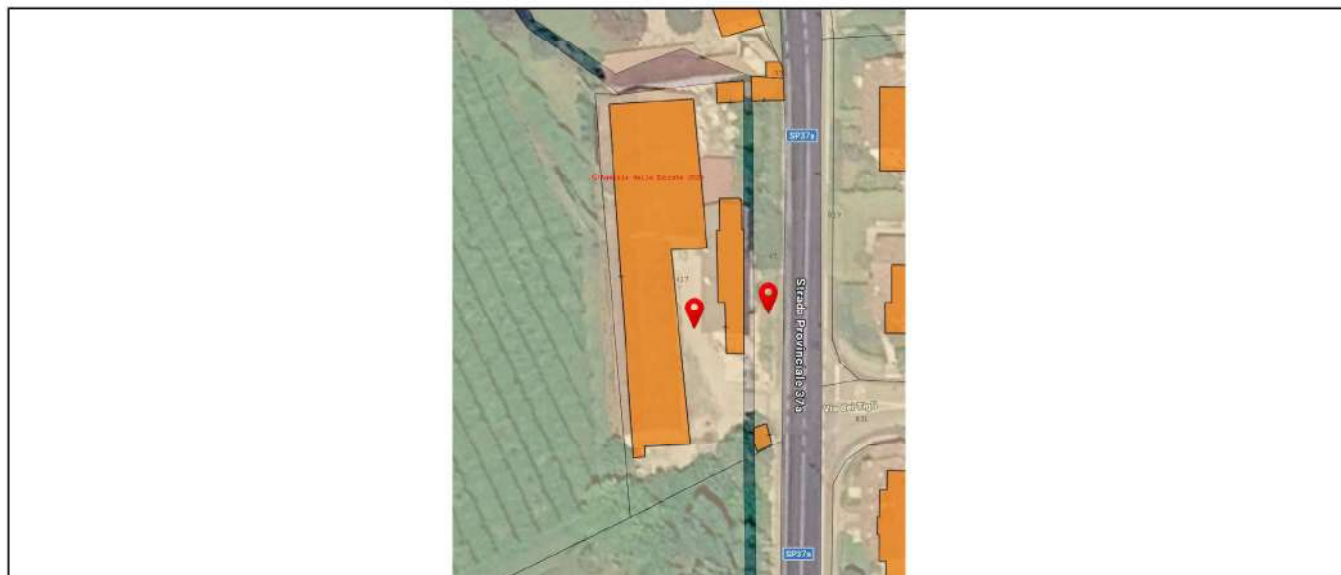


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA (VR)
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA INTEGRATIVA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	R.G.E. n. 521/2018
Giudice	DOTT.SSA PAOLA SALMASO
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto stimatore:

Geom. Stefano Grinati

(geom.grinati@gmail.com - stefano.grinati@geopec.it - 3403091065)

Custode giudiziario:

Avv. Trevisiol Tommaso

(t.trevisiol@sartoriefontana.it - avvtommasotrevisiol@ordineavvocativrpec.it - 045576818)

Geom. STEFANO GRINATI

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Verona (VR) col n. 3257

iscritto all' Albo dei C.T.U. ed esperto estimatore del Tribunale C.P. di Verona (VR)

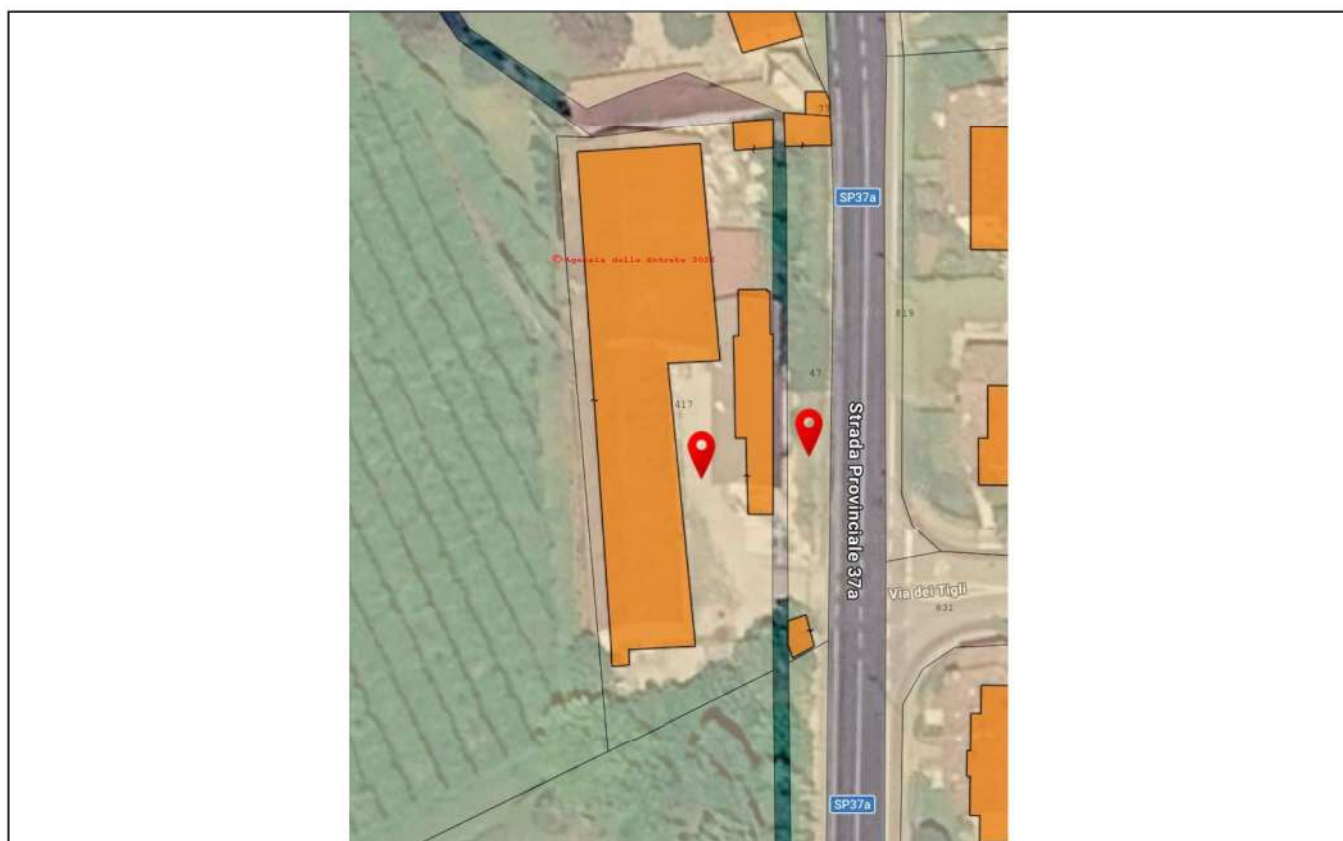
INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO_____	4
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA _____	6
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO_____	6
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO _____	6
D.1. LOTTO UNICO _____	6
D.1.1. Proprietà _____	6
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio _____	6
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita _____	6
D.1.3. Descrizione dei beni _____	7
D.1.3.1. Contesto _____	7
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato _____	8
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali _____	22
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile _____	22
D.1.4. Situazione urbanistica della zona _____	22
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile _____	23
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile _____	23
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile _____	25
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti _____	25
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile _____	25
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici _____	25
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile _____	25
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali _____	25
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita _____	25
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata _____	26
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale _____	26
D.1.13. Valutazione del lotto _____	26
D.1.13.1. Consistenza _____	26
D.1.13.2. Criteri di stima e parametri di valutazione _____	26
D.1.13.3. Stima _____	28
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima _____	28
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni _____	29

A. SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura:	E.I. R.G.E. N. 521/2018
Lotto:	unico
Diritto oggetto di vendita:	piena proprietà per la quota di 1/1
Tipologia immobile:	complesso edilizio costituito da un laboratorio con ulteriori accessori (imm. "A") , adibito al taglio e alla lavorazione dei marmi, un deposito (imm. "A/1") , una porzione di un'abitazione con corte (imm. "A/2") , una porzione di un ufficio (imm. "A/3") , una porzione di una cantina (imm. "A/4") , una porzione di un posto auto coperto (imm. "A/5") , una porzione di un ulteriore deposito (imm. "A/6") oltre a una porzione della corte pertinenziale (imm. "A/7") , <u>il tutto attraversato da proprietà demaniale, cioè dallo scolo Giona, attualmente intubato (senza autorizzazioni) e quindi non visibile sui luoghi</u>
Ubicazione:	via Costeggiola, 26/28 - 37030 Cazzano di Tramigna (VR)
Dati catastali:	Catasto Fabbricati, Comune di Cazzano di Tramigna (VR), foglio 23, particella 417: • subalterno 3, BCNC a tutti i sub (corte) • subalterno 6, laboratorio • subalterno 7, deposito • subalterno 10, porzione di abitazione (porzione di uiu su area demaniale non identificata) • subalterno 11, porzione di ufficio (porzione di uiu su area demaniale non identificata) • subalterno 12, porzione di magazzino (porzione di uiu su area demaniale non identificata) Catasto Fabbricati, Comune di Cazzano di Tramigna (VR), foglio 23, particella 47: • subalterno 3, BCNC a tutti i sub (corte) • subalterno 4, porzione di posto auto coperto (porzione di uiu su area demaniale non identificata) • subalterno 5, porzione deposito (porzione di uiu su area demaniale non identificata)
Valore Di Stima:	€ 41.120,00 (al netto delle decurtazioni) - Il bene è stimato sostanzialmente come area da trasformare non come fabbricato utilizzabile
Stato di occupazione:	libero
Irregolarità edilizie:	presenti

Irregolarità catastali:	non presenti
NOTE:	Si ritiene di segnalare che i beni oggetto di pignoramento sono in parte realizzati e attraversati (da Nord a Sud) da proprietà demaniale inedificabile, cioè dallo scolo Giona (attualmente intubato, senza autorizzazioni, e quindi non visibile sui luoghi) con relativa fascia di rispetto, come da normativa specifica. Tale situazione, così come meglio descritta nel capitolo "D.1.3.2.", necessita della completa demolizione di tutti gli immobili presenti sulle p.lla 417 e 47 oltre a successive attività amministrative prima di poter procedere alla realizzazione di nuovi volumi autorizzabili. Da ultimo, si rimanda alla relazione data 13/11/2021 e depositata in data 18/11/2021 per qualsiasi ulteriore informazione non riportata nel presente elaborato integrativo.



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 allo 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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un complesso edilizio costituito da un **laboratorio con ulteriori accessori** (imm. "A"), adibito al taglio e alla lavorazione dei marmi, un **deposito** (imm. "A/1"), una **porzione di un'abitazione con corte** (imm. "A/2"), una **porzione di un ufficio** (imm. "A/3"), una **porzione di una cantina** (imm. "A/4"), una **porzione di un posto auto coperto** (imm. "A/5"), una **porzione di un ulteriore deposito** (imm. "A/6") oltre a una **porzione della corte pertinenziale** (imm. "A/7"), il tutto attraversato da proprietà demaniale, cioè dallo scolo Giona, attualmente intubato (senza autorizzazioni) e quindi non visibile sui luoghi e situato nel Comune di Cazzano di Tramigna, Provincia di Verona, in via Costeggiola, 26/28.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Vista la tipologia, la destinazione d'uso e la pertinenzialità delle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, lo scrivente ritiene che **non sia possibile né economicamente vantaggioso prevedere la suddivisione degli stessi beni in più lotti e**, per tale motivo, **è stato costituito un lotto unico**.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

L'attuale proprietario dei beni è la società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per l'intera piena proprietà da data antecedente il ventennio ad oggi in forza dell'atto di compravendita del 25/01/1993 trascritto a Verona (VR) in data 17/02/1993, R.G. 4138 e R.P. 3099 (rif. allegato n. 1) e a seguito dei successivi mutamenti di denominazione.

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

Presso la Camera di Commercio è stata reperita la visura ordinaria della società esecutata (rif. allegato n. 2).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Le unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, tutte ubicate nel Comune di Cazzano di Tramigna (VR), risultano all'attualità così individuate al Catasto Fabbricati (rif. allegato n. 3):

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	417	3								VARIAZIONE del 05/05/2026 Pratica n. VR0084553 in atti dal 05/05/2026 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 84553.1/2026)
Inferenza												
NOTIFICA												
VIA COSTEGGIOLA N. 26 Piano 1					Partita		A		Mod.58			

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	417	6			D/7				Euro 3.091,80	VARIAZIONE del 07/04/2026 Pratica n. VR0068520 in atti dal 07/04/2026 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 68520.1/2026)
Indirizzo VIA COSTEGGIOLA n. 28 Piano T												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	417	7			C/2	1	10 m²	Totale: 14 m²	Euro 7,23	VARIAZIONE del 07/04/2026 Pratica n. VR0068520 in atti dal 07/04/2026 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 68520.1/2026)
Indirizzo VIA COSTEGGIOLA n. 28 Piano T												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	417	10			A/2	1	5,5 vani	Totale: 86 m² Totale: escluse aree scoperte*: 80 m²	Euro 236,61	VARIAZIONE del 27/04/2026 Pratica n. VR0080187 in atti dal 27/04/2026 inserimento annotazione porzione di uin (n. 80187.1/2026)
Indirizzo VIA COSTEGGIOLA n. 28 Piano T.1												
Notifica												
Annotazioni di immobile: porzione uin con area demaniale non identificata; di studio: variazione in istanza d'ufficio del 23/04/2026 acquisita agli atti al prot. n. vr0077689 del 2026 -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	417	11			A/10	2	5,5 vani	Totale: 72 m²	Euro 894,76	VARIAZIONE del 27/04/2026 Pratica n. VR0079740 in atti dal 27/04/2026 inserimento annotazione porzione di uin (n. 79740.1/2026)
Indirizzo VIA COSTEGGIOLA n. 28 Piano T												
Notifica												
Annotazioni di immobile: porzione uin con area demaniale non identificata; di studio: variazione in istanza d'ufficio del 23/04/2026 acquisita agli atti al prot. n. vr0077690 del 2026 -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	417	12			C/2	1	11 m²	Totale: 13 m²	Euro 7,95	VARIAZIONE del 27/04/2026 Pratica n. VR0079739 in atti dal 27/04/2026 inserimento annotazione porzione di uin (n. 79739.1/2026)
Indirizzo VIA COSTEGGIOLA n. 28 Piano S1												
Notifica												
Annotazioni di immobile: porzione uin con area demaniale non identificata; di studio: variazione in istanza d'ufficio del 23/04/2026 acquisita agli atti al prot. n. vr0077691 del 2026 -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	47	3								COSTITUZIONE del 26/02/2026 Pratica n. VR0045771 in atti dal 27/02/2026 COSTITUZIONE (n. 45771.1/2026)
Indirizzo VIA COSTEGGIOLA n. 28 Piano T												
Notifica												
Annotazioni												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	47	4			C/6	1	10 m²	Totale: 10 m²	Euro 6,71	VARIAZIONE del 05/05/2026 Pratica n. VR0084636 in atti dal 06/05/2026 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI UIU (n. 84636.1/2026)
Indirizzo VIA COSTEGGIOLA n. 28 Piano T												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	47	5			C/2	1	22 m²	Totale: 22 m²	Euro 15,91	VARIAZIONE del 05/05/2026 Pratica n. VR0084643 in atti dal 06/05/2026 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI UIU (n. 84643.1/2026)
Indirizzo VIA COSTEGGIOLA n. 28 Piano T												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Questi immobili sono catastalmente allibrati alla seguente ditta:

Proprietà 1000/1000.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche zona:	Contesto semi-rurale collinare, tipico della Val Tramigna, con presenza diffusa di vigneti e aree agricole. Urbanizzazione a bassa densità, costituita da abitazioni isolate, corti rurali e piccoli nuclei residenziali. Ambiente tranquillo e poco trafficato, con buona qualità paesaggistica
-----------------------	--

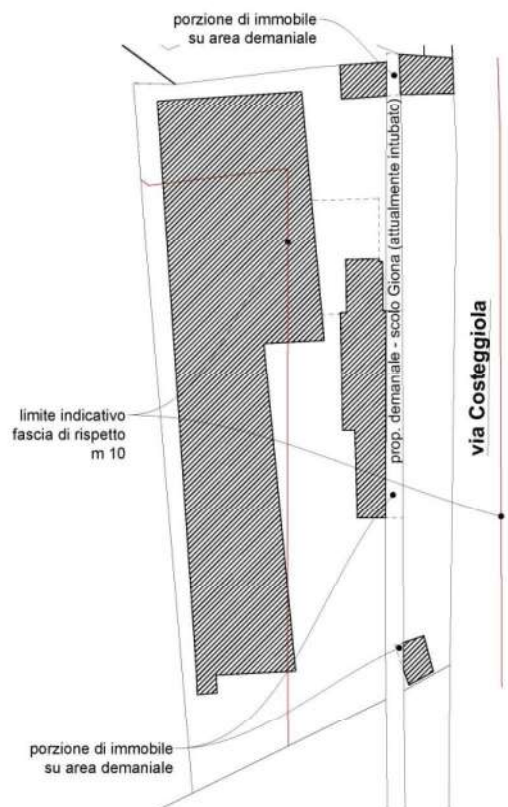
	e limitata pressione antropica. Zona appartenente a un comune di piccole dimensioni (circa 1.500 abitanti), con carattere prevalentemente residenziale-agricolo;
Servizi della zona (nel raggio di m 800 circa - 10 min. a piedi):	Presenza limitata di servizi immediatamente raggiungibili a piedi, eventuali fermate autobus locali su viabilità principale. Assenza, nel raggio stretto, di una dotazione completa (negozi strutturati, scuole, farmacie), che risultano concentrati nel capoluogo comunale o nei centri vicini (Cazzano centro, Illasi, Soave). Area quindi con servizi di prossimità scarsi, tipico delle frazioni collinari;
Caratteristiche zone limitrofe:	Il territorio circostante comprende comuni come Soave, Illasi e Colognola ai Colli. Queste località offrono maggiore dotazione di servizi (scuole, supermercati, uffici, ristorazione); attività turistico-enogastronomiche (in particolare Soave, area vinicola rinomata). Contesto territoriale complessivo collinare e agricolo, con crescente presenza di residenze sparse e buona integrazione tra paesaggio rurale e piccoli centri abitati
Collegamenti pubblici:	L'area è servita da linee autobus extraurbane ATV, con fermate anche in località Costeggiola e servizio attivo prevalentemente nei giorni feriali, con corse concentrate nelle fasce scolastiche/lavorative. Collegamenti indiretti verso Verona tramite interscambio con zone limitrofe. Maggiore dipendenza dal mezzo privato;

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

Prima di procedere con la descrizione dei beni immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto ritiene opportuno **formulare alcune considerazioni in merito alla presenza della proprietà demaniale, costituita dallo scolo Giona** (attualmente intubato, senza autorizzazioni, e pertanto non visibile in loco).

Nello specifico si ha che il predetto scolo attraversa i beni in argomento con direzione Nord-Sud, e che parte di questi sono stati realizzati - in assenza di specifica autorizzazione - superiormente a esso nonché nella relativa fascia di rispetto (rif. allegato n. 8).

Lo schema grafico qui sotto riportato evidenzia quanto qui indicato:

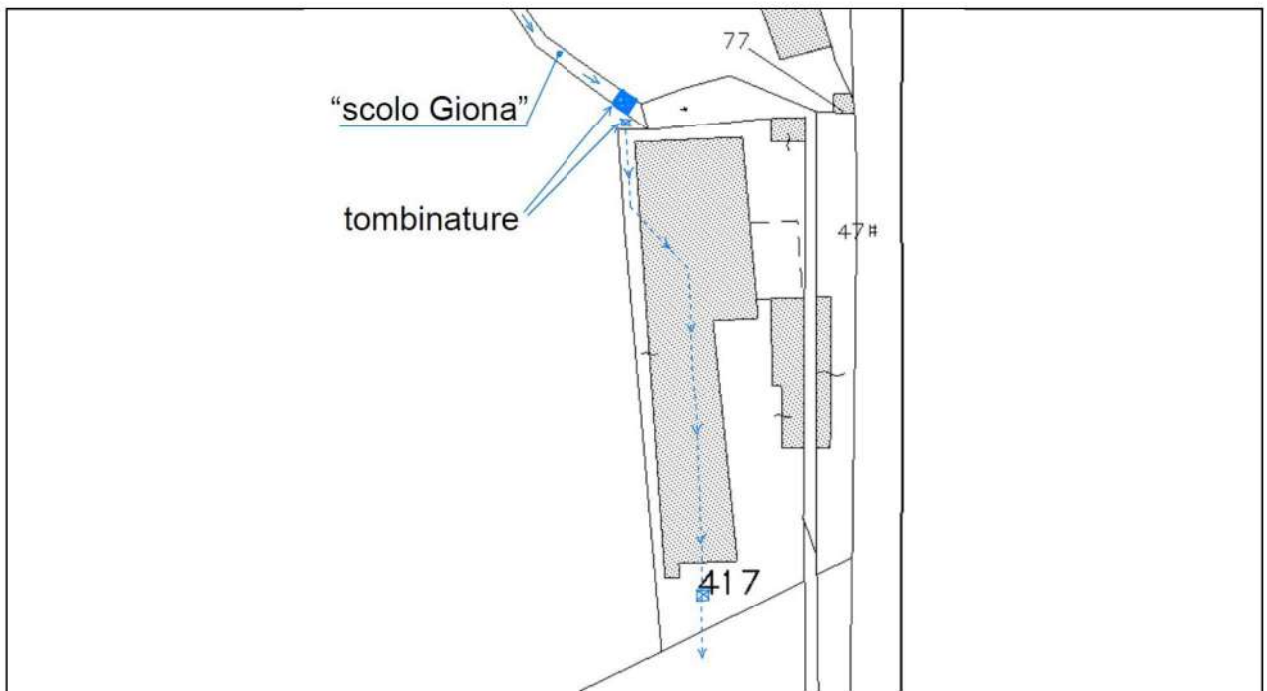


p.la 417 superficie catastale totale mq 1.641

p.la 47 superficie catastale totale mq 319

Dalle informazioni che il sottoscritto ha potuto reperire presso le varie Pubbliche Amministrazioni interpellate, si ha che (rif. allegato n. 8):

- il tratto di canale sottostante il sedime del fabbricato è demaniale ed è occupato da porzioni immobiliari realizzate in **assenza di autorizzazioni specifica**.
Si ha, inoltre, che **l'area di cui al predetto canale demaniale è soggetta a vincolo di inedificabilità superficiario oltre a una fascia di rispetto (sempre inedificabile) di m 10;**
- tale occupazione ha determinato la **deviazione/rettifica del tracciato del canale e necessita di una regolarizzazione ai sensi della normativa vigente;**



I tecnici del Consorzio di Bonifica, dopo aver esaminato i luoghi in argomento e aver constatato che all'attualità vi è ancora funzionalità idrica dello scolo *de quo*, hanno fondata ragione di ritenere che l'attuale percorso del corso d'acqua denominato "Scola Giona" sia collocato come sommariamente indicato con colore blu nell'estratto di mappa sopra riportato (e.d.m. non più vigente). Al riguardo, si evidenzia che quanto graficamente indicato nell'estratto di mappa sopra citato è da ritenersi puramente indicativo.

- il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta opera, per le attività di propria competenza, su delega dell'autorità del Genio Civile, nell'ambito delle funzioni di gestione e manutenzione del reticolo idraulico di bonifica attribuite dalla normativa vigente;
- non si è in possesso di alcun documento relativo alla verifica idraulica e al dimensionamento né del canale sottostante il sedime del fabbricato né della successiva deviazione/rettifica del tracciato stesso (corrente come accertato dai tecnici del Consorzio di Bonifica);
- qualsiasi onere per eventuali danni conseguenti alla presenza dell'edificio realizzato sull'area demaniale sono rimessi alla proprietà;
- **il nuovo alveo dello scolo Giona dovrà essere realizzato a cielo aperto.**

Va da sé, quindi, che - a parere del sottoscritto e fatta salva ogni ulteriore e diversa interpretazione - **si dovrà prevedere la demolizione di quegli immobili realizzati soprastanti lo scolo Giona, in assenza di autorizzazione specifica dagli enti competenti, nonché di quelli paritariamente realizzati nella relativa fascia di rispetto.**

Una siffatta metodologia operativa appare **maggiormente efficace ed economicamente più sostenibile** solo prevedendo, pertanto, la **completa demolizione di tutti gli immobili**

presenti sulle particelle 417 e 47 per poi, in seguito, provvedere alla regolarizzazione - ai sensi della vigente normativa - dell'attuale funzionalità idrica dello scolo (anche mediante eventuale spostamento/nuova inalveazione ed eventuale sdemanializzazione), così da poter procedere alla nuova e definitiva costruzione dei volumi autorizzabili, sulla scorta degli indici previsti dal Piano degli Interventi, e con le destinazione d'uso consone alla vigente pianificazione urbanistica.

Proseguendo, ora, con la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento si ha che, come già in precedenza indicato, trattasi di un complesso edilizio costituito da un **laboratorio con ulteriori accessori (imm. "A")**, adibito al taglio e alla lavorazione dei marmi, un **deposito (imm. "A/1")**, una **porzione di un'abitazione con corte (imm. "A/2")**, una **porzione di un ufficio (imm. "A/3")**, una **porzione di una cantina (imm. "A/4")**, una **porzione di un posto auto coperto (imm. "A/5")**, una **porzione di un ulteriore deposito (imm. "A/6")** oltre a una **porzione della corte pertinenziale (imm. "A/7")**, il tutto attraversato da proprietà demaniale, cioè dallo scolo Giona, attualmente intubato (senza autorizzazioni) e quindi non visibile sui luoghi, e sito nel Comune di Cazzano di Tramigna, Provincia di Verona, in via Costeggiola n. 26/28 (rif. allegato n. 7, foto n. 1 - 2).

Le varie unità immobiliari, costituite da più corpi di fabbrica tra loro limitrofi, sono ubicate in una zona produttiva situata a Km 4 circa dal Comune di Cazzano di Tramigna (VR), sulla strada principale che permette il collegamento tra il Comune stesso e la direttrice autostradale Milano-Venezia.

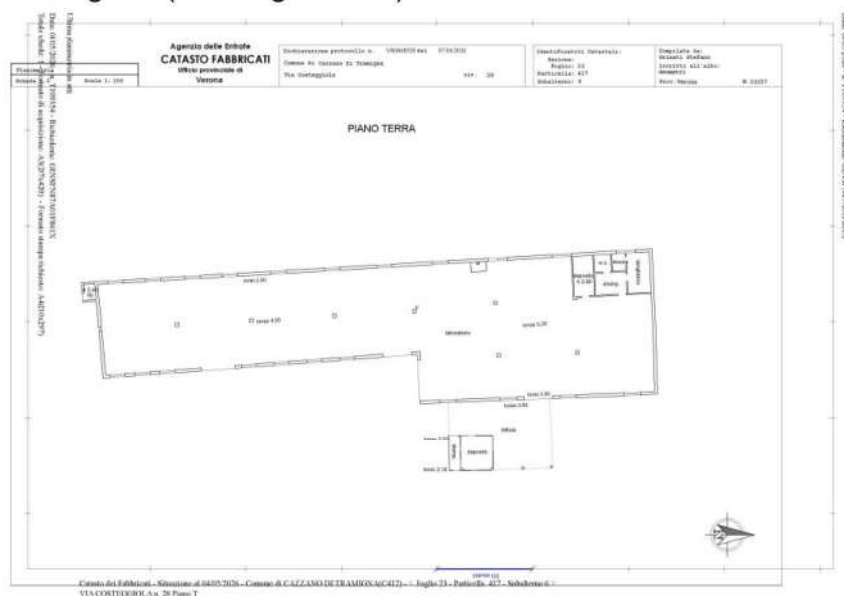
Tutte le unità immobiliari sono accessibili direttamente dalla via pubblica (via Costeggiola) per mezzo dei cancelli carraio e pedonale, entrambi del tipo metallico e con apertura manuale, situati ai civici n. 26 e n. 28 di detta via (rif. allegato n. 7, foto n. 1 - 2).

Nella planimetria dimostrativa di cui all'allegato n. 7 il sottoscritto ha riportato le vie di accesso agli immobili, così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.

Il **laboratorio con accessori (imm. "A")**, adibito al taglio e alla lavorazione dei marmi, presenta i seguenti dati metrici dimensionali:

LABORATORIO CON ACCESSORI - IMMOBILE "A" (rif. p.lla 417/6)						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA		COEFF.	SUPERFICIE LORDA		CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Laboratorio						Sud, Est e Ovest sufficiente
Disimpegno						interno sufficiente
Spogliatoio						Ovest sufficiente
Doccia						Ovest sufficiente
W.c.						interno sufficiente
Deposito						interno sufficiente
Ripostiglio	m ²	657,20 ~	1,08	m ²	709,78 ~	Sud scarse
Tettoia	m ²	61,50 ~	1,00	m ²	61,50 ~	Nord, Est e Sud adeguate
Disimpegno						Est e Ovest adeguate
Deposito	m ²	16,90 ~	1,02	m ²	17,24 ~	Est e Ovest adeguate
TOTALE	m²	735,60 ~		m²	788,52 ~	

La disposizione planimetrica interna è meglio raffigurata sulla rispettiva planimetria catastale che si riporta qui di seguito (rif. allegato n. 3):



Le foto da n. 3 a n. 34 dell'allegato n. 7 documentano l'attuale stato di manutenzione e conservazione di questo bene immobile.

L'unità immobiliare e i relativi accessori presentano le seguenti altezze interne:

- il laboratorio, variabile da un minimo di m 2,90 circa a un massimo di m 5,20 circa a eccezione del locale deposito che presenta un'altezza interna di m 2,50 circa;
- il ripostiglio di m 2,40 circa;
- la tettoia, da un minimo di m 2,18 circa a un massimo di m 3,50 circa;
- il disimpegno e il deposito, da un minimo di m 2,18 circa a un massimo di m 2,53 circa.

Le caratteristiche/finiture edilizie interne del laboratorio sono le seguenti:

- pareti verticali intonacate e in parte tinteggiate al civile;

- porte interne a battente;
- infissi esterni in alluminio e vetro;
- pavimento in parte in cemento liscio e in parte in marmette;
- rivestimenti in marmo;
- sanitari del locale w.c. di tipo ordinario e in scadente stato conservativo;
- produzione dell'acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico;
- impianto elettrico in canaline esterne;
- portoni d'ingresso in pannelli scorrevoli.

La disposizione planimetrica di questa porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n. 3.

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in **sufficiente stato di manutenzione e conservazione**, pur rilevando la presenza di alcune esfoliazioni sulle murature verticali. Non si rileva, comunque, la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile.

Le caratteristiche/finiture edilizie del ripostiglio sono le seguenti:

- solaio superiore/copertura del tipo in soletta di c.a.;
- murature verticali in blocchetti di cemento a vista;
- pavimento in piastrelle di ceramica;
- impianto elettrico in canaline esterne alla muratura;
- porta d'accesso metallica (di cui si rileva l'assenza di un'anta).

La disposizione planimetrica di questa porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n. 3.

Internamente, **lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale scarso in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene**. Non si rileva, comunque, la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali di questa porzione immobiliare.

Le caratteristiche/finiture edilizie della tettoia con disimpegno e deposito sono le seguenti:

- solaio superiore/copertura con struttura lignea e pannelli;
- pavimento in parte in battuto di cemento e in parte in legno;
- porte in legno del tipo a battente;
- infisso esterno in metallo e vetro.

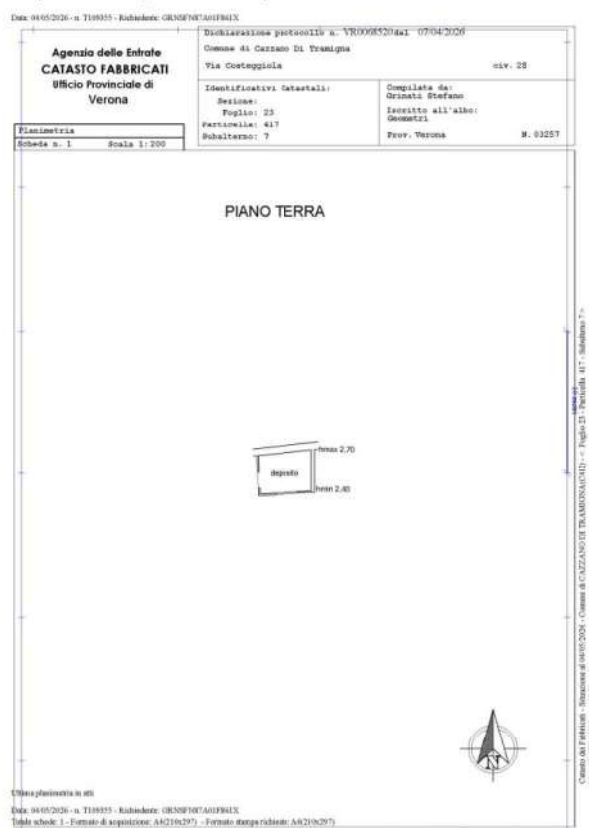
La disposizione planimetrica di questa porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n. 3.

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile.

Il **deposito (imm "A/1")**, che si sviluppa esclusivamente al piano terra, presenta i seguenti dati metrici dimensionali:

DEPOSITO - IMMOBILE "A/1" (rif. p.lla p.lla 417/7)							
DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA			COEFF.	SUPERFICIE LORDA		
Deposito	m ²	10,70	~	1.32	m ²	14,12	~
TOTALE	m ²	10,70	~		m ²	14,12	~

La disposizione planimetrica interna è meglio raffigurata sulla rispettiva planimetria catastale che si riporta qui di seguito (rif. allegato n. 3):



Le foto da n. 35 a n. 41 dell'allegato n. 7 documentano l'attuale stato di manutenzione e conservazione di questo bene immobile.

Questa unità immobiliare presenta un'altezza interna variabile da un minimo di m 2,40 circa a un massimo di m 2,70 circa.

Le caratteristiche/finiture edilizie di questo bene immobile sono le seguenti:

- solaio superiore/copertura con struttura lignea e onduline in fibrocemento (che dovranno essere debitamente smaltite) e soprastanti coppi;
- murature verticali in laterizio a vista;
- pavimento in battuto di cemento;
- infisso esterno in metallo e vetro.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n. 3.

La **porzione di abitazione con corte (imm. "A/2")**, che si sviluppa al piano primo, presenta i seguenti dati metrici dimensionali:

La disposizione planimetrica interna è meglio raffigurata sulla rispettiva planimetria catastale che si riporta qui di seguito (rif. allegato n. 3):



Le foto da n. 42 a n. 60 dell'allegato n. 7 documentano l'attuale stato di manutenzione e conservazione di questo bene immobile.

Questa unità immobiliare presenta un'altezza interna variabile da un minimo di m 2,55 circa a un massimo di m 3,65 circa.

Le caratteristiche/finiture edilizie interne dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- pareti verticali intonacate e tinteggiate al civile;
- porte interne a battente;
- infissi esterni in legno e vetro;
- pavimento in marmo;
- rivestimenti in marmo;
- sanitari dei bagni di tipo ordinario e in sufficiente stato di manutenzione;
- riscaldamento mediante caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di climatizzazione con motore esterno e split interni;
- impianto di allarme;
- impianto citofonico;
- porta d'accesso a battente, in metallo e vetro.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n. 3.

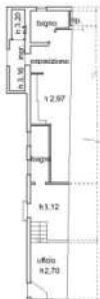
Internamente, **lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene.** Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile, pur rilevando la presenza di alcune cavillature esterne sulle murature perimetrali.

La **porzione di ufficio (imm. "A/3")**, che si sviluppa al piano terra, presenta i seguenti dati metrici dimensionali:

PORZIONE DI UFFICIO - IMMOBILE "A/3" (rif. p.lla 417/11)							
DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA			COEFF.	SUPERFICIE LORDA		
Ufficio							Sud e Ovest adeguate
Rampa scala							interno adeguate
Esposizione							Est e Ovest adeguate
Bagno							Ovest adeguate
Esposizione/magazzino							Est adeguate
Ripostiglio							interno adeguate
Bagno							Nord adeguate
Ingresso							Ovest adeguate
Centrale termica	m ²	58,91	~	1,23	m ²	72,46	~ interno adeguate
TOTALE	m²	58,91	~		m²	72,46	~

Agencia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Dichiarazione protocollata n.: VR0077387 del 23/04/2024 Comune di Cazzano Di Trimigna Via Costeggiola	
		civ. 28	
Identificativi catastali: Sezione: _____ Foglio: 23 Particella: 419 Subalterno: 11		Computata da: Geom. Stefano Iscritta all'albo: Geometri Prov. Verona	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		M. 03257	

PIANO TERRA



porzione di ULU su area censuaria non identificata



Copia planimetria in atti

Data: 04/05/2024 - n. T10937 - Rubricante: CROSBINOTARIOBAIX

Modello scheda 1 - Formato di acquisizione: AA2709297 - Formato stampa richiesto: AA2709297

Questa unità immobiliare presenta un'altezza interna variabile da un minimo di m 2,70 circa a un massimo di m 3,20 circa.

- pareti verticali intonacate e tinteggiate al civile;
- porte interne a battente;
- infissi esterni in parte in legno e vetro e in parte in alluminio e vetro;
- pavimento in marmo;
- rivestimenti in marmo;
- sanitari dei bagni di tipo ordinario e in sufficiente stato di manutenzione;
- riscaldamento mediante termoconvettori a gas metano;
- impianto elettrico in parte in canaline esterne e in parte sottotraccia;
- porta d'accesso a battente, in alluminio e vetro.

17/30

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile. La porzione di cantina (imm. "A/4"), che si sviluppa al piano seminterrato, presenta i seguenti dati metrici dimensionali:

PORZIONE DI CANTINA - IMMOBILE "A/4" (rif. p.lla 417/12)							
DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA		COEFF.	SUPERFICIE LORDA		ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Porzione di cantina	m ²	10,40 ~	1,28	m ²	13,31 ~	interno	adeguate
TOTALE	m ²	10,40 ~		m ²	13,31 ~		

La disposizione planimetrica interna è meglio raffigurata sulla rispettiva planimetria catastale che si riporta qui di seguito (rif. allegato n. 3):



Le foto da n. 81 a n. 84 dell'allegato n. 7 documentano l'attuale stato di manutenzione e conservazione di questo bene immobile.

Questa unità immobiliare presenta un'altezza interna di m 1,80 circa.

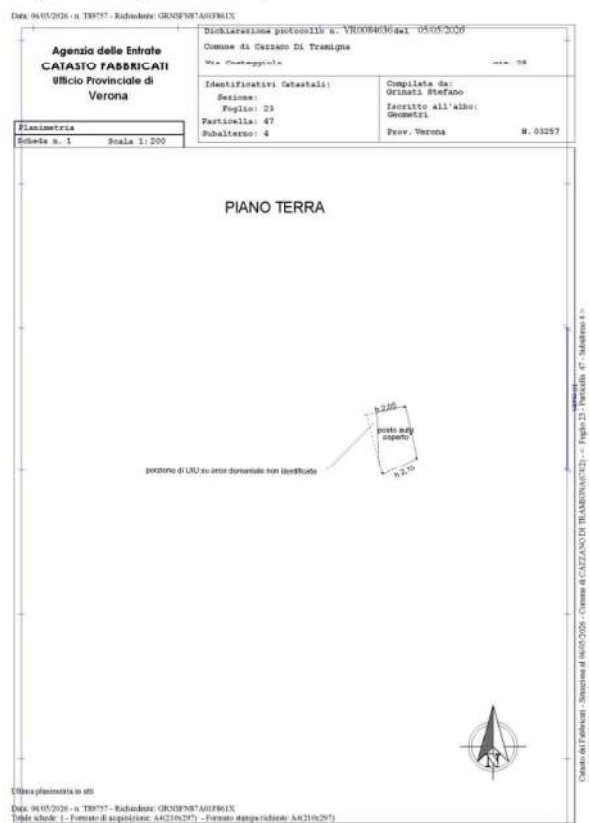
Le caratteristiche/finiture edilizie interne dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- solaio superiore in latero-cemento, in parte "sfondellato";
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico in canaline esterne;
- porta d'accesso a battente, in legno.

La **porzione di posto auto coperto (imm. "A/5")**, che si sviluppa al piano terra, presenta i seguenti dati metrici dimensionali:

PORZIONE DI POSTO AUTO COPERTO - IMMOBILE "A/5" (rif. p.la p.la 47/4)									
DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA			COEFF.	SUPERFICIE LORDA			ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Porzione di posto auto coperto	m²	9,70	~	1,00	m²	9,70	~		scarse
TOTALE	m²	9,70	~		m²	9,70	~		

La disposizione planimetrica interna è meglio raffigurata sulla rispettiva planimetria catastale che si riporta qui di seguito (rif. allegato n. 3):



Questa unità immobiliare presenta un'altezza interna variabile da un minimo di m 2,05 circa a un massimo di m 2,15 circa.

- intelaiatura lignea;

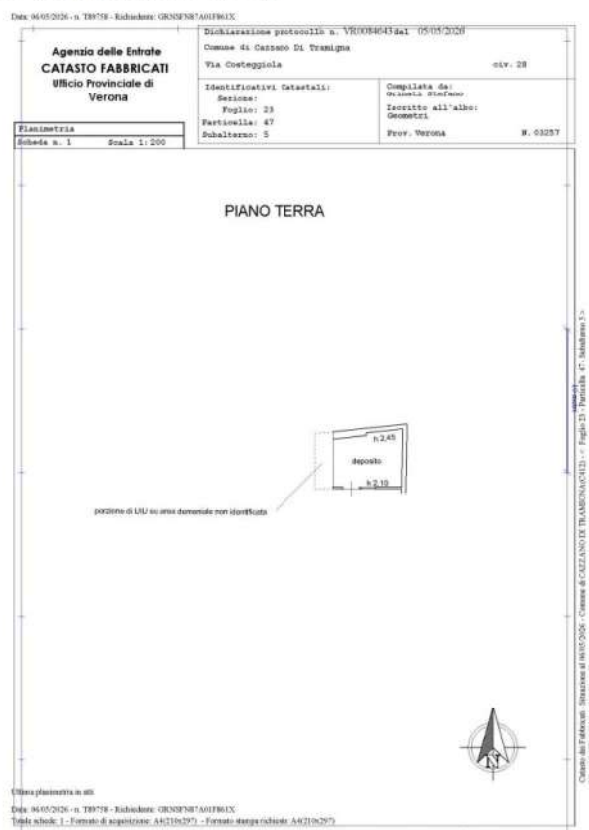
- pavimento in battuto di cemento;
- manto di copertura in onduline, danneggiato.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n. 3.

Internamente, **lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, scarso in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene.** Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile. La **porzione di ulteriore deposito (imm. "A/6")**, che si sviluppa al piano terra, presenta i seguenti dati metrici dimensionali:

PORZIONE DI DEPOSITO - IMMOBILE "A/6" (rif. p.lla p.lla 47/5)							
DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA		COEFF.	SUPERFICIE LORDA		ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Porzione di deposito	m²	17,80 ~	1,21	m²	21,54 ~	Sud	pesime
TOTALE	m²	17,80 ~		m²	21,54 ~		

La disposizione planimetrica interna è meglio raffigurata sulla rispettiva planimetria catastale che si riporta qui di seguito (rif. allegato n. 3):



Le foto da n. 90 a n. 96 dell'allegato n. 7 documentano l'attuale stato di manutenzione e conservazione di questo bene immobile.

Questa unità immobiliare presenta un'altezza interna variabile da un minimo di m 2,10 circa a un massimo di m 2,45 circa.

Le caratteristiche/finiture edilizie interne dell'unità immobiliare sono le seguenti:

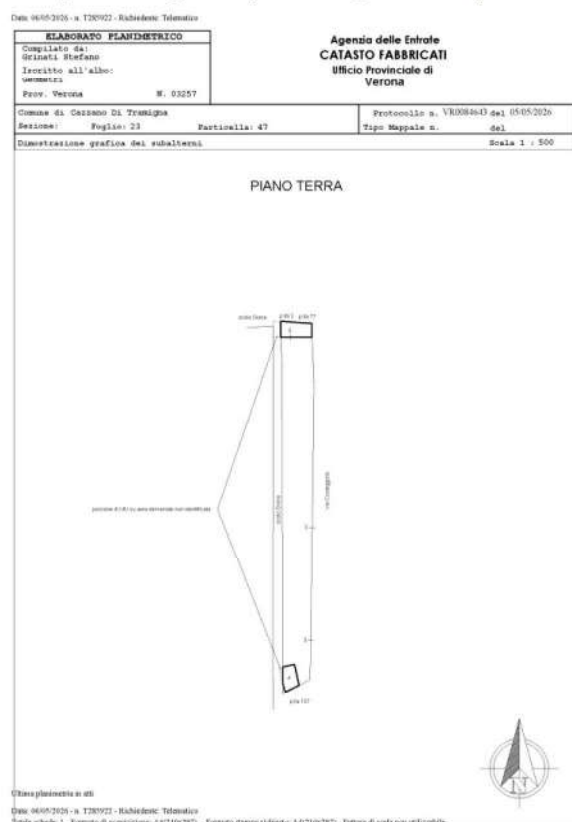
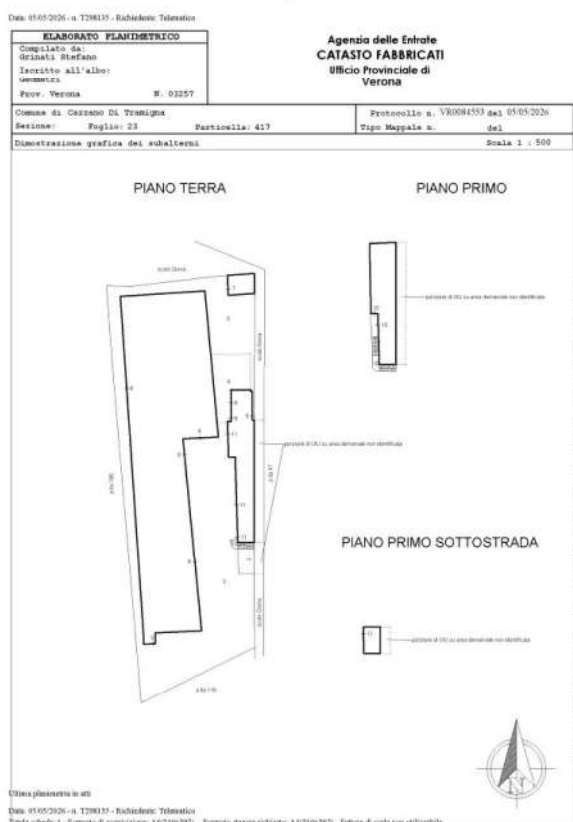
- murature verticali parte in laterizio, parte in blocchetti di cemento e parte in sassi;
- solaio superiore/copertura con struttura lignea e onduline in fibrocemento (che dovranno essere debitamente smaltite);
- pavimento in battuto di cemento.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n. 3.

Internamente, **lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, pessimo in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene.** Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile. Infine, la **porzione di corte pertinenziale (imm. "A/7")** presenta i seguenti dati metrici dimensionali:

CORTE PERTINENZIALE - IMMOBILE "A/7" (rif. p.lla 417/3 e p.la 47/3)							
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE		COEFF.	SUPERFICIE LORDA		ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Corte pertinenziale (p.la 417/3)	m ²	715,00 ~	1.00	m ²	715,00 ~		adeguate
Corte pertinenziale (p.la 47/3)	m ²	296,00 ~	1.00	m ²	296,00 ~		adeguate
TOTALE	m ²	1011,00 ~		m ²	1011,00 ~		

Lo sviluppo di questa porzione immobiliare è meglio raffigurato sui relativi elaborati planimetrici di cui alle p.la 417 e 47 che si riportano qui di seguito (rif. allegato n. 3):



Le foto da n. 3 a n. 8 e n. 28, 29, 42, 43, 44, 85, 86 e 90 dell'allegato n. 7 documentano l'attuale stato di manutenzione e conservazione di quest'area.

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

A seguito dell'esame dell'atto di provenienza e della verifica dello stato dei luoghi, **non si rileva la sussistenza di un contesto condominiale**. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta infatti inserito in un fabbricato privo di parti comuni riconducibili alla disciplina del condominio.

Pertanto, **non si individuano beni condominiali**, né censibili né non censibili, né risultano attribuibili identificativi catastali relativi a parti comuni. Non trova conseguentemente applicazione la disciplina di cui all'art. 1117 c.c. in materia di beni comuni condominiali.

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

Tutte le unità immobiliari sono accessibili direttamente dalla via pubblica (via Costeggiola) per mezzo dei cancelli carraio e pedonale, entrambi del tipo metallico e con apertura manuale, situati ai civici n. 26 e n. 28 di detta via (rif. allegato n. 7, foto n. 1 - 2).

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono assoggettati alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi:

Nelle cartografie del PIANO DEGLI INTERVENTI n° 1 approvato con D.C.C. n. 28/2016, ai sensi dell'art. 18 comma 5bis e 6 della LR11/2004, gli immobili censiti catastalmente nel Comune di Cazzano di Tramigna

Foglio n° 23, mappali n° 47-417;

sono inseriti nel Sistema ambientale e paesaggistico come:

Fascie di rispetto degli allevamenti;

sono inseriti nel Tessuto Urbano – La Città Economico - Produttiva come:

Zone "D1" ;

sono inseriti nel P.T.C.P. – Rete ecologica come:

Aree di connessione naturalistica;

Si precisa inoltre

- che il territorio comunale è sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali" per effetto del Decreto Ministeriale 3 luglio 1975 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Cazzano di Tramigna";
- che l'intero territorio comunale ricade in vincolo sismico Zona "2";

Restano fatte salve le normative di cui alla L.R. 30/2010, D.M. 1404/68, D.M. 1444/68, D.Lgs 42/2004, le specifiche norme sulla tutela ambientale, idrogeologica-forestale, sulla distanza dai corsi d'acqua, fasce di rispetto delle aree demaniali e di altri elementi generatori di vincolo (allevamenti zootecnici, elettrodotti ecc.), delle specifiche norme di attuazione di zona del Regolamento Edilizio e delle più generali disposizioni statali e regionali in materia edilizia.

Si segnala che la data di entrata in vigore del PI 1 è il 27/07/2016 e che ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. "decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati...."

estratto repertorio normativo con dati urbanistici dal P.I. vigente

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale complessivo (Et)	Indice di edificabilità fondiaria complessivo (Ef)	Volume massimo ammissibile	Superficie minima del lotto	Altezza Massima (h)	Numero massimo di piani	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati	Rapporto di copertura max	Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	Destinazione delle superfici scoperte a piazze, giardini (massimo)	Modalità di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI
	n.	mc/mq	mc/mq	mc	mq	m	n.	m	m	m	%	%	%	Intervento diretto (IED) o PUA o Accordo PP (APP)	
	005	-	-	-	-	12,00	2	Diga 285/92 - DPR 495/92 - DM 1444/68	HQ per h=10,00 - min 5,00 o contatto	10,00 o aderenza	60,00	10	-	IED	
	006	-	-	-	-	12,00	2	Diga 285/92 - DPR 495/92 - DM 1444/68	HQ per h=10,00 - min 5,00 o contatto	10,00 o aderenza	60,00	10	-	IED	
	007	-	-	-	-	12,00	2	Diga 285/92 - DPR 495/92 - DM 1444/68	HQ per h=10,00 - min 5,00 o contatto	10,00 o aderenza	60,00	10	-	IED	
	008	-	-	-	-	12,00	2	Diga 285/92 - DPR 495/92 - DM 1444/68	HQ per h=10,00 - min 5,00 o contatto	10,00 o aderenza	60,00	10	-	IED	
	009	-	-	-	-	12,00	2	Diga 285/92 - DPR 495/92 - DM 1444/68	HQ per h=10,00 - min 5,00 o contatto	10,00 o aderenza	60,00	10	-	PUA	Il PUA dovrà garantire il rispetto di quanto previsto dalla NT del PTCP agli artt 46, 47, 48, 49 e 50 oltre a quanto previsto dalla DGRV n. 2399/2014.
E1-E2	-	-	-	-	-	6,00	2	Diga 285/92 - DPR 495/92 - DM 1444/68	HQ per h=10,00 - min 5,00 o contatto	10,00 o aderenza	-	-	-	IED	Possono essere ammesse altzze maggiori in caso di preesistenza o per motivate esigenze tecnologiche.

Per una migliore e più precisa definizione si rimanda a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica contenuto nell'allegato n. 5.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra l'intestatario catastale degli immobili oggetto di pignoramento e la relativa intestazione risultante dalle visure ipotecarie.

Il sottoscritto, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, **segnala che** - come da autorizzazione del Sig. Giudice durante l'udienza del 06/11/2025 - **ha provveduto a far registrare le variazioni catastali necessarie per raffigurare graficamente quelle porzioni immobiliari attraversate da proprietà demaniale, cioè dallo scolo Giona, attualmente intubato (senza autorizzazioni) e quindi non visibile sui luoghi (rif. allegato n. 10).**

Pertanto, all'attualità non si segnalano difformità catastali da regolarizzare.

Per ogni buon conto, comunque, si evidenzia che le rendite catastali proposte dal sottoscritto possono essere oggetto di accertamento da parte dei competenti uffici territoriali.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi di un complesso edilizio realizzato agli inizi degli anni '60 e oggetto di successivi titoli edilizi, così come di seguito meglio descritto (rif. allegato n. 6):

- **Pratica di Costruzione Edile n. 38/1961**, per la costruzione di un fabbricato a uso allevamento maiali, intestata a [REDACTED], domanda presentata il 22/08/1961 sulla scorta del quale, però, non si rileva il rilascio di alcuna licenza edilizia, inizio/fine lavori e relativa agibilità/abitabilità;
- **Pratica di Costruzione Edile n. 47/1962**, per la costruzione di un magazzino e rustici a servizio della adiacente porcilaia, intestata a [REDACTED] (erroneamente indicato

nella domanda come [REDACTED]), domanda presentata il 15/11/1962, anche in questo caso, però, non si rileva il rilascio di alcuna licenza edilizia, inizio/fine lavori e relativa agibilità/abitabilità;

- **Autorizzazione Edilizia n. 385/1982**, per lavori di manutenzione straordinaria (sostituzione della copertura di un fabbricato esistente), intestata a [REDACTED] e [REDACTED], domanda presentata in data 12/03/1982 e Autorizzazione edilizia rilasciata in data 14/06/1982. Per questo titolo edilizio non sono state individuate le comunicazioni di inizio e/o fine lavori (benché previste);
- **Concessione Edilizia n. 600/1990**, per lavori di realizzazione di tre vasche di decantazione, intestata alla ditta "[REDACTED]", domanda presentata in data 13/01/1990 e Concessione Edilizia rilasciata in data 02/06/1992. Per questo titolo edilizio non sono stata individuata la comunicazione di fine lavori (benché prevista) e/o eventuali dichiarazione/certificazioni di conformità;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 709/1992**, per lavori di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione di un fabbricato destinato ad uso artigianale e residenziale, intestata alla ditta "[REDACTED]" domanda presentata in data 12/06/1992 e Concessione Edilizia rilasciata in data 19/12/1992;
- **Concessione Edilizia n. 709/1/1993**, per variante alla C.E. 709 del 19/12/1992, intestata a "[REDACTED]" domanda presentata in data 03/09/1993 e Concessione Edilizia rilasciata in data 30/10/1993. L'agibilità del solo immobile adibito a laboratorio artigianale è stata rilasciata in data 07/06/1995 (certificato n. 6/95);
- **Concessione Edilizia n. 14/1997**, per lavori di ristrutturazione di un fabbricato residenziale ed artigianale per le opere non ultimate e già concesse con la C.E. n. 709, intestata a "[REDACTED]" domanda presentata in data 17/05/1996 e Concessione Edilizia rilasciata in data 06/04/1997. L'abitabilità del fabbricato di civile abitazione è stata rilasciata in data 16/06/1999 (attestazione n. 6 del 16/06/1999);
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 10/2013**, per lavori di ampliamento di edifici esistenti, intestata a [REDACTED] presentata in data 20/03/2013. Si evidenzia che agli atti della P.A. non risulta presentata la dichiarazione di "fine lavori" dell'intervento realizzato con la suddetta D.I.A., né risulta essere stato richiesto il rilascio del relativo certificato di agibilità/abitabilità.

Visitati gli immobili oggetto di esecuzione, **sono state rilevate molteplici "difformità" urbanistico-edilizie tra lo stato attuale dei beni oggetto della presente procedura e la rispetta rappresentazione grafiche nelle tavole progettuali allegate alle pratiche edilizie rinvenute agli atti della P.A.** Tali difformità sono relative sia a modifiche interne che

prospettiche nonché ad aumenti di volume e superficie coperta e alla dotazione di idoneo certificato di abitabilità/agibilità.

Il sottoscritto, tuttavia, ritiene di null'altro esporre al riguardo in quanto - così come meglio in seguito descritto - la presenza della proprietà demaniale (scolo Giona) e delle relative fasce di rispetto laterali nonché in ragione dell'effettiva nuova inalveazione del predetto scolo necessitano di un completo e complesso intervento di demolizione e ricostruzione degli immobili ivi presenti.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

All'atto del sopralluogo, i beni immobili oggetto della presente procedura risultavano liberi.

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

Come già indicato nel precedente capitolo, all'atto del sopralluogo i beni immobili oggetto della presente procedura risultavano liberi e, pertanto, null'altro si ritiene di segnalare in riferimento a questo specifico capitolo.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Visionato l'atto di provenienza dei beni al debitore (rif. allegato n. 1) e sulla scorta della documentazione reperita, non si rilevano eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Facendo specifico riferimento a quanto indicato al precedente capitolo "D.1.3.3." nulla il sottoscritto ritiene di dover indicare in merito a questo punto.

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

Trattasi, salvo ogni migliore e più precisa indicazione e verifica del Delegato/Notaio/AdE, di **vendita non soggetta ad I.V.A.** in quanto il debitore esecutato non è un'impresa di costruzione e trattandosi, comunque, del trasferimento di un immobile strumentale.

Pertanto, il trasferimento dei beni sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione, con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" dei beni anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento degli immobili.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio di cui le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Relativamente alla procedura esecutiva *de quo* e con riferimento agli immobili oggetto della stessa si evidenzia che non appare - a parere del sottoscritto - necessario esprimere un parere di comoda divisibilità.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Le tabelle contenute nel capitolo "D.1.3.2." riportano, per ciascuna locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie lorda, la superficie lorda, l'esposizione e le condizioni di manutenzione degli immobili oggetto di pignoramento.

Qui di seguito, invece, viene riportata una **tabella contenente l'indicazione del volume lordo, vuoto per pieno, delle porzioni immobiliari precedentemente descritte** ciò al fine di poter esporre, in seguito, il più idoneo valore medio di mercato all'attualità dei beni in argomento.

Al riguardo, pertanto, si ha:

DESTINAZIONE	VOLUME LORDO		
Laboratorio e ripostiglio - imm "A" p.lla 417/6 parte	m ³	2677,00	~
Tettoia, disimp. e deposito - imm "A" p.lla 417/6 parte	m ³	224,00	~
Deposito - imm "A/1" p.lla 417/7	m ³	36,00	~
Porzione di: abitazione, ufficio e cantina - imm. "A/2", "A/3" e "A/4" p.lla 417/10, 11 e 12	m ³	561,00	~
Porzione di posto auto coperto - imm. "A/5" p.lla 47/4	m ³	20,00	~
Porzione di deposito - imm. "A/6" p.lla 47/5	m ³	49,00	~

D.1.13.2. Criteri di stima e parametri di valutazione

L'aspetto economico che verrà considerato per la valutazione degli immobili in argomento, così come in precedenza individuati e descritti, è il loro **più probabile valore di trasformazione all'attualità, determinato in relazione alla potenzialità edificatoria dell'area, previa demolizione dei manufatti esistenti** in ragione di quanto ampiamente esposto in precedenza.

La stima è finalizzata a individuare il più probabile valore medio di mercato dell'area edificabile risultante, tenendo conto delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie, dell'ubicazione, dell'andamento del mercato immobiliare locale e delle condizioni tecnico-economiche necessarie per rendere l'area idonea a nuova edificazione.

In considerazione delle condizioni attuali dei beni, caratterizzati dalla presenza di fabbricati da demolire e non suscettibili di valorizzazione diretta mediante comparazione con immobili simili e tenuto conto della specificità del contesto in cui questi sono situati (presenza di proprietà Demaniale - scolo Giona), **non risulta applicabile un procedimento sintetico-comparativo monoparametrico basato sul valore unitario al m²**. Parimenti, **non risulta applicabile il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi, in quanto i beni non producono reddito e non sono neanche idonei a generarlo nello stato di fatto in cui si trovano.**

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto opportuno adottare il **procedimento estimativo per trasformazione**, il quale consente di determinare il valore del bene in funzione della sua suscettività edificatoria, considerando la differenza tra il valore dell'area edificabile dedotti i costi necessari per la trasformazione.

Il procedimento adottato si fonda sulla seguente relazione estimativa: **Valore dell'area trasformata (p.lla 417 e 47) = Valore di mercato dell'area edificabile - Costi di trasformazione.**

I costi di trasformazione comprendono, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- costi di demolizione dei fabbricati esistenti;
- costi di smaltimento e conferimento in discarica dei materiali di risulta;
- eventuali costi di bonifica;
- spese tecniche e oneri accessori connessi alla fase preliminare dell'intervento.

Ai fini della determinazione del valore dell'area edificabile, si farà riferimento a valori noti nonché da fonti indirette quali borsini immobiliari, operatori del settore e pubblicazioni specializzate.

Nella valutazione saranno tenuti in debita considerazione tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sul valore, tra cui:

- ubicazione e accessibilità;
- destinazione urbanistica e indici edificatori nonché le distanze urbanisticamente previste per la realizzazione dei nuovi volumi, da confini e tra fabbricati;
- caratteristiche morfologiche e dimensionali dell'area;
- eventuali vincoli urbanistici, ambientali o paesaggistici;
- stato dei luoghi e presenza di manufatti da demolire;
- andamento del mercato immobiliare locale.

Le superfici considerate ai fini estimativi, con riferimento all'estensione delle p.lla 417 e 47, sono state desunte dalle visure catastali.

Da ultimo, viene tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, caratterizzato da elementi di incertezza e variabilità, adottando pertanto valori prudenziali e coerenti con le

condizioni ordinarie di mercato alla data della stima. La valutazione è quindi riferita allo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, nonché alla loro concreta possibilità di trasformazione edilizia.

D.1.13.3. Stima

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione dei beni precedentemente esposta, in quanto gli stessi hanno caratteristiche e destinazioni d'uso diverse.

Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli aspetti come in precedenza descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione degli stessi, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, **il sottoscritto valuta gli immobili oggetto del presente procedimento espropriativo**, come in precedenza individuati, **così come segue:**

Destinazione	Superficie Catastale	Valore Unitario	Valore Totale	Quota Pignorata	Valore Finale della Quota
		Euro/m²	Euro		Euro
p.lla 417	m² 1641,00 ~	€ 80,00	131 280,00	1/1	131 280,00
p.lla 47	m² 319,00 ~	€ 80,00	25 520,00	1/1	25 520,00
TOTALE			156 800,00		156 800,00
VALORE DI STIMA				Euro	156 800,00

Il tutto per il più probabile valore medio di mercato all'attualità del compendio immobiliare oggetto di procedura espropriativa pari a € 156.800,00 (Euro centocinquantaseimilaottocento/00).

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 15.680,00
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	nessuna
Costi di demolizione generali delle unità immobiliari (rif. allegato n. 9), comprensivi di spese tecniche e amministrative e oneri eventuali per l'inalveazione dello scolo, il tutto a corpo:	€ 100.000,00
Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):	nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
TOTALE	€ 115.680,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 41.120,00 (Euro quarantunomilacentoveventi/00).

Il valore finale proposto deve intendersi gravato da elevata alea tecnico-amministrativa, connessa alla presenza del corso d'acqua demaniale, alla necessità di demolizione integrale dei manufatti, alla futura regolarizzazione idraulica e alla verifica dell'effettiva capacità edificatoria residua dell'area.

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

Verona (VR), 18/05/2026

Il perito estimatore
Geom. Stefano Grinati
(timbro e firma)

E. ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

- Allegato n. 1:	Titolo di provenienza del bene
- Allegato n. 2:	Visura ordinaria della società esecutata
- Allegato n. 3:	Documentazione catastale
- Allegato n. 4:	Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Allegato n. 5:	Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato n. 6:	Titoli Abilitativi
- Allegato n. 7:	Planimetria dimostrativa delle vie di accesso al lotto e fotografie degli esterni e degli interni
- Allegato n. 8:	Documentazione reperita con riferimento alla proprietà demaniale - scolo Giona
- Allegato n. 9:	Dati comparativi acquisiti e fonte
- Allegato n. 10:	Variazioni catastali