

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Giudice dell'esecuzione : Dott. Attilio Burti

Procedimento N. **270/2021** di R. E.

Procedimento N. **273/2019** di R. E.

## PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE

### Procedura 270/2021

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

CUSTODE Avv. Ottaviani Nicola

### Procedura 273/2019

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

CUSTODE Avv. Draghi Barbara

## ELABORATO PERITALE

Procedura 270/2021

Tecnico Incaricato : Arch. Lorenzo Marconato

Iscritto all'Ordine degli architetti di Verona al n° 1822

Procedura 273/2019

Tecnico Incaricato : Arch. Claudio Forcato

Iscritto all'Ordine degli architetti di Verona al n° 547



## 1. PREMESSA

La presente relazione di accertamento peritale costituisce parte della stima di due procedure esecutive riunite con provvedimento del G.E. Dott. Burti, datato 26.10.2022.

Avendo ciascuno dei due periti: Arch. Marconato per E.I. 270/2021 ed Arch. Forcato per E.I. 273/2019, ricevuto un incarico indipendente, ma risultando ora le procedure riunite, di comune accordo con il G.E., si è ritenuto utile redigere due stime collegate, le cui premesse e le cui conclusioni saranno certamente le medesime, a fronte del fatto che, come riportato nel summenzionato provvedimento di riunione, sia richiesto di “depositare una perizia che abbia ad oggetto i beni nella loro unitarietà, in quanto da vendersi come lotto unico”.

Chiaramente, dovendo ciascun perito indagare approfonditamente, come richiesto dai rispettivi incarichi, la consistenza e le specificità dei beni immobili afferenti a due proprietà distinte, i temi di indagine dovranno per necessità essere trattati separatamente, mentre i valori di mercato calcolati per i beni afferenti a ciascuna procedura/proprietà, verranno riuniti nella parte conclusiva delle relazioni, comune per ambo i documenti prodotti. Ecco che quindi, secondo le richieste del G.E., si configurerà in sintesi finale la creazione di un unico lotto/valore di mercato, comprendente il **Compendio 1 A** con i beni immobili descritti dall'Arch. Marconato (proprietà [REDACTED] E.I. 270/2021), ed il **Compendio 1 B** con quelli ricompresi nella relazione dell' Arch. Forcato (proprietà [REDACTED] srl E.I. 273/2019).



**LOTTO UNICO**

**COMPENDIO 1 A**





## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 270\_2021+ 273/2019 R.E.*

C.T.U. Dott. Arch. Lorenzo Marconato

GIURAMENTO 10.11.2021

UDIENZA 19.05.2023

PROMOSSA [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

CUSTODE Avv. Ottaviani Nicola

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Burti Attilio

### **RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

La presente relazione è redatta dal sottoscritto Dott. Arch. Lorenzo Marconato, con studio in Verona, via Cà di Cozzi n° 41, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 1822, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Burti Attilio, dopo aver prestato giuramento di rito in data 10.11.2021 ed assunto l'incarico di individuare e procedere alla stima dei beni pignorati di proprietà al [REDACTED] espone come appresso la seguente relazione di accertamento peritale.







all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 il 13.12.2010 al n° 22955 A.P. – Serie 1T – e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 14.12.2010 al n° 48598 R.G. e al n° 30036 R.P.

### PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto a Verona in data 26.07.2021 al n° 33603 R.G. e al n° 24216 R.P. Venivano colpiti i seguenti beni immobili in capo ai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] innanzi identificato.

Il pignoramento riguarda la quota ed il diritto di cui gode l'esecutato

[REDACTED]

- Quota 1/1 proprietà: Comune di Pescantina (VR) – C.F. – Fg. 23 – m n° 1434 – sub 1 – via Tremolé n. 6/L – P.S1.T.1 – cat A/7 – classe 2 – cons. 12,5 vani – sup. cat. 306 mq – R.C. € 968,36
- Quota 1/1 proprietà: Comune di Pescantina (VR) – C.F. – Fg. 23 – m n° 1434 – sub 2 – via Tremolé – P.S1 – cat C/6 – classe 4 – cons. 193 mq – sup. cat. 208 mq – R.C. € 508,35

Nota: non risulta incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva il bene censito al C.F. Fg. 23 Mapp. 1434 sub 3 b.c.n.c ovvero l'area di pertinenza esclusiva del fabbricato.

### PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

**Compendio 1A** – C.F. Comune di Pescantina (VR):

Foglio n° 23





particella m n° 1434 – sub 1 – via Tremolé n. 6/L – P.S1.T.1 – cat A/7 –  
classe 2 – cons. 12,5 vani – sup. cat. 306 mq – R.C. € 968,36 –

**abitazione**

particella m n° 1434 – sub 2 – via Tremolé – P.S1 – cat C/6 – classe 4 –  
cons. 193 mq – sup. cat. 208 mq – R.C. € 508,35 – **autorimessa**

*DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA*

Sopralluoghi eseguiti dal C.T.U. in data 28.02.2022 e 21.03.2023.  
Presente solamente al primo sopralluogo il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
proprietario degli immobili ed il Geom. Ferrari Stefano, consulente  
tecnico dell'esecutato, ad entrambi i sopralluoghi.

**Compendio 1A** – Trattasi di un fabbricato residenziale indipendente  
composto di un appartamento, dislocato su due livelli (piano terra e  
primo), cantine ed un'autorimessa (piano interrato) ed un terreno a  
giardino. Il compendio qui identificato e descritto come Compendio  
1A è parte integrata ai beni oggetto della procedura esecutiva  
collegata E.I. n° 273/2019, rispetto ai quali possono dirsi  
funzionalmente dipendenti. Gli immobili qui descritti sono siti nel  
Comune di Pescantina (VR), in via Tremolé al civico numero 6/L.

L'edificio si trova in zona periferica del Comune di Pescantina; l'area  
ha destinazione funzionale prevalentemente agricola ed è  
normalmente fornita di servizi di urbanizzazione primaria e  
secondaria. L'edificio che accoglie l'abitazione e le pertinenze ha  
carattere di costruzione civile tipo villa, destinata in gran parte a  
residenza; nelle sue parti esterne risulta in ottime condizioni di





manutenzione. Tale abitazione, regolare da un punto di vista urbanistico ed edilizio, ha però un vincolo perpetuo che ne definisce l'uso quale abitazione del custode dell'attività di maneggio convenzionata insediata sul terreno distinto al ex Fg. 23 Mapp. 1259 C.T. Di qui la necessità che l'abitazione ed i terreni su cui insistono la stessa, oltre che il manufatto accessori all'attività di maneggio, vengano considerati come beni funzionalmente congiunti. Si rimanda alla lettura dell'atto di convenzione urbanistica ai sensi della LR n° 61 del 27.06.1985 e L n° 241 del 07.08.1990 stipulato tra il [REDACTED] ed il Comune di Pescantina dal notaio Floriana Zago in data 26.06.2007 – rep. 27755 – racc. 8793 – registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 06.07.2007 al n° 14402 A.P. – Serie 1T

L'ingresso dalla pubblica via al terreno su cui sorge il fabbricato (Mapp. 1434), avviene direttamente dalla strada comunale via Tremolé, su cui si aprono un cancello pedonale ed uno carraio automatizzati. L'area è interamente delimitata sul perimetro da recinzione realizzata con muriccioli e/o rete metallica retta da paline. Il fabbricato che ospita l'abitazione e le pertinenze si trova in posizione baricentrica rispetto al terreno. L'autorimessa è accessibile invece da viabilità interna al lotto, tramite una porta basculante automatizzata.

L'unità abitativa (sub 1) risulta costituita al piano terra da ingresso/soggiorno, zona cucina, disimpegno, ripostiglio, cabina armadio, due camere da letto e due bagni. Tramite una scala interna al soggiorno si accede al piano primo, ove è collocato uno





studio/soppalco, aperto sul vano inferiore (soggiorno). Al piano terra, sui fronti est e sud sono distinguibili ampie zone porticate ed al primo piano si trova una grande terrazza coperta. Collegate da vano scala interno all'appartamento, vi sono tutte le pertinenze collocate al piano interrato della costruzione, oltre all'autorimessa. Nel dettaglio al piano interrato si possono distinguere: un vano cantina principale con bagno, due vani cantina minori, centrale termica e deposito.

L'altezza interna dei locali abitabili del piano terra varia da 245 a 367 cm., al piano primo da 182 a 300 cm. mentre l'altezza dei locali al piano interrato è pari a 240 cm.

Le superfici parietali interne dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati principalmente in parquet; nei bagni i rivestimenti a terra ed alle pareti sono realizzati con piastrelle di ceramica smaltata. Le zone porticate esterne hanno invece pavimenti realizzati in piastrelle di gres. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera; gli oscuranti sono costituiti da ante in alluminio verniciato. Le porte interne sono di tipo tamburato cieco con cornici e pannellature in legno verniciato. I bagni sono dotati tutti di lavabo, bidet, vaso, vasca o doccia.

Non risultano ultimati i lavori di rifinitura della terrazza al piano primo, ove manca completamente la pavimentazione ed il parapetto metallico. Per questo motivo la terrazza non può considerarsi agibile in sicurezza.

Le dotazioni degli impianti tecnologici dell'appartamento sono di tipo normale. L'impianto elettrico sottotraccia con tensione 220 v. è





allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica. L'impianto idro-termo-sanitario alimenta con acqua calda e fredda la cucina ed i bagni. L'impianto termo-sanitario è costituito da un generatore (caldaia a gas), posto nella centrale termica al piano interrato, e come terminali riscaldanti ha dei pannelli radianti a pavimento nei locali abitabili del piano terra e primo, mentre ha dei ventil-convettori nei vani cantina del piano interrato. Il piano cottura è alimentato da linea gas indipendente. E' presente un impianto di raffrescamento a split con unità esterna. Il fabbricato risulta allacciato per la fornitura di energia elettrica, gas e d'acqua alla rete pubblica. Così anche dicasi per gli scarichi fognari. Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti si rimanda al certificato di agibilità del fabbricato rilasciato nel 2009.

Gli elementi portanti verticali del fabbricato sono costituiti da telaio (pilastri e setti) in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio. I solai intermedi hanno struttura realizzata in legno-CA tra il piano terra e primo, mentre in elementi modulari CAP tra il piano interrato e terra. La copertura, a più falde inclinate e più livelli, ha struttura in legno con soprastante tavolato, strato coibente, guaina impermeabilizzante e manto in coppi. Tutte le strutture portanti risultano complessivamente in buone condizioni di manutenzione, poiché di recente realizzazione.

Come innanzi specificato, le pertinenze dell'unità abitativa sono costituite da: cantine, un bagno, un deposito, centrale termica ed autorimessa, tutte collocate al piano interrato del fabbricato, oltre che dal terreno di pertinenza a giardino.





Nei locali al piano interrato dell'edificio le pertinenze, esclusa l'autorimessa, hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e porte interne tamburate cieche verniciate. I locali interrati sono dotati di bocche di lupo per l'areazione. L'autorimessa invece presenta superfici parietali in CA semplicemente tinteggiate e pavimentazione industriale in cemento liscio.

Per quanto riguarda le dotazioni d'impianto si rimanda ad apposito capoverso, precisando che l'autorimessa non è dotata di impianto di riscaldamento come gli altri locali.

L'area esterna al fabbricato ha forma rettangolare ed è piuttosto omogenea nella destinazione. Prevalentemente è costituita da un giardino, che circonda tutta la casa, ma sulla porzione est, verso la strada pubblica, si possono identificare dei percorsi pedonali pavimentati, un'area di manovra per le auto che conduce alla rampa scoperta di accesso all'autorimessa ed una piccola porzione di terreno fronte strada, di accesso libero, quindi esterna alla recinzione del lotto, pavimentato con graniglia di scheggioni di marmo ed utilizzato come posteggio esterno per le auto.

Il giardino distinto dal Mapp. 1434 confina per intero sul lato ovest con il Mapp. 1433, che fa parte dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare 273/2019, sui quali è insediata l'attività di maneggio cui è legato l'uso dell'immobile innanzi descritto.

### **Confini:**





Mappale 1434 in senso N>E>S>O: a nord con Mapp. 26, proprietà di terzi; a est con Mapp. 525, strada comunale (via Tremolé); a sud con Mapp. 1518, 1529 e 1582, proprietà di terzi; a ovest con Mapp. 1433, proprietà in esecuzione riunita E.I. 273/2019 [REDACTED] Fatti salvi più precisi.

**Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Compendio 1A**

A1	P.T.	abitazione	182,40 mq.
A2	P.1	abitazione	49,00 mq.
A3	P.T.	porticati	104,50 mq.
A4	P.1	terrazza coperta	37,40 mq.
A5	P.S.	cantine	148,00 mq.
A6	P.S.	autorimessa	206,70 mq.
A7	P.T.	giardino	1.322,00 mq.

**Riepilogo caratteristiche e dotazioni immobili – Compendio 1A**

Destinazione: abitazione singola + cantina + autorimessa + terreno

Dislocazione: abitazione P.T.1 / pertinenze P.S.

Accesso: da terreno di proprietà

Struttura: telaio in CA, solai in legno/CA

Copertura: struttura in legno, isolamento, guaina impermeabile e coppi

Rivestimenti: ceramica o parquet

Finitura int: intonaco civile tinteggiato

Serramenti: legno/vetrocamera

Oscuranti: ante in alluminio verniciato





Impianti: ITS caldaia a gas + radiante pavimento, IE standard,  
raffrescamento

## REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

**Compendio 1A** – Il fabbricato ospitante l'abitazione e le pertinenze sono stati edificati dalla proprietà in base alle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Pescantina (VR):

- Convenzione Urbanistica per atto del notaio Floriana Zago – rep. n° 27755 – racc. n° 8793 – sottoscritta con il Comune di Pescantina in data 26.06.2007
- Permesso di Costruire n° 8/2007 rilasciato dal Comune di Pescantina in data 19.09.2007
- DIA in variante al PDC prot. n° 163/2007 depositata presso il Comune di Pescantina in data 18.12.2007
- DIA in variante al PDC prot. n° 32/2009 depositata presso il Comune di Pescantina in data 11.03.2009
- Certificato di Agibilità n° 25/2009 rilasciato dal Comune di Pescantina in data 28.05.2009

Gli immobili risultano non del tutto conformi a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni edilizie innanzi citate e così pure alle planimetrie catastali.

Come espresso nella parte della relazione ove è descritto lo stato degli immobili, al completamento delle opere denunciate mancano soltanto la realizzazione della pavimentazione e del parapetto della





terrazza coperta. Con riferimento al parapetto, affinché la terrazza possa considerarsi utilizzabile in sicurezza, si fa presente che questo dovrà essere posto in opera.

Internamente all'abitazione sono stati realizzati dei tramezzi per delimitare parzialmente la zona dell'angolo cottura dal resto del soggiorno, pur rimanendo il tutto un vano unico.

Al piano primo, in luogo dei parapetti che delimitavano lo spazio destinato a studio sulla doppia altezza prospiciente il soggiorno, sono state realizzate delle pareti in cartongesso, con porta d'ingresso, in modo tale che lo studio risulti completamente separato dalle altre stanze. Tale difformità è stata verificata nell'ambito del secondo sopralluogo del 21.03.2023 e non era presente al primo sopralluogo.

Tutte le difformità rilevate sono sanabili mediante la presentazione al Comune di Pescantina di una CILA in sanatoria, che prevede la corresponsione di una sanzione amministrativa.

Tra i titoli abilitativi riguardanti l'immobile è stata citata anche la Convenzione Urbanistica datata 26.06.2007 ed all'attenta lettura del documento si rimanda per una esaustiva comprensione del fatto che la costruzione dell'edificio oggetto di stima sia strettamente regolamentata dalla convenzione stessa, che prevede un perpetuo vincolo d'uso dell'immobile. All'Art. 2 della Convenzione infatti si dice: *"Il Comune di Pescantina (...) riconosce nell'area di progetto le caratteristiche della struttura di pubblico e generale interesse e per l'effetto si impegna ad autorizzare il [REDACTED] alla realizzazione dell'immobile insistente sull'area medesima. Tale*





*impegno è vincolato e condizionato al positivo espletamento dei procedimenti autorizzativi di carattere urbanistico–edilizio previsti per legge, nonché alla costituzione, registrazione e trascrizione, a cura e spese del [REDACTED] sul costruendo immobile, del vincolo di destinazione d'uso (alloggio del custode) relativamente all'attività di allevamento cavalli".*

Ciò rilevato, dal momento in cui l'immobile, allo stato attuale, anziché essere utilizzato come "alloggio del custode" dell'attività di maneggio convenzionata, non è altro che la dimora del [REDACTED] e del suo nucleo familiare, e che questi nulla abbia a che vedere con l'attività di maneggio che si dovrebbe svolgere all'interno dei beni confinanti ed oggetto della procedura esecutiva riunita n° 273/2019, si deduce che del bene venga fatto un uso improprio e non conforme a quanto stabilito dalla summenzionata Convenzione Urbanistica.

Verificate queste condizioni, il sottoscritto, con l'ausilio del Custode Giudiziario, ha stimolato il Comune di Pescantina, che aveva aperto nel 2016 (prot. n° 9557/16) una procedura di accertamento ai sensi dell'Art. 7 L. n° 241/1990, a definire tale procedimento, esprimendosi sulla questione del rispetto della Convenzione Urbanistica.

Con nota del 27.07.2022 gli Uffici Tecnici del Comune di Pescantina chiudevano il procedimento di accertamento affermando che sull'area oggetto dell'esecuzione immobiliare collegata, in gestione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] si "conduce attività di maneggio e allevamento cavalli, con possibilità per gli alunni delle scuole d'infanzia e primarie di Pescantina di usufruire





*gratuitamente dell'area per effettuare visite guidate e le attività ippoterapiche previste in convenzione". Inoltre gli Uffici rilevavano che i beni oggetto della presente stima "(...) risultano abitati dal [REDACTED] [REDACTED] e concludevano dunque come segue: "(...) a seguito della verifica effettuata, ritenendo che permangano le condizioni e gli impegni a beneficio pubblico previsti in convenzione, si chiude il procedimento avviato con nota prot. n° 9557/2016. Si ribadisce infine che l'edificio autorizzato come casa del custode non può avere una destinazione d'uso autonoma, ma rimane vincolato al permanere dell'attività di allevamento cavalli e alla relativa funzione di interesse collettivo".*

In sintesi dunque, oltre ad aver accertato l'uso improprio che viene fatto tuttora dell'immobile ed a ribadire che l'abitazione e le sue pertinenze insistenti sul Mapp. 1434 posso essere utilizzate esclusivamente come abitazione del custode, si conferma che abitazione e maneggio sono funzionalmente collegati in maniera inscindibile.

Per quanto riguarda la situazione catastale, si rilevano due tipologie di anomalie: una riguarda sostanzialmente le piccole opere interne realizzate in difformità al progetto autorizzato innanzi richiamate, che non sono rappresentate nella planimetria del sub 1 (appartamento), l'altra riguarda la corretta rappresentazione dei beni nelle planimetrie. Circa questo secondo punto si rileva che, come richiesto dalle circolari AdE riguardanti la corretta compilazione della documentazione catastale al C.F., l'area di pertinenza





dell'abitazione, ovvero il sub 3 (b.c.n.c.), dovrebbe comparire assieme alla planimetria del sub 1 (appartamento), mentre nel nostro caso costituisce un sub indipendente, nemmeno ritratto nell'elaborato planimetrico del mappale 1434, poiché mai depositato.

Le difformità catastali innanzi rilevate possono essere appianate mediante la presentazione di una pratica di variazione catastale Docfa, che, vista la notevole particolarità della procedura esecutiva riunita, potrà essere effettuata dal sottoscritto in una seconda fase, quando il G.E. ed il notaio delegato alla vendita lo riterranno opportuno.

#### SITUAZIONE DI POSSESSO E DIRITTI REALI DEI BENI

All'atto del sopralluogo del C.T.U. tutti gli immobili afferenti al Compendio 1A, siti nel Comune di Pescantina (VR), in via Tremolé n° 6/L, risultano nella piena disponibilità del proprietario esecutato innanzi identificato, che, anche secondo quanto riportato sui certificati anagrafici emessi dal Comune di Pescantina, qui è residente, assieme alla moglie ed ai due figli. I fabbricati sono occupati da beni mobili e suppellettili di proprietà dell'esecutato.

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare del 24.10.2016 – rep. 7066 Tribunale di Verona – trascritto a Verona in data 15.11.2016 al n° 44489 R.G. e al n° 29053 R.P. i beni censiti al C.F. Fg. 23 Mapp. 1434 sub 1 e 2, oggetto della





presente esecuzione, venivano assegnati alla [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Come innanzi esposto nel capitolo dedicato alla conformità edilizia e urbanistica, non essendo il [REDACTED] né tantomeno la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il custode dell'attività di maneggio esercitata da [REDACTED] sul terreno adiacente in proprietà ad [REDACTED] oggetto dell'E.I. n° 273/2019, l'uso che viene fatto da costoro dell'edificio di abitazione risulta illegittimo.

I beni oggetto di esecuzione sono stati assegnati in custodia giudiziaria all'Avv. Nicola Ottaviani con decreto di nomina del G.E. Dott. Burti datato 03.12.2021.

#### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Considerando lo scopo della presente relazione di accertamento peritale, finalizzata all'individuazione del più probabile "valore di mercato" ("Market Value" negli standards nazionali ed internazionali) del bene immobile in esame, secondo quanto previsto dall'Art. 568 c.p.c., in base a tutte le considerazioni sopraesposte e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, il sottoscritto perito incaricato ritiene di procedere alla valutazione mediante il metodo di stima del valore di godimento del bene per un arco temporale





definito in 20 anni, come indicato dal G.E. Burti con nota del 26.09.2022, vista la totale mancanza di elementi e valori comparabili. Per "valore di mercato" si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Dalle fonti acquisite dal perito estimatore, appare come Agenzia delle Entrate indichi per la zona del Comune di Pescantina e delle frazioni limitrofe un valore di locazione oscillante tra i 4,8 ed i 6,6 €/mq (superficie lorda) per abitazioni civili. Sulle medesime cifre si assestano le indicazioni ricavabili dalla fonte OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Altra fonte, quale il Borsino Immobiliare che raccoglie domande ed offerte attualmente presenti sul mercato, indica valori compresi tra i 6,24 ed i 10,44 €/mq riferendolo a ville e villini siti nelle zone centrali del Comune di Pescantina. Tale fonte è ritenuta convenzionalmente molto attendibile nella buona prassi estimativa, quando si debbano calcolare i valori di locazione come dato base nei procedimenti di stima per capitalizzazione dei redditi.

Un valore medio indicativo di locazione, tra tutti quelli reperiti ed elencati innanzi potrebbe essere con piccolo arrotondamento fissato in 7,0 €/mq, ma questo si deve intendere per ville o villini che





non abbiano vincoli nell'uso, come invece è per l'immobile oggetto della presente stima, che invece potenzialmente può essere utilizzato unicamente come abitazione del custode del maneggio. Questa particolare condizione necessariamente influisce in maniera molto importante nella determinazione del più probabile costo di locazione del bene e quindi del suo valore attuale di mercato. Il perito ritiene che, per il calcolo del potenziale canone di locazione, il valore medio di 7,0 €/mq debba essere dimezzato a 3,5 €/mq.

### **Compendio 1A**

Piena proprietà per 1000/1000 del compendio costituito dall'abitazione con cantine e giardino (C.F. Fg. 23 Mapp. 1434 sub 1), e dall'autorimessa (sub 2), site nel Comune di Pescantina (VR), in via Tremolé n° 6/L.

sup. lorda abitazione 230 mq X € 3,5 = € 805 canone locazione mens.  
canone mensile arr. € 800,00 X 12 = € 9.600 canone annuo

Considerando un indice medio di adeguamento ISTAT dei canoni di locazione pari a 1,22% (indice medio calcolato sugli ultimi 10 anni), si ottiene, come dimostrato dall'allegata tabella un valore di godimento del bene sull'arco temporale dei 20 anni pari a € 215.969,56, che può essere arrotondato a complessivi € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00 euro).





Ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili, in via del tutto prudenziale, come innanzi specificato, è necessario considerare come sia indispensabile inoltrare al Comune di Pescantina una richiesta di autorizzazione in sanatoria (CILA) con contestuale completamento delle opere della terrazza. E' in fine previsto che venga prodotto un APE (attestato di prestazione energetica) relativo alla sola abitazione. Tali operazioni potrebbero comportare nell'insieme un onere accessorio stimabile in € 5.000,00 (cinquemila/00 euro), inclusivo della sanzione amministrativa. In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore dell'intero Compendio 1A viene stimato con arrotondamento in **€ 210.000,00** (duecentodiecimila/00 euro).

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

##### **Trascrizioni**

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 2262/2012, trascritto a Verona in data 27.03.2012 al n° 10600 R.G. e al n° 7506 R.P. a favore di [REDACTED] innanzi generalizzato, e contro [REDACTED] - [REDACTED]. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Compendio 1A.





- Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare del 24.10.2016 – rep. 7066 Tribunale di Verona – trascritto a Verona in data 15.11.2016 al n° 44489 R.G. e al n° 29053 R.P. a favore di [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] – e contro [REDACTED] [REDACTED] innanzi generalizzato. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Compendio 1A.
- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 6430/2018, trascritto a Verona in data 19.09.2018 al n° 37518 R.G. e al n° 25518 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] – [REDACTED] – di [REDACTED] – [REDACTED] – e di [REDACTED] [REDACTED] innanzi generalizzato. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Compendio 1A.
- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 2989, trascritto a Verona in data 26.07.2021 al n° 33603 R.G. e al n° 24216 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – ed a carico di [REDACTED] innanzi generalizzato. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Compendio 1A.

### **Iscrizioni**





- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Verona in data 27.11.2007 al n° 55406 R.G. e al n° 13952 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – per la somma complessiva di € 850.000,00 a garanzia di un capitale di € 500.000,00 a carico di [REDACTED] [REDACTED] – e di [REDACTED] [REDACTED] innanzi generalizzato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Compendio 1A.
- Ipoteca legale derivante da ruolo Art. 77 DPR 602/73 rep. 573/12215 iscritta a Verona in data 23.03.2015 al n° 9194 R.G. e al n° 1387 R.P. a favore di [REDACTED] – [REDACTED] – per la somma complessiva di € 326.659,88 a carico di [REDACTED] innanzi generalizzato. L'iscrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Compendio 1A.

Tanto il sottoscritto Architetto Lorenzo Marconato espone in esito all'incarico ricevuto, precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante, precisando che la presente perizia è stata redatta in conformità a quanto disposto dai paragrafi n° 1,2,3,4,5,6 dell'Art. 13/bis del C.P.C.

- Certificati anagrafici [REDACTED]



LORENZO  
MARCONATO  
ARCHITETTO



via Co di Cozzi n° 41 Verona  
studio.marconato@libero.it  
Tel ufficio 045 8344571  
Mobile 340 7320767

- Planimetrie immobili Compendio 1A
- Documentazione fotografica immobili Compendio 1A
- Documentazione catastale Compendio 1A
- Documentazione urbanistica ed edilizia Compendio 1A
- Documentazione ipotecaria Compendio 1A
- Copia atto di provenienza Compendio 1A

Viene depositato in cancelleria.

Verona, 18.03.2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Lorenzo Marconato

