TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare	**300/2022**
Giudice	**Dott. Francesco FONTANA**
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

Geom. Roberto ZANDONA' e-mail: *geometrazandona@gmail.com*

Custode Giudiziario

Avv. Giorgia LAPOLLA e-mail: *giorgialapolla@legalivr.it* 045.8000683

Studio Tecnico Peritale ZANDONA'
Geometra Roberto ZANDONA'
Via Cherubina, 2/a- 37060 – S.Giorgio in Salici- Sona (Vr)
C.F. ZNDRRT66H06L781U
P.IVA 02178770232
e-mail: geometrazandona@gmail.com – PEC: roberto.zandona@geopec.it

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO 3
B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 4
C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO 4
D.DESCRIZIONE DEL LOTTO 4
D.1. LOTTO UNICO 4
D.1.1. Proprietà 4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio 5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita 5
D.1.3. Descrizione dei beni 7
D.1.3.1. Contesto 7
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 19
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 19
D.1.4 Situazione urbanistica della zona 21
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile 22
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile 23
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile 24
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti 24
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 24
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici 25
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: 25
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (non opponibili) 25
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 25
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 26
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali 26
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita 26
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata 26
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale 26
D.1.13. Valutazione del lotto 27
D.1.13.1. Consistenza 27
D.1.13.2. Criteri di stima 27
D.1.13.3. Stima 28
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima 28
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni 28
E. ALLEGATI LOTTO UNICO 29

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 300/2022
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Deposito attrezzi agricoli e garage inserito al PT del corpo di fabbrica abitativo. Sup. commerciale mq 10 (sub. 3), 265,88 (sub .4)
Ubicazione	Trevenzuolo (VR) fraz. Roncolevà in Borgata Crocetta, 21/b.
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Trevenzuolo (VR), Fg. 26 mn 723 subb. 3-4.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	**€ 78.000,00**
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti (cfr. cap. D.1.5.)
Irregolarità catastali	Presenti (cfr. cap. D.1.4.)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI (cfr. cap. 1.8.3.)
NOTE	



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

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

In ditta a:

[redacted] il [redacted] C.F.[redacted] per

la quota di 1/1 di piena proprieta', stato civile libero.

C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Dopo il sopralluogo e la verifica della consistenza immobiliare, si ritiene che il compendio pignorato debba essere posto in vendita come lotto unico. Le unità che lo compongono (sub. 3 – autorimessa e sub. 4 – deposito con corte esclusiva) presentano un unico accesso esterno. Si evidenzia inoltre che il subalterno 4 **risulta intercluso**, non disponendo di un accesso autonomo legittimo alla pubblica via, circostanza che ne impedisce la commerciabilità separata e rende tecnicamente impossibile la formazione di due lotti distinti. Per tali motivi, la vendita deve avvenire in lotto unico.

D.DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dalla certificazione notarile in atti, opportunamente verificata, ove sono stati presi in esame le provenienze del ventennio anteriore alla data del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze:

a [redacted] il [redacted] C.F.[redacted] per la quota di 1/1 di piena proprieta', stato civile libero, a lui pervenuti per divisione da se stesso e da [redacted] in virtu' di atto di divisione per notar LOMBARDI LUCIO del 08/04/2009,rep. 81084/19836, trascritto presso la Conservatoria di Verona addi' 17/04/2009 ai nn.14991/9220, nascente in virtu'dei seguenti titoli:

* successione legale di[redacted]e deceduta il 13/08/2003, giusta denuncia del 28/09/2005 num.43 vol.104, trascritta presso la Conservatoria di Verona addi' 16/12/2005 ai nn.55125/33824 e relativa accettazione tacita di eredita' nascente da atto per notar LOMBARDI LUCIO del 08/04/2009, rep. 81084/19836, trascritta presso la Conservatoria di Verona addi' 17/04/2009 ai

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

nn.14990/9219 con la quale [redacted] e [redacted] ricevono la quota di 1/6 di Piena Proprieta'ciascuno degli immobili riportati al catasto terreni Fl.26 p.lla 43 e p.lla 332 (nella sezione B della nota di accettazione sono presenti gli immobili riportati al catasto fabbricati Fl.26 p.lla 723 sub. 3 e sub. 4);

* successione legale di [redacted] e deceduto a Trevenzuolo il 23/12/1984, giusta denuncia num.25 vol.436, trascritta presso la Conservatoria di Verona addi' 28/04/1986 ai nn.9058/6559 e relativa accettazione tacita di eredita' nascente da atto per notar LOMBARDI LUCIO del 08/04/2009, rep. 81084/19836,trascritta presso la Conservatoria di Verona addi' 06/03/2023 ai nn.8452/6132 (in favore di [redacted] e [redacted]) e accettazione tacita di eredita' nascente da atto per notar LOMBARDI LUCIO del 08/04/2009, rep. 81084, trascritta presso la Conservatoria di Verona addi' 14/05/2025 ai nn.18994/13944 (in favore di [redacted] in rappresentanza della loro madre [redacted]) con la quale [redacted] ricevono la quota di 1/3 di Piena Proprieta'ciascuno degli immobili riportati al catasto terreni Fl.26 p.lla 43 e p.lla 332 (nelle sezioni B delle note di accettazione sono presenti gli immobili riportati al catasto fabbricati Fl.26 p.lla 723 sub. 3 e sub. 4).

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Dalle certificazioni in atti risulta che, l'esecutato:

[redacted] risulta residente a Trevenzuolo (Vr) in Borgata Crocetta, 21/b e ed è di stato civile libero.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

In ditta all' esecutato: [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprieta'.

COMPENDIO PIGNORATO

Deposito distinto al CF. Comune di Trevenzuolo (Vr) in Borgata Crocetta fg. 26 particella 723 sub 4- Cat : C/2 cl 2 , mq. 202 R.C. € 260,81 piano T.

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

Garage al CF. Comune di Trevenzuolo (Vr) in Borgata Crocetta fg. 26 particella 723 sub 3- Cat : C/6 cl 2 , mq. 18 R.C. € 54,85 piano T.

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

CONFINI

Dall'elaborato planimetrico del Foglio 26, particella 723:

Subalterno 3 – Garage (C/6, piano T) risulta confinare (N.E.S.O.) : sub 1, sub 5 altri lati;

Subalterno 4 – Deposito (C/2, piano T) risulta confinare (N.E.S.O.) : sub 5, sub 5, mn 722, mn 722;

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Trevenzuolo (VR) Fraz. Roncolevà, in Borgata Crocetta, all'interno di un piccolo nucleo edilizio rurale caratterizzato da edifici residenziali e pertinenze agricole. Le unità immobiliari si collocano sul Foglio 26, particella 723, in posizione interna rispetto alla viabilità locale, con accesso dalla strada comunale denominata Via Crocetta, che costituisce l'unico collegamento con la rete viaria principale del territorio comunale.



Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio pignorato è situato in frazione Roncolevà, nel territorio comunale di Trevenzuolo (VR), a circa 4 km dal centro abitato.

L'immobile si trova in un piccolo nucleo edilizio isolato, costituito da poche abitazioni e pertinenze agricole, privo di continuità urbanistica con il centro del paese e immerso in un contesto rurale scarsamente popolato.

Nonostante l'isolamento del sito e l'assenza di servizi nelle immediate vicinanze, il centro del Comune,dove sono presenti scuole, uffici pubblici, attività commerciali, banca e supermercato, è raggiungibile in pochi minuti tramite la viabilità locale.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da due corpi di fabbrica distinti, inseriti in un contesto rurale pianeggiante.

Il fabbricato principale, censito come deposito attrezzi agricoli (sub. 4), è una costruzione realizzata nei primi anni 2000, caratterizzata da struttura prefabbricata in travi metalliche, tamponamenti in blocchi di calcestruzzo e copertura a doppia falda in pannelli metallici coibentati.

La struttura portante risulta solida e priva di segni di degrado, con elementi metallici in buono stato e senza evidenze di ossidazione o deformazioni.

Le condizioni generali dell'involucro edilizio sono coerenti con l'epoca costruttiva e con la destinazione agricola assentita.

L'interno si configura come un unico ambiente di circa 200 m², con pavimentazione in cemento grezzo e accesso garantito da più portoni carrabili disposti sui fronti del fabbricato, come evidenziato nella planimetria catastale.

È presente un piccolo locale adibito a servizio igienico, dotato di impianto idrico essenziale.

Lo stato interno è attualmente condizionato dalla presenza di un ingente quantitativo di materiali lignei, pallet, macchinari dismessi e attrezzature varie, accatastati senza ordine e in parte fino alle travi di copertura.

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

Tale situazione determina un degrado funzionale e temporaneo, legato esclusivamente all'uso improprio degli spazi, ma non incide sulla conservazione edilizia né sulla stabilità della struttura, che risulta integra e pienamente recuperabile.
Le superfici murarie interne non presentano lesioni significative; la copertura metallica appare in buono stato e priva di infiltrazioni visibili.
L'impianto elettrico è presente e funzionante, seppur datato e privo di certificazioni ai sensi del D.M. 37/2008.
Dalla documentazione comunale acquisita, ed in particolare dal certificato di agibilità rilasciato in data 18.12.2008 (Prot. 7555), risultano depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/1990, relative all'impianto idrico-sanitario e all'impianto termoidraulico del fabbricato, confermando la regolare esecuzione degli impianti essenziali per la destinazione agricola del deposito.
L'area esterna pertinenziale si presenta parzialmente ingombra di materiali e pallet deteriorati, ma non si rilevano criticità strutturali o edilizie.
La recinzione, gli spazi di manovra e le superfici esterne risultano ripristinabili mediante semplici interventi di sgombero e pulizia.
Il secondo corpo di fabbrica, identificato come garage (sub. 3), è collocato al piano terra del fabbricato abitativo non pignorato. Si tratta di un locale accessorio in muratura mista, con copertura a falda in pannelli metallici, porta basculante in lamiera, pavimentazione cementizia e impianto idrico visibile lungo una delle pareti. All'interno si rileva accumulo di materiali, tubazioni, attrezzature e macchinari agricoli, che ne limitano la fruibilità ma non compromettono la struttura né la funzionalità originaria. Le murature mostrano tracce di umidità e piccole scrostature, compatibili con l'uso e l'età del manufatto, mentre la copertura e gli elementi metallici risultano integri e privi di cedimenti.
Si evidenzia sin d'ora che il subalterno 4, pur strutturalmente idoneo alla destinazione agricola, risulta privo di accesso legittimo alla pubblica via, circostanza approfondita nel successivo paragrafo D.1.3.4 e già oggetto di specifica relazione congiunta al Giudice dell'Esecuzione.

Nel complesso, il compendio immobiliare si trova in discrete condizioni di conservazione, con criticità non strutturali legate esclusivamente allo stoccaggio

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

disordinato di materiali. Una volta eseguiti gli interventi di sgombero, pulizia e riordino, il fabbricato principale e il garage risultano pienamente idonei a svolgere le rispettive funzioni, senza necessità di opere edilizie rilevanti. La struttura, le finiture e gli impianti, pur essenziali e datati, risultano coerenti con la tipologia e l'epoca costruttiva, e non presentano elementi tali da comprometterne la funzionalità o la sicurezza.

Nella tabella sottostante vengono riportate le destinazioni d'uso e consistenza del compendio pignorato:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Netta	H INT in ml
Terra	Deposito (sub4)	194,00	5,00
	Wc	7,78	Ca. 3,00
	Area scoperta pertinenziale (sub 4)	1.015.00	
	Garage	18,57	Hm= 2,90

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esterni deposito (sub 4)





Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

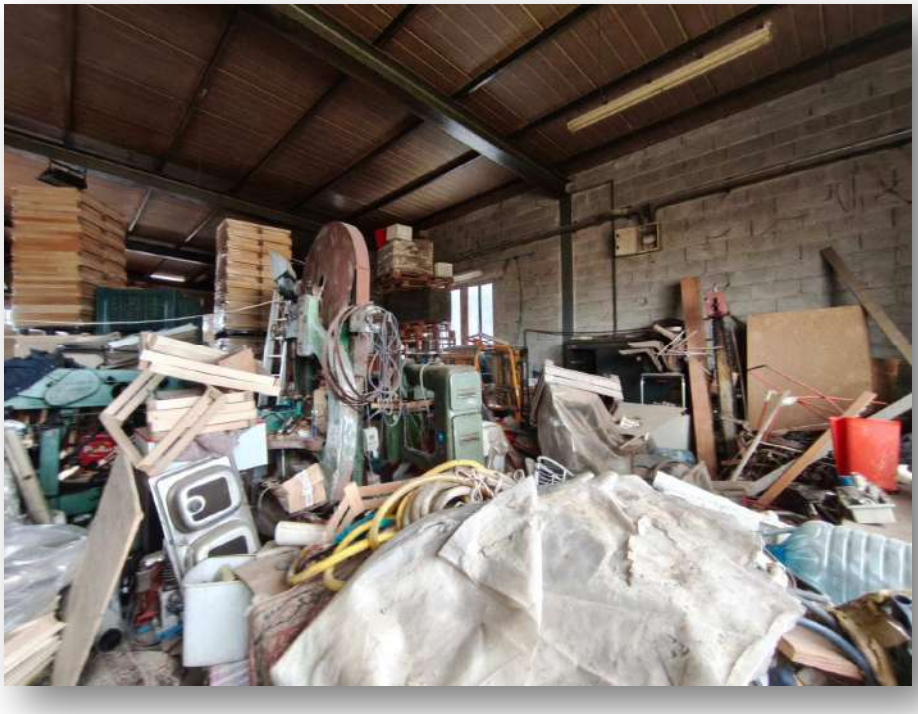




Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

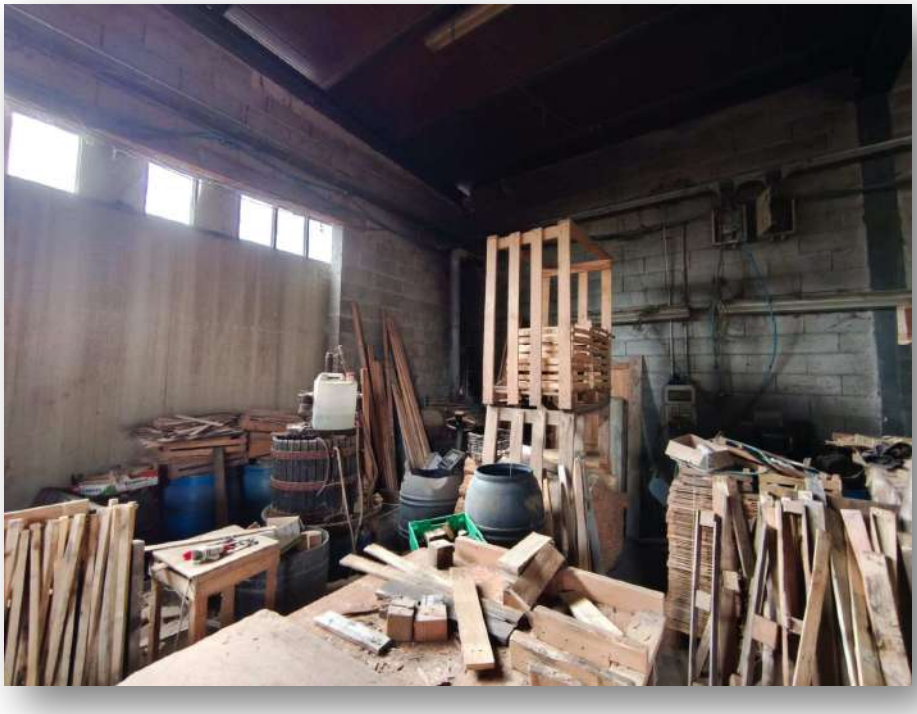
Interni deposito





Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f





Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

Bagno del deposito





Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

Garage (sub. 3)





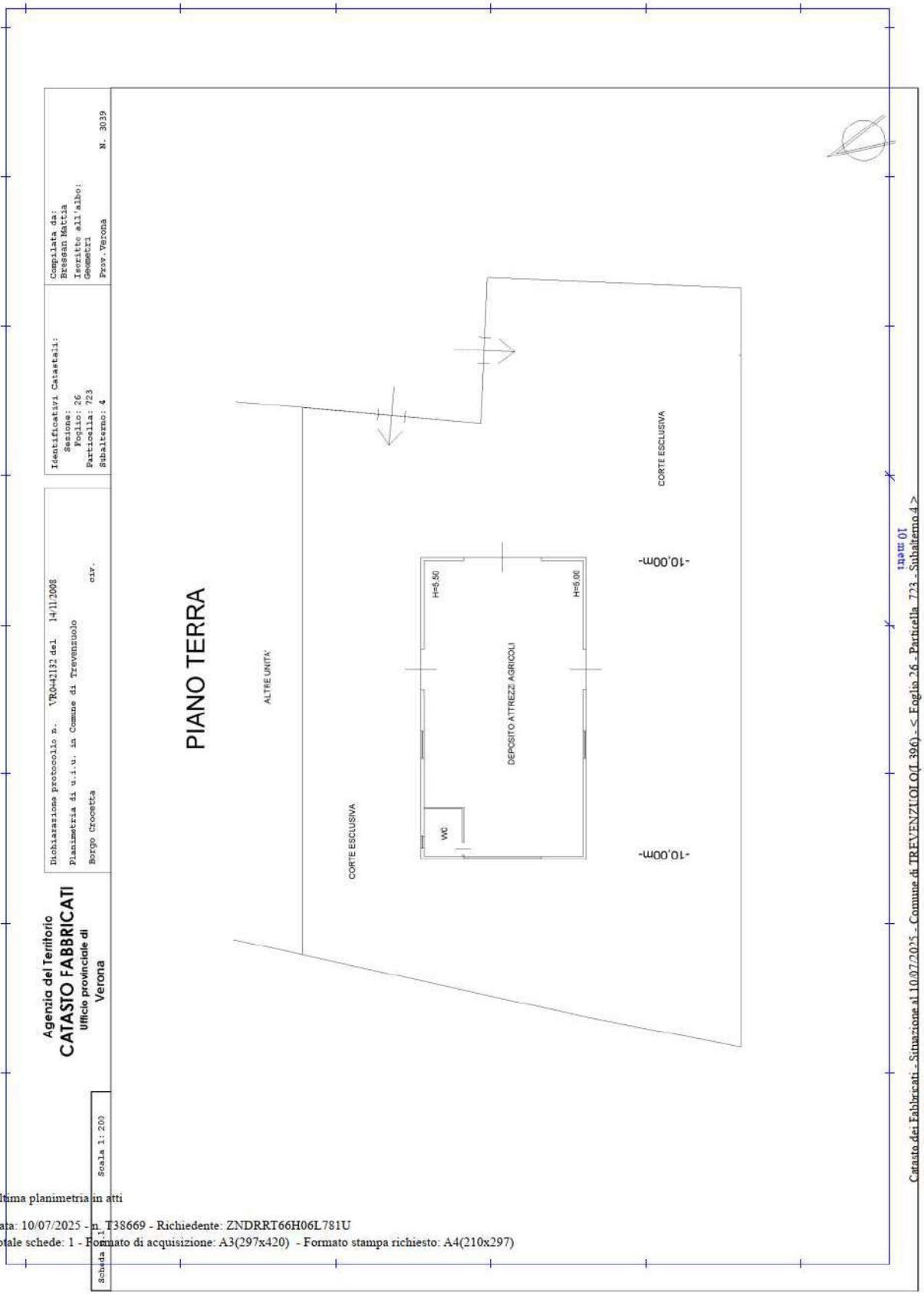
Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

Planimetrie Catastali



Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

Data: 10/07/2025 - n. T38669 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U



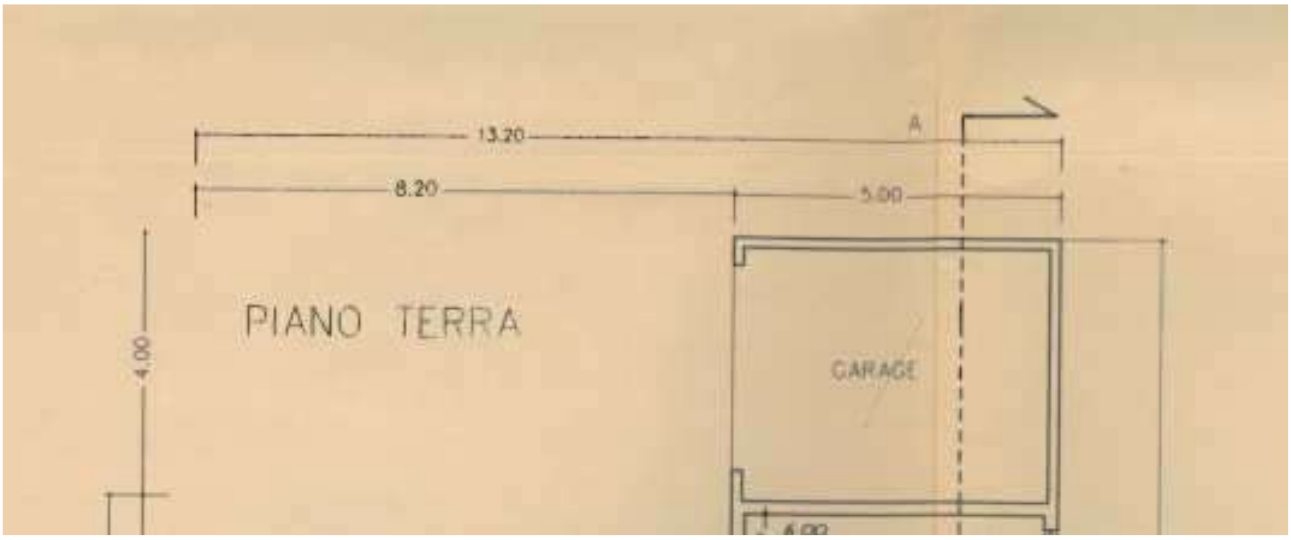
Ultima planimetria in atti

Data: 10/07/2025 - n. T38669 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

Stralci degli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi.





Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Dalla documentazione catastale agli atti (*Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni relativi al Foglio 26, particella 723 del Comune di Trevenzuolo*) e dall'esame dell'atto notarile di provenienza, emergono con chiarezza i beni comuni e le pertinenze formalmente attribuite ai singoli subalterni.

Il subalterno 5 è identificato come *"B.C.N.C. ai sub. 1-2-3 – corte"* e costituisce l'unica area comune del compendio. Tale corte è pertinenza esclusiva delle unità abitative sub. 1 e 2 e del garage sub. 3, come confermato sia dalla visura catastale sia dall'atto notarile, nel quale non risultano attribuiti diritti di uso o quote di comproprietà ulteriori rispetto ai subalterni indicati.

Il subalterno 4, censito come *"deposito attrezzi agricoli con corte esclusiva"*, non risulta tuttavia dotato di alcuna corte graficamente individuata nell'elaborato planimetrico. L'atto notarile di provenienza non attribuisce al sub. 4 alcuna quota del BCNC sub. 5 né individua aree pertinenziali esterne a suo favore. L'area circostante il fabbricato è infatti interamente ricompresa nel BCNC sub. 5, che non è asservito al sub. 4. Ne consegue che il sub. 4 non dispone di pertinenze esterne, né di diritti di uso sulla corte comune.

Il subalterno 3 (garage) risulta invece correttamente servito dal BCNC sub. 5, che ne costituisce pertinenza funzionale e accessoria, come confermato sia dalla rappresentazione grafica sia dall'atto notarile.

Non emergono ulteriori beni comuni o pertinenze a favore dei subalterni oggetto di pignoramento. La situazione descritta è coerente con la documentazione catastale e con il titolo di provenienza, e costituisce elemento rilevante ai fini della valutazione della fruibilità dei beni, in particolare per quanto riguarda il subalterno 4, che risulta privo di pertinenze e non collegato ad alcun bene comune.

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni oggetto di pignoramento risulta differenziato in funzione della loro collocazione e della titolarità delle aree esterne, come risultante dalla documentazione catastale, dall'atto notarile di provenienza e dalle verifiche effettuate in loco.

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

Il subalterno 3, identificato come garage, dispone di un accesso regolare attraverso la corte comune censita come BCNC sub. 5, che costituisce l'unico spazio di transito e manovra e che risulta formalmente asservito ai subalterni 1, 2 e 3. L'accesso avviene dalla viabilità locale di Borgata Crocetta, dalla quale si raggiunge direttamente la corte comune che serve il fabbricato abitativo e le relative pertinenze. Tale configurazione è coerente con quanto riportato nell'elaborato planimetrico e nel titolo di provenienza.

Il subalterno 4, censito come deposito attrezzi agricoli, non dispone invece di un accesso autonomo alla pubblica via. L'unico percorso fisicamente praticabile per raggiungere il fabbricato passa attraverso la corte comune BCNC sub. 5; tuttavia, tale area non è asservita al sub. 4 e non risulta gravata da servitù di passaggio a suo favore, né nell'elaborato planimetrico né nell'atto notarile. In assenza di un titolo che attribuisca al sub. 4 il diritto di transito sulla corte comune, l'unità deve essere considerata priva di accesso legittimo, **risultando di fatto interclusa.**

La questione è stata già rappresentata al Giudice dell'Esecuzione nella relazione congiunta depositata in data 06.03.2026 dal Custode Giudiziario e dallo scrivente Esperto stimatore. Con provvedimento del 26.11.2025, il Giudice aveva autorizzato l'avvio degli adempimenti tecnici necessari per estendere la destinazione del BCNC sub. 5 anche al sub. 4, subordinandone l'efficacia all'acquisizione del consenso unanime dei comproprietari dei subalterni 1 e 2.

A seguito dei tentativi formali di acquisizione del predetto consenso, documentati agli atti della procedura, solo la proprietaria del sub. 1 ha manifestato disponibilità parziale, mentre la proprietaria del sub. 2 non ha fornito alcun riscontro, pur avendo ricevuto regolare comunicazione. L'incarico tecnico non ha quindi potuto essere eseguito, poiché non si è realizzato il presupposto indicato dal Giudice dell'Esecuzione nel provvedimento del 26.11.2025, ossia l'acquisizione del consenso unanime dei comproprietari. In assenza di tale presupposto, la variazione catastale non è risultata attuabile e la situazione di interclusione del sub. 4 permane invariata.

La mancanza di un accesso legittimo incide sulla fruibilità immediata del sub. 4, poiché l'accesso al fabbricato è subordinato a condizioni non attualmente soddisfatte e non

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

garantite da alcun titolo formale. Il subalterno 3, al contrario, risulta regolarmente accessibile e funzionalmente servito dal bene comune a cui è ascritto.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il compendio immobiliare pignorato ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea E – Agricola, come definita dal Piano degli Interventi del Comune di Trevenzuolo. La disciplina applicabile è quella contenuta nel Capo IV delle Norme Tecniche Operative, in particolare negli artt. 47 e 48, che regolano la tutela, l'uso e le trasformazioni del territorio agricolo. La zona agricola E è destinata prioritariamente alla conduzione dei fondi e alle attività connesse, ammettendo la presenza di fabbricati rurali, strutture agricolo-produttive e relative pertinenze. Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle caratteristiche insediative e paesaggistiche del contesto rurale, nonché alle specifiche prescrizioni tipologiche e funzionali previste dalle NTO.

Il compendio pignorato, costituito da un deposito attrezzi agricoli con corte esclusiva (sub. 4) e da un garage pertinenziale al fabbricato abitativo (sub. 3), risulta coerente con la destinazione di zona, trattandosi di manufatti riconducibili alle strutture di servizio e supporto all'attività agricola previste dalla normativa vigente. Per la disciplina completa della ZTO E, si rinvia integralmente al Capo IV delle Norme Tecniche Operative del P.I., allegato alla presente relazione (cfr. All. E.12.)

STRALCIO P.I. VIGENTE



Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI ALL'ATTUALITA'

[redacted] per la quota di 1/1 di piena proprieta'.

La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

PLANIMETRIA CATASTALE STATO DI FATTO

Dall'esame della documentazione catastale agli atti, costituita da visure aggiornate, elaborato planimetrico, elenco subalterni e titolo di provenienza, nonché dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rileva quanto segue.

Il subalterno 3, identificato come garage, presenta una non conformità catastale. La planimetria depositata rappresenta infatti una spalletta muraria sul lato destro dell'ingresso, che nello stato reale risulta assente. La sagoma catastale, pertanto, non coincide integralmente con la configurazione fisica del locale, determinando una difformità geometrica puntuale, seppur di modesta entità e priva di incidenza sulla destinazione d'uso e sulla consistenza complessiva del bene.

Tale difformità potrà essere regolarizzata solo dopo la preventiva sanatoria urbanistica, mediante successivo aggiornamento catastale (DOCFA). Il costo complessivo dell'aggiornamento catastale, comprensivo dei tributi catastali, può essere stimato in circa € 500,00.

Il subalterno 4, censito come *"deposito attrezzi agricoli con corte esclusiva"*, risulta invece conforme alla rappresentazione catastale. La planimetria individua correttamente sia il volume del fabbricato sia l'area esterna pertinenziale, configurata come corte esclusiva e graficamente distinta rispetto al BCNC sub. 5. Tale configurazione è coerente con la visura catastale e con l'atto notarile di provenienza.

Nel complesso:

- il sub. 3 presenta una difformità catastale relativa alla mancanza della spalletta muraria destra dell'ingresso, elemento rappresentato in planimetria ma non presente allo stato dei luoghi;
- il sub. 4 è catastalmente conforme;
- non emergono ulteriori difformità rilevanti ai fini dell'identificazione dei beni.

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

La documentazione catastale risulta quindi complessivamente coerente con il titolo di provenienza e con la configurazione reale dei luoghi, fatta eccezione per la difformità puntuale del sub. 3, regolarizzabile con sanatoria urbanistica e successivo aggiornamento catastale.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Ai fini della verifica della conformità urbanistica, sono stati analizzati i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Trevenzuolo e la disciplina urbanistica vigente, con riferimento alla Zona Territoriale Omogenea E – Agricola, disciplinata dagli artt. 47 e 48 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

La ZTO E ammette la presenza di strutture agricole produttive, depositi attrezzi e pertinenze delle abitazioni rurali, categorie nelle quali rientrano rispettivamente il subalterno 4 e il subalterno 3.

Titoli edilizi riferiti al subalterno 3 (garage)

Dalla documentazione acquisita risulta che il fabbricato identificato al sub. 3 è stato edificato e legittimato mediante i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia 19/09/1987 – Prot. 4554 – Concessione n. 452
- Concessione Edilizia 08/08/1989 – Prot. 1558/89 – Concessione n. 536
- Permesso di Abitabilità n. 2957/89 – 12/08/1989
- Concessione Edilizia 22/06/1999 – Prot. 4604 – Concessione n. 27
- D.I.A. 31/08/2001 – Prot. 6702

Dal sopralluogo emergono tuttavia difformità edilizie rispetto allo stato legittimato:

- la mancanza della spalletta muraria destra dell'ingresso, rappresentata negli elaborati grafici, ma assente nello stato reale;
- la realizzazione di uno sporto di gronda di circa 1 metro sul fronte di ingresso, costituito da pannelli metallici coibentati, non risultante dagli elaborati progettuali depositati.

Tali opere costituiscono interventi eseguiti in difformità dal titolo edilizio, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e richiedono la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. La regolarizzazione comporta una sanzione amministrativa pari a € 1.032,00, oltre ai costi tecnici per la predisposizione della pratica edilizia, stimabili in circa € 1.000,00.

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

Titoli edilizi riferiti al subalterno 4 (deposito attrezzi agricoli con corte esclusiva)

Il fabbricato identificato al sub. 4 risulta edificato e successivamente regolarizzato mediante i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia 29/02/2000 – Prot. 1621 – Concessione n. 04
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17 – 06/08/2008 – Prot. 4792
- Certificato di Agibilità 18/12/2008 – Prot. 7555, che dichiara agibile il fabbricato dal 25/11/2008

L'analisi dei titoli edilizi e della normativa vigente consente di affermare che:

- il subalterno 3 è legittimamente edificato ma presenta difformità edilizie sanabili, con costi complessivi stimabili in € 2.032,00 (sanzione + pratica);
- il subalterno 4 risulta legittimamente edificato, dotato di corte esclusiva e conforme ai titoli edilizi rilasciati;

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti

Al momento del sopralluogo l'intero compendio immobiliare risultava occupato e utilizzato dall'esecutato, senza la presenza di terzi detentori o conduttori.

Il subalterno 4 è impiegato dall'esecutato come deposito di materiali lignei, pallet, attrezzature e residui di lavorazioni, accatastati sia all'interno del fabbricato sia nella corte esclusiva pertinenziale.

Il subalterno 3, destinato a garage, risulta parimenti nella disponibilità dell'esecutato e non presenta segni di utilizzo da parte di terzi.

L'intero compendio deve pertanto considerarsi in uso diretto all'esecutato, con presenza di materiali che determinano uno stato di ingombro ma non incidono sulla titolarità del possesso.

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come da comunicazione ADE.

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Dalla certificazione notarile rilasciata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., oppurtunamente verificata, risultano gravare sugli immobili pignorati i seguenti vincoli e formalità, tutti suscettibili di cancellazione a cura e spese della procedura esecutiva:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 09/12/2022 ai nn. 52385/38037, emesso dal Tribunale di Verona e notificato il 05/10/2022, a carico di [redacted] per il diritto di piena proprietà 1/1, a favore di [redacted]
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria di Verona in data 06/04/2012 ai nn. 12236/1663, per atto notarile del 22/03/2012, rep. 107824/29277, a favore di Unicredit S.p.A., per l'importo garantito di euro 73.780,00, gravante sulla piena proprietà di [redacted]

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (non opponibili)

Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e dalle risultanze ipotecarie non emergono diritti di assegnazione, diritti d'uso, abitazione, usufrutto, servitù, fondi patrimoniali, negozi di destinazione ex art. 2645-ter c.c. o contratti di locazione ultranovennali con canone vile. Non risultano pertanto formalità rientranti nelle categorie indicate dalla traccia ministeriale che, pur non opponibili, non vengano cancellate dalla procedura.

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Dalla certificazione notarile rilasciata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. risulta la presenza della seguente formalità opponibile all'aggiudicatario, in quanto anteriore al pignoramento, regolarmente trascritta e non rientrante tra le formalità cancellabili ex art. 586 c.p.c.:

- Costituzione di vincolo di destinazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 03/03/2000 ai nn. 8434/5638, per scrittura privata autenticata il 14/02/2000, rep. 160, contro [redacted] (quota 1/3) [redacted] (quota 1/3), a favore del Comune di Trevenzuolo, gravante sull'immobile censito al Foglio 26, mappale 43.

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

Il mappale 43 risulta oggi soppresso, come attestato dall'atto di divisione del 08/04/2009 e dalle pratiche catastali richiamate. L'area originariamente identificata dal mappale 43 è stata infatti:

- frazionata nei mappali 721 e 722,
- accorpata al mappale 332,
- e successivamente scaricata all'urbano con costituzione dell'ente urbano mappale 723 (Pratica Docfa 14/11/2008, prot. VR0442132).

Sul nuovo mappale 723 insistono oggi tutti gli immobili del compendio pignorato, e in particolare:

- sub. 3 – garage,
- sub. 4 – deposito attrezzi agricoli con corte esclusiva.

Pertanto, il vincolo di destinazione originariamente trascritto sul mappale 43 continua a gravare sull'area oggi identificata dal mappale 723 e rimane opponibile e permanente, non essendo collegato al pignoramento né rientrando tra le formalità cancellabili ex lege con il decreto di trasferimento.

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Per la tipologia del compendio pignorato non vi sono oneri condominiali.

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa, ed è pervenuto all'esecutato in data 08/04/2009. Giusto atto di provenienza citato al punto D1.1.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Come indicato sull'atto di provenienza in atti, non risultano in essere gravami di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non è possibile procedere a separazione in natura né redigere un progetto divisionale, poiché il compendio pignorato è composto da unità immobiliari già autonome (sub. 3

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

e sub. 4) e interamente di proprietà esclusiva dell'esecutato in forza della divisione del 08/04/2009. Non sussistono comproprietà residue, masse comuni da ripartire o porzioni tecnicamente frazionabili in modo autonomo e funzionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

I valori riportati nella tabella sottostante, sono stati desunti dalle planimetrie catastali depositate in Catasto, integrati con verifiche dimensionali in loco.

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. lorda mq	Coefficienti	Sup. comm.le mq
Deposito (sub 4)	215,13	1.00	215,13
Area pertinenziale (sub. 4) INTERCLUSA	1015,00	0.05	50,75
TOTALE			**265,88**
Destinazione	Sup. lorda mq	Coefficienti	Sup. comm.le mq
Garage (sub.3)	20,00	0.50	10,00
TOTALE			**10,00**

D.1.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche dell'immobile relative all'ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie commerciale lorda calcolata secondo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari *Italian Property Valuation* Standard" edito da Tecnoborsa, ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare. Si sono analizzate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché il mercato delle compravendite per immobili similari avvenute nella zona.

FONTI DI INFORMAZIONE E COMPARATIVI

OMI-Agenzia delle Entrate, www.borsinoimmobiiare.it.

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

D.1.13.3. Stima

Descrizione	Sup. comm.le mq	Valore MEDIO al €/mq	Valore complessivo intero
deposito sub4 +Area scoperta	265,13	311,00	€ 82.445,43
Garage sub 3	10,00	750,00	€ 7.500,00
Totale			**€ 89.955,43**

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Voce di decurtazione	Importo(€)
Riduzione del valore del 10 % per assenza di garanzia per vizi (art.2922 c.c.) , per immediatezza vendita giudiziaria e fondo intercluso (sub.4)	8.995,54
Pratica catastale sub.3	500,00
Regolarizzazione urbanistica sub. 3	2.032,00
Totale decurtazioni	**11.527,54**

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, arrotondato per difetto:

€ 78.000,00

(diconsi: settantaottomilaeuro/00)

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura e spese verificare il bene sotto ogni profilo.

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f

Nb. Si rammentano alle parti che:

1) possono depositare all'udienza MOTIVATE note della relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviare le già menzionate note, per iscritto, al perito: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

2) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno 10 gg. prima dell'udienza.

S. Giorgio in Salici (Vr), li 18/05/2026

L'esperto stimatore

Zandonà, geom. Roberto

****.****

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene
E.2. Anagrafica esecutato
E.3. Planimetrie catastali
E.4. Visura storica del Catasto
E.5. Verifica Ispezioni ipotecarie
E.6. Fotografie degli esterni ed interni
E.7. Pratiche edilizie
E.8. Dati comparativi e fonte
E.9. Notifica alle parti della perizia
E.10. perizia espugnata dai dati sensibili
E.11. PEC ADE in merito all'assenza di contratti di locazione
E.12. NTO -PI Comune di TREVENZUOLO.

****.****

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5cc564943c1f