

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**NOTA INTEGRATIVA IN RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI RICEVUTE**

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Esecuzione Immobiliare</b> | <b>31/2024</b>                |
| <b>Giudice</b>                | <b>DOTT.SSA PAOLA SALMASO</b> |
| <b>Creditore procedente</b>   | <b>PRINCIPIO SPV S.R.L.</b>   |
| <b>Parte eseguita</b>         | <b>[REDACTED]</b>             |



Esperto Stimatore

Dott. Agr. FABIO ZENATO

[zenatofabio@gmail.com](mailto:zenatofabio@gmail.com) TEL: 045 876 9803

Custode Giudiziario

Avv. TOMMASO TREVISIOL

[t.trevisiol@sartoriefontana.it](mailto:t.trevisiol@sartoriefontana.it) TEL: 045 576818

**Dott. Agr. Fabio Zenato**

Via Fontanelle Santo Stefano n.3 - 37129 Verona  
Tel.: 045 8769803 MAIL: [zenatofabio@gmail.com](mailto:zenatofabio@gmail.com)  
PEC: [f.zenato@epap.conafpec.it](mailto:f.zenato@epap.conafpec.it)



---

## RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Lo scrivente tecnico dopo aver inviato la relazione peritale di stima, nei termini previsti dalla procedura, ha ricevuto in data 12/11/2024, una nota alla CTU contenente alcune osservazioni tecniche che vengono di seguito riscontrate.

La prima osservazione riguarda alcuni nota bene inseriti nella perizia riferiti agli atti di provenienza degli immobili. Si prende atto dei chiarimenti pervenuti, inclusi i relativi allegati, che si ritiene abbiano definitivamente inquadrato tali aspetti.

La seconda osservazione chiede di ben specificare l'aspetto dell'accesso al lotto esecutato, anche in ragione di una possibile condizione di compendio intercluso.

Il compendio pignorato non è da intendersi intercluso rispetto all'accesso (condiviso) di via Capitello, in ragione di una servitù di passo, richiamata nell'atto di provenienza, redatto dal notaio Macchi, in data il 13/01/1999, repertorio numero 73552. Tale aspetto è già stato descritto al paragrafo 1.3.4 della relazione redatta dallo scrivente, nel quale si riportava il contenuto di tale atto: *"Finché non verranno costituiti i nuovi passi carrai su Via Capitello per l'accesso ai mappali n. 1044-425 e 1015 del foglio 6, gli stessi avverranno provvisoriamente dall'accesso già esistente sul mappale n. 1037 del foglio 6 assegnato al signor [REDACTED]. Il passo carraio per i mappali n. 1037 e 1044 dovrà essere realizzato arretrandolo sulla stessa linea individuata dal prolungamento verso Nord del lato Ovest del piccolo fabbricato di 50 mq. circa facente parte del mappale n. 1037 sub 2, identificato nella planimetria quale fabbricato n. 2. Le spese per la formazione dei nuovi accessi saranno sostenute individualmente dai singoli assegnatari dei lotti ciascuno per la parte ricadente sul terreno di proprietà. Sulle particelle del foglio 6 mappale n. 1022 e 1023 assegnati al signor [REDACTED] e mappale n. 1018 e 1024 assegnati alla signora [REDACTED], viene costituita una servitù di passaggio a favore dei fondi di tutti i fratelli [REDACTED] resta inteso che l'accesso ad ogni singolo lotto dovrà avvenire da un solo passo carraio e da un solo passo pedonale per ciascun proprietario. La manutenzione del passaggio comune dovrà essere garantita solidalmente dai proprietari e dai beneficiari della servitù."*

La realizzazione di tale nuovo accesso esclusivo per il futuro assegnatario era già stata prevista con relativa pratica edilizia n. 17/1999 del 1999, che prevedeva la demolizione di parte dell'immobile descritto al sub. 7 (ex sub. 2) del mappale 1044 per consentire l'accesso esclusivo agli immobili oggetto dell'attuale procedimento esecutivo. Tuttavia, come si è potuto constatare nel corso dei sopralluoghi, tali opere non sono mai state realizzate in ragione degli accordi di cui sopra tra i fratelli proprietari dei diversi mappali. Pertanto la realizzazione del nuovo accesso carraio sarà

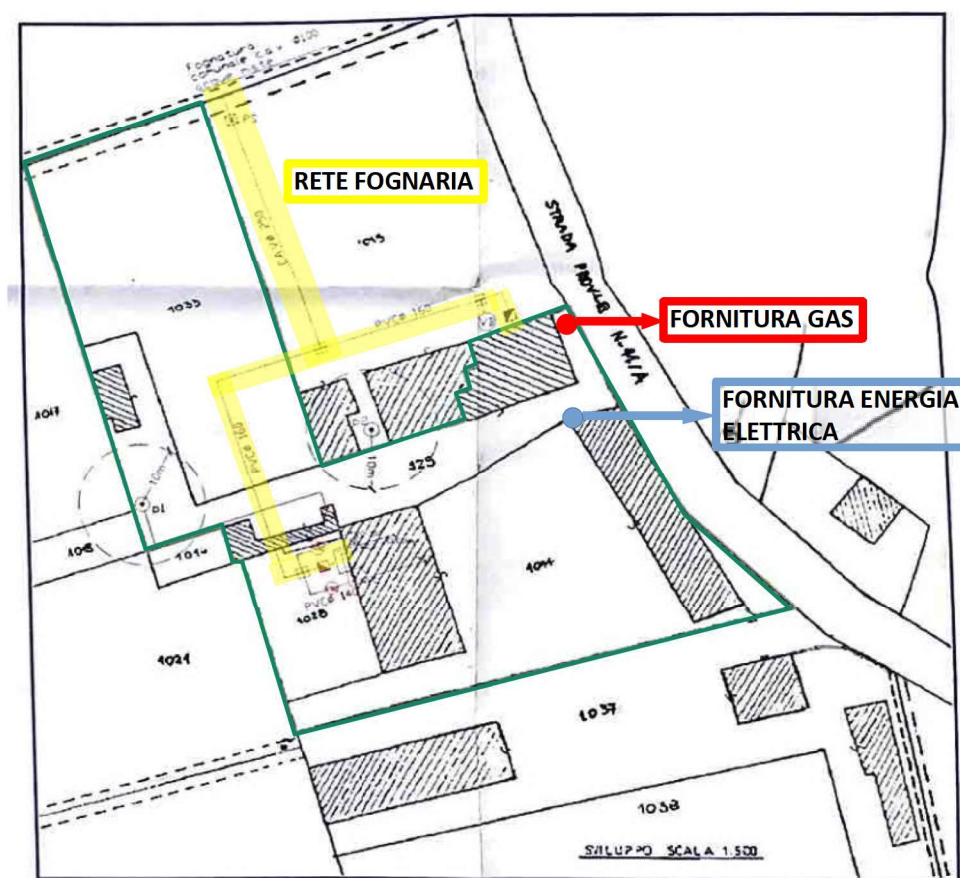


a carico del nuovo soggetto assegnatario per un costo stimato di € 15.000,00; tale somma è già stata scomputata dal valore di stima, come indicato al paragrafo 1.13.4 della relazione a suo tempo inviata. Tuttavia, si raccomanda al futuro assegnatario di consultare preventivamente l'ufficio comunale competente per approfondire l'iter procedurale previsto e si precisa che la stima dei costi si è basata sui prezzi medi del prezzario regionale opere edili.

Si precisa altresì quanto già indicato al paragrafo 1.8.2 della relazione, estratto dall'atto del notaio Macchi del 13/01/1999, qui testualmente riportato: *"i signori [redacted] e [redacted] si concedono reciprocamente il diritto di passaggio e servizio sui mappali N. 1033, 425 e 1015 (tutti foglio 6 del comune di Castagnaro) finché questi rimarranno di loro esclusiva proprietà"*.

A tal proposito, si ritiene che l'eventuale interruzione del diritto di passaggio non possa concretare limitazioni e/o scomodi al lotto esecutato.

Per quanto attiene ai servizi, al fine di meglio inquadrare il contesto lo scrivente ritiene utile rappresentare in uno stralcio della tavola progettuale (allaccio fognario) quanto ha potuto riscontrare nel corso dei sopralluoghi circa la posizione del contatore del gas e dell'energia elettrica attualmente in uso.



*tavola progettuale reperita sulla quale sono evidenziate la rete fognaria e gli allacciamenti del gas e dell'elettricità in verde il contorno del lotto esecutato*

---

Quanto sopra evidenziato fa rilevare la presenza dei contatori di energia elettrica e del gas sul mappale 425 e una porzione significativa della condotta dell'allacciamento fognario sul mappale 1015. Si ritiene pertanto che il soggetto assegnatario dovrà in primo luogo accertare tale specifica situazione per valutare con il soggetto proprietario del mappale 1015 l'eventuale reciproca continuazione di tali concessioni mediante una nuova scrittura privata. Diversamente, qualora tale reciproca concessione non fosse mantenuta il soggetto assegnatario dovrà prevedere un nuovo allaccio alla rete fognaria (ipotizzabile sul mappale 1033 in continuazione di quella esistente); secondo tale ipotesi, il proprietario del mappale 1015, in ragione di quanto rilevato, dovrà provvedere autonomamente alla nuova fornitura di gas ed energia elettrica in luogo di quelli attuali che insistono sul mappale 425.

Nel concludere la presente nota si ribadisce l'importanza di un approccio informato e preventivo verso i terzi interessati al fine di ben inquadrare tutte le attività inerenti alla formazione del nuovo accesso carraio da via Capitello e agli eventuali spostamenti dei servizi sopra descritti.

Verona, 25/11/2024

Il perito estimatore

Dott. Fabio Zenato

