

R.G.E. n. 209/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Salmaso

Professionista Delegato: Notaio Melchiorre

Esperto Stimatore (CTU): arch. Giacinto Patuzzi

NOTA INTEGRATIVA E CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI STIMA EX ART. 173-BIS DISP. ATT. C.P.C.

Il sottoscritto arch. Giacinto Patuzzi, in qualità di Esperto stimatore nominato nel procedimento in epigrafe, rassegna le seguenti brevi note informative a integrazione della relazione di stima già depositata, con riferimento alla recente estensione del pignoramento disposta dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

1. Premessa e contestualizzazione:

In sede di espletamento dell'incarico peritale, lo scrivente provvedeva all'identificazione e alla valutazione del compendio immobiliare pignorato, originariamente individuato nel solo **Subalterno 1** (unità ad uso abitativo). In tale fase, l'esame dello stato dei luoghi e delle consistenze catastali evidenziava la presenza di beni funzionalmente e giuridicamente connessi al bene principale, sebbene non espressamente citati nell'atto di pignoramento originario.

2. Rilevazione delle lacune identificative e provvedimenti del G.E.

A seguito di opportuno rilievo formulato dal Notaio Delegato, veniva segnalata la discrasia tra l'oggetto del pignoramento e l'effettiva consistenza del cespite, con particolare riferimento alle pertinenze e alle parti comuni. Nello specifico, venivano individuati come omessi:



- Il **Subalterno 7** (corte privata esclusiva);
- Il **Subalterno 5** (tettoia/magazzino insistente sulla predetta corte);
- La quota millesimale sul **Subalterno 6** (Bene Comune Non Censibile - corte comune).

Preso atto della segnalazione, codesto Ill.mo Giudice disponeva l'integrazione del pignoramento, atto ritualmente perfezionato dal creditore procedente per il tramite del proprio legale.

3. Valutazione tecnica e applicazione dell'Art. 2912 c.c.

Il sottoscritto evidenzia che, in virtù del principio dell'unitarietà del bene e ai sensi dell'art. 2912 c.c. (secondo cui il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata), lo scrivente aveva già considerato il compendio nella sua interezza in sede di redazione della stima originaria. Nello specifico, la valutazione economica espressa nella perizia già in atti ha tenuto conto:

- Della superficie e del valore intrinseco della **corte privata (Sub. 7)** e della **tettoia (Sub. 5)**, intese come pertinenze dirette e inscindibili dell'appartamento; si precisa in merito al sub. 5 che trattasi di tettoia realizzata entro i confini pertanto ricompresa entro il sub. 7 (corte privata pertinenziale al bene principale sub 1), senza alcun altro accesso se non dal suddetto sub. 7; anche l'accertamento delle proprietà catastali rimanda ai soggetti eseguiti;
- Del maggior valore conferito dall'uso delle **parti comuni (BCNC Sub. 6)**, la cui quota è parte integrante del valore di mercato del cespite principale.

4. Conclusioni sulla congruità della stima

Alla luce di quanto sopra esposto, si precisa che l'estensione formale del pignoramento ai mappali sopra citati (Sub. 5, 6 e 7) non muta la sostanza tecnica né il valore finale della stima già depositata. I beni in oggetto sono stati:



1. **Analiticamente descritti** nel corpo della perizia;
2. **Tecnicamente valutati** nel computo della superficie commerciale e del valore di mercato;
3. **Documentati** tramite i rilievi fotografici e gli accertamenti catastali allegati.

Pertanto, si ritiene che la relazione di stima già agli atti del fascicolo processuale sia **esaustiva e congrua** anche a seguito dell'estensione del pignoramento, non ravvisandosi la necessità di procedere a una nuova valutazione o a un ricalcolo del prezzo base d'asta, essendo il valore di questi "nuovi" cespiti già interamente assorbito e computato nella determinazione del valore del lotto unico.

Con osservanza.

Verona, lì 24/03/2026

L'Esperto Stimatore
Arch. Giacinto Patuzzi

