

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 168/2023 RGE

Giudice dott. ATTILIO BURTI

Creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con avv. Enrico MORGANTE

Parti esegutate



Intervenuto AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (intervento del
02/10/2023 contro [redacted] per € 1.536,70)



Esperto stimatore

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

Custode giudiziario

I.V.G. di Verona - e-mail: info@ivgverona.it telefono: 045/4851352

*Incarico conferito il 05.07.2023 con l'audizione parti fissata al **15.11.2023***

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1 - LOTTO UNICO	5
D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO	5
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche	6
D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	7
D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI	10
D.1.4 - Contesto	10
D.1.5 - Descrizione delle unità immobiliari e dell'edificio	11
D.1.6 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	18
D.1.7 - Individuazione degli accessi dell'immobile	18
D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA	18
D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	19
D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE	20
D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	22
D.1.12 - Identificazione degli occupanti	23
D.1.13 - Opponibilità degli stati d'occupazione	24
D.1.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI	24
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	24
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	26
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	27
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	27
D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI	27
D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA	27
D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA	27
D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE	27
D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO	27
D.1.24 - Consistenza	27
D.1.25 - Criteri di stima	28
D.1.26 - Stima	30
D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima	34
D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	34
E - ALLEGATI	36

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 168/2023 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritti oggetto di vendita	½ nuda proprietà + ½ nuda proprietà + ½ usufrutto + ½ usufrutto = piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	appartamento al piano terra, posto auto coperto al piano terra, appartamento al primo piano, pertinenze esclusive e accessori sup. commerciale totale m² 190,27
Ubicazione	Arcole (VR), via Marezzane di Sotto n. 20
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Arcole (VR) foglio 16, mappale 20 sub 3, categoria A/2, vani 3,5 foglio 16, mappale 20 sub 4, categoria C/6, 27 m² foglio 16, mappale 20 sub 5, categoria A/2, vani 5
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 81.700,00
Stato di occupazione	appartamento e posto auto al pianterreno condotti in locazione
Irregolarità edilizie	applicazione di cappotto dichiarata ma non eseguita
Irregolarità catastali	annesso accessorio "deposito attrezzi" e posti auto scoperti non inseriti né accatastati, cucina e soggiorno pT invertiti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO, salvo gestione del contratto di locazione

NOTE: Il compendio bifamiliare in via Marezzane di Sotto civ. 20 ad Arcole (VR), comprendente le tre unità oggetto di stima, è un edificio elevato a due piani f.t. di primo impianto risalente al 1968/69 e munito di agibilità nell'assetto attuale nel 2020.

L'impianto idrotermosanitario asservito all'appartamento al primo piano risulta scollegato dalla centrale termica. Gran parte degli infissi e le superfici disperdenti opache dell'involucro sono stati energeticamente riqualificati nell'ambito di un recente intervento di manutenzione straordinaria pesante.

Un accordo privato tra gli esecutati e il confinante POLIDORO Antonio, stipulato in data 08/02/2023, ha stabilito di cedere "per usucapione" al vicino una striscia di terreno nella parte ovest del m.n. 20, con conseguente diminuzione della superficie disponibile per il terreno.

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.

B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **29/05/2023**, viene indicata in capo a [REDACTED] la quota di **1/2** (metà) della nuda proprietà; a [REDACTED] la quota di **1/2** (metà) della nuda proprietà; a [REDACTED] la quota di **1/2** (metà) dell'usufrutto; a [REDACTED] la quota di **1/2** (metà) dell'usufrutto dei seguenti beni in Comune di Arcole (VR):

CEU - fg. 16 - m.n. 20 - sub 4 - cat. C/6 - 27 m² – via Marezzane di Sotto n. 20

CEU - fg. 16 - m.n. 20 - sub 5 - cat. A/2 - vani 5 – via Marezzane di Sotto n. 20

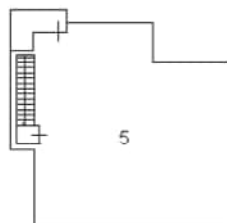
CEU - fg. 16 - m.n. 20 - sub 3 - cat. A/2 - vani 3,5 – via Marezzane di Sotto n. 20

*I riferimenti agli atti registrati riportati nel certificato notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie integrative visurate (cfr. allegato **E.8**), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi riportata.*

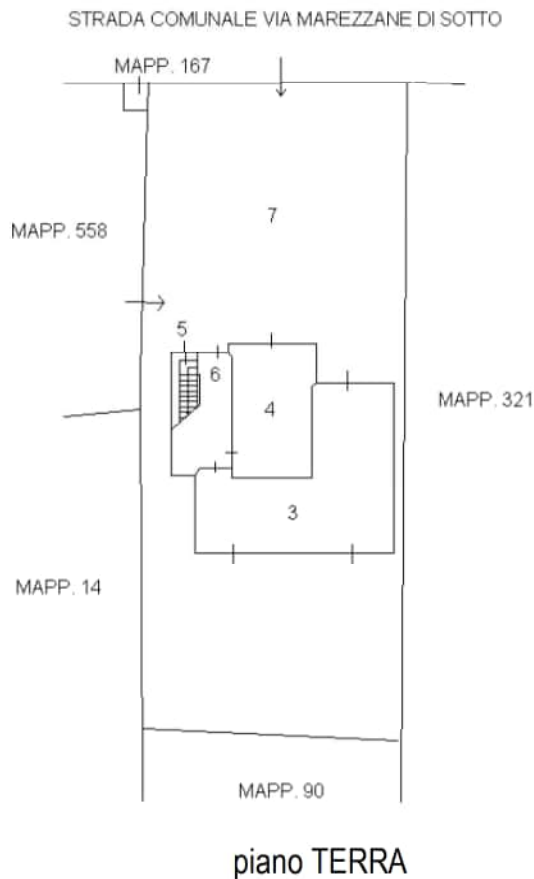
La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata col brano mappale, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le visure storiche e le planimetrie delle unità immobiliari urbane staggite. Il titolo di provenienza al debitore è stato fornito gratuitamente dal notaio rogante.

C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO

Gli immobili pignorati consistono in due appartamenti, uno al piano terra e uno al primo piano, nonché in posto auto coperto al pianterreno, con accessori e beni comuni non censibili annessi a un unico compendio bifamiliare - si tratta quindi di un complesso da negoziare unitariamente (anche e a maggior ragione visto il contratto d'affitto in corso sulle unità al piano terra) e costituente pertanto il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.



PRIMO piano



estratti dall'elaborato planimetrico del fg. 16, m.n. 20, CT Arcole

D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da due appartamenti, uno al piano terra e uno al primo piano, con posto auto coperto al pianterreno, beni comuni non censibili e accessori di un fabbricato bifamiliare attualmente allibrato in Com. di Arcole, *CEU fg. 16, m.n. 20, subb 3-4-5*.

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio, la proprietà delle unità immobiliari urbane allibrate in Com. di Arcole, *CEU fg. 16, m.n. 20, subb 3-4-5*, risultava assegnata per la quota di 1/2 (metà) della piena proprietà a DA-
 [REDACTED] e per la restante quota di 1/2 (metà) della piena proprietà a [REDACTED] coeredi per successione in morte di [REDACTED] deceduto l'01/11/2001, con l'atto trascritto presso l'U.T. di Verona ai nn. 48566/30920 del 17/11/2003.

Con atto di compravendita del 21/11/2006 nn. 121705/19067 rep. notaio ITRI, [redacted] vendevano [redacted] coniugati in regime di separazione dei beni, nonché a [redacted] all'epoca nubile, e a [redacted] all'epoca celibe, rispettivamente l'usufrutto (1/2+1/2) e la nuda proprietà (1/2+1/2) delle unità immobiliari urbane allibrate in Com. di Arcole, CEU fg. 16, m.n. 20, allora subb 1 e 2 in via Marezzane di Sopra n. 16/A (cfr. allegato E.1).

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti agli attuali aventi causa con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[redacted]
per la quota di **1/2 della nuda proprietà;**

[redacted]
per la quota di **1/2 della nuda proprietà;**

[redacted]
per la quota di **1/2 dell'usufrutto;**

[redacted]
per la quota di **1/2 dell'usufrutto.**

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE

Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che [redacted]

[redacted]

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

Dal 02/02/2023, l'appartamento e il posto auto staggiti m.n. 20, sub 3 e 4, risultano condotti in locazione da [REDACTED] che ivi risiede con la moglie e la figlioletta (cfr. allegati E.5 ed E.11).

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota dell'intera piena proprietà risultante dal connubio tra [REDACTED] [REDACTED] sono all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio di Verona (rif. allegati E.6 ed E.7):

Comune di Arcole (VR), sez. Terreni – fg. 16

m.n. 20 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.05.07 – partita speciale 1

Comune di Arcole (VR), sez. Urbana - fg. 16 - via Marezzane di Sotto n. 20

m.n. 20 sub 3 - cat. A/2 - cl. 2^a - vani 3,5 - sup. m² 65 - rd. € 225,95 - piano T

m.n. 20 sub 4 - cat. C/6 - cl. 2^a - m² 27 - sup. m² 31 - rd. € 20,92 - piano T

m.n. 20 sub 5 - cat. A/2 - cl. 2^a - vani 5 - sup. m² 112 - rd. € 322,79 - piano T-1

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

[REDACTED] **1/2 della nuda proprietà;**
[REDACTED] **1/2 della nuda proprietà;**
[REDACTED] **1/2 dell'usufrutto;**
[REDACTED] **1/2 dell'usufrutto.**

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Arcole fg. 16, m.n. 20 EU di ha 0.05.07 deriva da tipo mappale del 09/03/2004, pratica n. VR0217887 in atti dal 09/03/2004 (n. 217887.1/1986), con la quale si attribuivano gli attuali dati di classamento al seminativo di classe 3 – partita 6856, di identica superficie, risalente all'impianto meccanografico del 17/04/1987.

Gli identificativi CEU fg. 16, m.n. 20, subb 3-4-5, rimandano tutti alla variazione del 18/04/2018, pratica n. VR0063150 (24693.1/2018), che suggellava la recente denuncia di ristrutturazione dell'immobile, di cui si dirà nel seguito. Le relative variazioni di classamento, con planimetrie ed elaborato planimetrico, furono poi definitivamente recepite con pratica d'ufficio n. VR0049872, in atti dal 18/04/2019 (n. 13082.1/2019).

ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico del fabbricato bifamiliare, nel quale sono compresi al piano terra e al primo piano i due appartamenti con posto auto coperto, accessori e pertinenze oggetto di stima in via Marezzane di Sotto in Comune di Arcole, risulta:

via Marezzane di Sotto n. 20 37040 Arcole (VR)

L'immobile sul m.n. 20 del fg. 16 risale a impianto originario del 1968/69 ed è costituito da un villino singolo elevato su due piani f.t.(oltre a un sottotetto non abitabile), disposto in fregio al lato sud di via Marezzane di Sotto, che è ramo della S.P. 39, a circa 2.870 metri a est-nord est del municipio.

L'ingresso del civ. n. 20 prospetta direttamente sulla banchina stradale della via maestra.

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento è stata verificata univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente costituenti il connubio tra [REDACTED]

[REDACTED] per la quota risultante di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti di condominio minimo.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorate - con aggiornamento censuario del 2018/19 - risulta sostanzialmente corrispondente in termini di consistenza superficiale e partizione interna a quanto rilevabile in sito, salvo l'inversione funzionale di soggiorno e cucina nell'appartamento al pianterreno rispetto a quanto denunciato da ultimo con SCIA n. 35-2018, prot. n. 14516 del 24/09/2018 (vedi oltre).

L'annesso accessorio adibito a deposito, un prefabbricato baraccato di modeste dimensioni ubicato nel giardino sud del lotto, sebbene regolarmente rappresentato in sede amministrativa, non è accatastato. Il terreno di sedime del compendio è accreditato di 507 m² catastali, ma una scrittura privata col confinante – di cui allo scrivente non risultano pezze di registrazione e/o di trascrizione – e l'asservimento della banchina nord ne hanno ridotto l'estensione effettiva a circa 443 m². La difformità relativa alle destinazioni d'uso soggiorno/cucina nel sub 3 sarà tenuta in conto nell'estimo attraverso la quantificazione di costi figurativi di rimessa in pristino in sede di adeguamento ai comodi. L'inserimento e il classamento ex novo dell'accessorio, da soli, comporterebbero un esbor-

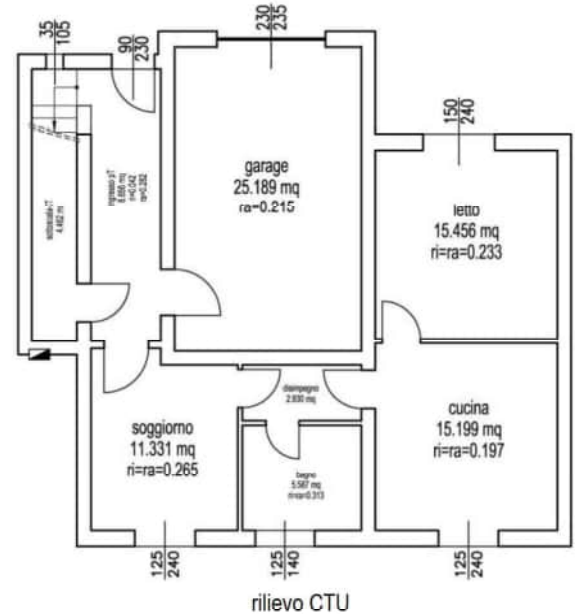
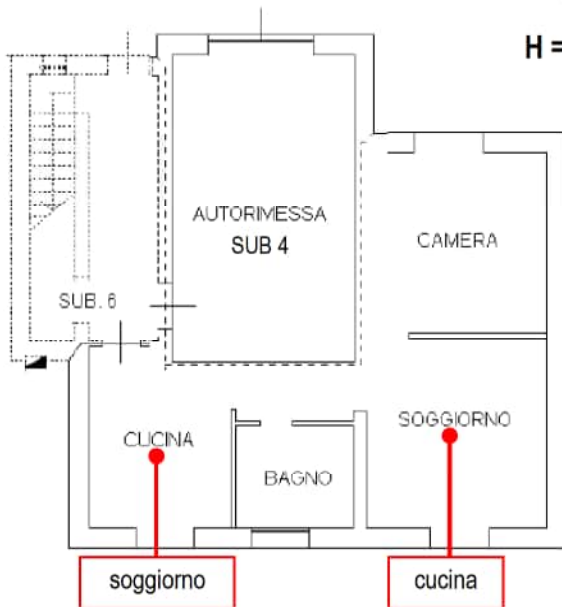
so pari al valore venale del manufatto, per cui se ne ometterà l'estimo. Sul riconfinamento del terreno di sedime pende l'accertamento di validità della riduzione per "usucapione" concordata col confinante. Le planimetrie catastali risultano quindi congrue e aggiornate sotto il profilo formale (vedi sotto).

Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 9 – m.n. 1580 sub 40 con rilievo CTU

Scala 1:200

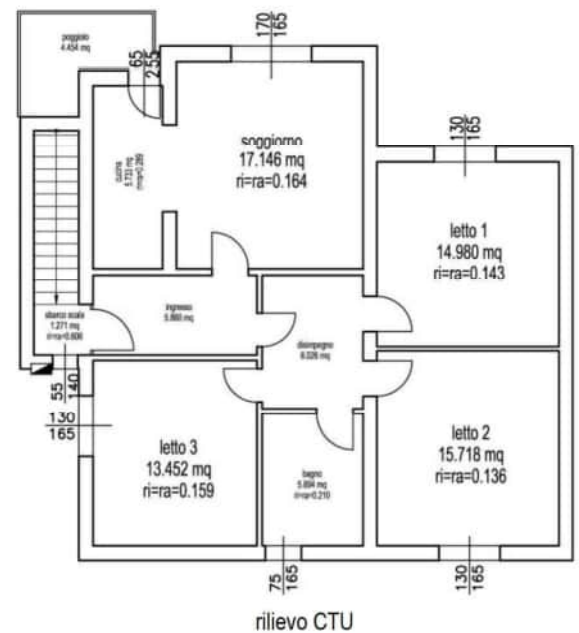
PIANO TERRA

H = 2.68m



PRIMO PIANO

H = 2.84m



(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati E.6 – E.7 della perizia)

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota risultante nell'intera piena proprietà di due appartamenti – uno al piano terra e uno al primo piano – e un posto auto coperto, con beni comuni non censibili, pertinenze e accessori annessi nell'ambito di un fabbricato bifamiliare elevato su due piani f.t. oltre a sottotetto non praticabile, composti da (sub 3) soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e camera da letto; (sub 4) garage; (sub 5) scala, ingresso, soggiorno, cucina, poggiolo, disimpegno, bagno e tre camere da letto; (sub 6) ingresso promiscuo e centrale termica sottoscala; (sub 7) corte esterna, il tutto con ingresso solo carraio fronte strada sito ad Arcole (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Arcole**, sez. Urbana, **fg. 16** - via Marezzane di Sotto n. 20

m.n. 20 sub 3 - ct. A/2 - cl. 2 - vani 3,5 - sup. m² 65 - rd. € 225,95 - piano T

m.n. 20 sub 4 - ct. C/6 - cl. 2 - m² 27 - sup. m² 31 - rd. € 20,92 - piano T

m.n. 20 sub 5 - ct. A/2 - cl. 2 - vani 5 - sup. m² 112 - rd. € 322,79 - piano T-1

Comune di Arcole, sez. Terreni - fg. 16

m.n. 20 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.05.07 - partita speciale 1

All'attualità non sono costituiti né invalsi criteri di conduzione dei bcnc in termini di condominio minimo o di adempimenti connessi alla comproprietà.

Confini m.n. 16: a nord via Marezzane di Sotto (S.P. 39), a est m.n. 23 (*ente urbano adibito a banchina stradale*) e m.n. 321 (*lotto edificato di terzi*), a sud m.n. 90 (*lotto edificato di terzi*) e a ovest m.n. 167 (*ente urbano - relitto stradale*) e m.n. 14-558 (*lotti edificati di terzi*), salvo miglior dettaglio.

D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà di due appartamenti, uno al piano terra e l'altro al primo piano, nonché di un posto auto coperto esclusivo, nell'ambito di un compendio bifamiliare con accessori e pertinenze situati ad Arcole (VR) in via Marezzane di Sotto n. 20.

Arcole è un Comune di 6.317 abitanti (dato aggiornato al 30/11/2021), situato circa a metà strada tra le città di Verona e di Vicenza, con territorio di 18,87 km² compreso nell'*Alta pianura veronese orientale*. Nel suo territorio scorre il torrente Alpone, che poco lontano sbocca

nell'Adige. I luoghi sono celebri soprattutto per la battaglia del ponte di Arcole, che si tenne tra il 15 e il 17 novembre 1796, in cui Napoleone Bonaparte batté gli austriaci.

via Marezzane di Sotto è la dorsale dell'omonima contrada che, seguendo la tratta arcolese della S.P. 39 dal centro urbano fino alle zone agricole a est, collega il capoluogo alle località di Santo Stefano e di Bonaldo (frazioni del limitrofo Comune di Zimella). Il compendio bifamiliare sul m.n. 20 del fg. 16, comprendente le tre unità staggite con relativi accessori e pertinenze, è situato sul lato sud della via maestra, nell'ambito di insediamenti ultracinquantennali al margine di estese aree rurali subito a sud, a circa 2.870 metri dal municipio.

La zona è estremamente periferica, tanto da essere in effetti più vicina al territorio di Zimella che a quello del centro di Arcole, in quadrante a fortissima prevalenza agricola benché localmente ubicato in perimetro di edificazione diffusa.

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

Il compendio bifamiliare sul m.n. 20 del fg. 16, comprendente le tre unità pignorate, è un villino singolo elevato su due piani f.t. oltre a un sottotetto non abitabile ma all'occorrenza praticabile, accessibile solo dal bagno dell'unità al primo piano. In pianta, l'immobile si può inscrivere in un rettangolo di ca. 11,65 x 10,85m; il terreno di effettiva pertinenza esclusiva, al lordo del sedime fabbricato, misura poco meno di 443 m²; le distanze dai confini misurano 12,27m (nord, via Marezzane di Sotto), 10,34m (sud), 0,73m (ovest) e 0,55m (est), dove occorre sottolineare l'entità degli ultimi due valori, molto ravvicinati ai confini di proprietà. Nel rettangolo d'involuppo come sopra descritto, la composizione architettonica dell'edificio individua tre concavità di sagoma, a due a due rimarcanti il vano ingresso/centrale termica, sporgente verso ovest, e l'imbocco dell'autorimessa coperta, protesa verso nord.



foto 1 - vista dal giardino sud del compendio bifamiliare sul m.n. 20, dove si osserva l'annesso accessorio denunciato in Comune ma non al catasto (in basso a sinistra nella foto) e con i segni di deterioramento sulla parete che, assieme al permanere delle sporgenze originarie dei davanzali, fanno pensare che l'applicazione del cappotto sia stata dichiarata ma mai davvero eseguita

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (SUB 3)

L'appartamento m.n. 20 sub 3 oggetto di stima è situato al pianterreno dell'immobile bifamiliare ed è composto da soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e stanza da letto.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano T	soggiorno	3,66	3,10	2,68	3,00	0,26	11,33
	disimpegno	2,51	1,17		–	–	2,93
	bagno	2,23	2,51		1,75	0,31	5,59
	cucina	3,84	3,96		3,00	0,20	15,20
	letto	4,02	3,84		3,60	0,23	15,46
TOTALE APPARTAMENTO m.n. 20 sub 3							50,50

Tutti i pavimenti interni dell'appartamento sono in ceramica. I rivestimenti del bagno, sulle pareti spinti fino a circa 2,20m d'altezza, sono in ceramica smaltata. La parete attrezzata della cucina è in listelli di ceramica color antracite, a tessitura mistilinea. I battiscopa sono pure in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in pvc bianco con tapparelle in plastica avvolgibili in cassonetti (le vecchie chiusure oscuranti, stando alla relazione tecnica accompagnatoria dell'ultimo intervento presentato, sono state conservate), mentre le porte interne sono in legno tamburato. La porta d'ingresso è blindata. Questa unità, che – come già detto – assieme al garage è data in locazione, è l'unica nel compendio a essere stata sottoposta a un effettivo intervento di rimessa a nuovo delle finiture interne, dalle tinte ai caloriferi, dagli interruttori ai termostati, dagli infissi ai corpi illuminanti. L'altezza tra pavimento e soffitto nell'appartamento è di 2,68m, quindi leggermente al di sotto del minimo di 2,70m.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI COMPLESSIVE (E SPECIFICHE SUB 3)

Le condizioni strutturali del villino bifamiliare comprendente le unità pignorate al pianterreno e al primo piano appaiono accettabili, considerato che l'impianto originario dell'edificio risale al 1968/69 – ossia a prima dell'obbligo di denuncia, progetto e verifica delle opere strutturali - ed è costituito da un edificio in muratura a due teste, elevato su due piani f.t., con un vano scala e sottotetto non abitabile, realizzato con paramenti murari in laterizio su dadi di fondazione, gradinata interna appoggiata ai lati, divisori in laterizio, solai intermedi a interposte di laterocemen-

to e falde di copertura verosimilmente in mattoni su conventini e travate primarie. La pianta del fabbricato, spartita lungo gli assi architettonici fissati dai muri di spina, descrive un blocco garage con scala/ingresso promiscuo/sottoscala e, attorno a est e a sud, un orlo a L a residuare per la maggior parte della superficie coperta. Al primo piano si trova un poggiolo, retto da una soletta sporgente. L'unità abitativa al pianterreno, grazie alle migliorie apportate come da paragrafo precedente, presenta condizioni interne nel complesso buone.

CARATTERISTICHE IMPIANTI (SUB 3)

Il sistema di distribuzione del riscaldamento dirama da un collettore complanare di recente installazione (2018/19), che collega la centrale termica – di cui si dirà più nel dettaglio a proposito del sub 6 – ai n. 4 corpi scaldanti installati presso l'appartamento al pianterreno. Malgrado la caldaia sia a condensazione, si tratta di radiatori in acciaio dimensionati per funzionare in alta temperatura, il che depone a sfavore dell'effettiva avvenuta coibentazione dell'involucro disperdente opaco. Sopra la porta d'ingresso nel disimpegno pare essere predisposto l'alloggiamento di uno *split* per la climatizzazione estiva, ma al momento il sistema di raffrescamento non esiste. L'impianto idrosanitario serve un bagno con wc, bidet, lavandino, doccia e lavatrice nonché la cucina con lavello, fornello e lavastoviglie.

L'illuminazione si appoggia quasi ovunque su lampade ad *applique*. L'avanquadro installato sotto al contatore generale, nel vano promiscuo sub 6 (vedi), di tutta evidenza tiene coperto anzitutto l'appartamento al pianterreno.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (SUB 4)

L'autorimessa m.n. 20 sub 4 oggetto di stima è situata al pianterreno dell'immobile bifamiliare ed è composta da un garage, ora dato in locazione congiuntamente al sub 3.

Tabella schematica della superficie utile del locale:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. bascula apx (mq ²)	rapporto aerante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano T	garage	6,40	3,94	2,68	4,65	0,18	25,19
TOTALE AUTORIMESSA m.n. 20 sub 4							25,19

La pavimentazione del garage è analoga a quella dell'appartamento sub 3. Il basculante, manuale, è in acciaio stampato coibentato.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI (SUB 4)

La porta di collegamento col vano promiscuo sub 6 ha caratteristiche REI 30, da progetto termotecnico. Tale elaborato (depositato unitamente all'ultima SCIA in atti) prevedeva inoltre la compartimentazione REI 60 di tutto il vano, ma l'effettiva implementazione di questo requisito va presa col beneficio del dubbio.

CARATTERISTICHE IMPIANTI (SUB 4)

Il locale non è riscaldato né servito da attacchi sanitari. Una plafoniera al neon garantisce l'illuminazione. Il sottoquadro elettrico alloggia un interruttore magnetotermico C16 e di fianco, montato alla rovescia, un alimentatore per impianti audio 110/240V.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (SUB 5)

L'appartamento m.n. 20 sub 5 oggetto di stima è situato al primo piano dell'immobile bifamiliare, con scala d'accesso proveniente dall'ingresso promiscuo al pianterreno, ed è composto da scala con sbarco, ingresso, soggiorno, cucina, poggiolo, disimpegno, bagno e tre stanze da letto.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano T	scala pT	2,33	0,95	var.	–	–	2,21
	scala 1p	2,33	0,95		–	–	2,21
piano 1	sbarco scala	1,20	1,06	2,84	0,77	0,61	1,27
	ingresso	3,46	1,69		–	–	5,86
	soggiorno	4,36	3,94		2,81	0,16	17,15
	angolo cucina	3,90	1,47		1,66	0,29	5,73
	poggiolo	2,80	1,59		–	–	4,45
	disimpegno	2,83	2,13		–	–	6,03
	letto 1	3,90	3,84		2,15	0,14	14,98
	letto 2	4,09	3,84		2,15	0,14	15,72
	bagno	2,76	2,13		1,24	0,21	5,89
	letto 3	3,89	3,46		2,15	0,16	13,45
TOTALE APPARTAMENTO m.n. 20 sub 5							94,96

Tutti i pavimenti interni sono in simil-palladiana tranne che in bagno, dove i rivestimenti sono in gres porcellanato smaltato e decorato secondo motivi diversi a seconda che si sia sul pavimento o sui muri (dove si arriva a un'altezza di piastrellatura circa pari a due metri). I batti-

scopa sono pure ceramici. La parete cucina è piastrellata lungo una striscia larga circa un metro e posta a metà dell'altezza attrezzabile utile. Tutti gli infissi sono stati sostituiti in analogia tipologica con quelli dell'appartamento sottostante, a eccezione della finestra nella stanza da letto "3". Si tratta in effetti dell'unica miglioria che ebbe realmente luogo, in questa unità, in occasione dell'intervento di riqualificazione denunciato da ultimo, assieme ai coprifrutto degli interruttori. Le porte interne sono in legno massiccio, talvolta con vetro stampato centrale come nel caso dell'ingresso dalla scala d'accesso.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI (SUB 5)

Tutte le finiture non rimesse a nuovo nel corso dell'ultima iniziativa edilizia (pavimenti, battiscopa, tinte, caloriferi, corpi illuminanti) si presentano ammalorate come è lecito aspettarsi in un immobile ultracinquantennale. Sui muri si vedono gli aloni di annerimento accumulatisi in decenni di contatto con la vecchia mobilia, ora – tranne un frigo – completamente rimossa così come tre dei corpi scaldanti. Sul soffitto del bagno si trova una botola che, sola in tutto l'edificio, all'occorrenza consente l'accesso al sottotetto.

CARATTERISTICHE IMPIANTI (SUB 5)

Sebbene il rifacimento di tutta la rete di distribuzione sanitaria e del riscaldamento fosse denunciata con tanto di layout generale unitamente alla DIA 2016, laddove si prevedeva di ripensare radicalmente le partizioni funzionali interne dell'unità, con l'ultimo titolo abilitativo (SCIA 2018) si è in buona sostanza lasciato cadere il proposito e deciso di mantenere lo stato di fatto originario, con i caloriferi residui costituiti da vetusti ventilconvettori. Gli stacchi diretti dalla centrale termica all'appartamento si presentano scollegati dal generatore di calore. In bagno si trovano wc, bidet, lavandino e vasca; la cucina è attrezzata per lavello e fornello a gas.

Del costo di circa € 25.000,00 per il rinnovo degli impianti tecnologici sub 5 con le connesse opere edili è stato tenuto conto nell'estimo, considerando le opere complessive risultanti attribuite al degrado rilevato degli impianti relativamente al solo primo piano.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (SUB 6)

Il bcnc m.n. 20 sub 6, anch'esso oggetto di stima, è situato al pianterreno dell'immobile bifamiliare ed è composto da un ingresso a uso promiscuo e da un sottoscala adibito a vano tecnico (centrale termica, alloggiamento della caldaia e del bollitore).

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano T	ingresso	5,73	1,51	var.	0,37	0,04	8,66
	sottoscala	4,70	0,95		-	-	4,46
INGRESSO COMUNE E SOTTOSCALA m.n. 20 sub 6							13,12

Il piano di calpestio dell'ingresso, dopo aver superato l'imbocco della scala interna sulla destra, subisce un abbassamento di circa dieci centimetri. Il piccolo infisso prospiciente il piè d'oca della scala stessa è nuovo e sostituito di recente. La porta d'ingresso comune è blindata. La porta del sottoscala/centrale termica è in legno tamburato comune. Il livello qualitativo e il grado di rimessa a nuovo delle finiture rispecchiano quello dell'appartamento sub 3.

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DEGLI IMPIANTI E DELLE COIBENTAZIONI

Il bene comune non censibile sub 6, pur non essendo climatizzato in alcun modo, ospita il vano tecnico contenente la centrale termica (nel sottoscala).

Lo schema unifilare della caldaia più corrispondente alla realtà di fatto è quello allegato alla DIA 2016, soprattutto in forza della rappresentazione del bollitore sanitario, che invece manca del tutto nella versione 2018 dello stesso elaborato. Il generatore è una caldaia murale da interni a camera stagna, a tiraggio forzato, condensante, avente potenza utile pari a 34,2 kW, modulante fino a 3,5 kW di minima, marca Immergas e modello Victrix Maior 35 TT Plus. L'accumulo sanitario, da progetto, ha capienza netta 80 lt. e marca Immergas, modello UB INOX 80 ErP. Il sistema, centralizzato, pare avere taglia sufficiente a coprire il carico termico di entrambe le unità abitative pignorate.

La segnalazione certificata di agibilità 2020 allega le dichiarazioni di conformità ex D.M. 37/2008 sia dell'impianto elettrico che di quello idrotermosanitario, ma sempre con esplicito riguardo al piano terra, che poi è l'unico settore architettonico nel quale si siano svolte estese rettifiche impiantistiche.

In un avvalimento asseverato ai sensi dell'art. 14, comma 7, del D.Lgs. n. 115/2008, anch'esso allegato alla DIA 2016, il progettista termotecnico dell'intervento esponeva le stratigrafie di due componenti d'involucro, dove si legge che i muri d'ambito avrebbero raggiunto i 43,5cm (25,5cm sotto davanzale) una volta riqualificati. Ebbene, in sede di rilievo dell'immobile nessun muro misurabile – quindi con beneficio del dubbio per quanto riguarda i muri ciechi a est e a ovest del lotto – ha mai fatto segnare spessori maggiori di 33,5cm. Guardacaso il progetto contemplava l'applicazione di cappotti da 10cm, lavorazioni che all'evidenza non sembrano mai essere state eseguite. Del resto basta osservare lo stato di conservazione del muro nord, per rendersi conto di come si tratti di superfici tutt'altro che riqualificate.

A questo proposito, considerando che i criteri di determinazione delle prestazioni energetiche minime degli edifici sono dettati dalla regola tecnica allegata al D.M. 26/06/2015, è bene ricordare il modo che ha l'art. 8, comma 1, del D.Lgs. n. 192/2005 di legare il soddisfacimento dei requisiti di cui sopra alla legittimità degli interventi edilizi.

All'agibilità (e al contratto di locazione in essere) è allegato anche l'attestato di prestazione energetica del sub 3, certificato in classe energetica D ($EP_{gl,nren} = 254,15 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{anno}$) non si sa se con riferimento all'effettivo stato di fatto del sistema edificio-impianto o alla relazione tecnica di progetto. L'anno di installazione della caldaia è indicato nel 2017; il codice CIRCE dell'impianto è 202000075197 (chiave 0585da5d91). I reflui domestici recapitano alla fognatura consortile come da nulla osta allo scarico n. 3 del 07/01/2019

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (SUB 7)

La corte esterna m.n. 20 sub 7, anch'essa oggetto di stima, dà l'insieme delle pertinenze esterne e degli accessori annessi ai beni pignorati.

Tabella schematica della superficie utile degli esterni:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. bascula apx (mq ²)	rapporto aerante	superficie utile (m ²) $Su_n = Lu_n \times La_n$
piano T	corte esterna	33,77	13,11	est.	–	–	442,56
TOTALE TERRENO (lordo edificio) m.n. 20 sub 7							442,56

La superficie al netto del sedime fabbricato è pari a circa 331 m². Sul retro sono presenti una baracca adibita a deposito, denunciata in UTC ma non al catasto, e un caminetto privo di rilevanza edilizia. La superficie a disposizione della proprietà è ridotta, rispetto al valore cata-

stale collegato al relativo ente urbano, in virtù di una scrittura privata dell'08/02/2023 tra gli esecutati e il confinante [REDACTED] e a causa dell'inservibilità ai fini privatistici della striscia nord, asservita a banchina stradale fuori recinto.

D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

L'elenco subalterni allegato al già menzionato (vedi § D.1.2) tipo mappale n. VR0063150 del 18/04/2018, oltre alle tre unità pignorate, illustra i beni comuni non censibili sub 6 (ingresso e sottoscala) e 7 (corte esterna). Questi due cespiti sono entrambi comuni a tutti gli altri tre secondo ragioni millesimali tuttora da determinare, in caso di formalizzazione della comproprietà tra più soggetti distinti.

Sotto il cancello carraio – che è l'unico accesso al lotto – corre il sottoservizio fognario di recapito al collettore di via Marezzane di Sotto. Il vialetto carraio e i camminamenti lungo le strettoie a est e a ovest sono cementati, mentre due aiole laterali all'ingresso e il giardino sul retro sono a verde. Un accesso da ovest è stato interdetto nell'ambito dell'accordo "per usucapione" – mai trascritto, registrato né sentenziato da alcuno – col confinante. Una cassetta col contatore gas si trova, rivolta verso l'immobile, a ridosso del termine ovest ed è a brevissima distanza dal collettore generale dell'adduzione gas. Sul retro insistono un caminetto in muratura e una baracca adibita ad annesso accessorio, con copertura monofalda collegata al muro sud del fabbricato e mai accatastata, il cui inserimento/censimento comporterebbe spese tecniche superiori al valore venale del manufatto.

D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Al lotto si accede da un cancello carraio direttamente prospettante su via Marezzane di Sotto. Al sub 3, oltre che dalle n. 3 porte finestre praticabili dal perimetro dell'edificio, si entra passando dall'ingresso comune e percorrendo una porta antieffrazione esclusiva. Il sub 4 si raggiunge entrando dal basculante o dalla porta tagliafuoco che lo collega all'ingresso comune. Il sub 5, dopo essere passati dalla porta d'ingresso promiscua, si trova allo sbarco di una scala esclusiva tra pianterreno e primo piano.

D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Comune di Arcole ha adottato il Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) con D.C.C. n. 3 del 14/01/2011, poi ratificato con D.G.R. n. 1402 del 06/09/2011 (BUR n. 71 del 20.09.2011), e il

Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel Comune è stato approvato con D.C.C. n. 8 dell'08/03/2013 e la variante n. 14 del P.I. attualmente vigente è stata approvata con D.C.C. n. 39 del 28/09/2022.

L'area di pertinenza del compendio bifamiliare oggetto di stima in via Marezzane di Sotto n. 20 risulta classificata nel P.I. come zona *edificabile a basso indice – ambiti dell'edificazione diffusa*, in cui sono consentiti sugli edifici esistenti tutti gli interventi definiti all'art. 31, comma 16, delle vigenti norme tecniche operative di piano.

Gli indici di zona, con volume tot dichiarato nell'ultima SCIA pari a **711,77 m³**, sono i seguenti:

volume realizzabile = **600 m³** ampliabili a **800 m³** sotto condizione, salvo Piano Casa

numero piani fuori terra = **2** (esistenti 2, non va contato il sottotetto)

H (altezza massima) = **7,50 m** (stato di fatto 5,93 m intradosso secondo solaio)

C (rapporto di copertura) = **30%** (stato di fatto 29,12% calcolata sui mq effettivi terreno)

Nella zona è consentita la destinazione d'uso residenziale, purché risponda a esigenze abitative di ordine familiare e "non speculativo", e anche di piccola ricezione (tipo bed and breakfast), ma solo a condizione che si adeguino debitamente gli standard urbanistici. È previsto l'intervento edilizio diretto, con riserva d'integrazione dei sottoservizi, della viabilità interna ed esterna nonché degli standard urbanistici complessivi. Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto, trattandosi di area urbana edificata (allegato **E.9**).

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Arcole né sono rilevabili vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale. Delle finalità espressamente familiari e non speculative previste per queste zone dal vigente strumento di piano si terrà conto nell'estimo.

D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Le planimetrie catastali dei subb 4 e 5 corrispondono allo stato di fatto. Quella del sub 3, come già osservato, indica la cucina in luogo dell'ingresso/soggiorno e viceversa, oltre a riportare l'altezza netta del pianterreno per leggero eccesso. L'elaborato planimetrico, per la parte relativa al piano terra, rappresenta la striscia ovest del lotto con la larghezza verosimilmente attribuibile a prima della scrittura privata di cessione di una striscia di terreno al confine su quel

lato. Idem dicasi per la notazione di accesso laterale, ora impraticabile. L'annesso accessorio (la baracca adibita a deposito, piazzata nel giardino sud in tempi relativamente recenti) non figura nel novero dei cespiti accatastati, così come non vi si ritrovano i 75,98 m² di posti auto scoperti garantiti dalla progettazione dell'ultima iniziativa edilizia utile (SCIA 2018).

D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite o dal titolo di provenienza ai debitori dedotte le pratiche edilizie riguardanti l'edificio bifamiliare di via Marezzane di Sotto n. 20 comprendente i due appartamenti e il posto auto coperto fg. 16, m.n. 20 sub 3-4-5 CEU ad Arcole (VR) oggetto di stima:

- Licenza di costruzione prot. n. 2053 del 12/06/1968, rilasciata al richiedente [REDACTED] [REDACTED] (il primo proprietario risultante in atti), riguardante la costruzione di un nuovo fabbricato in via Marezzane (allora senza civico e senza specificazione del toponimo), subordinata al permesso dell'amministrazione provinciale. Con lettera protocollata al numero 3312 del 10/08/1968, l'Ufficio tecnico provinciale comunicava il divieto di procedere, constatata l'insufficiente distanza del vecchio rudere (sul quale s'intendeva sostituire un nuovo edificio) dalla proprietà stradale;
- Licenza di costruzione prot. n. 3420 del 28/08/1968, definitiva dopo superamento progettuale delle riserve da parte della Provincia (riportata nel titolo di provenienza ai debitori);
- Certificato di abitabilità prot. n. 3428 del 10/10/1969, (riportato nel titolo di provenienza ai debitori);
- Denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire n. 20/2016, prot. n. 13030 dell'01/09/2016, dichiarata dal geom. [REDACTED] su incarico del committente capofila [REDACTED] per realizzazione di una tettoia e modifiche interne e prospettiche ambo i piani abitabili. La superficie coperta denunciata post operam era di 134,22 m², la cubatura di 657,30 m³ e l'altezza intradossale di 5,93 m. Il presentatore della D.I.A. dichiarava altresì di non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento e coinvolgeva la moglie e i figli nell'assenso all'iniziativa. Nella pratica si trova un'autodichiarazione di rispetto delle norme di sicurezza relative all'impiantistica secondo la Legge n. 46/1990 (superata dal D.M. n. 37/2008)

e di esenzione dall'obbligo di presentazione del progetto elettrotecnico per utenza domestica di metratura inferiore a 400 m². Si trattava di intervento su immobile adibito a prima casa. Il termotecnico, come già accennato, forniva i presupposti di calcolo alla deroga sulle distanze minime tra fabbricati vicinali in virtù del rispetto dei limiti di trasmittanza delle murature di cui al D.M. "Requisiti minimi" dopo opere di isolamento che, allo stato di fatto, non risultano però mai essere state eseguite. Il progetto prevedeva il rifacimento di tutta l'organizzazione funzionale dell'unità al primo piano, compresi gli impianti tecnologici, ma non ha mai visto la luce – e idem dicasi per la tettoia lato nord. La baracca destinata a "deposito attrezzi" nel giardino sud era già illustrata;

- Segnalazione certificata di inizio attività n. 35/2018, prot. n. 14516 del 24/09/2018, dichiarata dal geom. [REDACTED] su incarico del committente capofila [REDACTED] per variante al progetto precedente col mantenimento della baracca a sud, della nuova unità abitativa al pianterreno (attuale sub 3) e della coibentazione termica dell'edificio. La superficie coperta denunciata post operam era di 128,86 m² e la cubatura di 711,77 m³. L'altezza del fabbricato restava invariata. Il presentatore della S.C.I.A. dichiarava altresì di non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento e coinvolgeva la moglie e i figli nell'assenso all'iniziativa. Il progettista garantiva il requisito di adattabilità per quanto attinente alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche. Nella relazione tecnica illustrativa si fa espresso riferimento al rispetto del limite del 20% per l'incremento di cubatura (vecchio piano casa). Il progetto della centrale termica espone uno schema unifilare privo dell'accumulo sanitario, che in realtà c'è;

- Segnalazione certificata per l'agibilità n. 10/2020, prot. n. 6547 del 28/05/2020, dichiarata dal geom. [REDACTED] su incarico del committente capofila [REDACTED] e relativa ai soli due (nuovi) sub 3 e 4. L'adempimento era contestuale alla richiesta di aggiornamento della numerazione civica. Tra i soggetti coinvolti nella pratica figurano la moglie e i figli del presentatore della segnalazione. Le allegate dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrotermosanitario riguardano opere eseguite al pianterreno, perciò estranee all'unità al primo piano che – di conseguenza – va ritenuta rifarsi ai profili di legittimità originari 1968/69. Esiste un

contratto di somministrazione idrica con Acque Veronesi, matricola contatore n. 2007616. Il committente capofila [REDACTED] il progettista/direttore lavori geom. [REDACTED] nell'allegato certificato di collaudo, dichiarano congiuntamente di aver eseguito le opere in conformità alla S.C.I.A. n. 35/2018.



foto 2 - angolo nordovest del fabbricato, visto dal poggiolo dell'appartamento al primo piano. Le cornici di gronda mostrano segni di esteso deterioramento delle finiture all'intradosso delle sporgenze di copertura. Il ragguaglio empirico è incompatibile con l'esecuzione di qualsivoglia "riqualificazione" termica delle componenti opache d'involucro.

Considerata la sostanziale corrispondenza architettonica dello stato di fatto con quanto riportato nell'ultimo progetto autorizzato - conforme anche alla planimetria catastale reperibile in atti - non risultano evidenze di abusi edilizi nelle unità oggetto di stima. Le difformità rilevate sono sanabili con una spesa tecnica preventivabile in euro 3.000,00 al netto d'Iva e oneri riflessi. Applicare dieci centimetri di cappotto su tutte le componenti opache verticali, in primissima battuta, comporterebbe una spesa di circa euro 22.000,00, oltre all'Iva e ai necessari impianti di cantiere.

D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Sulle unità staggite m.n. 20 subb 3 e 4 CEU risulta un contratto di locazione stipulato il 02/02/2023 e registrato in via telematica all'Ag. delle Entrate l'08/02/2023, locatori i soli usufruttuari [REDACTED] conduttore [REDACTED] durata di *anni 4 (quattro) dall'01/03/2023 al 28/02/2027, tacitamente rinnovato per altri 4 anni salvo disdetta motivata da parte del locatore con raccomandata A/R entro 6 mesi prima della scadenza, facoltà di recesso del locatore per giustificati motivi con preavviso da recapitarsi a mezzo raccomandata A/R di 3 mesi, destinazione residenziale, divieto di sublocazione, canone contrattuale € 4.800,00 annui da pagarsi in rate mensili eguali anticipate di € 400,00 entro il giorno 5 di ogni mese sul c/c bancario del locatore, senza rivalutazione per opzione*

della c.d. cedolare secca, cauzione trattenuta 3 mensilità, con clausola risolutiva in caso di ritardo nel pagamento di una rata del canone e/o di oneri accessori, garanzia di perfetta efficienza e conformità alle norme di tutti gli impianti con presa d'atto di buono stato locativo e obbligo di riconsegna nel medesimo stato, assunzione a carico del conduttore di tutte le spese per ordinaria manutenzione e di tutte le forniture, presa d'atto del certificato di prestazione energetica allegato al contratto (depositato alla segnalazione certificata di agibilità).



foto 3 - scorcio interno della zona cucina del m.n. 20 sub 3, visto dalla parete opposta del locale, che funge anche da sala da pranzo e da secondo soggiorno. Amministrativamente e catastalmente la destinazione d'uso è invertita con quella dell'ingresso/soggiorno

L'appartamento al pianterreno, al momento completamente ammobiliato, risulta in buone condizioni a seguito degli interventi di miglioria apportati in occasione dell'ultima iniziativa edilizia utile. Non pienamente conforme alla buona prassi la comunicazione diretta tra cucina e zona notte. Il posto auto, pur non molto coinvolto nelle manutenzioni straordinarie di cui sopra, è comunque fruibile e in condizioni discrete. L'appartamento al primo piano va a tutti gli effetti considerato come risalente all'impianto originario (1968/69), con quanto ne consegue in termini di vetustà delle finiture e degli impianti.

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

D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'appartamento e il posto auto al pianterreno risultano coincidere con la residenza anagrafica del locatario [REDACTED] (dall'01/03/2023), che vi abita con la moglie e la figlioletta (allegato E.5).

L'appartamento al primo piano, come residuante dallo stato di occupazione del piano terra (allegato E.3, pag. 3), risulta essere l'attuale residenza di [REDACTED] avente causa per metà della nuda proprietà del compendio.

D.1.13 - OPPONIBILITÀ DEGLI STATI D'OCCUPAZIONE

Il nudo comproprietario esecutato e la sua famiglia anagrafica – formalmente residenti nell'appartamento staggito al primo – vi risiederebbero senza titolo opponibile alla procedura, salvo il merito di fatto (l'unità era palesemente disabitata da tempo, al primo accesso).

Il contratto di locazione delle unità staggite m.n. 20 subb 3 e 4 CEU risulta stipulato il 02/02/2023 e registrato in via telematica all'Ag. delle Entrate l'08/02/2023 (*quindi in data certa e prima del pignoramento del 29/05/2023*), locatori i cossufruttuari

dall'01/03/2023 al

28/02/2027, tacitamente rinnovato per altri 4 anni salvo disdetta motivata da parte del locatore con raccomandata A/R entro 6 mesi prima della scadenza, facoltà di recesso del locatore per giustificati motivi con preavviso da recapitarsi a mezzo raccomandata A/R di 3 mesi, con canone contrattuale € 4.800,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00 entro il giorno 5 di ogni mese sul c/c bancario del locatore, senza rivalutazione per opzione della c.d. cedolare secca. Poiché il contratto d'affitto risulta registrato prima del pignoramento del 29/05/2023, le considerazioni relative all'opponibilità del contratto di locazione connesse alla verifica di congruità del canone ex art. 2923 c.c. verranno effettuate all'esito della stima del valore della parte d'immobile interessata - *punto D.1.13.3 della presente perizia.*

D.1.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili (*rif. documenti in atti e verifiche d'ufficio*).

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta l'11/12/2006 al n. 61544 R.G. e al n. 15556 R.P., per € 464.000,00, atto R.G./R.P. nn. 121706/19068 del 21/11/2006 notaio ITRI Beniamino, a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede a Roma e c.f. 00651990582 a fronte di un capitale di € 232.000,00, durata anni trenta, a carico

titolare della quota di 500/1000 della nuda proprietà, d titolare della quota di 500/1000

della nuda proprietà, di [REDACTED] titolare della quota di 500/1000 dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, e di [REDACTED] titolare della quota di 500/1000 dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, sulla piena proprietà degli immobili allora censiti in *Com. di Arcole, CEU fg. 16 - m.n. 20 subb 1 e 2* (ora subb 3, 4 e 5).

Ipoteca legale iscritta il 21/03/2007 al n. 14215 R.G. e al n. 3195 R.P., per € 48.571,58, atto rep. n. 107068/122 del 13/03/2007 di Riscossione Uno Spa a suo stesso favore, sede di Torino c.f. 05165540013 a fronte di un capitale di € 24.285,79, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] titolare della quota di 500/1000 dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, tra l'altro sulla quota di ½ dell'usufrutto degli immobili allora censiti in *Com. di Arcole, CEU fg. 16 - m.n. 20 subb 1 e 2* (ora subb 3, 4 e 5).

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 35,00 (importo fisso unitario per ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento notificato il 29/05/2023, del 15/06/2023, al n. 24147 R.G. e n. 18028 R.P. a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa di Roma contro [REDACTED]

[REDACTED] titolare della quota di 500/1000 della nuda proprietà, di [REDACTED]

[REDACTED] titolare della quota di 500/1000 della nuda proprietà, di [REDACTED]

[REDACTED] titolare della quota di 500/1000

dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, e di [REDACTED]

[REDACTED] titolare della quota di 500/1000 dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, sulla piena proprietà degli immobili ora censiti in *Com. di Arcole, CEU fg. 16 - m.n. 20 subb 3, 4 e 5.*

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

SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

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

L'allegato E.8 contiene le ispezioni ipotecarie aggiornate al 25/09 u.s. sui quattro soggetti esecutati, condotte al trentennio sugli usufruttuari e al ventennio sui nudi comproprietari.

D.1.16 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti e nel contesto.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Risultano le quote di usufrutto, per $\frac{1}{2}$ ciascuno, a carico di due dei quattro soggetti esecutati. Sono comprese nel pignoramento.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Risulta registrato un contratto di locazione in data certa precedente la trascrizione del pignoramento con opponibilità da verificare ex art. 2923 c.c. in relazione alla congruità del canone.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di edificio realizzato prima dell'adozione degli strumenti urbanistici di pianificazione e in eccedenza di volume rispetto a questa zona, salvo l'incremento di cubatura da denunciare seguendo le ordinarie iniziative di edilizia diretta, al momento della vendita non può risultare alcuna disponibilità contrattuale relativa all'attitudine edificatoria.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'edificio bifamiliare è stato realizzato in area attualmente classificata come zona *edificabile a basso indice – ambiti dell'edificazione diffusa*, con ordinarie formalità per interventi edilizi di manutenzione e ristrutturazione, senza vincoli riguardanti la presenza di zone vicine ora classificate *ZTO A - Centro storico*.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

L'edificio bifamiliare è stato edificato nel 1968/69 con licenza edilizia diretta, senza preventive iniziative urbanistiche attuative – salvo la rettifica del progetto iniziale richiesta dall'ufficio tecnico provinciale – senza specifiche convenzioni urbanistiche.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

L'unica servitù d'uso pubblico riguardante le unità pignorate è costituita dal pluridecennale as-servimento a banchina stradale di una striscia di terreno a nord dell'ente urbano. La si evince dalle campiture cromatiche tratteggiate dalla tavola di P.I. (cfr. allegato **E.9**). Non risultano opportunità e/o oneri d'affrancazione.

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

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

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

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso dell'unità urbana staggita.

D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Il fabbricato bifamiliare non è mai stato costituito in condominio, nemmeno minimo.

D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di vendita è una civile abitazione in edificio bifamiliare realizzato nel 1968/69, oggetto di ultima compravendita il 21/11/2006.

D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che l'immobile staggito sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

Il m.n. 20 subb 3, 4 e 5 CEU è costituito dall'intera piena proprietà dell'unica unità negoziale staggita e pertanto costituisce un lotto unico.

D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.24 - CONSISTENZA

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

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srx cft M
piano T (sub 3)	soggiorno	4,13	3,44	2,68	14,21	1,00	14,21
	disimpegno	2,71	1,37		3,70	0,80	2,96
	bagno	2,61	2,70		7,05	0,90	6,35
	cucina	4,27	4,34		18,53	0,95	17,60
	letto	4,40	4,27		18,80	1,00	18,80
piano T (sub 4)	garage	6,87	4,29		29,50	0,50	14,75
piano T (sub 5)	scala pT	2,29	1,39	var.	3,18	0,30	0,95
piano 1 (sub 5)	scala 1p	2,29	1,39	2,84	3,18	0,30	0,95
	sbarco scala	1,33	1,51		2,01	0,30	0,60
	ingresso	3,59	1,82		6,52	0,80	5,22
	soggiorno	4,75	4,32		20,54	1,00	20,54
	angolo cucina	1,80	4,28		7,70	0,85	6,54
	poggiolo	3,87	1,15		4,45	0,30	1,34
	disimpegno	2,95	2,33		6,87	0,80	5,50
	letto 1	4,27	4,27		18,25	1,00	18,25
	letto 2	4,47	4,27		19,08	1,00	19,08
	bagno	3,15	2,33		7,35	0,90	6,61
	letto 3	3,81	4,28		16,28	1,00	16,28
piano T (sub 6)	ingresso	6,12	1,77	var.	10,80	0,40	4,32
	sottoscala	4,99	1,38		6,90	0,40	2,76
piano T (sub 7)	corte esterna	25,41	13,11	est.	333,07	0,02	6,66
TOTALE LOTTO UNICO m.n. 20 subb 3-4-5-6-7					557,97		190,27

D.1.25 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da due appartamenti e da un posto auto coperto (villino bifamiliare) con le relative pertinenze e accessori e pertanto sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani, adottando come sistema di comparazione i valori OMI pubblicati

dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campio-natura di riferimento omogenea e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di prevenzione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la *superficie virtuale*, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni rilevate e modellate su supporto informatico, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisorii in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la *superficie virtuale* (o *commerciale*) solo un attendibile parametro di congruità.

D.1.26 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati in zona centrale e frazioni ad Arcole (VR) - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2022 - risulta pari a 710 €/m² con riscontro di forte diminuzione nel decennio (riduzione del 16,47% rispetto al valore OMI 2° semestre 2012), tendenziale stabile.

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL COMPENDIO:

I principali elementi di valutazione che nel compendio bifamiliare sito in via Marezzane di Sotto n. 20 ad Arcole si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle ricognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

Villino situato in zona estremamente periferica, ai margini di estesa zona agricola fuori dal centro urbano di Arcole (-4%), con difficoltoso coordinamento di eventuali comproprietà per carente morfologia dispositiva delle aree parcabili scoperte (-2%), un unico posto auto coperto, giocoforza appannaggio di una sola delle due unità abitabili (-3%) e pertinenze sul retro irraggiungibili in auto (-1%) - (cft P = 0,90)

Vetustà di fatto ultracinquantennale dell'appartamento al primo piano, con impianto idro-termo vecchio e scollegato dalla C.T. (-18%), con però infissi quasi tutti riqualificati (+6%), una riqualificazione generale riscontrabile nell'appartamento al pianterreno (+11%), dove si riscontrano l'inversione funzionale tra soggiorno e cucina (-1%), e un'altezza utile netta lievemente inferiore al minimo di norma (-1%), con sanatoria da presentare (-2%) anche per regolarizzare la

coibentazione dei muri perimetrali, a suo tempo dichiarata ma di dubbia realizzazione (-16%), conformità degli impianti e agibilità dell'unità al primo piano di fatto ferme all'impianto originario del 1968/69 (-2%), compartimentazione REI 60 del garage molto dubbia (-2%) e posti auto scoperti non accatastati (-2%) - (cft S = 0.73)

La disponibilità generale è limitata dal contratto di locazione in essere per le due unità al pianterreno (-4%), dalla scrittura privata di cessione al confinante a ovest di una striscia di terreno per asserita "usucapione" (-3%) e dall'inesistente millesimazione della comproprietà in caso di condominio minimo (-1%) - (cft D = 0.92)

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

$$\text{cft C} = (0,92 \times 0,73 \times 0,92) = \mathbf{0,60444}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
m.n. 358/7	0,90	0,73	0,92	0,604440

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (stima unitaria €/m² x cft C x sup. virtuale m²), si ricava il valore totale della stima comparativa del villino bifamiliare con pertinenze e accessori costituente il lotto unico della presente procedura:

$$\mathbf{V_T} = (710,00 \text{ €/m}^2 \times 0,60444 \times 190,27 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{81.654,83}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V _T =CxD
mn 358/7	710,00	0,604440	429,15	190,27	81 654,83

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

$$\mathbf{V_T} = \text{€ } 81.654,83 \text{ arrotondato a € } \mathbf{81.700,00} \text{ (euro ottantunomilasettecento/00)}$$

VALORE LOCATIVO DEI SUBB 3 e 4

Il valore totale di stima del villino bifamiliare con pertinenze accessori ricavato al punto precedente – con stima unitaria di €/m² 429,15 inferiore alla media di categoria OMI per abitazioni civili in condizioni *normali* ad Arcole, pari a €/m² 710,00 – corrisponde a un **fabbricato in condizioni parzialmente scadenti**. Tuttavia, gran parte delle riserve intrinseche riguarda l'unità al primo piano: all'appartamento con posto auto coperto, assieme alla sua quota di comproprietà di tutti i beni comuni non censibili, è possibile attribuire in via separata una valutazione di € 45.000,00 sul totale prima calcolato.

Il *valore locativo unitario specifico* I_U , riferito in proporzione al *valore unitario medio* I_{md} di abitazioni in condizioni *normali* a San Bonifacio di €/m² 1.100,00 – Comune limitrofo più vicino in cui venga tabellato tale valore specifico, dati OMI 2° semestre 2022 – pari a 5,50 €/m² lordo/mese, risulta dalla formula (*valore locativo unitario medio €/m² lordo/mese x C stima unitaria €/m² x 1/D valore medio OMI €/m²*):

$$I_U = (5,50 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 429,15 \text{ €/m}^2 \times 1/1.100,00 \text{ €/m}^2) = \text{€/m}^2 \text{ lordo/mese } \mathbf{2,14575}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO (parte)	valore locativo unitario €/m ² /mese	stima unitaria specifica €/m ²	valore medio rilevato €/m ²	valore locativo specifico €/m ² /mese
	I_{md}	C	D	$I_U = I_{md} \times C/D$
mn 20/3-4	5,50	429,15	1 100,00	2,14575

Il valore locativo annuale L_U dell'appartamento con posto auto coperto ad Arcole risulta pertanto dalla formula (I_U *valore locativo specifico €/m²/mese x n. mesi x S_{UL} superficie utile lorda m²*) dove la superficie utile lorda delle abitazioni - secondo i criteri OMI - è la superficie delle unità al lordo dei muri perimetrali che nel caso in esame corrisponde alla superficie virtuale d'estimo che tiene conto di pertinenze e accessori dell'appartamento e del garage (m.n. 20 subb 3 e 4) quindi la superficie utile lorda S_{UL} di riferimento del contratto d'affitto del 2023 risulta $S_{UL \text{ app,gr}} = 45.000,00/429,15 = \text{m}^2 \mathbf{104,86}$ e infine:

$$L_U = (2,14575 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 104,86 \text{ m}^2) = \mathbf{€ 2.700,04}$$

da cui si ricava anche la rendita lorda r dalla formula (L_U *valore locativo annuale €/anno / V_T valore totale stimato x 100*): $r = (2.700,04 \text{ €/anno} / 45.000,00 \text{ €} \times 100) = \mathbf{6,0001\%}$.

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO (PARTE)	valore locativo specifico €/m ² /mese	n. mesi	superficie lorda m ²	VALORE LOCATIVO annuale €/anno	valore totale €	RENDITA lorda %
	I_U	m	S_{UL}	$L_U = I_U \times m \times S_V$	V_T	$r = L_U / E \times 100$
mn 20/3-4	2,14575	12	104,86	2 700,04	45 000,00	6,0001

In sintesi, sulla base dei dati OMI 2022, al valore locativo di 2.700,04 €/anno, quindi con canone mensile di 225,00 €/mese, corrisponde la percentuale del 6,0001% del valore stimato dell'appartamento pignorato, costituente il congruo saggio di capitalizzazione atteso.

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE CONTRATTUALE

Considerato il canone contrattuale 2023 di € 4.800,00 annui come da regime fiscale concordato e adottando il saggio di capitalizzazione I_U (rendita lorda) del 6,0001%, si ottiene il valore dell'appartamento con garage nel 2023 pari a € 79.998,67, molto superiore al valore stimato (è in effetti quasi il totale di tutto il lotto unico).

Ai sensi dell'art. 2923 c.c., la verifica di congruità del contratto d'affitto (allegato **E.11**) va riferita alla quota di 2/3 (due terzi) del saggio di capitalizzazione I_U (rendita lorda) – quindi corrispondente al canone minimo L_{min} risultante dalla formula (L_U valore locativo annuale €/anno $\times k$ coefficiente di congruità): $L_{min} = (2.700,04 \text{ €/anno} \times 2/3) = \text{€/anno } 1.800,03$

da cui si ricava la rendita minima r_{min} dalla formula (L_{min} canone minimo annuale €/anno / V_T valore totale stimato $\times 100$): $r_{min} = (1.800,03 \text{ €/anno} / 45.000,00 \text{ €} \times 100) = 4,00006\%$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO (PARTE)	valore locativo annuale €/anno	coefficiente di congruità	CANONE MINIMO €/anno	valore totale €	RENDITA MINIMA %
	L_U	k_{min}	$L_{min} = L_U \times k_{min}$	V_T	$r_{min} = L_{min} / (V_T \times 100)$
mn 20/3-4	2 700,04	2/3	1 800,03	45 000,00	4,00006

In conclusione, il canone contrattuale di 4.800,00 €/anno risulta congruo capitalizzando la rendita minima r_{min} di $(6,0001 \times 2/3) = 4,00006\%$ per un valore attuale non superiore al valore minimo V_{min} risultante dalla formula: (CT canone contrattuale €/anno / r_{min} rendita minima / 100): $V_{min} = (4.800,00 \text{ €/anno} / 0,0400006) = \text{€ } 119.998,00$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO (PARTE)	rendita lorda %	coefficiente di congruità	RENDITA MINIMA %	canone totale €/anno	VALORE MINIMO €
	r	k_{min}	$r_{min} = r \times k_{min}$	CT	$V_{min} = CT / (r_{min} / 100)$
mn 20/3-4	6,0001	2/3	4,00007	4 800,00	119 998,00

Poiché il valore minimo V_{min} di € 119.998,00 ricavato ex art. 2923 c.c. risulta **superiore** al valore dei due immobili pignorati V_T pari a € 45.000,00 stimato dal sottoscritto perito, **il contratto di locazione risulta tecnicamente congruo.**

*Sulla base di quanto dedotto in sede d'estimo, risultando congruo il canone stabilito, il contratto d'affitto stipulato il 02/02/2023 per la durata di anni 4 (quattro) relativo alle unità allibrate al fg. 16 CEU di Arcole, m.n. 20 subb 3 e 4, cat. A/2-C/6 risulta **opponibile** alla procedura.*

D.1.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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

D.1.28 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado per vetustà dell'edificio e delle condizioni d'uso dei due appartamenti con posto auto coperto, pertinenze e accessori staggiti e dei relativi impianti, si conferma il valore della stima.

$V_T = € 81.654,83$ arrotondato a € **81.700,00** (euro ottantunomilasettecento/00)

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Quota dell'intera piena proprietà di due appartamenti – uno al pianterreno e uno al primo piano – con posto auto coperto al piano terra, pertinenze esterne e accessori, in edificio bifamiliare elevato su due piani f.t. oltre a sottotetto non abitabile, composto da (sub 3) soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e camera da letto; (sub 4) garage; (sub 5) scala, ingresso, soggiorno, cucina, poggiatesta, disimpegno, bagno e tre camere da letto; (sub 6) ingresso promiscuo e centrale termica sottoscala; (sub 7) corte esterna, il tutto con ingresso solo carraio fronte strada, il tutto ad Arcole in via Marezzane di Sotto n. 20, e così distinto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Arcole (VR), C.T. - fg. 16

m.n. 20 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.05.07 – partita speciale 1

Comune di Arcole (VR), C.E.U. - fg. 16 - via Marezzane di Sotto n. 20

m.n. 20 sub 3 - cat. A/2 - cl. 2^a - vani 3,5 - sup. m² 65 - rd. € 225,95 - piano T

m.n. 20 sub 4 - cat. C/6 - cl. 2^a - m² 27 - sup. m² 31 - rd. € 20,92 - piano T

m.n. 20 sub 5 - cat. A/2 - cl. 2^a - vani 5 - sup. m² 112 - rd. € 322,79 - piano T-1

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 81.700,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo.

Verona, 11 Ottobre 2023

il perito estimatore incaricato



E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza del bene

Atto di compravendita del 21/11/2006 n. 121705 rep. del notaio ITRI, riguardante l'acquisto da parte di [redacted] degli immobili in Comune di Arcole, CEU fg. 16, m.n. 20 allora subb 1 e 2 – catt. A/3-C/2

E.02 - Estratti per sunto degli atti di matrimonio degli esegutati

Con comunicazione anagrafica riassuntiva da parte dei Servizi demografici di Arcole

E.03 - Certificati storici di residenza degli esegutati

Con un contestuale stato di famiglia ordinario (pag. 3)

E.04 - Stati di famiglia storici

Stati di famiglia noti alle varie anagrafi interpellate

E.05 - Certificato anagrafico relativo a eventuali titolari di diritti reali sul bene pignorato

Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia del locatario

E.06 - Planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 16 elaborato in scala 1:2000

E.06.3 - planimetrie catastali di raffronto in scala 1:200

E.06.4 - planimetrie catastali m.n. 20 subb 3, 4 e 5

E.06.5 - elaborato planimetrico del m.n. 20, con elenco dei subalterni

E.07 - Estratti storici del Catasto

E.07.1 - n. 1 visura storica terreni fg. 16, m.n. 20

E.07.2 - n. 1 visura storica fabbricati fg. 16, m.n. 20 sub 3

E.07.2 - n. 1 visura storica fabbricati fg. 16, m.n. 20 sub 4

E.07.2 - n. 1 visura storica fabbricati fg. 16, m.n. 20 sub 5

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate al 25/09/2023

E.09 - Certificato di Destinazione Urbanistica - Estratti del P.I. per l'area urbana

E.09.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (V14 - 09/2022) di Arcole

E.09.2 - stralcio NTO del P.I. V14 - 09/2022, art. 31 - pagg. 61/65, *zone edificabili con basso indice – Ambiti dell'edificazione diffusa*

E.10 - Titoli Abilitativi reperiti in UTC

E.10.1 - licenza di costruzione condizionata prot. n. 2053 del 13/05/1968, con stralci del progetto (intestazione, piante, prospetti e sezioni) per costruzione di nuovo fabbricato in via Marezzane ad Arcole, poi superata e sostituita dalla licenza di costruzione prot. n. 3420 del 28/08/1968 e, infine, dal certificato di abitabilità prot. n. 3428 del 10/10/1969

E.10.2 - D.I.A. n. 20/2016, con dichiarazioni asseverate del titolare e dei tecnici coinvolti, oltre a piante, prospetti, sezioni e inquadramento urbanistico dell'intervento (mai realizzato)

E.10.3 - S.C.I.A. n. 35/2018 con dichiarazioni asseverate del titolare e dei tecnici coinvolti, oltre a piante, prospetti, sezioni e inquadramento urbanistico dell'intervento (realizzato in parte)

E.10.4 - segnalazione certificata per l'agibilità n. 10/2020, relativa ai subb 3 e 4, con attestazioni asseverate del titolare e del direttore lavori, dichiarazioni di conformità, nulla osta allo scarico e APE

E.11 - Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

E.11.1 - Contratto di locazione del 02/02/2023, registrato l'08/02/2023

E.11.2 - Scrittura privata tra gli esegutati e il confinante [redacted] dell'08/02/2023, relativa ad asserita cessione per "usucapione" di una striscia di terreno a ovest del terreno catastale

E.12 - Fotografie degli esterni

E.13 - Fotografie degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Ag. delle ENTRATE