili sia attestabile ante 10/08/1968 (cfr. successivo § D.2.10).

#### ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico del fondo rustico con residenza unifamiliare abbandonata, due annessi accessori, aree scoperte comuni al lotto edificato e una striscia di terreno edificabile a nord di quest'ultimo oggetto di stima in via Boarie in Comune di S.G. Ilarione, risulta:

**via Boarie n. 19 37035 San Giovanni Ilarione (VR)**

Gli immobili sul m.n. 1926 del fg. 21 risalgono a impianto originario in data imprecisata ma attestabile a epoca antecedente la perimetrazione urbanistica dei centri abitati e sono costituiti da una residenza abbandonata d'impianto parallelepipedo, con ampliamento fuori squadra d'epoca successiva ed elevata su tre piani f.t., ivi compresi due sottotetti accessibili ma non abitabili, da due annessi rustici strutturati su spalle e muri in laterizio, da un frutteto e da una striscia di terreno edificabili a nord del lotto fabbricato, il tutto disposto in fregio al lato est di via Boarie, a circa 1.850 metri a sud del municipio (l.a.).

L'ingresso del civ. n. 19 – sia pedonale che carraio – dà su uno stradello promiscuo.

L'identificazione e l'intestazione dei primi n. 5 beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento sono state verificate univoche e coerente con quanto certificato in atti, in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente appartenenti a ██████████ per la quota risultante di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

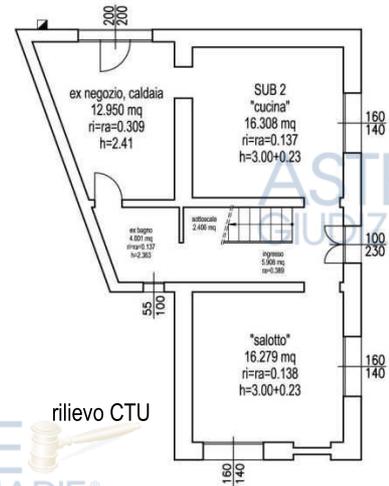
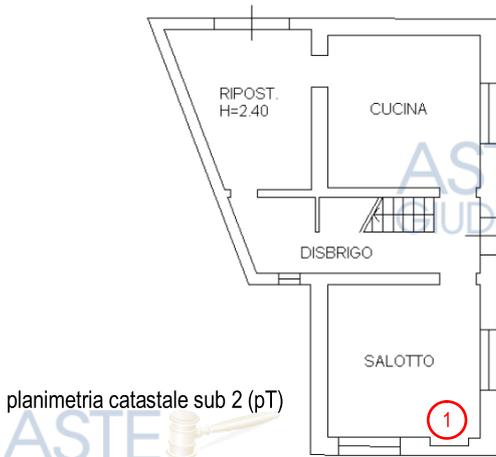
#### AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorata, derivante da denunce di costituzione molto recenti rispetto all'età effettiva degli immobili, risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto. Le differenze riscontrabili sono di seguito meglio dettagliate:

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

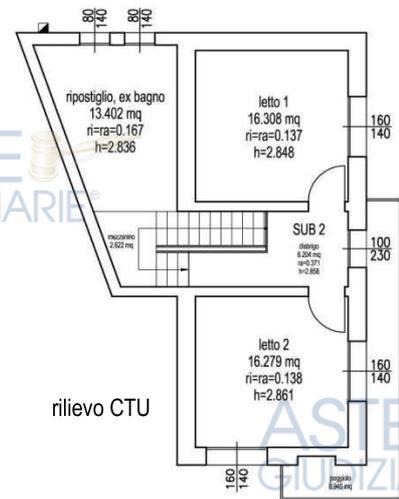
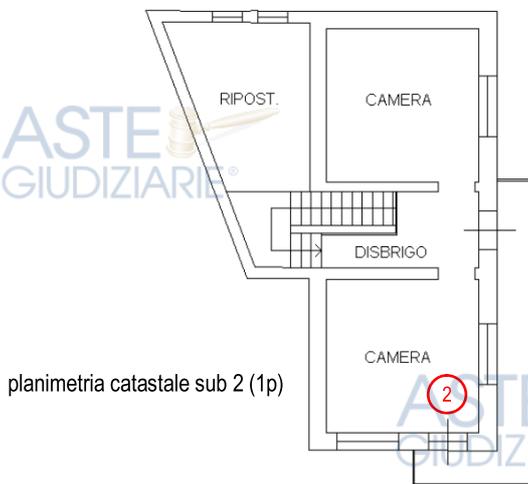
Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 21, m.n. 1926, subb 2-3-4, con rilievo CTU  
Scala 1:200

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



L'unico dettaglio difforme che si può rilevare al piano terra è 1) il filo fisso del paramento con cui, in epoca imprecisabile, si è effettivamente murata la porta finestra fronte strada: essendo ancora in sede la tapparella, la muratura deve formare anche una nicchia verso l'esterno, oltre che verso l'interno. La canna fumaria di caldaia, non segnata al catasto, è priva di rilevanza.

**PRIMO PIANO**  
**H = 2.84-2.86m**



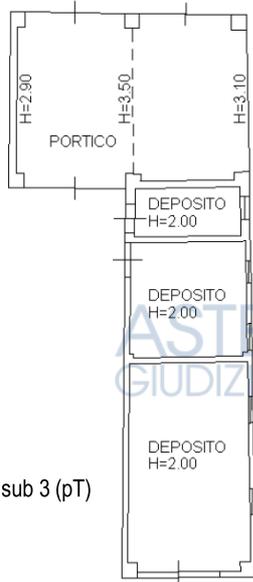
Anche qui le difformità sono trascurabili; c'è solo 2) la rappresentazione di una seconda porta finestra anch'essa murata da tempo – peraltro senza formare nicchie all'interno. Inoltre mancano del tutto le botole d'accesso ai sottotetti: comprensibile, visto che dei sottotetti al catasto non si trova traccia.



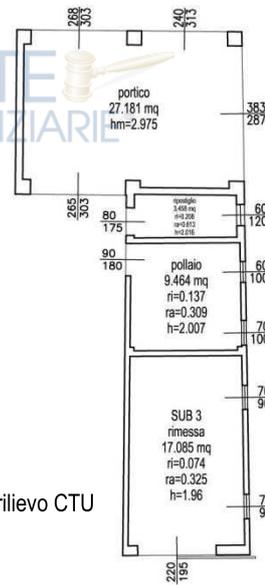
**SOTTOTETTO**  
 $H_m = 0.86-1.68m$

I due vani al sottotetto non sono nemmeno catastalmente rappresentati, vuoi per la loro difficoltosa praticabilità – soprattutto di quello sopra l’ampliamento fuori squadra – vuoi per il disagio d’accesso e la scarsa sicurezza nel farlo. Del locale più grande si può osservare che ha un discreto rapporto aeroilluminante (0.072) e che, in mezzeria, sfiora i due metri di altezza utile interna. L’acatastamento di questi due locali, inabitabili, avrebbe scarso impatto sulla rendita del fabbricato, che a buon diritto potrebbe essere tutto denunciato come collabente.

**PIANO TERRA**  
 $H = 1.96-2.98m$



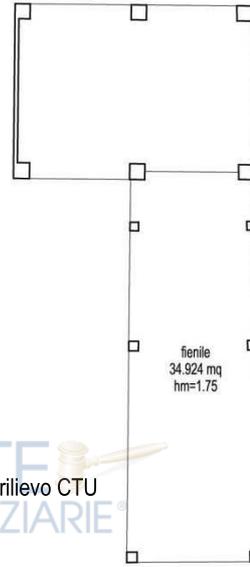
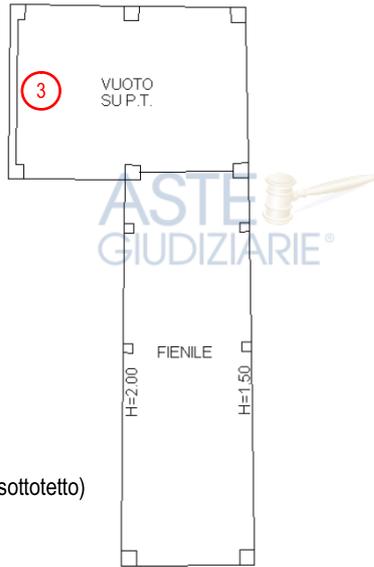
planimetria catastale sub 3 (pT)



rilievo CTU

Le destinazioni d’uso effettive sono talvolta diverse e le altezze lievemente variabili, ma la rappresentazione catastale è conforme, forse salvo anomalie di rettifiche nello sviluppo longitudinale del fabbricato (qui scalato secondo le larghezze).

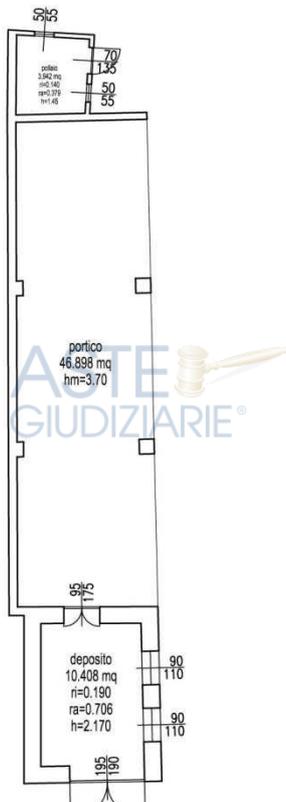
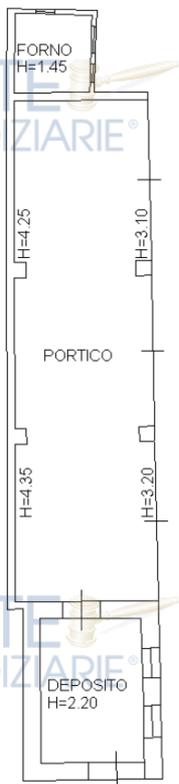
**SOTTOTETTO**  
 $H_m = 1.75m$



Qui si può solo notare che il paramento murario del portico, passando dal piano terra al "primo piano", forma una risega, cioè un restringimento di spessore a scalino. È un dettaglio del tutto irrilevante.

**PIANO TERRA**  
 $H = 1.45-3.70m$

**SOTTOTETTI**  
 $H_m = 0.65-1.23m$



Qui non si notano difformità di rilievo. Il “forno” è in realtà un pollaio con tanto di recinzione dedicata. Nemmeno al “primo piano” (sottotetti) si osservano difformità degne di nota; la consistenza catastale di questo bene (20 m<sup>2</sup>) pare poco in linea con l’effettivo stato di fatto dell’immobile. Forse l’apparente discrasia si deve al conteggio pesato dell’ampio portico nel totale superficario.

*(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati F.2.2 – F.2.3 della perizia)*

### D.2.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è l’intera piena proprietà di un fondo rustico composto da: (sub 2) ex residenza abbandonata con ingresso, salotto, cucina, sottoscala, ex bagno, locale caldaia, scala, mezzanino, ripostiglio, due camere da letto, poggiolo e due sottotetti; (sub 3) rimessa, pollaio, ripostiglio, portico e fienile; (sub 4) deposito, portico, pollaio e due sottotetti; (sub 1) corte comune esterna parzialmente tenuta a frutteto e (m.n. 601) terreno edificabile parzialmente tenuto a vigneto – il tutto con ingressi pedonale e carraio fronte strada sito a San Giovanni Ilarione e così descritto all’Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **San Giovanni Ilarione**, sez. Urbana, **fg. 21** - via Boarie n. 19

**m.n. 1926 sub 1** - bene comune non censibile - partita speciale A

**m.n. 1926 sub 2** - ct. A/4 - cl. 1 - vani 5,5 - sup. m<sup>2</sup> 160 - rd. € 174,98 - piani T-1

**m.n. 1926 sub 3** - ct. C/2 - cl. 1 - m<sup>2</sup> 66 - sup. m<sup>2</sup> 75 - rd. € 44,31 - piani T-1

**m.n. 1926 sub 4** - ct. C/2 - cl. 1 - m<sup>2</sup> 20 - sup. m<sup>2</sup> 31 - rd. € 13,43 - piani T-1

*Comune di San Giovanni Ilarione, sez. Terreni - fg. 21*

**m.n. 601** - VIGNETO - partita 7173 - 358 m<sup>2</sup> - r.d. € 5,18 - r.a. € 2,77

**m.n. 1926** - ENTE URBANO - eu/p - 1.134 m<sup>2</sup> - partita speciale 1

Confini mm.nn. 601-1926: a nord m.n. 674 (*lotto edificato di terzi*), a sud stradello promiscuo e mm.nn. 806, 807, 632, 326 e 570 (*enti urbani liberi*) e m.n. 1960 (*lotto edificato di terzi*), a ovest via Boarie, a est m.n. 647 (*ente urbano libero*), salvo miglior dettaglio.

### D.2.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà di un fondo rustico con accessori, pertinenze e una striscia edificabile situati a San Giovanni Ilarione in via Boarie n. 19.

San Giovanni Ilarione è un Comune di provincia di Verona con 4.866 abitanti (dato aggiornato al 31/05/2023) e dista circa 42 km dal capoluogo in linea d’aria da nordest. Il centro con-

finza con la provincia di Vicenza, dal cui capoluogo dista 39 chilometri. È posizionato nella media val d'Alpone e attraversato da nord a sud dal torrente Alpone stesso. L'insediamento è in posizione collinare, adagiato su un fianco della valle. Tipiche produzioni agricole della zona sono le ciliegie, le castagne e l'uva, trovandosi peraltro nella DOP-DOCG del Soave.

via Boarie è una via ad alta percorrenza che costituisce un ramo della SP17 in piena val d'Alpone. Il fondo rustico sui mm.nn. 601 e 1926 del fg. 21, comprendente entrambe le unità staggite con relativi accessori e pertinenze d'uso comune, è situato sul lato est della via maestra, nelle immediate vicinanze della chiesa della Beata Vergine e dei Santi Gaetano e Antonio, edificata nel 1715 da Achille Balzi.

La zona è assimilabile a contrada periferica e si trova a meno di due km a sud del municipio. L'Alpone – in linea d'aria – si trova 425 metri a ovest del secondo lotto.

### D.2.5 - DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il compendio edificato sul m.n. 1926 del fg. 21, comprendente i tre immobili pignorati, è impegnato dal vecchio insediamento residenziale asservito all'azienda agricola che residua sulle porzioni coltivate del lotto. L'abitazione abbandonata ha pianta rettangolare con ampliamento trapezio fuori squadra verso nord, mentre i due accessori rispecchiano il modello di rimesse, portici e fienili tipico delle aree rurali nel nord Italia. Le unità subb 2, 3 e 4 possono iscriversi – rispettivamente – in rettangoli d'involuppo di dimensioni 9.25x11.55m, 6.55x14.85m e 4.12x20.25m.



foto 4 - il blocco edificato di primo impianto dell'abitazione abbandonata è un parallelepipedo sormontato da una copertura a quattro falde. Quanto alle sue condizioni strutturali, basti dire che un'esauritiva campagna di prove dirette alla caratterizzazione meccanica degli elementi portanti (muri, solai, travate lignee) avrebbe costi paragonabili al valore residuo del manufatto

### CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI (m.n. 1926 sub 2)

Le condizioni strutturali del fabbricato comprendente l'unità pignorata di trascorse funzioni abitative appaiono nel complesso scadenti, anche considerato che l'impianto originario dell'edificio risale a ben oltre il cinquantennio ed è costituito da una struttura in paramenti mu-

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

rari a due teste elevata su due piani f.t., oltre a sottotetti inabitabili già di prima intenzione, interconnessa da n. 2 impalcati di piano in laterocemento e da altrettante coperture ordite in legno massiccio, il tutto edificato su dadi di fondazione sottomuro, scale interne a lastre sbalzate dai muri (pT-1p) e a reticolo telescopico (1p-sottotetto maggiore). L'impiantito è privo di pregio ingegneristico e mal si addice a qualsivoglia omologabilità statica, anche in regime di doppia conformità semplificata.

#### CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (m.n. 1926 sub 2)

Due stanze al pianterreno sono prive dei pavimenti e dei vespai, esponendo la nuda terra. Le finiture – soprattutto i pavimenti e le tinte/intonacature esterne – mostrano profondi ed estesi segni di vetustà; a conservare qualche intrinseco valore sono le tinte e le porte interne. La riavvolgibilità delle tapparelle è compromessa dalla rovina delle pulegge di corsa.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO N. 2	locale	lunghezza netta md (m) $LU_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestra apx (mq)	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n = LU_n \times La_n$
piano T	ingresso	2,93	2,01	3,23	2,30	0,39	5,91
	salotto	4,03	4,04		2,24	0,14	16,28
	cucina	4,04	4,04		2,24	0,14	16,31
	sottoscala	2,53	0,95	var.	-	-	2,41
	ex bagno	1,99	2,01	2,36	0,55	0,14	4,00
	locale caldaia	4,25	3,05	2,41	4,00	0,31	12,95
	scala pT	1,85	0,92	var.	-	-	1,70
piano 1	scala 1p - 1	1,71	0,92	var.	-	-	1,56
	mezzanino	1,30	2,01	2,95	-	-	2,62
	ripostiglio, ex bagno	4,45	3,01	2,84	2,24	0,17	13,40
	scala 1p - 2	0,86	0,92	var.	-	-	0,78
	disbrigo	3,08	2,01	2,86	2,30	0,37	6,20
	letto 1	4,04	4,04	2,85	2,24	0,14	16,31
	letto 2	4,03	4,04	2,86	2,24	0,14	16,28
	poggiolo	10,16	0,88		est.		8,95
	sottotetto grande	11,04	4,28	var.	3,40	0,07	47,26
sottotetto piccolo	6,46	2,61	-		-	16,84	
<b>TOTALE ABITAZIONE ABBANDONATA m.n. 1926 sub 2</b>							<b>189,75</b>

## CARATTERISTICHE IMPIANTI (m.n. 1926 sub 2)

Ciò che rimane delle reti di distribuzione idrotermosanitaria è sezionato quasi ovunque agli attacchi, è rugginoso e inservibile. La caldaia al pianterreno è fuori uso da tempo imprecisato, così come tutta la rete elettrica interna e i terminali illuminanti.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI (m.n. 1926 sub 3)

Il rustico è realizzato con tessiture murarie composite, in larga misura costituite da mattoni pieni o da blocchi autoclavati ma in parte – sopra la risega nel portico, ad esempio – anche in laterizi forati. Gli orditi di copertura sono dati da un graticci di conventini imbarcati in più punti e deperiti per la sconnessione del manto di tegole e per l'assenza di grondaie/pluviali.

## CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (m.n. 1926 sub 3)

Il fienile al piano superiore, raggiungibile solo con scale a pioli o ausili simili, sebbene di ridotta altezza media è comunque praticabile. Al piano terra l'altezza interna si attesta su poco più o poco meno di due metri netti.

## CARATTERISTICHE IMPIANTI (m.n. 1926 sub 3)

L'immobile non ha impianti di alcun tipo.

*Tabella schematica delle superfici utili dei locali:*

LOTTO N. 2	locale	lunghezza netta md (m) $LU_n$	larghezza netta md (m) $LA_n$	altezza netta (m)	sup. finestrate apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=LU_n \times LA_n$
piano T	rimessa	5,36	3,19	1,96	1,26	0,07	17,09
	pollaio	3,11	3,04	2,01	1,30	0,14	9,46
	ripostiglio	2,85	1,21	2,02	0,72	0,21	3,46
	portico	3,83	7,10	var.	34,65	1,27	27,18
piano 1	fienile	10,39	3,36		38,25	1,10	34,92
TOTALE RUSTICO m.n. 1926 sub 3							<b>92,11</b>

## CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI (m.n. 1926 sub 4)

Il rustico è realizzato con tessiture murarie composite, qui con un ampio porticato in blocchi di gasbeton a connettere due piccoli corpi di fabbrica in mattoni pieni alle estremità del sedime. Gli orditi di copertura sono costituiti da graticci di conventini imbarcati in più punti ed esposti alle intemperie dalla sconnessione del manto di tegole e dall'assenza di grondaie/pluviali. I paramenti in muratura hanno qualità talmente ridotta da rendere privo di significato qualsivoglia

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

glia calcolo sismico che presupponga il comportamento scatolare – o anche solo localmente monolitico – delle componenti d’involucro, tanto più che gli impalcati di piano hanno rigidezza trascurabile o nulla. La constatazione vale anche per l’altro rustico.

#### CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (m.n. 1926 sub 4)

I locali al piano superiore, raggiungibili solo con scale a pioli o ausili simili, hanno altezza media molto ridotta e sono di fatto impraticabili. Al piano terra le altezze interne hanno valori compatibili con la fruibilità solo nel deposito e nel portico.

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI (m.n. 1926 sub 4)

L’immobile non ha impianti di alcun tipo.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO N. 2	locale	lunghezza netta md (m) $LU_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m) sup. finestrata apx ( $mc^2$ )	rapporto illuminante	superficie utile ( $m^2$ ) $Su_n=LU_n \times La_n$	
piano T	deposito	3,83	2,72	2,17	1,98	0,19	10,41
	portico	3,58	13,09	var.	38,19	0,81	46,90
	pollaio	1,90	2,08	1,45	0,55	0,14	3,94
piano 1	sottotetto non praticabile 1	3,83	2,72	var.	1,44	0,14	10,41
	sottotetto non praticabile 2	1,90	2,08		0,80	0,20	3,94
TOTALE RUSTICO m.n. 1926 sub 4						<b>75,60</b>	

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

L’elenco subalterni del m.n. 1926, allegato alla ricognizione catastale, illustra il bene comune non censibile sub 1 (corte comune). Il m.n. 601, pur separatamente censito, è di fatto annesso alla proprietà senza confini fisici verso l’interno (afr. allegato **F.2.2**).

#### D.2.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL’IMMOBILE

Al civico n. 19 si accede dallo stradello promiscuo, o direttamente all’ex abitazione dalla porta principale o da un cancello manuale – sia pedonale che carraio – che dà sulla corte. Da questa, poi, si può accedere alla fu residenza da una porta/vetrina sul retro e agli annessi da porte o portoni o, a condizione che si adoperino scale a pioli o attrezzi analoghi, ai locali al piano superiore da portali o finestrelle.

## D.2.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

La cronistoria riepilogativa degli strumenti di piano adottati/approvati dal Comune di San Giovanni Ilarione è illustrata al precedente § D.1.8.

L'area di pertinenza del fondo rustico oggetto di stima in via Boarie n. 19 risulta classificata nel P.I. come zona *B2 – completamento edilizio*, in cui sono applicate le norme generali e le tipologie d'intervento definite all'art. 46 delle vigenti norme tecniche operative del P.I. n. 4.

Gli indici di zona, con superficie coperta e volume stimabili rispettivamente pari a complessivi **216,36 m<sup>2</sup>** e a **959,12 m<sup>3</sup>** e superficie complessiva dei due terreni di 1.492 m<sup>2</sup>, sono i seguenti:

indice di edificabilità fondiaria massimo	= 1,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	(stato di fatto 0,64 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
rapporto di copertura massimo	= 25%	(stato di fatto 14,50%)
numero max di piani abitabili	= 2	(stato di fatto 2 + sottotetti non abitabili)
altezza max del fabbricato	= 8,00 m	(stato di fatto 6,20 m intradosso II solaio)
distanza min dal ciglio stradale	= 5,00 m	(stato di fatto 0,00 m)
distanza min dai confini	= 5,00 m	(stato di fatto 2,00 m)
distacco min tra fabbricati diversi	= 10,00 m	(stato di fatto 2,00 m)
distacco min tra corpi stesso edificio	= 10,00 m	(stato di fatto 2,90 m)
superfici scoperte a verde min	= 70%	(stato di fatto 100%)
superfici scoperte pavimentate max	= 30%	(stato di fatto 0%)

Nella zona è prevalente la destinazione d'uso residenziale o a servizio della residenza. Sono fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I. superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi non residenziali, purché non abusive. È inoltre concessa la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti contermini, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte (allegato **E.6**).

Proprio questo criterio guiderà la stima per sostituzione edilizia che, nell'assetto insediativo al contorno, consente di ipotizzare la costruzione di un immobile avente pianta di **9.00x16.00 = 144 m<sup>2</sup>** sul versante est del lotto, in modo da garantirne il riordino e la sistemazione.

*Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di San Giovanni Ilarione, né sono rilevabili vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale – il tutto fatta salva*

un'applicazione ultronea del concetto di "conformità urbanistica", spinta sino a ritenere ostativo ai fini della legittimità lo stato di fatto circa le distanze dai confini/fabbricati/corpi stesso edificio.

### D.2.9 - SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Le planimetrie e i tipi mappali degli immobili sono molto recenti, sicché le difformità riscontrabili sono poca cosa. Dalla rappresentazione catastale dell'ex abitazione mancano i vani ai due sottotetti, che d'altro canto sono privi di pregio erariale/abitativo – come del resto il fabbricato nella sua interezza, tanto che si fatica a comprendere come mai sia accatastato con la cartatura e il classamento in essere. Il sub 4 si vede attribuita una consistenza decisamente ridotta, rispetto alle sue dimensioni reali, forse per ponderazione riduttiva delle metrature a porticato. L'accatastamento dei tre fabbricati è di molto successivo alla loro materiale realizzazione.

### D.2.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

In ufficio tecnico comunale non sono reperibili pratiche edilizie riferite a questo compendio. Tuttavia l'insediamento – malgrado la comprensibilmente scarsa qualità grafica dell'estratto procurato dall'organo competente, vedi foto n. 5 – perlomeno quanto al blocco abitativo originario si vede già esistente all'epoca della perimetrazione dei centri abitati, stabilita con D.C.C. n. 26 del 10/08/1968 (cfr. e allegato F.2.4):

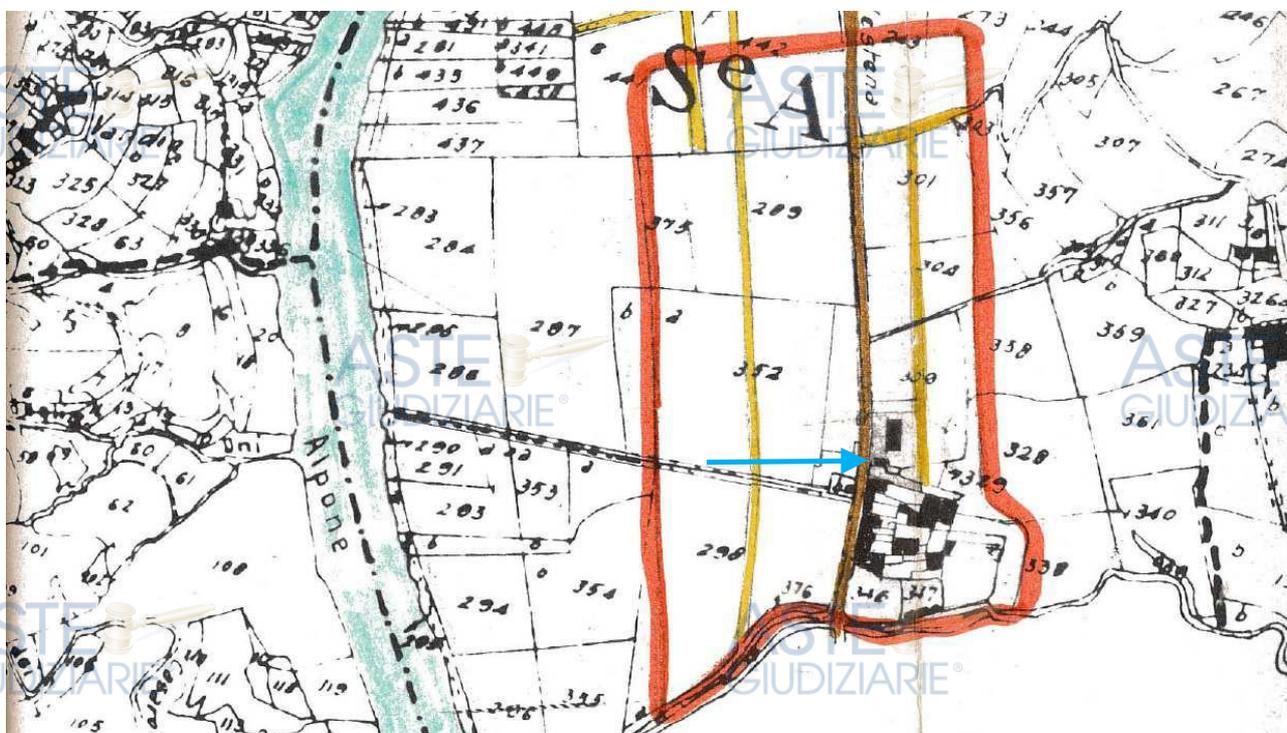


foto 5 – l'edificio abitativo di primo impianto si rileva in una cartografia risalente a epoca antecedente l'obbligo di munirsi di titoli edilizi in questo ambito territoriale (il sedime è indicato dalla freccia azzurra; elaborato fuori scala)

Essendo pertanto la configurazione originaria del fabbricato principale attestabile a data precedente la (tardiva) perimetrazione dei "centri abitati" di cui all'abrogato art 41-quinquies della succitata legge urbanistica generale del 1942, su quella porzione di edificato è possibile invocare quanto disposto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001. Non altrettanto può dirsi dell'ampliamento e degli annessi rustici, almeno per quanto consta allo scrivente perito attraverso la cognizione raccolta con le sue ricerche presso i competenti uffici.

*Gli aspetti concernenti lo stato legittimo degli immobili, sia sotto il profilo catastale che sotto quello edilizio, perdono importanza ove si consideri lo scarso valore residuo di manufatti privi di pregio anche solo statico, ragion per cui una stima metodologicamente sensata dovrà ricorrere al valore di trasformazione del lotto, che si trova tutto in zona B2, edificata ed edificabile.*

#### **D.2.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Sull'unità staggita m.n. 601 CT – assieme ad altri dodici terreni – risulta un contratto di locazione ultranovennale stipulato il 19/06/2023 e registrato all'Ag. delle Entrate il 22/06/2023 al n. 1632 – serie 3T, locatore [REDACTED]

[REDACTED] *ambo i contraenti assistiti da fiduciari sindacali Coldiretti, no agevolazioni fiscali che obbligassero il titolare a periodi minimi di conduzione diretta, no prelazione ex art. 4-bis della legge n. 203/1982, deroga alla disciplina di cui all'art. 23 della legge n. 11/1971 e ss.mm.ii., validità delle intese in base agli artt. 23 e 29 della legge n. 11/1971 e agli artt. 45 e 58 della legge n. 203/1982, durata di anni 15 (quindici) dal 02/05/2023 al 10/11/2037 in espressa deroga agli artt. 1 e 22 della legge n. 203/1982, canone contrattuale € 1.500,00 annui da pagarsi entro il giorno 10 Novembre di ogni anno su c/c bancario non meglio specificato, ritardo nel pagamento superiore ai trenta giorni costituisce automatica messa in mora, l'affittuario deve coltivare i terreni con la diligenza del buon padre di famiglia, divieto di subaffitto, **nessuna menzione della trascrizione dell'atto ai servizi di pubblicità immobiliare** (che non risulta nemmeno dall'ispezione ipotecaria di cui all'allegato E.5).*

Sulle unità staggite m.n. 1926 subb 3 e 4 – e quindi **non** sull'unità sub 2 – risulta un contratto di locazione stipulato il 31/10/2023 e registrato all'Ag. delle Entrate l'08/11/2023 al n. 2682 – se-

rie 3T, locatore

destinazione d'uso depositi di attrezzi agricoli, durata di anni 6 (sei) dall'01/11/2023 al 31/10/2029, tacitamente rinnovabile salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte con raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza, facoltà di recesso del conduttore dopo la scadenza del primo anno ma con preavviso di almeno 6 mesi, canone contrattuale € 600,00 annui da pagarsi in un'unica soluzione entro il 31 Dicembre di ogni anno su c/c bancario espressamente specificato, presa d'atto della regolarità urbanistica, igienica e sanitaria dei locali, aggiornamento del canone di locazione pari al 75% dell'indice Istat, il mancato pagamento del canone e degli oneri accessori entro i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni costituisce automatica messa in mora, divieto di sublocazione e di cessione anche parziali, suddivisione in parti uguali delle spese inerenti e conseguenti l'atto.

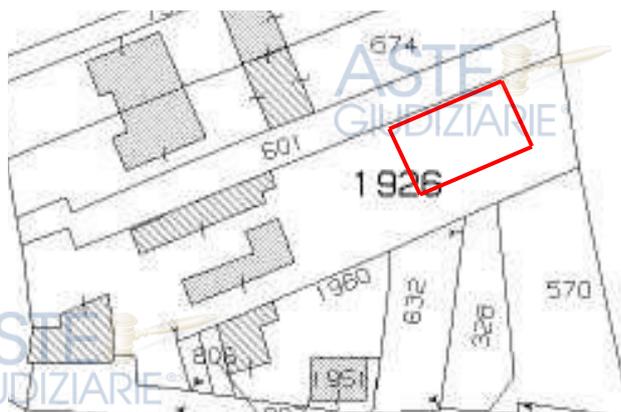


foto 6 – posizione puramente schematica e indicativa di un'ipotesi di sedime in sostituzione approssimativamente dimensionato in 9.00x16.00 metri di sagoma (contorno rosso). La scelta dell'eventuale progetto di trasformazione compete all'acquirente e le effettive possibilità progettuali vanno discusse e concordate col responsabile dell'istruttoria

La casa abbandonata è totalmente disammobiliata e presenta gran parte del pianterreno senza pavimenti. Gli arredi sanitari mancano del tutto. Alcuni corpi scaldanti sono smontati dalle loro staffe di fissaggio. La caldaia non funziona da tempo immemore. Le capacità portanti degli elementi di caratura statica sono indeterminabili senza analisi specialistiche che, unite ai costi di rimessa al nuovo di questo come di tutti gli altri immobili costituenti il compendio, determinano un impegno finanziario eccedente i valori venali residui per rapporti di almeno otto a uno. Gli annessi rustici sono ruderi sprovvisti di sismoresistenza accertabile col calcolo. La disposizione planivolumetrica del lotto è del tutto incongrua anche e soprattutto in relazione a vicino bene di rilevanza storica e monumentale.

*Di tali circostanze di fatto è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale, propendendo per il metodo di stima del valore di trasformazione.*

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

## D.2.12 - IDENTIFICAZIONE DELL'OCCUPANTE

Il locatario del m.n. 601 e del m.n. 1926 subb 3 e 4 [REDACTED]  
[REDACTED]

## D.2.13 - OPPONIBILITÀ DEGLI STATI D'OCCUPAZIONE

I contratti di locazione sulle unità staggite m.n. 601 CT e m.n. 1926 subb 3 e 4 e 5 CEU – risultano stipulati rispettivamente il 19/06/2023 e il 31/10/2023 e registrati all'Ag. delle Entrate il 22/06/2023 e l'08/11/2023 (*quindi in date certe e antecedenti il pignoramento del 03/02/2024, trascritto il 25/03/2024*), locatore l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] dall'01/09/2023 al 31/08/2027, il secondo tacitamente rinnovato salvo disdetta con raccomandata A/R entro 6 mesi prima della scadenza e facoltà di recesso del conduttore dopo un anno, con canoni contrattuali rispettivamente di complessivi € 1.500,00 e di € 600,00 annui da pagarsi in un'unica soluzione su c/c bancario che – nel caso del secondo contratto – è espressamente specificato. Poiché entrambi i contratti d'affitto risultano registrati prima del pignoramento, trascritto il 25/03/2024, le considerazioni relative all'opponibilità del contratto di locazione connesse alla verifica di congruità del canone ex art. 2923 c.c. verranno esposte all'esito della stima sintetica del valore delle parti d'immobile interessate - punto D.2.26 della presente perizia. È bene ribadire che il contratto di locazione ultranovennale sul m.n. 601 non risulta trascritto.

## D.2.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili:

### ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 02/01/2013 al n. 52 R.G. e al n. 14 R.P., per € 120.000,00 di capitale ed € 216.000,00 totali, atto originario rep./racc. nn. 48663/17461 del 28/12/2012 notaio MURARO Giovanni, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (pieno proprietario)

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

dell'unità negoziale n. 1 e nudo proprietario della n. 2, vedi oltre) e contro la terza datrice d'ipoteca fu [REDACTED] (allora usufruttuaria dell'unità negoziale n. 2), sulla risultante piena proprietà degli immobili censiti in *Com. di S.G. Ilarione, CEU fg. 21 - m.n. 1926, subb 2, 3, 4 e 1; sez. urb. A, fg. 1 - m.n. 952, subb 1, 2, 3, 4 e 5 (unità negoziale n. 1); CT fg. 21 - m.n. 601 (unità negoziale n. 2).*

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

#### TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. 12774 del 22/12/2016, nota di trascrizione del 03/02/2017 al n. 2146 R.G. e al n. 1538 R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] c/o il fu notaio GOLIN Franco, [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] (pieno proprietario dell'unità negoziale n. 1 e nudo proprietario della n. 2, vedi oltre), sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Com. di S.G. Ilarione, CEU fg. 21 - m.n. 995, sub 3; CT fg. 13 - m.n. 952; CEU fg. 13 - m.n. 952, subb 1, 2, 3, 4 e 5; fg. 21 - m.n. 1926, subb 1, 2, 3 e 4 (unità negoziale n. 1);* nonché sulla nuda proprietà degli immobili censiti in *Com. di S.G. Ilarione CT fg. 21 - mm.nn. 290, 291, 1460, 353, 593, 1852, 1953, 601 e 331; fg. 23 - mm.nn. 37, 38, 65, 153, 360 e 438; fg. 25 - m.n. 348; CEU fg. 21 - mm.nn. 1852 e 1953 (unità negoziale n. 2).*

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

Verbale di pignoramento immobili rep. 336 del 03/02/2024, nota di trascrizione del 25/03/2024 al n. 6355 R.G. e al n. 4697 R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Com. di S.G. Ilarione, CEU fg. 21 - m.n. 1926, subb 2, 3, 4 e 1; CT fg. 21 - m.n. 601; CEU fg. 13 - m.n. 952, subb 1, 2, 3, 4 e 5.*

ASTE GIUDIZIARIE  
All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 299,00 (importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente. Alla sezione D della nota di trascrizione non ci si esprime apertamente circa i pignoramenti precedenti; ci si limita all'elezione di domicilio c/o [REDACTED]

#### SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

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

L'allegato **E.5** riproduce l'ispezione ipotecaria prelevata il 06/09/2024 e condotta al ventennio sull'esecutato, sui beni pignorati e su tutti i danti causa di compravendita e/o diritto reale individuabili nei tre titoli di provenienza raccolti.

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

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

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

Non risulta in atti e nel caso specifico.

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

Non risulta in atti.

##### COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

##### CONTRATTO DI LOCAZIONE

Risultano i contratti di locazione, riguardanti tre dei cinque identificativi staggiti, di cui ai precedenti §§ D.2.1.1, D.2.11 e D.2.13.

##### CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Al momento della vendita risulta la disponibilità urbanistica di un residuo fondiario pari a 0.86 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, calcolato sulla superficie del fondo al lordo del m.n. 601, eventualmente da trasformare seguendo gli ordinari procedimenti di edilizia diretta concordati col responsabile dell'istruttoria.

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

Il compendio è stato realizzato in area attualmente classificata come zona **B2 – completamento edilizio**, con ordinarie formalità per interventi edilizi di manutenzione e ristrutturazione, senza vincoli riguardanti l'inserimento in zone urbanistiche altrimenti vincolate. Nelle immediate vicinanze sorge la chiesa della Beata Vergine e dei Santi Gaetano e Antonio.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE



piani f.t. di  $2 \times 9,00 \times 16,00 = 288 \text{ m}^2$  (*superficie lorda* o commerciale) e di  $144 \times 7,25 = 1.044 \text{ m}^3$  di cubatura. Il tutto su un terreno di complessivi  $1.492 \text{ m}^2$  (m.n. 601 + m.n. 1926).

#### D.2.25 - CRITERI DI STIMA

Il bene oggetto di stima è costituito da due terreni edificabili a patto di sottoporli a sostituzione edilizia dei vecchi fabbricati ora insistenti su di essi. Il valore a nuovo dell'edificio da realizzare sarà stimato applicando 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 DELLE AREE EDIFICABILI

Per la stima delle aree edificabili viene applicato il metodo di stima "a valore di trasformazione", per ricavare l'incidenza del valore dell'area sulla base della capacità edificatoria effettiva del lotto desunta dalle norme del P.I., dagli strumenti attuativi vigenti e dalla conformazione lunga e stretta dell'area, con giudizio sul più probabile valore medio di mercato del fabbricato realisticamente edificabile, dal quale vengono dedotti il costo di costruzione e l'incidenza degli oneri tecnici, finanziari e indiretti (come l'onere di eventuali demolizioni, oneri di perequazione, vincoli urbanistici, ecc.).

Eseguite le deduzioni dei costi, viene ricavato il valore dell'incidenza delle aree edificabili. I principali elementi d'estimo del metodo di stima a valore di trasformazione riguardano il giudizio sull'effettiva possibilità di realizzazione dei fabbricati, nonché sui tempi e modi di organizzazione ed esecuzione delle opere con i relativi oneri finanziari e sui tempi e modi di vendita dei manufatti da realizzarsi, in base alle condizioni note o ipotizzabili del mercato locale.

La stima, anche qui, è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo le superfici catastali dei comparti e i relativi indici urbanistici per aree e attrezzature di rilevanza pubblica solo degli attendibili parametri di congruità – oltre a ribadire che il piano di recupero qui illustrato s'intende schematico e finalizzato a un estimo del lotto pignorato il più possibile comprensivo di tutte le circostanze di fatto periziate nella fattispecie.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

### D.2.26 - STIMA

Il valore massimo rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di ville e villini, in condizioni normali e situati in contrada Boarie a San Giovanni Ilarione - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2023 - risulta pari a 1.450 €/m<sup>2</sup> con riscontro di lieve diminuzione nel decennio (riduzione del 3,33% rispetto al valore OMI 2° semestre 2013), tendenziale stabile.

Quindi il valore di un villino dimensionato come da ipotesi illustrate al paragrafo precedente viene: **VE = 1.450,00 €/m<sup>2</sup> x (2 x 9,00 x 16,00) m<sup>2</sup> = € 417.600,00**

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 2	valore minimo €/m <sup>2</sup>	sup. lorda m <sup>2</sup>	valore totale villino €
zona B2	1 450,00	288,00	<b>417 600,00</b>

I principali componenti del costo di realizzazione del comparto sono i seguenti:

- 1) preparazione delle aree, con pulizia del manto erboso, sgomberi, estirpazioni e impianti di cantiere, cfr. voce E.02.01 prezzo Veneto 2024 su metratura tot del lotto;
- 2) scavi e demolizioni, cfr. voce E.05.01.a prezzo Veneto 2024 su cubatura preesistente;
- 3) le spese di costruzione, sinteticamente quantificabili in € 300/m<sup>3</sup>;
- 4) le spese tecniche e oneri di progettazione edile, D.L., calcoli, sicurezza, ecc., espressi in percentuale (6% dei costi 1), 2) e 3));
- 5) gli oneri comunali per urbanizzazioni e costo di costruzione, in prima battuta di uguale valore rispetto a quello indicato al punto precedente.

Applicando tali dati, si ricava la seguente stima dei costi di realizzazione:

$$CR = (€3,38 \times 1.492m^2) + (€18,51 \times 959,12m^3) + (€300,00 \times 1.044m^3) + (0,06 \times €335.996,27) + (0,06 \times €335.996,27) = € \mathbf{376.315,82}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 2	descrizione costi di realizzazione	costo unitario €	parametro di riferimento	costo TOTALE €
	1) preparazione, pulizie, sgomberi, estirpazioni	3,38	1 492,00	5 042,96
	2) demolizioni	18,51	959,12	17 753,31
	3) costruzione	300,00	1 044,00	313 200,00
	4) spese tecniche e relativi oneri - 6% di 1), 2) e 3)	0,06	335 996,27	20 159,78
	5) oneri comunali - 6% di 1), 2) e 3)	0,06	335 996,27	20 159,78
<b>TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE - €</b>				<b>376 315,82</b>



Con l'applicazione dei dati estimativi relativi alla trasformazione del lotto in esame, e tenendo conto della complessità dell'operazione ipotizzata, nuovamente: salvo diverso orientamento progettuale da parte degli acquirenti, introducendo i dati nella formula (*valore del lotto edificabile* **VE** – *costo di realizzazione* **CR**), si ricava la seguente stima totale del lotto:

$$V_{Te} = (\text{€ } 417.600,00 \text{ €} - 376.315,82 \text{ €}) = \mathbf{41.284,18}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 2	valore mercato €	costi totali €	valore trasf. €
	A	B	C = A - B
zona B2	417 600,00	376 315,82	<b>41 284,18</b>

Il valore di stima a corpo della quota pignorata di 1/1 dell'intera piena proprietà del lotto n. 2 si arrotonda pertanto a € **41.300,00** (euro quarantunomilatrecento/00).

#### CANONE LOCATIZIO ATTRIBUIBILE A PARTE DEL LOTTO n. 2

Basandosi sui dati di reddito dominicale per ognuno dei cespiti contemplati dal contratto ultrannovennale di cui al § D.2.11, è possibile ottenere gli estimi catastali di tutte le unità locate:

foglio / mappale	rd / ri [€/anno]	moltiplicatori estimativi	valore catastale Vca [€]
fg 21 mn 290	0,40	93,75	37,500
fg 21 mn 291	49,53	93,75	4 643,438
fg 21 mn 353	22,82	93,75	2 139,375
fg 21 mn 593	5,62	93,75	526,875
fg 21 mn 601	5,18	93,75	485,625
fg 21 mn 1460	1,39	93,75	130,313
fg 23 mn 37	14,59	93,75	1 367,813
fg 23 mn 38	0,49	93,75	45,938
fg 23 mn 65	0,00	93,75	0,000
fg 23 mn 153	52,19	93,75	4 892,813
fg 23 mn 360	0,00	93,75	0,000
fg 23 mn 438	0,63	93,75	59,063
fg 25 mn 348	2,18	93,75	204,375

e quindi proporzionare la quota spettante alla procedura secondo il coefficiente di ripartizione di seguito formulato:

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

$$\rho_{L2} = \frac{V_{ca,5}}{\sum_{i=1}^{13} V_{ca,i}} = 0,033415032$$

dove:

$V_{ca,5}$ : è il valore catastale calcolato per il m.n. 601 applicando il moltiplicatore di legge;

$V_{ca,i}$ : sono i valori catastali dei tredici cespiti contemplati dal contratto di fittanza ultranovennale, ottenuti applicando il moltiplicatore di legge, che sommati sono pari a € 14.533,13.

Applicando il ripartitore così calcolato, si ottiene che la quota d'affitto di pertinenza è pari a  $0,033415032 \cdot 1.500,00 = 50,12$  €/anno per il solo m.n. 601.

Il canone locatizio da riservare alla parte affittata del lotto n. 2 ammonta pertanto a **650,12 €/anno**.

#### STIMA A CORPO DEL VALORE VENALE ATTUALE ASSOCIABILE AI BENI LOCATI

Messi assieme, per comparazione coi valori unitari di zona e applicati debiti aggiustamenti ai comodi, i due annessi rustici valgono a corpo € 15.000,00.

Attraverso l'utilizzo del dato unitario relativo a vigneto nei VAM 2021 per la zona agraria n. 5 della provincia di Verona, e adottando un coefficiente di soprassuolo pari a 0.70 considerata l'effettiva superficie coltivata e il peculiare uso in atto del fondo, si ricava il seguente valore medio:  $V_{Tm} = (0,70 \times 10,43 \text{ €/m}^2 \times 358 \text{ m}^2) = \text{€ } 2.613,76$

Per cui è lecito assumere **€ 17.600,00** (euro diciassettemilaseicento//00) come valore attuale a corpo per i beni dati in locazione. Le superfici virtuali, cioè ponderate attraverso idonei coefficienti di millesimazione dove il valore unitario – nella fattispecie – si può accordare solo alle stanze da letto del sub 1, per i subb 3 e 4 risultano:

Tabella dimostrativa sub 3:

LOTTO n. 2	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srxcft M
piano T	rimessa	5,71	3,53	1,96	20,17	0,50	<b>10,08</b>
	pollaio	3,36	3,20	2,01	10,74	0,20	<b>2,15</b>
	ripostiglio	3,30	1,38	2,02	4,57	0,10	<b>0,46</b>
	portico	4,61	6,30	var.	29,04	0,40	<b>11,62</b>
piano 1	fienile	10,39	3,41		35,47	0,30	<b>10,64</b>
LOTTO N. 2 - m.n. 1926 sub 3					99,99		<b>34,95</b>



Tabella dimostrativa sub 4:

LOTTO n. 2	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srxcft M
piano T	deposito	4,51	3,63	2,17	16,34	0,20	<b>3,27</b>
	portico	13,41	3,86	var.	51,74	0,40	<b>20,70</b>
	pollaio	2,24	2,31	1,45	5,17	0,05	<b>0,26</b>
piano 1	sottotetto non praticabile 1	4,51	3,63	var.	16,34	0,03	<b>0,41</b>
	sottotetto non praticabile 2	2,24	2,31		5,17	0,03	<b>0,13</b>
LOTTO N. 2 - m.n. 1926 sub 4					94,77		<b>24,76</b>

VALORE LOCATIVO DEL m.n. 1926, subb 3 E 4, E DEL m.n. 601

Il valore di stima dei due accessori ricavato al punto precedente – con stima unitaria di 15.000/(34,95+24,76) = 251,21 €/m<sup>2</sup>, inferiore alla media di categoria OMI per abitazioni di tipo economico in condizioni normali a San Giovanni Ilarione, pari a €/m<sup>2</sup> 840,00 – corrisponde a fabbricati accessori **in condizioni scadenti**. La destinazione residenziale prescelta è data dalla zona urbanistica in cui ricade il lotto e dal fatto che, preso a sé stante, esso certo non può avere autonoma vocazione produttiva.

Il *valore locativo unitario specifico*  $I_U$ , riferito in proporzione al *valore unitario medio*  $I_{md}$  di abitazioni in condizioni normali a San Bonifacio di €/m<sup>2</sup> 1.140,00 – Comune limitrofo più vicino in cui venga tabellato tale valore specifico, dati OMI 2° semestre 2023 – pari a 5,50 €/m<sup>2</sup> lordo/mese, risulta dalla formula (*valore locativo unitario medio €/m<sup>2</sup> lordo/mese x C stima unitaria €/m<sup>2</sup> x 1/D valore medio OMI €/m<sup>2</sup>*):

$$I_U = (5,50 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 251,21 \text{ €/m}^2 \times 1/1.140,00 \text{ €/m}^2) = \text{€/m}^2 \text{ lordo/mese } \mathbf{1,21198}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 2	valore locativo unitario €/m <sup>2</sup> /mese	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	valore medio rilevato €/m <sup>2</sup>	valore locativo specifico €/m <sup>2</sup> /mese
	$I_{md}$	C	D	$I_U = I_{md} \times C/D$
m.n. 1926	5,50	251,21	1 140,00	<b>1,21198</b>

Il valore locativo annuale  $L_U$  dei due annessi accessori a San Giovanni Ilarione risulta pertanto dalla formula ( $I_U$  *valore locativo specifico €/m<sup>2</sup>/mese x n. mesi x S<sub>UL</sub> superficie utile lorda m<sup>2</sup>*) dove la superficie utile lorda delle abitazioni - secondo i criteri OMI - è la superficie delle unità

edilizie locat al lordo dei muri perimetrali, che nel caso in esame corrisponde alla superficie virtuale d'estimo, che tiene conto di tutte le componenti coinvolte (m.n. 1926 subb 3 e 4) e quindi la superficie utile lorda  $S_{UL}$  di riferimento del secondo contratto d'affitto del 2023 risulta  $S_{UL1 acc,gr} = 15.000,00/251,21 = m^2 59,71$  – da cui anche la superficie utile lorda equivalente della striscia di terreno  $S_{UL2 terr,gr} = 2.600,00/251,21 = m^2 10,35$  –  $S_{UL tot,gr} = 59,71 + 10,35 = 70,06 m^2$  e infine:

$$L_U = (1,21198 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 70,06 m^2) = \text{€ } 1.018,94$$

da cui si ricava anche la rendita lorda  $r$  dalla formula ( $L_U$  valore locativo annuale €/anno /  $V_T$  valore totale stimato  $\times 100$ ):  $r = (1.018,94 \text{ €/anno} / 17.600,00 \text{ €} \times 100) = 5,7894\%$ .

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 2	valore locativo specifico €/m <sup>2</sup> /mese	n. mesi	superficie lorda m <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO annuale €/anno	valore totale €	RENDITA lorda %
	$l_U$	$m$	$S_{UL}$	$L_U = l_U \times m \times S_V$	$V_T$	$r = L_U / E \times 100$
m.n. 1926	1,21198	12	70,06	<b>1 018,94</b>	17 600,00	<b>5,7894</b>

In sintesi, sulla base dei dati OMI 2023, al valore locativo di 1.018,94 €/anno corrisponde la percentuale del 5,7894% del valore stimato dei due accessori con *vigneto* pignorati, costituenti il congruo saggio di capitalizzazione atteso per questa frazione di lotto sottoposta a locazione.

#### VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE CONTRATTUALE

Considerati i due canoni contrattuali 2023 di € 650,12 annui complessivi come da regimi fiscali concordati, e adottando il saggio di capitalizzazione  $l_U$  (*rendita lorda*) del 5,7894%, si ottiene il valore dei due accessori con *vigneto* nel 2023 pari a € 11.229,49, inferiore al valore stimato (che, vale la pena di ribadirlo, qui si riferisce al valore attuale del m.n. 601 e del m.n. 1926, subb 3 e 4).

Ai sensi dell'art. 2923 c.c., la verifica di congruità del contratto d'affitto (allegato **F.2.5**) va riferita alla quota di 2/3 (due terzi) del saggio di capitalizzazione  $l_U$  (*rendita lorda*) – quindi corrispondente al *canone minimo*  $L_{min}$  risultante dalla formula ( $L_U$  valore locativo annuale €/anno  $\times k$  coefficiente di congruità):  $L_{min} = (1.018,94 \text{ €/anno} \times 2/3) = \text{€/anno } 679,29$

da cui si ricava la rendita minima  $r_{\min}$  dalla formula ( $L_{\min}$  canone minimo annuale €/anno /  $V_T$  valore totale stimato x 100):  $r_{\min} = (679,29 \text{ €/anno} / 17.600,00 \text{ €} \times 100) = 3,85962\%$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 2	valore locativo annuale €/anno	coefficiente di congruità	CANONE MINIMO €/anno	valore totale €	RENDITA MINIMA %
	$L_U$	$k_{\min}$	$L_{\min} = L_U \times k_{\min}$	$V_T$	$r_{\min} = L_{\min} / (V_T \times 100)$
m.n. 1926	1 018,94	2/3	<b>679,29</b>	17 600,00	<b>3,85962</b>

In conclusione, il canone contrattuale di 650,12 €/anno risulta incongruo capitalizzando la rendita minima  $r_{\min}$  di  $(5,7894 \times 2/3) = 3,85962\%$  per un valore attuale non superiore al valore minimo  $V_{\min}$  risultante dalla formula: ( $CT$  canone contrattuale €/anno /  $r_{\min}$  rendita minima / 100):  $V_{\min} = (650,12 \text{ €/anno} / 0,0385962) = \text{€ } 16.844,23$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 2	rendita lorda %	coefficiente di congruità	RENDITA MINIMA %	canone totale €/anno	VALORE MINIMO €
	$r$	$k_{\min}$	$r_{\min} = r \times k_{\min}$	$CT$	$V_{\min} = CT / (r_{\min} / 100)$
m.n. 1926	5,7894	2/3	<b>3,859600</b>	650,12	<b>16 844,23</b>

Poiché il valore minimo  $V_{\min}$  di € 16.844,40 ricavato ex art. 2923 c.c. risulta **inferiore** al valore delle tre unità pignorate e locatè  $V_{T,parz}$  pari a € 17.600,00 stimato dal sottoscritto perito, **il contratto di locazione risulta tecnicamente incongruo.**

*Sulla base di quanto dedotto in sede d'estimo, risultando incongruo il canone stabilito, i contratti d'affitto stipulati il 19/06/2023 e il 31/10/2023, rispettivamente per la durata di anni 15 (quindici) e di anni 6 (sei), oltre a tacito rinnovo per uguale periodo di tempo nel caso del lotto edificato, relativo alle unità allibrate al fg. 21 CT, m.n. 601, e al fg. 21 CEU di San Giovanni Ilarione, m.n. 1926 subb 3 e 4, catt. vigneto, C/2 e C/2, risultano **non opponibili** alla procedura.*

## D.2.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che le spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni sono ordinarie, si può ritenere che il modesto stato dei beni pignorati risulti adeguatamente presidiato dal criterio estimativo adottato, salvo il merito.

## D.2.28 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado per vetustà degli edifici ipotizzandone la sostituzione, si conferma il valore della stima.

$V_T = \text{€ } 41.284,18$  arrotondato a **€ 41.300,00** (euro quarantunomilatrecento/00).

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

## RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

**1 - Intera piena proprietà di una palazzina bifamiliare con due appartamenti – rispettivamente al primo e al secondo piano dello stabile – nonché di seminterrati, locali caldaie, garage indiviso, due box e corte esterna, dati da (sub 1) ingresso-disbrigo, cucinino, sala da pranzo, bagno, tre camere da letto, balcone, poggiolo, porzione pT-1p di vano scala promiscuo, cantina e locale caldaia; (sub 2) ingresso-disbrigo, studio, cucina, ripostiglio, bagno, due camere da letto, balcone, poggiolo, porzione 2p di vano scala promiscuo e locale caldaia; (sub 3) garage indiviso con due ingressi carrai e annesso ripostiglio; (sub 4) box in lamiera grecata con tetto a capanna e (sub 5) altro box in lamiera grecata con tetto a capanna – il tutto con ingressi pedonale e carraio fronte strada sito a San Giovanni Ilarione e così descritto all’Agenzia del Territorio di Verona:**

Comune di San Giovanni Ilarione, C.T. - fg. 13

m.n. 952 - ENTE URBANO - eu/p - 790 m<sup>2</sup> – partita speciale 1

**Comune di San Giovanni Ilarione, C.E.U. - fg. 13 - via Torino n. 39 (recte n. 19)**

m.n. 952 sub 1 - cat. A/3 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 6 - sup. m<sup>2</sup> 142 - rd. € 190,88 - piani S1-T

m.n. 952 sub 2 - cat. A/3 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 6 - sup. m<sup>2</sup> 132 - rd. € 190,88 - piano 1

m.n. 952 sub 3 - cat. C/6 - cl. 2<sup>a</sup> - m<sup>2</sup> 83 - sup. m<sup>2</sup> 88 - rd. € 102,88 - piano S1

m.n. 952 sub 4 - cat. C/6 - cl. 2<sup>a</sup> - m<sup>2</sup> 11 - sup. m<sup>2</sup> 11 - rd. € 13,63 - piano T

m.n. 952 sub 5 - cat. C/6 - cl. 2<sup>a</sup> - m<sup>2</sup> 13 - sup. m<sup>2</sup> 13 - rd. € 16,11 - piano T

**Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 75.000,00**

**2 - Intera piena proprietà di un fondo rustico composto da: (sub 2) ex residenza abbandonata con ingresso, salotto, cucina, sottoscala, ex bagno, locale caldaia, scala, mezzanino, ripostiglio, due camere da letto, poggiolo e due sottotetti; (sub 3) rimessa, pollaio, ripostiglio, portico e fienile; (sub 4) deposito, portico, pollaio e due sottotetti; (sub 1) corte comune esterna parzialmente tenuta a frutteto e (m.n. 601) terreno edificabile parzialmente tenuto a vigneto – il tutto con ingressi pedonale e carraio fronte strada sito a San Giovanni Ilarione e così descritto all’Agenzia del Territorio di Verona:**

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

ASTE GIUDIZIARIE®  
Comune di San Giovanni Ilarione, C.T. - fg. 21

m.n. 601 - VIGNETO - partita 7173 - 358 m<sup>2</sup> - r.d. €5,18 - r.a. € 2,77

m.n. 1926 - ENTE URBANO - eu/p - 1.134 m<sup>2</sup> - partita speciale 1

Comune di San Giovanni Ilarione, C.E.U. - fg. 21 - via Boarie n. 19

m.n. 1926 sub 1 - bene comune non censibile - partita speciale A

m.n. 1926 sub 2 - cat. A/4 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 5,5 - sup. m<sup>2</sup> 160 - rd. € 174,98 - piani T-1

m.n. 1926 sub 3 - cat. C/2 - cl. 1<sup>a</sup> - m<sup>2</sup> 66 - sup. m<sup>2</sup> 75 - rd. € 44,31 - piani T-1

m.n. 1926 sub 4 - cat. C/2 - cl. 1<sup>a</sup> - m<sup>2</sup> 20 - sup. m<sup>2</sup> 31 - rd. € 13,43 - piani T-1

ASTE GIUDIZIARIE® Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 41.300,00

*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, 19 Settembre 2024

il perito estimatore incaricato



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## E - ALLEGATI COMUNI A ENTRAMBI I LOTTI

E.01 - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

E.02 - Certificato storico di residenza dell'esecutato

E.03 - Certificato storico dello stato di famiglia dell'esecutato

E.04 - Certificato contestuale di residenza e di stato famiglia del locatario

E.05 - Ispezioni ipotecarie aggiornate al 06/09/2024

E.08 - Certificato di destinazione urbanistica, a valere su ambo i lotti pignorati

Con norme tecniche operative di piano per la zona B

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 179/2023 RGE

67. di 68

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



## F - ALLEGATI SPECIFICI PER CIASCUNO DEI DUE LOTTI

### F.1.1 - Titolo di provenienza dei beni

Atto di compravendita dell'08/03/2010 n. 43061 rep. del notaio MURARO, riguardante l'acquisto da parte di [REDACTED] degli immobili in Comune di San Giovanni Ilarione, allora CEU sez. A, fg. 1, m.n. 952, subb 1, 2, 3, 4 e 5 – catt. A/3-A/3-C/6-C/6-C/6

### F.1.2 - Mappa e planimetrie catastali dei beni pignorati

### F.1.3 - Estratti storici del catasto

### F.1.4 - Titoli abilitativi ed elaborati reperiti in UTC

F.1.1.1 - licenza edilizia n. 38, prot. n. 267 del 06/01/1969

F.1.1.2 - licenza edilizia n. 447F-1, prot. n. 1780 dell'01/07/1969

F.1.1.3 - certificato di abitabilità del 20/07/1970

F.1.1.4 - richiesta di autorizzazione alla realizzazione di una recinzione fronte strada, prot. n. 1520 del 30/03/1972

F.1.1.5 - licenza edilizia n. 3E6A-1, prot. n. 1529 del 24/04/1972

F.1.1.6 - condono n. C61/85, prot. n. 1063 del 21/07/1994

F.1.1.7 - licenza di abitabilità n. 1063 del 21/07/1994

### F.1.5 - Contratto di locazione stipulato l'01/09/2023 e registrato il 15/09/2023

### F.1.6 - Fotografie degli interni

### F.1.7 - Fotografie degli esterni

### F.1.8 - Dati comparativi acquisiti e fonte

### F.2.1 - Titoli di provenienza dei beni

Atto di compravendita del 28/12/2012 n. 48662 rep. del notaio MURARO, riguardante l'acquisto da parte di [REDACTED] degli immobili in Comune di San Giovanni Ilarione, CEU fg. 21, m.n. 1926 subb 2, 3, 4 e 1 – catt. A/4-C/2-C/2-bcnc

Atto del 20/02/2009 n. 104496 rep. del notaio MASTELLI, riguardante la ricezione in permuta o per cessione da coeredi da parte di [REDACTED] del terreno in Comune di San Giovanni Ilarione, CT fg. 21, m.n. 601 – cat. vigneto

### F.2.2 - Mappa e planimetrie catastali dei beni pignorati

Con elaborato planimetrico ed elenco subalterni

### F.2.3 - Estratti storici del catasto

### F.2.4 - Stato di famiglia storico

### F.2.5 - Preesistenze edilizie e urbanistiche in contrada Boarie

Con D.C.C. n. 26 del 10/08/1968 ed estratto cartografico di delimitazione del centro abitato

### F.2.6 - Fotografie degli interni

### F.2.7 - Fotografie degli esterni

### F.2.8 - Dati comparativi acquisiti e fonte

Con estratti dalle tabelle valori agricoli medi per la provincia di Verona, anno 2021, regione agraria n. 5, vigneti