

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Via dello Zappatore, 1



**ELABORATO PERITALE**

**Giudice Dott.ssa Paola Salmaso  
N.R.G.E. 467-2021**

Creditore  
Procedente:

████████████████████  
██

Debitore :

████████████████████  
██  
██

Esperto estimatore  
degli immobili  
pignorati

Arch. Stefano Sartori  
Via Magenta 1  
37045 Legnago (VR)



## SOMMARIO

SCOPO DELL'INCARICO .....	3
PREMESSA .....	3
Quesito n° 1: .....	3
Quesito n° 2: .....	3
Quesito n° 3: .....	4
Quesito n° 4: .....	5
Quesito n° 5: .....	5
Quesito n° 6: .....	6
Quesito n° 7: .....	7
Quesito n° 8: .....	10
Quesito n° 9: .....	10
Quesito n° 10: .....	10
Quesito n° 11: .....	12
Quesito n° 12: .....	12
Quesito n° 13: .....	13
Quesito n° 14: .....	13
Quesito n° 15: .....	14
Quesito n° 16: .....	20



## SCOPO DELL'INCARICO

La presente perizia viene redatta per rispondere ai quesiti posti dal Giudice Istruttore della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Verona, Dott.ssa Paola Salmaso, al sottoscritto Arch. Sartori Stefano nominato esperto estimatore degli immobili pignorati il 25.03.2022 relativa all'atto di pignoramento immobiliare promosso dalla [REDACTED]

## PREMESSA

Procedura esecutiva immobiliare R.E: n. 467/2021, GE. Dott.ssa Paola Salmaso

promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Nomina del sottoscritto Arch. Stefano Sartori in qualità di esperto estimatore degli immobili pignorati il 25.03.2022 e relativo giuramento telematico

Esplicitato il giuramento di rito, il G.E. Dott.ssa Paola Salmaso, stabilisce i seguenti quesiti a cui si dà di seguito risposta:

### Quesito n° 1:

*Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

La documentazione ex art.567 c.p.c. risulta completa e priva di gravi mancanze.

### Quesito n° 2:

*Provveda ad acquisire:*

- i) planimetria catastale;*
- ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;*
- iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;*
- iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato*
- v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.*

La documentazione catastale sarà contenuta nell'allegato n. 1.

I titoli edilizi nell' allegato n. 2.

I titoli di provenienza sono contenuti nell'allegato n. 3.



## Quesito n° 3:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica

- i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato,

I dati indicati nell'atto di pignoramento identificano correttamente l'immobile, riporto di seguito la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni).

4

## LOTTO UNICO – ABITAZIONE E ACCESSORI + AUTORIMESSA

Indirizzo abitazione: Comune di Bardolino (VR) - VIA VESCOVO G. M. GIBERTI N. 14 – 37011 BARDOLINO (VR)

Dati catastali abitazione:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Indirizzo Urbano	Foglio	Particella	Sub	Zona Cars.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		7	1756	11			A/2	3	8,5 vani	Totale: 170 m <sup>2</sup> Totale area seppia** 153 m <sup>2</sup>	Euro 1.141,37	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2017 Pratica n. VR0105066 in atti del 22/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25164/3/2017)
Indirizzo: VIA VESCOVO GIAN MATTEO GIBERTI n. 14 Piano S1-T-1												
Rendita: Mod.58												
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L.n. 70/194)												

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Indirizzo Urbano	Foglio	Particella	Sub	Zona Cars.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		7	1756	12			C/6	3	21 m <sup>2</sup>	Totale: 26 m <sup>2</sup>	Euro 67,24	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2017 Pratica n. VR0105363 in atti del 22/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25164/3/2017)
Indirizzo: VIA VESCOVO GIAN MATTEO GIBERTI n. SNC Piano S1												
Rendita: Mod.58												
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L.n. 70/194)												

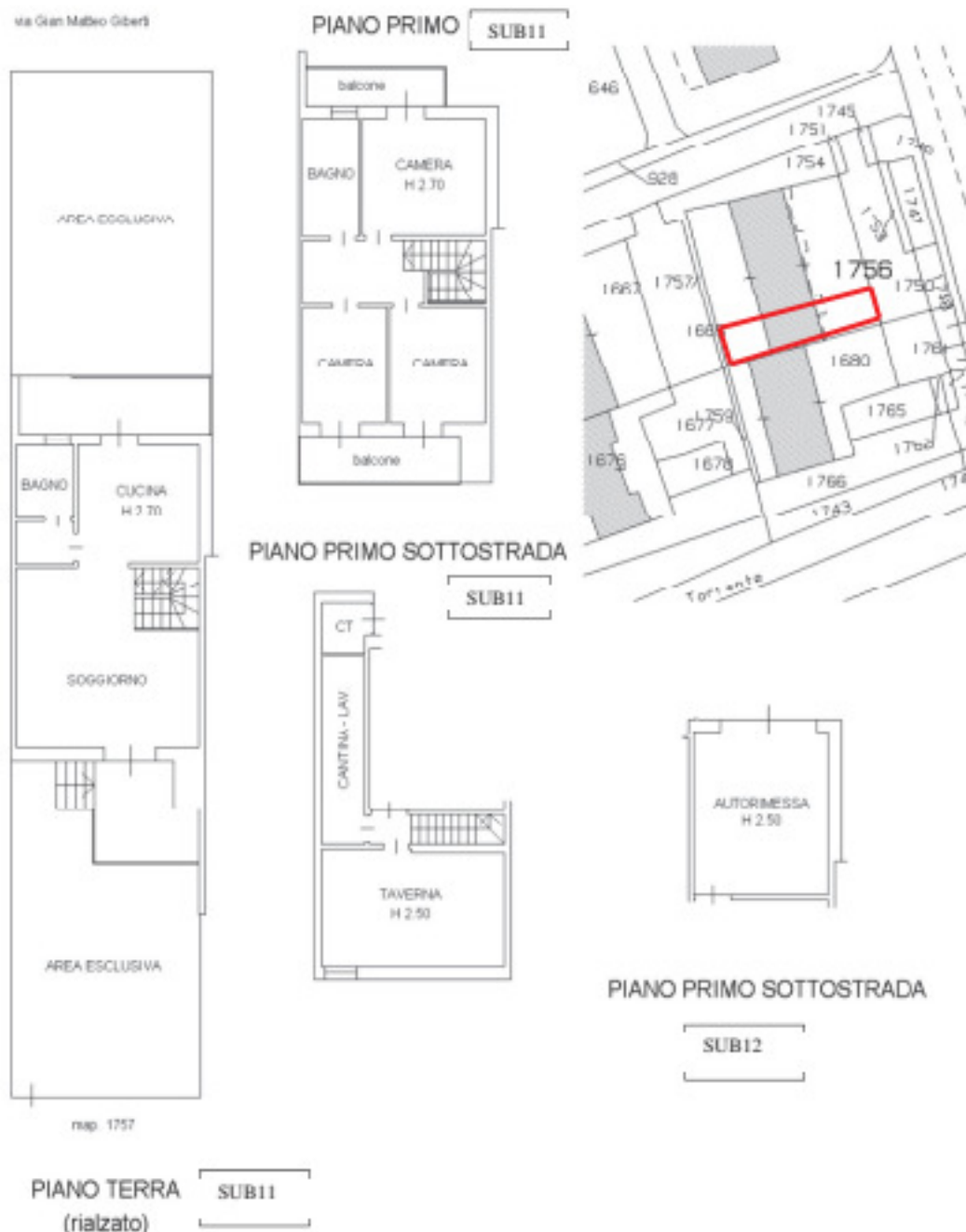




## Quesito n° 4:

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

La documentazione catastale rappresenta la consistenza immobiliare correttamente.



## Quesito n° 5:

Allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel



comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Documentazione contenuta nell'allegato 4

### **Quesito n° 6:**

*Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratti di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.*

*In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere*

*Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al pignoramento, mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.*

*Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto.*

- i) *segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;*
- ii) *valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere è inferiore di un terzo al giusto canone di locazione;*
- iii) *valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nei caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;*

L'abitazione ubicata nel Comune di Bardolino in Via G.M. Giberti n°14, identificata catastalmente al foglio 7, mappale n°1756 sub 11-12 - LOTTO UNICO - all'atto del Sopralluogo risulta occupata dall'esecutato residente nell'immobile – [REDACTED]



### Quesito n° 7:

*Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli c/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati nel ventennio, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. Sequestri penali).*

In ordine all'immobile oggetto di pignoramento catastalmente censito al **Comune di BARDOLINO (VR), Catasto Fabbricati Foglio 7 Particella 1756 Sub. 11-12**

nel ventennio preso in esame alla data del 26-07-2022 si riportano le seguenti provenienze e formalità:

\* L'area di sedime del fabbricato, (originaria particella 273) risulta di proprietà della [REDACTED] in virtù di atto di cessione da parte del "COMUNE DI BARDOLINO" (c.f. 00345090237) ai sensi dell'Art. 35 Legge 22 ottobre 1971 n.865, ricevuto dal dottor Domenico Fauci, già Notaio in Nogara (VR), in data 29 ottobre 1988 Repertorio n. 25763, registrato a Verona il 3 novembre 1988 al n. 5645, trascritto a Verona in data 5 dicembre 1988 al n. 32907 R.G. e n. 23816 R.P.

Con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia autenticato nelle firme dal dottor Alberto Androvetto, Notaio in Verona, in data 12 febbraio 1993 Repertorio n. 36469, registrato a Verona il 25 febbraio 1993 al n. 989, trascritto a Verona il 5 marzo 1993 al n. 5873 R.G. e n. 4509 R.P., la [REDACTED]

[REDACTED] trasferiva ai coniugi in regime di comunione legale dei beni [REDACTED]

[REDACTED] le porzioni immobiliari site in Comune di Bardolino (VR), via San Zeno, censite al Foglio 7 del Catasto Fabbricati del detto Comune con la particella 1756 subalterno 10 e 1756 subalterno 5. Veniva altresì assegnata ai signori [REDACTED] la proporzionale quota di comproprietà delle aree destinate a strade, parcheggi, marciapiedi e verde pubblico attrezzato, censite al Catasto Terreni del detto Comune con i seguenti dati: Comune di Bardolino Catasto Terreni - Foglio 7- 1745- 1748- 1750- 1757- 1766-1765- 1762- 1743-1759- 1761-1769- 1749

Con atto di "Convenzione tipo in applicazione dell'Art.31 commi 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, relativa alle aree comprese nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare già cedute in proprietà ai sensi dell'Art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865", autenticato nelle firme dal dottor Domenico Fauci, Notaio in Verona, in data 27 novembre 2003 Repertorio n. 54108, trascritto a Verona il 24 dicembre 2003 al n. 55549 R.G. e n. 35319 R.P., [REDACTED] sopra generalizzati, ed il "COMUNE DI BARDOLINO", stipulavano apposita convenzione per la sostituzione delle obbligazioni previste nella convenzione originaria così come trasferite agli assegnatari in forza dell'atto autenticato nelle firme dal dottor Alberto Androvetto, Notaio in Verona in data 12 febbraio 1993 Repertorio n. 36469, sopra citato. La convenzione statuisce in particolare che "l'alloggio ed accessori di proprietà delle Ditte individuate in premessa potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione, in quanto, a seguito della presente convenzione non sussiste più alcun diritto di prelazione del Comune stesso, ai sensi dell'Art. 4 comma 3 della Legge Regionale n. 42 del 9 settembre 1999. Le ditte si impegnano peraltro ad applicare sia il prezzo di cessione e sia il canone di locazione dell'alloggio in oggetto."

Con atto di compravendita ricevuto dalla dottoressa Elena Borio, Notaio in Verona, in data 25 luglio 2006 Repertorio n. 1856, registrato a Verona il 28 luglio 2006 al n. 12671 S.1T, trascritto a Verona il 28 luglio 2006 al n. 38556 R.G e n. 22719 R.P., [REDACTED] pre-generalizzati, vendevano al



██████████ di stato libero al momento dell'acquisto, le porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale sito in Comune di Bardolino (VR), via Gian Matteo Giberti n. 14 (già via San Zeno), censite al Foglio 7 del Catasto fabbricati del detto Comune con la particella 1756 subalterno 5, Categoria A/2, Classe 3, vani 7 e 1756 subalterno 10, Categoria C/6, Classe 3, mq. 23 (ventitré).

Nella vendita era altresì compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'Art. 1117 c.c., ed in particolare sulle aree destinate a strade, parcheggi, marciapiedi, verde pubblico attrezzato, censite al Catasto Terreni del detto Comune con i seguenti dati: Comune di Bardolino Catasto Terreni - Foglio 7 particella 1745 -1750 1757- 1766-1765- 1762 -1743- 1759- 1761- 1769- 1749

Con atto di compravendita ricevuto dal dottor Roberto Tordiglione, Notaio in Tregnago (VR), in data 26 febbraio 2018 Repertorio n. 14.777, trascritto a Verona il giorno 8 marzo 2018 al n. 9168 R.G. e n. 6427 R.P., ██████████ pre-generalizzato, vendeva al ██████████ sopra generalizzato, legalmente separato al momento dell'acquisto, la piena proprietà delle porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Bardolino (VR), via Vescovo Gian Matteo Giberti n. 14, censite al Foglio 7 del Catasto Fabbricati del detto Comune con la particella 1756 subalterno 11 (ex 1756 sub 5), via Vescovo Gian Matteo Giberti n. 14, piano S1-T-1, cat. A/2, classe 3, cons 0,5 vani, sup.cat 170 mq; particella 1756 subalterno 12 (ex 1756 sub 10), via Vescovo Gian Matteo Giberti snc, piano S1, cat C/6, classe 3, cons 21 mq, sup cat 26 mq.. Nel trasferimento erano altresì compresi i proporzionali diritti sulle aree pertinenziali destinate a strade, parcheggi, marciapiedi, verde pubblico attrezzato, censite al Catasto Terreni del detto Comune con i seguenti dati: Comune di Bardolino Catasto Terreni - Foglio 7 particella 1745 -1750 1757- 1766-1765- 1762 -1743- 1759- 1761- 1769- 1749

Gli immobili oggetto della certificazione sono gravati dalle seguenti formalità:

### **Iscrizione in data 8 marzo 2018 n. 9169 R.G. e n. 1373 R.P.**

Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo ricevuto dal dottor Roberto Tordiglione, Notaio in Tregnago (VR), in data 26 febbraio 2018 Repertorio n. 14778, iscritta per complessivi Euro 405.000,00 (quattrocentocinquemila virgola zero zero) a garanzia di un capitale di Euro 270.000,00 (duecentosettantamila virgola zero zero), della durata di anni 22 (ventidue) a favore di ██████████

██████████ per l'intera piena proprietà degli immobili in Comune di Bardolino (VR), Catasto Fabbricati Foglio 7, particella 1756 sub 11, via Vescovo a Matteo Giberti n.14, P.SIT1, Categoria A/2, vani 8,5 (identificativo precedente: Foglio particella 1756 subalterno 5) e particella 1756 sub 12, via Vescovo Gian Matteo Giberti snc, P.S1, Categoria C/6, mq. 21 (ventuno) (identificativo precedente: Foglio 7, particella 1756 subalterno 10).

### **Iscrizione in data 9 novembre 2020 n. 39310 R.G. e n. 6589 R.P.**

Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di divorzio del Tribunale di Verona pubblicata in data 3 novembre 2020 n.1746/2020, iscritta per complessivi Euro 204.800,00 (duecentoquattromilaottocento virgola zero zero) a garanzia di un capitale di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) a favore di ██████████

██████████ - per l'intera piena proprietà degli immobili (fra maggior consistenza): Comune di Bardolino (VR), Catasto Fabbricati, Foglio 7, particella 1756 subalterno 11, Categoria A/2, mq. 170 (centosettanta); particella 1756 subalterno 12, Categoria C/6, mq. 21 (ventuno).

### **Trascrizione in data 17 dicembre 2021 n. 56254 R.G. e n. 40443 R.P.**





Pignoramento immobiliare derivante da atto notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Verona in data 11 novembre 2021 n.6185 Cron. a favore della [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera piena proprietà degli immobili in Comune di Bardolino (VR), via Vescovo Gian Matteo Giberti n. 14, Catasto Fabbricati, Foglio 7, particella 1756 subalterno 11, Categoria A/2, vani 8,5 (otto virgola cinque), particella 1756 subalterno 12, via Vescovo Gian Matteo Giberti n. 14, Categoria C/6.

Si precisa infine che risultano inoltre le seguenti trascrizioni:

\* Convenzione edilizia trascritta in data 5 dicembre 1988 n. 32907 R.G. e n. 23816 R.P., stipulata con atto a rogito Notaio Domenico Fauci di Nogara (VR) in data 29 ottobre 1988 Repertorio n. 25763, registrato a Verona il giorno 3 novembre 1988 al n. 5645.

\* Convenzione edilizia trascritta in data 31 marzo 1992 ai nn. 10381/10382 R.G. e n. 8133/8134 R.P., stipulata con atto a rogito Notaio Domenico Fauci di Verona in data 28 febbraio 1992 Repertorio n. 32705, registrato a Verona il 18 marzo 1992 al n. 1438.

In tale atto si precisa quanto segue: "Le parti dichiarano di annullare le servitù e gli obblighi di destinazione di cui agli atti del 29.10.1988 n. 25763 di mio Rep. e successivo atto di identificazione catastale in data 11.10.1989 n. 27253 di mio Rep.. Le parti convengono altresì:

- Per quanto riguarda le aree attribuite in proprietà alla Cooperativa Edilizia San Zeno e r.l., che le aree da destinare ad uso pubblico in strade, parcheggi, marciapiedi, e su cui viene costituita corrispondente servitù sono quelle identificate al Foglio 7 con i Mapp. n. 1745 (ex 931/a) di are 0.11.- Mapp. n. 1748 (ex 931/d) di are 0.52 - Mapp. 1750 (ex 1662/a) di are 2.97 e Mapp. n. 1757 (ex 1664/b) di are 0.03.

- Per quanto riguarda le aree attribuite in diritto di superficie alla [REDACTED] che le aree da destinare a verde pubblico attrezzato a servizio degli edifici costruiti in proprietà o in diritto di superficie, sono quelle identificate al foglio 7 con i Mapp. n. 1766 (ex 1683/a) di are 3.22, Mapp. n. 1765 (ex 1662/b) di are 1.02, Mapp.n. 1762 (ex 1682/c) di are 0.08 e Mapp. n. 1743 (ex 930/a) di are 1.76 e che le aree da destinare ad uso pubblico consistenti in strade, marciapiedi e parcheggi, sono quelle identificate al C.T. al Foglio 7 con il Mapp. n. 1759 (ex 1679/b) di are 0.05, Mapp. n. 1761 (ex 1681/b) di are 1.29, Mapp. n. 1760 (ex 1683/d) di are 0.22 e Mapp. n. 1749 (ex 931/e) di are 0.38

Di quanto sopra la [REDACTED] costituisce corrispondente servitù".

\* Convenzione edilizia ai sensi dell'Art. 31 commi 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1990 n. 440, trascritta a Verona il 24 dicembre 2003 al n. 55549 R.G. e n. 35319 R.P., sopra citata, relativa alle aree comprese nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare già cedute in proprietà ai sensi dell'Art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, autenticato nelle firme dal dottor Domenico Fauci, Notaio in Verona, in data 27 novembre 2003 Repertorio n. 54108, sopra citata.



### Quesito n° 8:

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

Non risulta emesso provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

### Quesito n° 9:

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

L'immobile non risulta parte di condominio in forma giuridica

### Quesito n° 10:

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 m. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 DRP 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è inserita all'interno di un fabbricato residenziale a schiera costituito da cinque unità abitative. Elenco di seguito i titoli edilizi riferiti alla realizzazione del complesso edilizio e dell'unità abitativa contraddistinta al sub 11-12:

- **Concessione Edilizia n°147/88 del 30-11-1988 –realizzazione complesso residenziale;**
- **Conc. Edilizia Ultimazione Lavori n°147/88 del 16-04-1992 ; –realizzazione complesso residenziale;**
- **Certificato di Agibilità n°147/88 del 07-07-1992- complesso residenziale;**
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n°027/16/00 del 14/10/2016. Sub11(ex sub5) Sub12(ex sub10)**
- **Attestato di Agibilità- prot. n°20831 del 20/10/2016 (Vedasi allegato 2).**

**Dal Sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio di cui sopra.**



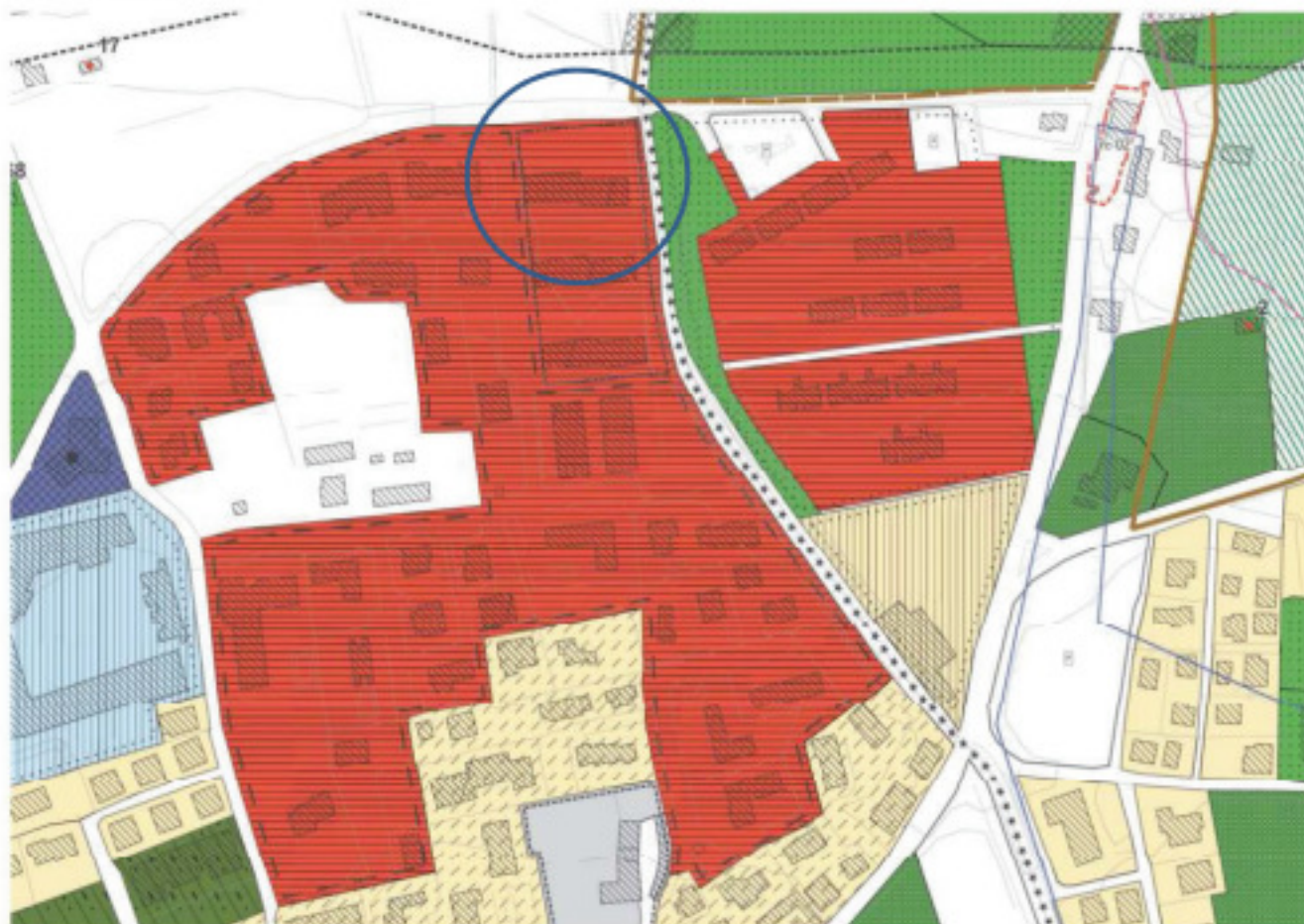




### Quesito n° 11

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.*

L'area sulla quale insiste il fabbricato residenziale oggetto di pignoramento è classificato nel V° PIANO INTERVENTI ADOTTATO con D.C.C. n° 33 del 20/12/2018 e APPROVATO con D.C.C. n° 14 del 22/07/2020 del Comune di Bardolino in ZONA "C2" – Espansione edilizia con piano di lottizzazione convenzionato



12

### Quesito n° 12:

*Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n°37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

Gli impianti riferiti al LOTTO UNICO - edificio residenziale - all'atto del sopralluogo risultano funzionanti si allegano le certificazioni rinvenute presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bardolino allegare all'agibilità per la verifica ed eventuale aggiornamento.

Impianto elettrico sottotraccia con frutti e placche

Impianto termico con caldaia a gas metano e stufa funzionante

Vengono allegare le dichiarazioni di conformità acquisite con l'accesso agli atti (ALLEGATO 6)





### **Quesito n° 13:**

*Dica, per i beni pignorati pro-quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura;*

*Proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

- proprietà (lotto unico) quota di 1/1

13

### **Quesito n° 14:**

*Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva dei beni come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carrajo, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito scherma grafico esplicativo.*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento saranno vendute in UNICO LOTTO

### **LOTTO UNICO :**

#### **UNITA' A) Abitazione+Taverna+Cantina-lavanderia+Centrale Termica**

dati catastali: Foglio 7 - Particella 1756 - Sub 11- P.SI-T-1, Categoria A/2, Classe 3, Vani 8,5

#### **UNITA' B) Garage**

dati catastali : Foglio 7 - Particella 1756 - Sub 12- P.SI, Categoria C/6, Classe 3,



## Quesito n° 15:

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette per singola stanza, esposizione prevalente per singolo lotto; condizioni di manutenzione, confini, dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisci la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

### PREMESSA

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di esecuzione viene così descritto:

## **Lotto Unico - unità A - Abitazione + Taverna + Cantina + lavanderia + Centrale Termica**



### Caratteristiche-descrizione bene - Unità A - Abitazione+Cantina

L'unità abitativa è ricompresa in un fabbricato (foglio n.15 mappale n.1319) residenziale costituito da unità abitative a schiera su due livelli fuori terra con piano interrato destinato ad autorimesse e accessori all'abitazione. L'area esterna circostante l'intero edificio risulta essere destinata a verde privato. Il lotto edificato è completamente recintato con un muretto in c.a. e soprastante recinzione in ringhiera metallica. Gli accessi pedonali e carrai avvengono da Via Giberti 14 e da Via Don P. Castellani. Tutta l'area esterna è dotata di apposito impianto d'illuminazione.

### Caratteristiche strutturali:

Il fabbricato è stato realizzato con tecnologie tradizionali, con muratura in laterizio e pilastri in c.a., solai in latero-cemento per i piani fuori terra e in predalles per l'interrato. La copertura è stata realizzata con manto in coppi e lattoneria in rame.

### Descrizione unità abitativa e Finiture:

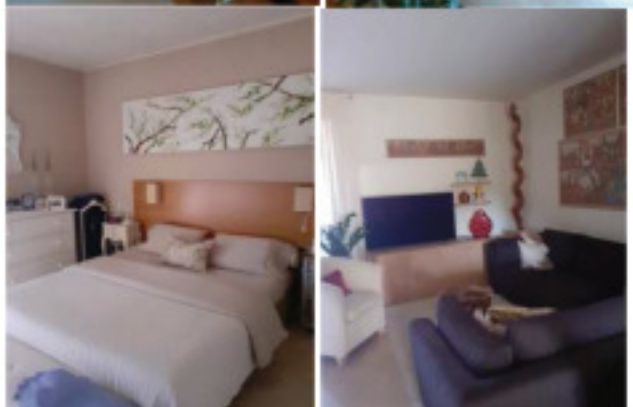
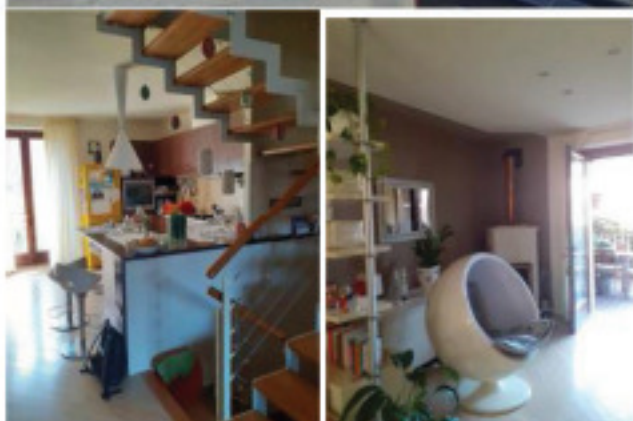
L'unità oggetto di pignoramento sub 11 unità abitativa+accessori (A) - a tipologia a schiera distribuita su due livelli, piano terra e primo piano, composta di 8,5 (otto virgola cinque) vani catastali complessivi, con taverna al primo piano sotto-strada, avente quali pertinenze esclusive una cantina-lavanderia, un locale centrale termica ed un'autorimessa al primo piano sotto-strada, nonché antistante e retrostante area scoperta al piano terra. Le rifiniture interne ed esterne del fabbricato possono essere così riassunte:

- ... pavimentazione legno in listoni di larice
- ... rivestimento alle pareti dei servizi e della cucina in ceramica
- ... infissi in legno con vetrocamera e zanzariere
- ... scuretti in legno
- ... tinteggiatura interna a tempera
- ... portoncino d'ingresso blindato
- ... porte in legno tamburate

### Impianti tecnologici:

- ... idro-termo-sanitario autonomo a gas metano
- ... riscaldamento con caldaia
- ... citofono

Dal punto di vista esterno il fabbricato si presenta con intonaco civile tinteggiato (necessità di manutenzione), parapetti in ferro, camminamenti e marciapiedi in piastrelle per esterni.





### **Caratteristiche esterne Lotto Unico**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel **Comune di Bardolino - VR.**

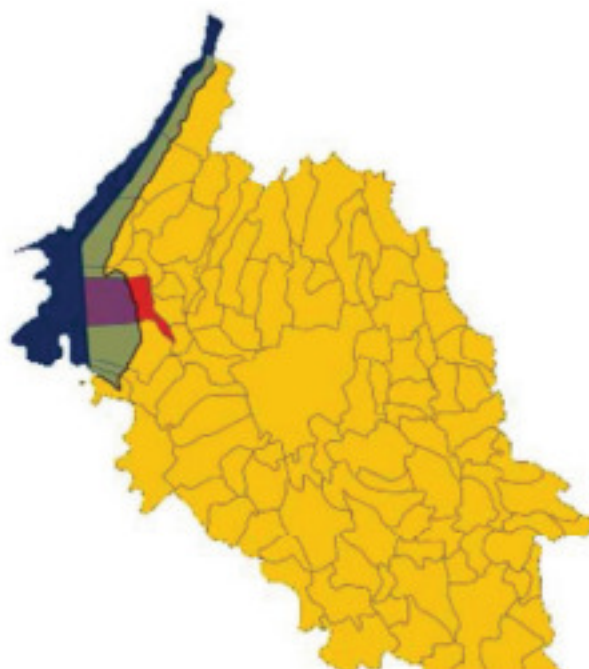
Il comune di Bardolino è un comune italiano di 7186 abitanti della provincia di Verona in Veneto.

Geograficamente localizzato sulla riviera orientale del lago di Garda, si estende per circa 57,33 km<sup>2</sup> di superficie, con un'altitudine che va da un minimo di 65 m s.l.m. a un massimo di 314 m s.l.m.

Bardolino sorge a circa 30 chilometri a ovest da Verona, capoluogo della provincia di cui fa amministrativamente parte, si trova sulla sponda orientale del lago di Garda, compreso tra i comune di Lazise a sud e di Garda a nord, su di un territorio collinare stretto tra il lago, a ovest, e la collina morenica, a est, che separa il lago stesso dalla valle dell'Adige, nel punto in cui questo sfocia nella Pianura Padana.

Il territorio di Bardolino si sviluppa completamente all'interno del grande anfiteatro morenico del Garda: sorge su terreni costituiti da sedimenti depositati in ambiente glaciale e fluvio-glaciale durante il quaternario, depositi attribuiti principalmente alle glaciazioni Riss e Würm e in seguito addolciti dai processi di denudazione e dilavamento dei versanti. Questi ultimi processi hanno provocato la formazione di una morfologia ondulata che degrada con delicatezza verso il lago.

Oggi l'economia è prevalentemente turistica, orientata a tutte le forme di accoglienza. Come strutture sono presenti alberghi, campeggi e seconde case, importante è anche l'offerta enogastronomica e l'attenzione a creare eventi sportivi al fine di aumentare la domanda di turismo. Non meno importante è la produzione vinicola con la denominazione del vino Bardolino che prende il nome dal paese. Quella locale è una economia che prende spunto dalla doppia natura del territorio: lago e collina. La dimensione dell'industria turistica si può riassumere in alcuni dati: oltre 4 000 posti letto in alberghi, oltre 11 000 in altre forme e 2 000 addetti ai lavori del settore.





## Superficie commerciale complessiva

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano Terra - residenza	63,00	1,00	63,00
Piano Primo - residenza	63,00	1,00	63,00
Piano Terra – giardino esclusivo 125 mq.	25,00	0,15	8,75
	100,00	0,05	
Piano terra-primo ingr.-balconi	18,60	0,25	4,65
Piano 1°sotto_strada – accessori abitazione	43,20	0,50	21,60
<b>Totale</b>			<b>161,00</b>

## Superfici nette ed altezze

Locale	Superficie netta	Altezza interna
<b>Piano terra - abitazione</b>		
Soggiorno	28,45	2,70
Cucina* (errore scrittura grafica)	14,05	2,70
Anti-Bagno	2,35	2,70
Bagno	5,95	2,70
<b>Piano Primo - abitazione</b>		
Disimpegno	6,51	2,70
Camera	14,05	2,70
Camera	11,00	2,70
Camera	9,20	2,70
bagno	6,25	2,70
balcone	7,40	5,70
<b>Piano seminterrato – accessori abitazione</b>		
Taverna	20,50	2,50
Disimpegno	1,15	2,50
Cantina - Lav	8,00	2,50
C.T.	2,20	2,50

### Esposizione prevalente

L'immobile è orientato EST-OVEST

### Condizioni di manutenzione

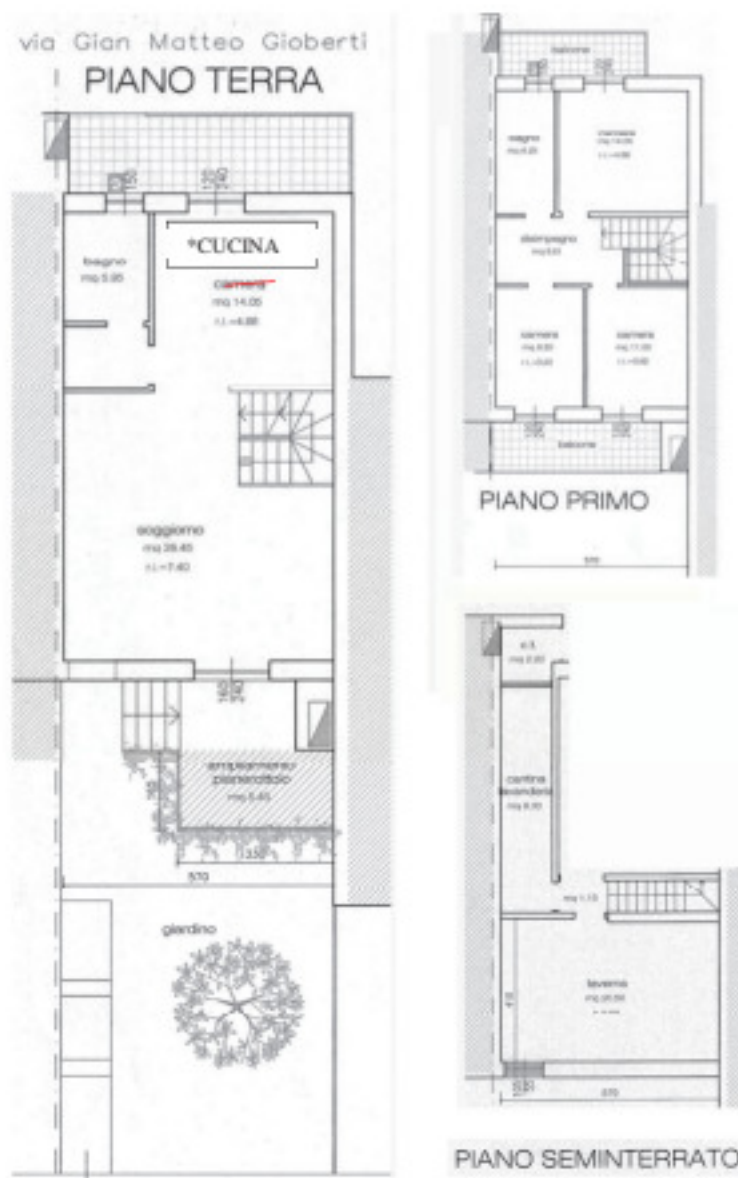
Lo stato di manutenzione è BUONO

### Dati catastali attuali

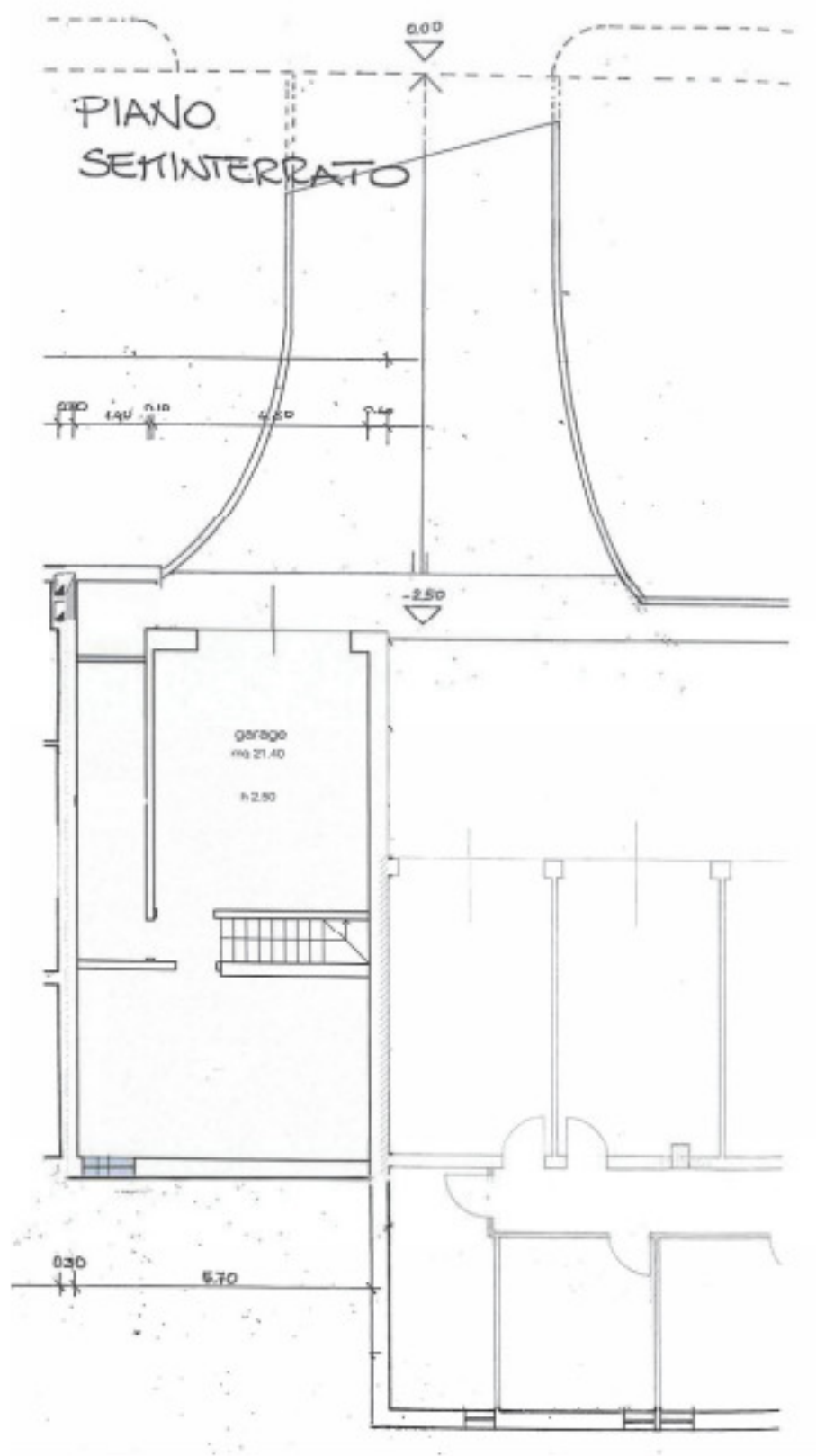
Abitazione e Accessori  
Foglio 7 - Particella 1756 - Sub 11

### Pertinenze e accessori

Foglio 7 - Particella 1756 - Sub 12



**Lotto Unico - unità B - GARAGE**



### Superficie commerciale complessiva

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano Interrato – Garage	26,00	0,50	13,00

### Superfici nette ed altezze

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano Interrato		
Garage	21,40	2,50

### Caratteristiche interne

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da Garage al piano interrato, l'ingresso esterno avviene da scivolo e percorso carraio comune e internamente da vano scale e corridoio esclusivo dell'abitazione. L'accesso avviene da basculante in lamiera pre-verniciata, pavimentazione in gres porcellanato, pareti e soffitto in elementi strutturali in calcestruzzo tinteggiati.



19



### Condizioni di manutenzione

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione dal punto di vista della salubrità degli ambienti.

### Dati catastali attuali

Foglio 7 - Particella 1756 - Sub 12





### Quesito n° 16:

*Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.*

### Lotto Unico

Premesso che sull'immobile in oggetto gravano le convenzioni edilizie giusta atto per Notaio Domenico Fauci di Verona in data 29 ottobre 1988, repertorio n. 25.763, trascritto a Verona il 5 dicembre 1988 ai nn. 32907/23816, giusta atto per Notaio Domenico Fauci di Verona in data 28 febbraio 1992, repertorio n. 32.705, trascritto a Verona il 31 marzo 1992 ai nn. 10381/8133 ed ai nn. 10382/8134 e giusta atto autenticato dal Notaio Domenico Fauci di Verona in data 27 novembre 2003, repertorio n. 54.108, trascritto a Verona il 24 dicembre 2003 ai nn. 55549/35319; che tale ultima convenzione in data 27 novembre 2003 è sostitutiva delle precedenti ed in virtù della stessa le unità immobiliari facenti parte del contesto condominiale del quale fa parte l'immobile in oggetto sono state sottoposte esclusivamente al vincolo del prezzo massimo di cessione pari ad Euro 1.974,13 (milenovecentosettantaquattro/13) per metro quadrato in caso di unità immobiliare della tipologia "a blocco" ed Euro 2.170,24 (duemilacentosettanta/24) per metro quadrato in caso di unità immobiliare della tipologia "a schiera", non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, né sussistendo alcun diritto di prelazione a favore del Comune.

*Il sottoscritto precisa che la contrattazione immobiliare portata dal Decreto Fiscale 2019 (D.L. 23 ottobre 2018 n. 119 convertito con Legge 17 dicembre 2018 n. 136) **riguarda la disciplina dell'Edilizia Residenziale Convenzionata**; in particolare l'art. 25- undecies del Decreto Fiscale 2019 ha modificato ed integrato in maniera significativa la disciplina relativa alla rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione già dettata dall'art. 31, comma 49bis, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 (e, di riflesso, anche quella dettata dal successivo comma 49ter che richiama in toto la disciplina proprio del comma 49bis).*

*Riporto La norma prevista dall'art. 25-undecies D.L. 23 ottobre 2018 n. 119 convertito con Legge 17 dicembre 2018 n. 136,*

*All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:*

a) il comma 49-bis è sostituito dal seguente:

*49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati;*

b) dopo il comma 49-ter è inserito il seguente:





49-quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Il decreto di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come sostituito dal comma 1, lettera a), del presente articolo, è adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

Considerando quanto sopra descritto si provvede alla valutazione dell'immobile valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato riscontrati in zona, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, della domanda sul mercato immobiliare, considerato ogni altro fattore che possa influire sulla valutazione il sottoscritto ritiene di poter attribuire a questa tipologia di immobili un valore che si riscontra pari a 3.800,00 €/m<sup>2</sup>

### Valore lotto unico

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 11	Unità immobiliare A Foglio 7 - Particella 1756 - Sub 11 abitazione + accessori	161,00	3.800,00	611.800,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-16.200,00
SUB 12	Unità immobiliare B Foglio 7 - Particella 1756 - Sub 12 garage	13,00	3.800,00	49.400,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-5.000,00
TOTALE				640.000,00

### ALLEGATI:

- Allegato n. 1 - Documentazione catastale;
- Allegato n. 2 - Titoli edilizi;
- Allegato n. 3 - Titoli di provenienza;
- Allegato n. 4 - Estratto certificato matrimonio;
- Allegato n. 5 - Documentazione urbanistica;
- Allegato n. 6 - Dichiarazioni di conformità impianti;
- Allegato n. 7 - Rilievo fotografico;

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente i beni mediante sopralluogo e sotto ogni altro profilo.

Legnago 26-07-2022

Esperto estimatore  
degli immobili pignorati

Arch. Stefano Sartori  
Via Magenta n° 1,37045  
LEGNAGO (VR)

