

**TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI VERONA**

Causa Civile n. 2742/2022 R.G.

Giudice dott. **Attilio BURTI**



---

*attore:*



**Olympia SPV SRL**

avv. Lorenzo Sternini

---

*convenuti:*

avv. Sara Salaorni



---

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO**

**CONSULENTE TECNICO:**

**Lorella Marconi, architetto**  
Via Caprera, 6 - 37126 Verona  
Ordine degli Architetti  
della Provincia di Verona n. 1671  
c.f. MRCLLL72C501775L  
p.iva 03921900233

tel/fax: 045 7111582-mob: 3403486325  
e-mail: [lorellamarconi.arch@gmail.com](mailto:lorellamarconi.arch@gmail.com)  
Pec: [lorella.marconi@archiworldpec.it](mailto:lorella.marconi@archiworldpec.it)



Giudice: **Dott. Attilio BURTI**

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. **Lorella Marconi**

1  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



#### 4. DESCRIZIONE DEI LUOGHI OGGETTO DI CAUSA



**Immobili siti nel Comune di Tregnago (VR)**

Immobili dal n. 1 al n.4



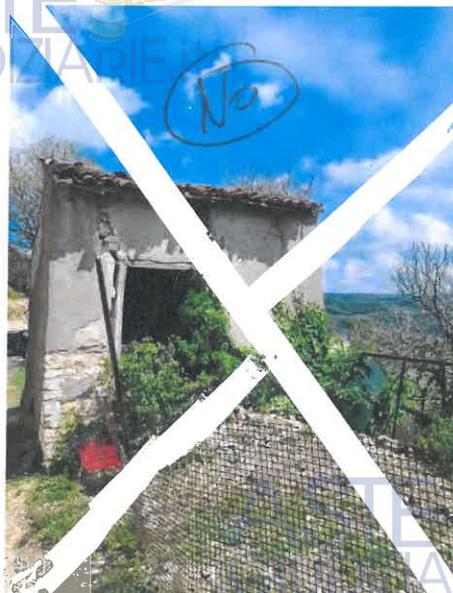
Immobile n. 1 Fg 26 mapp 644 sub 1



Immobile n. 2 Fg 26 mapp 644 sub 2



Immobile n. 3 Fg 26 mapp 644 sub 3



Immobile n. 4 Fg 26 mapp 645



Giudice: Dott. Attilio BURTÌ

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Lorella Marconi

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



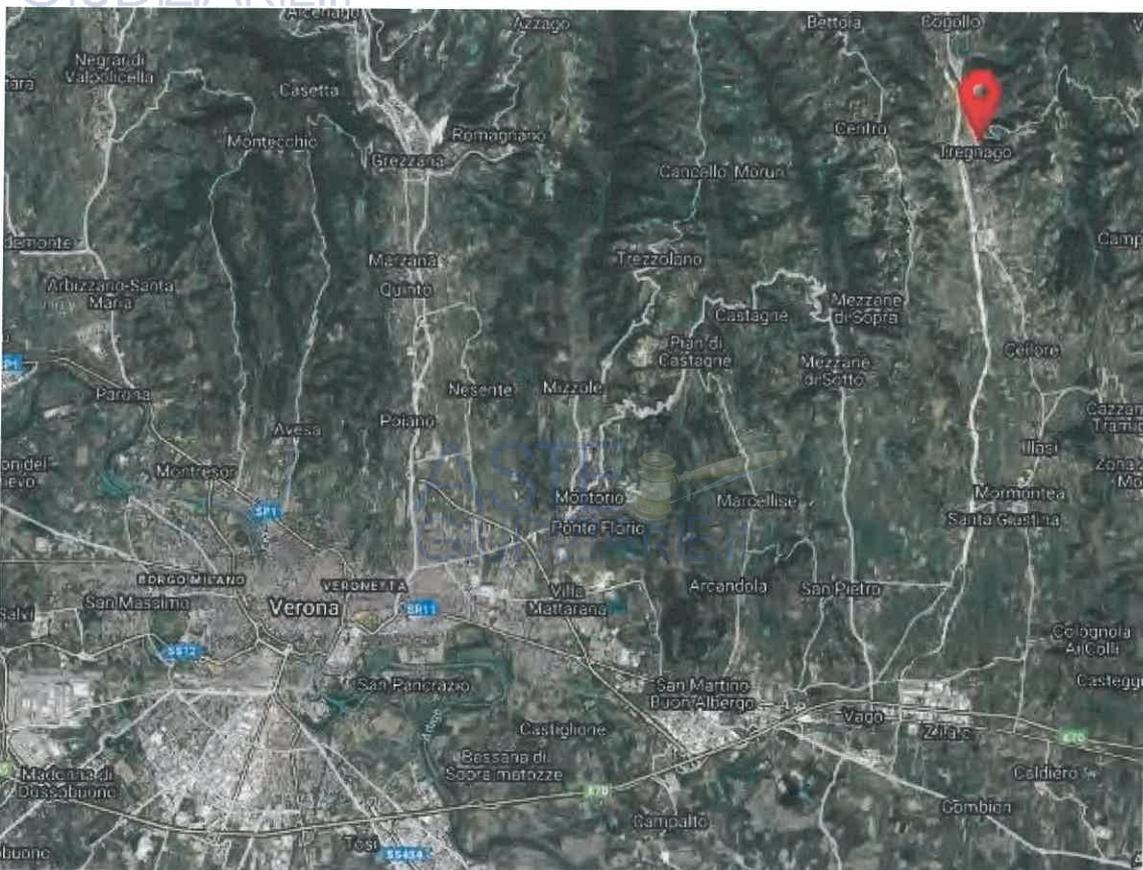
Il compendio è sito in località Cà dei Conti, nel Comune di Tregnago, collocato a circa 25 chilometri in direzione nord est dalla città di Verona.

Geograficamente confina con i paesi di Badia Calavena, Cazzano di Tramigna, Illasi, Mezzane di Sotto, San Giovanni Ilarione, San Mauro di Saline, Verona, Vestenanova.

Il Comune di Tregnago è ben connesso in direzione nord e sud tramite la SP10 della Val d'Illesi.

Il compendio si colloca in contrada storicamente nominata Cà dei Conti, a circa 2 chilometri dal centro di Tregnago, in zona isolata, non servita, costituita da unica corte con case in linea e depositi.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione.



Individuazione del compendio rispetto alla città di Verona – Estratto da forMaps

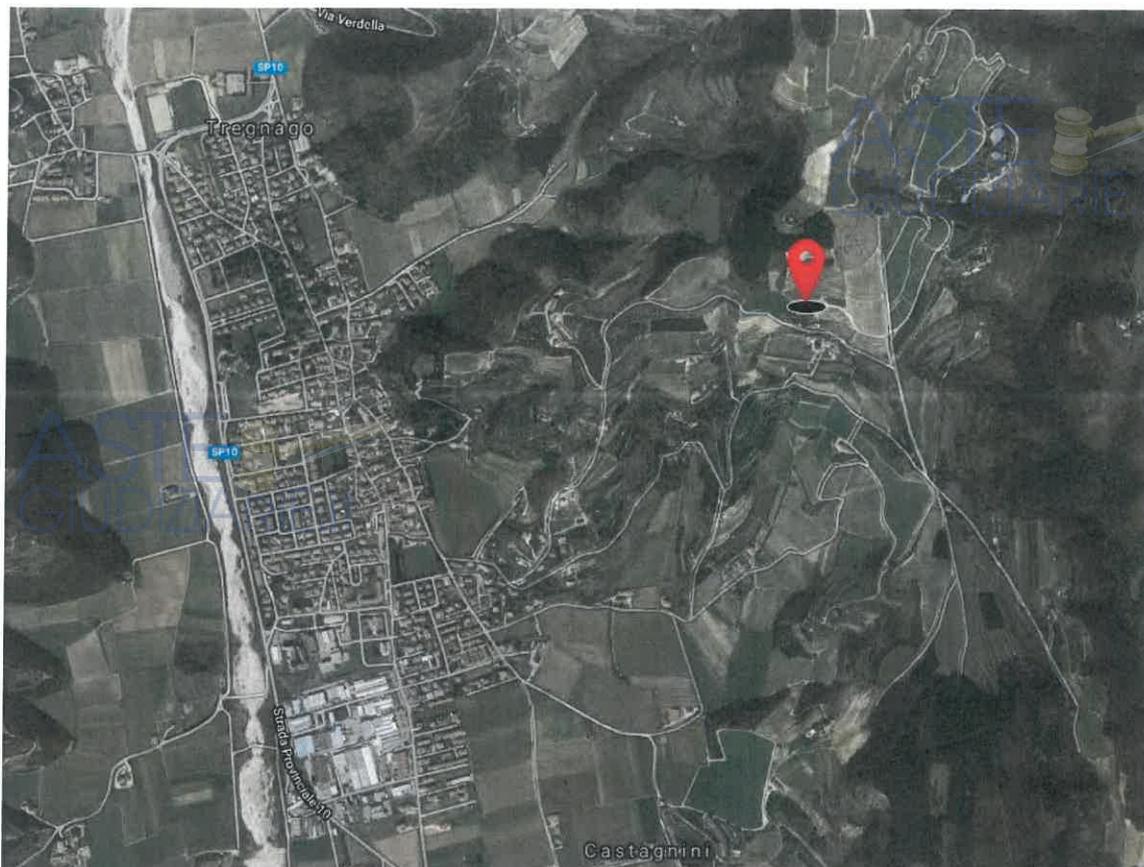


Giudice: Dott. Attilio BURTI

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Lorella Marconi

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





**Individuazione del compendio rispetto al centro di Tregnago – Estratto da forMaps**



**Individuazione del compendio – Estratto da forMaps**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**Caratteristiche edilizie**

Il compendio è sito nel paese di Tregnago, località Cà dei Conti, in via Saline, sui colli che si elevano ad est del centro abitato del capoluogo. Il compendio corrisponde, in pianta, a circa due terzi di un tipico insediamento rurale del secolo scorso, isolato, costituito da residenze, depositi e portici destinati allo stoccaggio dei raccolti e al ricovero degli animali. Trattasi di due unità abitative in linea, distribuite su tre piani fuori terra, di un deposito a queste contiguo e un deposito isolato posto frontalmente a sud dei suddetti tre edifici.

L'accesso a tutti gli immobili avviene da una diramazione, senza uscita, di via Saline.

Dato lo stato di conservazione scadente degli immobili, le evidenti fessurazioni e la precarietà delle strutture orizzontali, non è stato possibile accedervi, se non per effettuare poche riprese fotografiche dalle porte d'ingresso o da finestre rimaste aperte.

Lo stato di conservazione generale è scadente, data l'età del compendio che non ha subito recenti interventi di ristrutturazione, non ci sono servizi igienici interni alle abitazioni e alcuna condizione di abitabilità, il tutto facilmente visionabile nell'allegata documentazione fotografica.

**Tabella delle caratteristiche strutturali**

|                            | <i>materiale</i> | <i>tipologia</i>         | <i>condizioni</i> | <i>coibentazione</i> |
|----------------------------|------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|
| <i>strutture verticali</i> | <i>laterizio</i> | <i>muratura portante</i> | <i>scadenti</i>   | <i>assente</i>       |
| <i>solai</i>               | <i>legno</i>     | <i>travi e assito</i>    | <i>scadenti</i>   | <i>assente</i>       |

**Tabella delle componenti edilizie e costruttive**

|                               | <i>materiale</i>                | <i>tipologia</i>         | <i>condizioni</i> | <i>protezione</i> |
|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>superfici esterne</i>      | <i>intonaco e tinteggiatura</i> | <i>malta</i>             | <i>scadenti</i>   | <i>assente</i>    |
| <i>infissi esterni</i>        | <i>in legno</i>                 | <i>a battente</i>        | <i>scadenti</i>   | <i>assente</i>    |
| <i>oscuramenti</i>            | <i>in legno</i>                 | <i>a battente</i>        | <i>scadenti</i>   | <i>assente</i>    |
| <i>muri interni</i>           | <i>laterizio</i>                | <i>muratura portante</i> | <i>scadenti</i>   |                   |
| <i>pavimentazione interna</i> | <i>battuto di cemento</i>       | <i>continua</i>          | <i>scadenti</i>   |                   |
| <i>aree esterne</i>           | <i>ghiaio</i>                   |                          | <i>scadenti</i>   |                   |

**Caratteristiche impiantistiche**

Gli impianti non sono presenti all'interno degli edifici o sono presenti (elettrico) in modo parziale e non a norma.



### Situazione urbanistica attuale

Destinazione urbanistica:

Il bene oggetto della presente relazione, identificato nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Tregnago approvato con D.G.R. del Veneto n. 72 del 20.08.2013 nelle tavole e per i seguenti articoli e successiva Variante n.1 approvata con D.C.C n. 17 del 22/04/2021:

|          |   |   |   |
|----------|---|---|---|
| TAVOLA 1 | - | VINCOLI e della Pianificazione Territoriale<br>Vincolo idrologico-forestale R.D.L. 3276/1923  | art. 6.5                                |
| TAVOLA 2 | - | Carta delle INVARIANTI<br>Ambiti di natura storico-monumentale<br>Area di produzione ceramica e vini DOC  | art. 9.4.1<br>art. 9.5.1                |
| TAVOLA 3 | - | FRAGILITA'<br>Area idonea a condizione:<br>frane di scorrimento non attive<br>Area stabile suscettibile di amplificazioni sismiche<br>Area suscettibile di instabilità<br>Area di frana | art. 10.1.1<br>art. 10.2<br>art. 10.3.2 |
| TAVOLA 4 | - | TRASFORMABILITA'<br>Corti rurali  | art. 12.1                               |

Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Tregnago adottato con D.C.C. n. 32 del 24.11.2015 e approvato con D.C.C. n. 1 del 09.03.2016 e successiva Variante approvata con D.C.C. n. 30 del 06/08/2019 nelle tavole e per i seguenti articoli:

|            |   |  |  |
|------------|---|--|--|
| TAVOLA 1 S | - | PI Carta dei Vincoli, invarianti e fragilità<br>Area idonea a condizione: frane di scorrimento non attive<br>Area stabile suscettibile di amplificazioni sismiche<br>Area suscettibile di instabilità<br>Area di frana |  |
| TAVOLA 2 S | - | PI Carta della zonizzazione<br>Ambito agricolo E.SR di salvaguardia rurale<br>Perimetro Corte rurale di antica origine Corte n. 134 (scheda)<br>ATO n. 8 Collinare   |  |

Segue Scheda Normativa di tutela di P.R.G. per il nucleo 134



Giudice: Dott. Attilio BURTI

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Lorella Marconi

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



ASTE GIUDIZIARIE.it



**COMUNE DI  
TREGNAGO**

**P.R.G.**

ASTE GIUDIZIARIE.it

fascicolo  
**2**

Variante relativa al territorio rurale  
**SCHEDE NORMATIVE DI TUTELA**  
nuclei da 91 a 172-ap-particolari di rilievo da conservare

REGIONE DEL VENETO  
COMMISSIONE TECNICA REGIONALE

Aggiornamento gennaio 2002

|  |  |
|--|--|
| In data<br><b>20 MAR. 2002</b>   | Il Comune di Tregnago  |
| <i>[Signature]</i><br>SEGRETARIA<br>ARCHITETTICA                                 | <b>COMUNE DI TREGNAGO</b><br>14 MAR. 2002<br>Prot. N. 426 Cat. ... Cl. |
| REGIONE DEL VENETO<br>Elaborato di progetto approvato D.G.R.                     | Si Vista:<br>Il responsabile dell'U.T.C.                               |
| <b>001049</b> <b>24 APR. 2002</b>  | <b>Il sindaco</b><br><i>[Signature]</i><br>Marco Pezzotti              |
| DIREZIONE URBANISTICA E B.B.A.A.<br>IL DIRIGENTE<br><b>Arch. Vincenzo FABRIS</b> | <b>Dott. Arch. Marina Covesson</b>                                     |

**Redazione di questa variante**

Periodo di lavoro:  
marzo 1998-marzo 2000

Progetto e coordinamento:  
Arch. Antonio Biondani  
Arch. Gian Arnaldo Caleffi  
Arch. Alfonsino Dolci

Collaboratori per i rilievi, le schedature, la graduazione normativa e l'edilting:  
Arch. Andrea Basilisco  
Arch. Giulia Ghirardi

Collaboratori per i rilievi e la redazione grafica:  
Arch. Marta Bogoni  
Arch. Marzia Ganesini  
Geom. Orietta Mantice  
Geom. Laura Muner

**I progettisti incaricati**

|   |  |
|---|--|
| <i>[Signature]</i><br><b>Dott. Arch. Gian Arnaldo Caleffi</b> | <i>[Signature]</i><br><b>Dott. Arch. Alfonsino Dolci</b> |
|---|--|

|   |   |
|---|---|
| <b>ALFONSINO DOLCI ARCHITETTO</b><br>Dott. Arch. Alfonsino Dolci<br>Via Ciro Ferrari, 1 37135 Verona<br>tel. 045.58.50.38 (r.a.) fax 045.58.54.71 | <b>BIONDANI CALEFFI ARCHITETTI ASSOCIATI</b><br>Dott. Arch. Antonio Biondani Dott. Arch. Gian Arnaldo Caleffi<br>Via Bonvicontro, 3 37139 Verona e-mail: biondani.caleffi@sis.it<br>tel. 045.890.39.22 (r.a.) fax 045.890.42.22 |
|---|---|

Scheda Normativa di tutela di P.R.G. per il nucleo 134

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice: **Dott. Attilio BURTI**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **arch. Lorella Marconi**

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

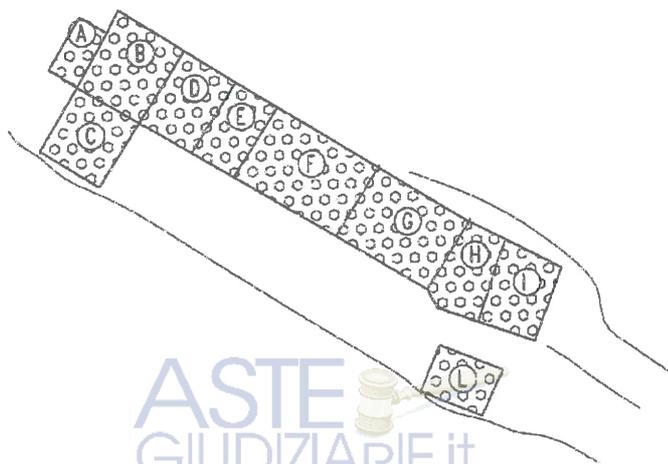


COMUNE DI TREGNAGO - BENI CULTURALI E AMBIENTALI - ZONE AGRICOLE  
ALFONSIANO DOLCI ARCHITETTO - BIONDANI CALEFFI ARCHITETTI ASSOCIATI

nucleo  
**134**  
anno 2000

DESTINAZIONI D'USO  
ATTUALI

CA' DEI CONTI



-  Residenza
-  Accessorio della residenza
-  Allevamento/stalla
-  Fienile/deposito attrezzi agricoli
-  Produttivo non agricolo
-  Attività specialistica
-  Inutilizzato
-  Crollato
- ..... Recinzione, contenimento o altro non volumetrico



Scheda Normativa di tutela di P.R.G. per il nucleo 134 – Destinazioni d'uso attuali



Giudice: Dott. Attilio BURTI

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Lorella Marconi

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

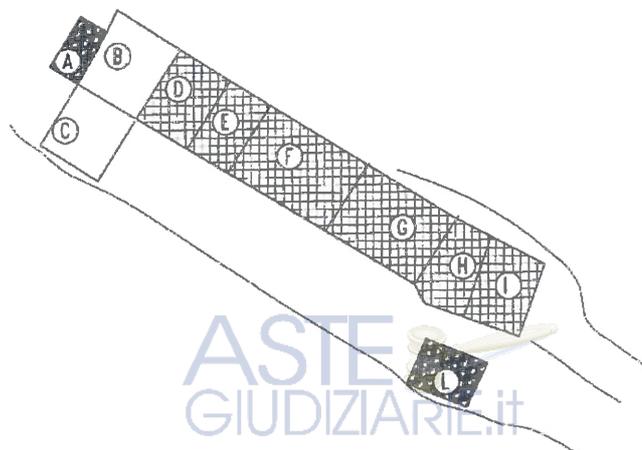


COMUNE DI TREGNAGO - BENI CULTURALI E AMBIENTALI - ZONE AGRICOLE  
ALFONSDINO DOLCI ARCHITETTO - BIONDANI CALETTI ARCHITETTI ASSOCIATI

|                              |
|------------------------------|
| nucleo                       |
| 134                          |
| anno 2000                    |
| aggiornamento<br>agosto 2002 |
| genadio 2002                 |

DESTINAZIONI D'USO  
AMMISSIBILI

CA' DEI CONTI



-  Residenza
-  Accessorio della residenza
-  Allevamento/stalla
-  Fienile/deposito attrezzi agricoli
-  Produttivo non agricolo
-  Attività specialistico
-  Recinzione, contenimento o altro non volumetrico
-  Edificio di cui non è consentita nessuna destinazione d'uso futura in quanto soggetto a demolizione

Scheda Normativa di tutela di P.R.G. per il nucleo 134 – Destinazioni d'uso ammissibili

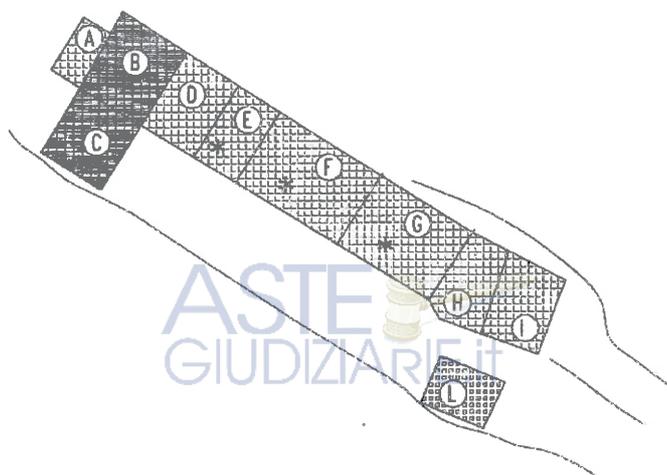


COMUNE DI TREGNAGO - BENI CULTURALI E AMBIENTALI - ZONE AGRICOLE  
ALFONSO DOLEI ARCHITETTO - BIONDANI CALETTI ARCHITETTI ASSOCIATI

nucleo  
**134**  
anno 2000  
aggiornamento  
gennaio 2002

GRADI DI PROTEZIONE

CA' DEI CONTI



-  grado C1 - Restauro conservativo
  -  grado C2 - Restauro propositivo
  -  grado D1 - Ristrutturazione parziale
  -  grado D2 - Ristrutturazione totale
  -  grado D3 - Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione in loco
  -  grado E1 - Demolizione
- \* Edificio con particolari di rilievo da conservare

Scheda Normativa di tutela di P.R.G. per il nucleo 134 - Gradi di protezione

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Lorella Marconi

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



### Conformità urbanistico-edilizia

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

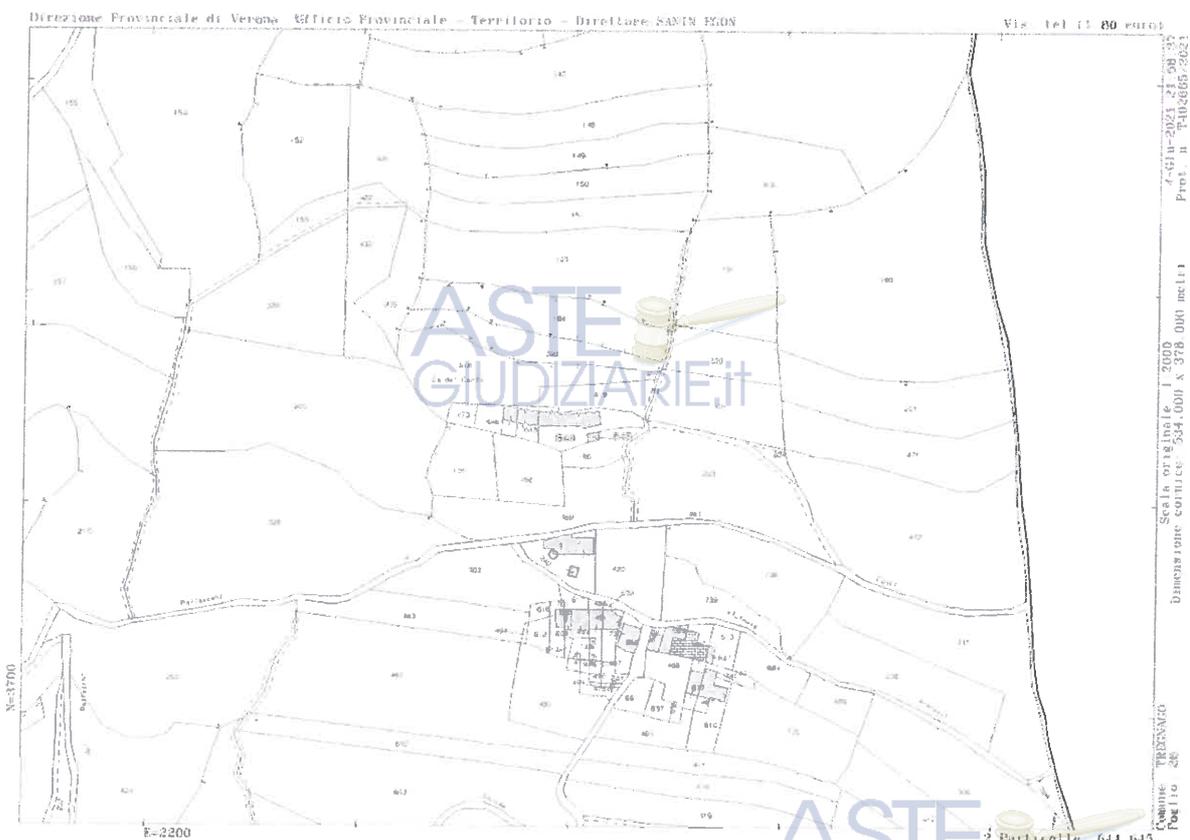
Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Tregnago risulta presentata pratica di Permesso di Costruire prot. 5686 del 05/06/2007 mai rilasciato per mancanza di un documento, di cui pertanto non si tiene conto ai fini della presente relazione.

Non risultano altre pratiche edilizie relative agli immobili pignorati.

### Conformità catastale

Non essendo stato possibile accedere agli immobili dato lo stato degrado e la precarietà degli edifici, non è possibile sapere se c'è la precisa corrispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi.

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 26 particelle 644 e 645

Il mappale 644 confina con i mappali 645 – 196 – 468 – 643 – 619 – 203 – 621

Il mappale 645 confina con i mappali 644 – 196



Data: 04/06/2021 - n. T400843 - Richiedente: Telematico

|   |            |  |                                       |
|---|------------|--|---------------------------------------|
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>   |            | <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Verona</b> |                                       |
| Compilato da:<br>Pigozzi Guido<br>Iscritto all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Verona N. 781 |            |  |                                       |
| Comune di Tregnago  |            | Protocollo n. VR0313137 del 13/12/2005   |                                       |
| Sezione:  | Foglio: 26 | Particella: 644  | Tipo Mappale n. 300402 del 29/11/2005 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni  |            | Scala 1 : 500  |                                       |



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2021 - Comune di TREGNAGO (L.364) - < Foglio: 26 - Particella: 644 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 04/06/2021 - n. T400843 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO FOGLIO 26 particella 644



Giudice: Dott. Attilio BURTI

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Lorella Marconi

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



Data: 04/06/2021 - n. T401567 - Richiedente: MRCLLI.72C501775L

|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Verona</b> | Dichiarazione protocollo n. VR0313137 del 13/12/2009                         |                     |
|  | Planimetria di u.i.u. in Comune di Tregnago<br>Via Cs' Dei Conti<br>civ. SNC |                     |
| Identificativi Catastali:  | Compilata da:<br>Pigozzi Guido   | Prov. Verona N. 781 |
|  | Sezione:<br>Foglio: 26<br>Particella: 644<br>Subalterno: 1                   |                     |
| Scheda n. 1  | Scala 1:200  |                     |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <p>PIANTA PIANO TERRA</p>   | Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2021 - Comune di TREGNAGO (L.364) - < Foglio: 26 - Particella: 644 - Subalterno: 1 ><br>VIA SALINE SNC piano: T-1-2. |
| <p>PIANTA PIANO PRIMO</p>   |   |
| <p>PIANTA PIANO SECONDO</p> |   |

Ultima planimetria in atti  
Data: 04/06/2021 - n. T401567 - Richiedente: MRCLLL72C501775L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA FOGLIO 26 particella 644 SUB 1



Giudice: Dott. Attilio BURTI

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Lorella Marconi

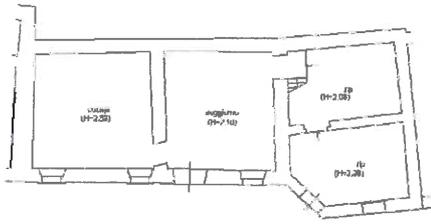
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



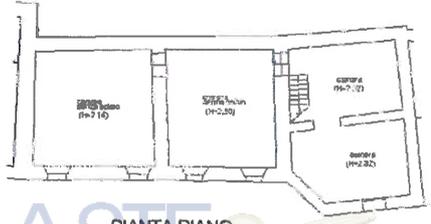
Data: 04/06/2021 - n. T401568 - Richiedente: MRCLLL72C501775L

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Verona</b> | Dichiarazione protocollo n. VR0313137 del 13/12/2009<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Tregnago<br>Via Ca' Dei Conti civ. SNC |   |
|  | Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 26<br>Particella: 644<br>Subalterno: 2   | Compilata da:<br>Pigozzi Guido<br>Iscritto all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Verona N. 781 |
| Scheda n. 1      Scala 1:200   |   |   |

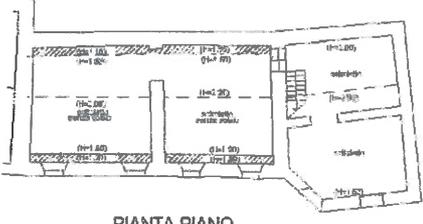
ASTE GIUDIZIARIE.IT



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/06/2021 - n. T401568 - Richiedente: MRCLLL72C501775L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2021 - Comune di TREGNAGO (L.364) - Foglio: 26 - Particella: 644 - Subalterno: 2 - VIA SALINE SNC piano: T-1-2.

PLANIMETRIA FOGLIO 26 particella 644 SUB 2

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Giudice: Dott. Attilio BURTÌ  
Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Lorella Marconi

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



Data: 04/06/2021 - n. T401569 - Richiedente: MRCLLL72C501775L

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Verona</b> | Dichiarazione protocollo n. VR0313137 del 13/12/2009<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Tregnago<br>Via Ca' Dei Conti |   |
|  | Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 26<br>Particella: 644<br>Subalterno: 3                                  | Compilata da:<br>Figozzi Guido<br>Iscritto all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Verona N. 781 |
| Scheda n. 1      Scala 1:200   |  |   |



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2021 - Comune di TREGNAGO (L.364) - < Foglio: 26 - Particella: 644 - Subalterno: 3 >  
 VIA SALINE SNC piano: T-1;

Catalogo dei Fabbricati  
 UNICREDITO

Ultima planimetria in atti  
 Data: 04/06/2021 - n. T401569 - Richiedente: MRCLLL72C501775L  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA FOGLIO 26 particella 644 SUB 3



Giudice: Dott. Attilio BURTI

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Lorella Marconi

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



Data: 04/06/2021 - n. T401566 - Richiedente: MRCLLI.72C501775L

|  |  |          |
|--|--|----------|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Verona</b> | Dichiarazione protocollo n. VR0313094 del 13/12/2005             |          |
|  | Planimetria di u.i.u. in Comune di Tregnago<br>Via Ca' Dei Conti |          |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 26<br>Particella: 645<br>Subalterno:      | Compilata da:<br>Pigozzi Guido                                   | civ. SNC |
|  | Iscritto all'albo:<br>Architetti                                 |          |
| Scheda n. 1    Scala 1:200   | Prov. Verona   | N. 781   |

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO SCANTINATO

Ultima planimetria in atti  
Data: 04/06/2021 - n. T401566 - Richiedente: MRCLLI.72C501775L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2021 - Comune di TREGNAGO (L.364) - < foglio: 26 - Particella: 645 - Subalterno: 0 - VIA SALINE SNC piano: S1-T.

PLANIMETRIA FOGLIO 26 particella 645



Giudice: Dott. Attilio BURTÌ

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Lorella Marconi

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



**6. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' PER I BENI DELLA MASSA n. 1**

La scrivente ritiene che i beni della suddetta massa, appartenenti per 1/2 ciascuno ai signori \_\_\_\_\_, siano comodamente divisibili in due lotti simili per valore e caratteristiche intrinseche.

Trattasi di quattro immobili catastalmente separati che, considerati vari fattori quali, la posizione, l'orientamento, la destinazione d'uso di Piano, le dimensioni nette e lorde, portano ad ottenere due lotti simili se accorpati a due a due. I quattro immobili, infatti, fatiscenti e privi di requisiti minimi per la loro abitabilità, che quindi necessitano tutti di un intervento di ristrutturazione pesante, dovranno seguire, nell'intervento progettuale, le indicazioni della Scheda Normativa di tutela P.R.G. per il territorio rurale, nucleo 134, che prevede alcuni cambi di destinazione d'uso. In particolare, come schematizzato nella seguente tabella, il mapp. 644 sub 3, si potrà convertire da deposito a residenza, con conseguente aumento del suo valore.

| Mappale n.                  | Destinazione d'uso attuale | Destinazione d'uso di P.R.G. | Grado di protezione          |
|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <i>Fg 26 mapp 644 sub 1</i> | RESIDENZIALE               | RESIDENZIALE                 | D1 ristrutturazione parziale |
| <i>Fg 26 mapp 644 sub 2</i> | RESIDENZIALE               | RESIDENZIALE                 | D1 ristrutturazione parziale |
| <i>Fg 26 mapp 644 sub 3</i> | DEPOSITO                   | RESIDENZIALE                 | D1 ristrutturazione parziale |
| <i>Fg 26 mapp 645</i>       | DEPOSITO                   | ACCESSORIO DELLA RESIDENZA   | D2 Ristrutturazione totale   |

Pertanto, come si può evincere dalla due tabelle di calcolo delle superfici commerciali consultabili alle successive pagine della presente relazione, che tengono conto dei coefficienti di ragguaglio, gli immobili della massa n.1 si possono suddividere in **Lotto A** e **Lotto B**, che avranno entrambi una superficie commerciale di circa 210 mq cadauno.



## 6.a Formazione di porzioni di libero e comodo godimento

### **Lotto A**

Immobili così catastalmente individuati:

A1 - Foglio 26 particella 644 sub 1, Cat. A/4, Cons. vani 7 - Via Saline SNC

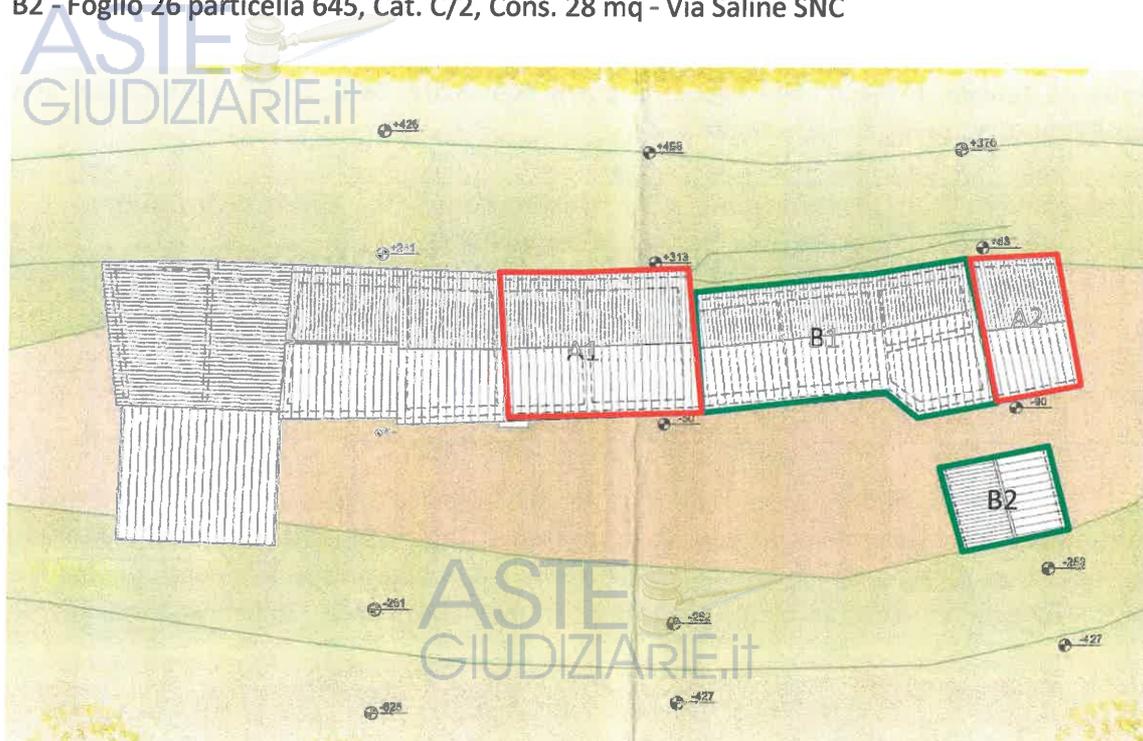
A2 - Foglio 26 particella 644 sub 3, Cat. C/2, Cons. 42mq - Via Saline SNC

### **Lotto B**

Immobili così catastalmente individuati:

B1 - Foglio 26 particella 644 sub 2, Cat. A/4, Cons. vani 9 - Via Saline SNC

B2 - Foglio 26 particella 645, Cat. C/2, Cons. 28 mq - Via Saline SNC



#### LOTTO A corrispondente a circa 1/2 del compendio

Da eventuale trasformazione del bene come da Scheda di PRG si ottengono:

n.1 abitazione di circa 150 mq

n.1 abitazione in corpo staccato per un totale di circa 60 mq



#### LOTTO B corrispondente a circa 1/2 del compendio

n.1 abitazione di circa 200 mq

n.1 accessorio alla residenza in corpo staccato per un totale di circa 10 mq equivalenti

N.B. i mq si intendono ragguagliati con i coefficienti di riduzione



## Calcolo delle superfici commerciali per il LOTTO A - RESIDENZIALE

| <b>LOTTO A</b>                       |                      |                  |                            |                        |
|--------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------------|------------------------|
| DESTINAZIONE                         | SUPERFICIE LORDA SUL | SUPERFICIE NETTA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE COMMERCIALE |
| <b>UNITA ABITATIVA E PERTINENZE</b>  |                      |                  |                            |                        |
| <b>Mapp. 644 sub 1</b>               |                      |                  |                            |                        |
| <b>Piano terra</b>                   |                      |                  |                            |                        |
| cucina h = 2.41                      | 13,95                | 9,20             | 1,00                       | 13,95                  |
| cucina h = 2.23                      | 22,50                | 16,60            | 1,00                       | 22,50                  |
| cantina h = 2.27                     | 14,20                | 9,50             | 0,50                       | 7,10                   |
| disimpegno h = 2.16                  | 11,00                | 6,00             | 1,00                       | 11,00                  |
| <b>Piano primo</b>                   |                      |                  |                            |                        |
| camera h = 2.13                      | 17,75                | 13,60            | 1,00                       | 17,75                  |
| camera h = 2.13                      | 10,90                | 7,50             | 1,00                       | 10,90                  |
| camera h = 1.94                      | 22,00                | 17,20            | 1,00                       | 22,00                  |
| disimpegno h = 2.16                  | 11,90                | 5,50             | 1,00                       | 11,90                  |
| <b>Piano secondo</b>                 |                      |                  |                            |                        |
| sottotetto h media < 2.40            | 28,40                | 22,00            | 0,35                       | 9,94                   |
| sottotetto h media = 2.40            | 16,40                | 14,70            | 1,00                       | 16,40                  |
| sottotetto h media < 2.40            | 17,30                | 10,80            | 0,35                       | 6,06                   |
|                                      | 186,30               |                  |                            | 149,50                 |
| <b>Mapp. 644 sub 3</b>               |                      |                  |                            |                        |
| <b>Piano terra</b>                   |                      |                  |                            |                        |
| deposito (trasformabile a residenza) | 29,15                | 21,00            | 1,00                       | 29,15                  |
| fienile (trasformabile a residenza)  | 29,15                | 21,00            | 1,00                       | 29,15                  |
|                                      |                      |                  |                            | 58,30                  |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                      |                  | <b>mq</b>                  | <b>207,80</b>          |

N.B. Al mappale 644 sub 3, è stato attribuito il coefficiente 1,00 in quanto è potenzialmente trasformabile in residenza, come da Scheda Normativa di tutela P.R.G. per il territorio rurale, nucleo 134.



## Calcolo delle superfici commerciali per il LOTTO B - RESIDENZIALE

| LOTTO B                              |                      |                  |                            |                        |
|--------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------------|------------------------|
| DESTINAZIONE                         | SUPERFICIE LORDA SUL | SUPERFICIE NETTA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE COMMERCIALE |
| <b>UNITA ABITATIVA E PERTINENZE</b>  |                      |                  |                            |                        |
| <b>Mapp. 644 sub 2</b>               |                      |                  |                            |                        |
| <b>Piano terra</b>                   |                      |                  |                            |                        |
| cucina h = 2.35                      | 26,30                | 18,60            | 1,00                       | 26,30                  |
| soggiorno h = 2.10                   | 24,00                | 17,30            | 1,00                       | 24,00                  |
| ripostiglio h = 2.08                 | 15,40                | 11,00            | 1,00                       | 15,40                  |
| ripostiglio h = 2.28                 | 15,40                | 11,00            | 1,00                       | 15,40                  |
| <b>Piano primo</b>                   |                      |                  |                            |                        |
| camera h = 2.14                      | 26,30                | 18,60            | 1,00                       | 26,30                  |
| camera h = 2.30                      | 24,00                | 17,20            | 1,00                       | 24,00                  |
| camera h = 2.32                      | 15,50                | 11,00            | 1,00                       | 15,50                  |
| camera h = 2.32                      | 15,40                | 7,10             | 1,00                       | 15,40                  |
| <b>Piano secondo</b>                 |                      |                  |                            |                        |
| sottotetto h media <2.40             | 26,30                | 18,60            | 0,35                       | 9,21                   |
| sottotetto h media <2.40             | 24,00                | 17,20            | 0,35                       | 8,40                   |
| sottotetto h media >2.40             | 16,20                | 11,00            | 1,00                       | 16,20                  |
| sottotetto h media <2.40             | 16,10                | 11,00            | 0,35                       | 5,64                   |
|                                      | 244,90               |                  |                            | 201,74                 |
| <b>ACCESSORIO ALLA RESIDENZA</b>     |                      |                  |                            |                        |
| <b>Mapp. 645</b>                     |                      |                  |                            |                        |
| <b>Piano interrato</b>               |                      |                  |                            |                        |
| cantina                              | 20,80                | 13,60            | 0,25                       | 5,20                   |
| <b>Piano terra</b>                   |                      |                  |                            |                        |
| deposito                             | 20,80                | 21,00            | 0,25                       | 5,20                   |
|                                      |                      |                  |                            | 10,40                  |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                      |                  | <b>mq</b>                  | <b>212,14</b>          |

N.B. Al mappale 645, è stato attribuito il coefficiente 0,25 in quanto trattasi di accessorio alla residenza con soltanto un piano fuori terra.



## 6.b Stima degli immobili

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Tregnago - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.

La presente stima prende in considerazione gli immobili sopra descritti considerando le destinazioni d'uso di Piano, in quanto le fatiscenti condizioni dei beni impongono importanti interventi di ristrutturazione nonché, in parte, il cambio d'uso. Pertanto, nel calcolo delle superfici, si fa riferimento sempre al valore di edifici residenziali, anche per i due locali attualmente destinati a deposito, ed utilizzando, solo per il mapp. 645 i coefficienti di riduzione dei locali accessori alla residenza.

Per quanto riguarda le superfici, non essendo stato possibile effettuare il rilievo causa inagibilità, sono state desunte dalla domanda di Permesso di Costruire del 2017 che riporta un rilievo fedele dello stato dei luoghi.



Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per le abitazioni civili site nel Comune di Tregnago, in territorio montano a scarsa densità edificatoria, è aumentato, negli ultimi due anni, di un valore pari a circa il 2%, rispetto a quanto indicato nella perizia di stima del 2021 per gli stessi immobili. Il dato incrementale è stato rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da indagini riferite al mercato immobiliare corrente delle compravendite.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 820,00/mq

Tutto quanto sopra esposto conduce ad una valutazione ponderata di valore al metro quadro pari a:

**IMMOBILI MASSA N.1 – FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE, ACCESSORI E PERTINENZE:**

**VALORE DI STIMA PONDERATO PARI A € 245,25/mq così determinato**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <u>Valutazione ponderata (mq 420 x € 820,00)</u>   | <u>€ 344.400,00</u>        |
| a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%   | € 34.440,00                |
| b) Decurtazione per stato di conservazione, ubicazione e reale andamento del mercato immobiliare - 60% | € 206.640,00               |
| g) Oneri giuridici gravanti  | € 334,00                   |
| <b><u>VALORE STIMATO DEL BENE (arrotondato)</u></b>  | <b><u>€ 103.000,00</u></b> |

per le seguenti quote:

- Quota di proprietà 1/2 = € 51.500,00
- Quota di proprietà 1/2 = € 51.500,00

