

NOTA INTEGRATIVA IN RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI RICEVUTE

Esecuzione Immobiliare
Giudice

31/2024
DOTT.SSA PAOLA SALMASO

Creditore procedente

Parte eseguita

[REDACTED]
[REDACTED]



Esperto Stimatore

Dott. Agr. FABIO ZENATO

zenatofabio@gmail.com TEL: 045 876 9803

Custode Giudiziario

Avv. TOMMASO TREVISIOL

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

PEC: 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 dati 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 [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

Tribunale di Verona E.I. n. 31/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: Avv. Tommaso Trevisiol



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 ██████████ 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.

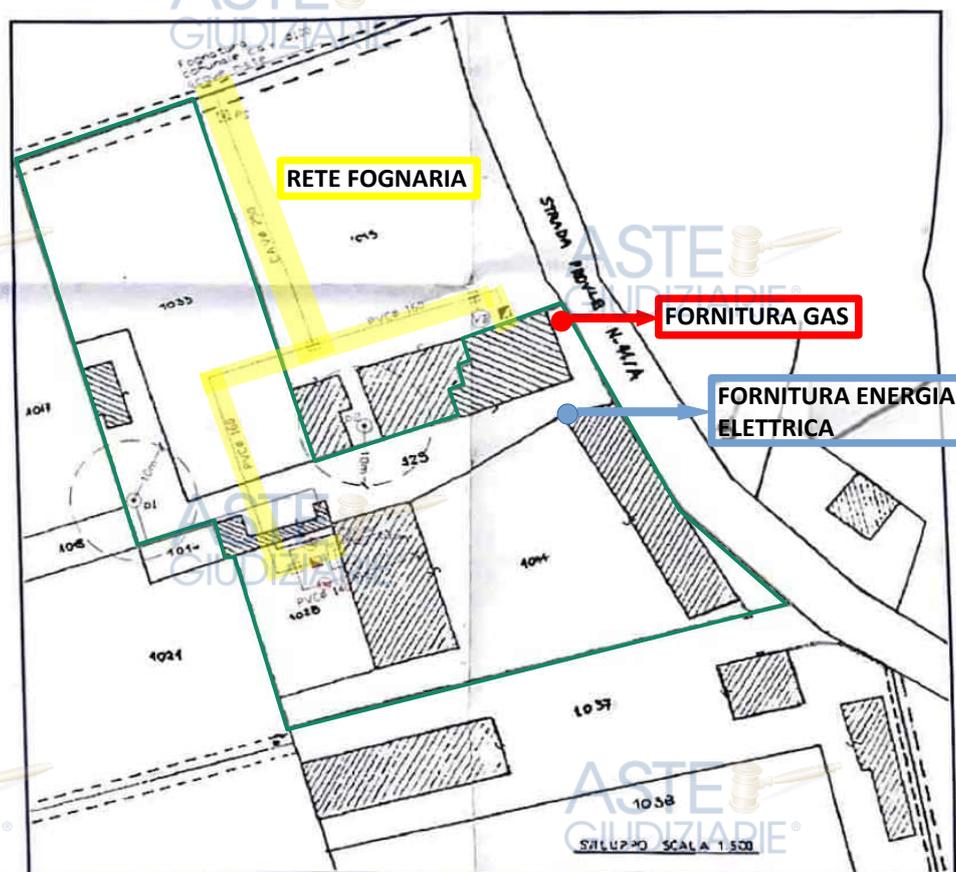


tavola progettuale reperita sulla quale sono evidenziate la rete fognaria e gli allacciamenti del gas e dell'elettricità in verde il contorno del lotto esecutato

Tribunale di Verona E.I. n. 31/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: Avv. Tommaso Trevisiol

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



Tribunale di Verona E.I. n. 31/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: Avv. Tommaso Trevisiol

Ispezione telematica

n. T1 89287 del 29/01/2024

Inizio ispezione 29/01/2024 10:44:37

Tassa versata € 3,60

Richiedente NTRBBR

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16841

Registro particolare n. 11222

Data di presentazione 04/06/1998



MOD. 300 LASER

	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. II. SUGLI AFFARI	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI VERONA	 PAG. 1
NOTE DI TRASCRIZIONE			

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 4 GIU. 1998	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 36	N. REGISTRO GENERALE 16841	N. REGISTRO PARTICOLARE 11892
---	---------------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO			
FORMA DEL TITOLO	ATTO AMMINISTRATIVO		
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	GG MM AA 18 11 96	NUMERO DEL REPERTORIO 26/ 492
PUBBLICO UFFICIALE	2 UFFICIO DEL REGISTRO		
AUTORITA' EMITTENTE	SEDE	LEGNAGO	PROVINCIA VR
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE			
ATTO DI CUI	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE		
SI CHIEDE			CODICE 305
LA TRASCRIZIONE	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>		
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSP. <input type="checkbox"/>	RISOL. <input type="checkbox"/>	TERMINI EFFICACIA ATTO INIZIALE GG MM AA FINALE GG MM AA
PATTI	DESCRIZIONE	CODICE	
AGGIUNTI	DESCRIZIONE	CODICE	
ATTI MORTIS CAUSA	DATA MORTE	GG MM AA 13 4 95	SUCC. TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/> RINUNZIA <input type="checkbox"/>
ALTRI DATI			
FORMALITA' RIFERIMENTO	DATA	GG MM AA	N. REGISTRO PARTICOLARE
PARTI LIBERE	QUADRO A <input type="checkbox"/>		QUADRO B <input type="checkbox"/> QUADRO C <input checked="" type="checkbox"/>
RICHIEDENTE			

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO PAGINE	6	IMPOSTA IPOTECARIA	L.		ESEGUITA LA FORMALITA'.
NUMERO UNITA' NEGOZIALI	2	PENA PECUNIARIA	L.		ESATTE LIRE _____
NUMERO SOGGETTI FAVORE	6	BOLLO	L.		_____
NUMERO SOGGETTI CONTRO	1	DIRITTO SCRITTURATO	L.		IL CONSERVATORE _____
ISCRIZ. A CAMPIONE		TASSA IPOTECARIA	L.		_____
PRENOT. A DEBITO		TOTALE GENERALE	L.		TIMBRO A CALENDARIO _____



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI VERONA

NOTA DI TRASCRIZIONE

REP. N. 26/ 492

DEL 18/11/96

PAG. 2

QUADRO B-IMMOBILI

PROG. UNT.	PROG. IMM.	COMUNE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE					DATI DESCRITTIVI			
			COD	CAT	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	NAT.	Ha.	M.QUADRI
NEG.	U.N.	COD.COMUNE	CAT	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	INDIRIZZO			
1	1	CASTAGNARO	C041	T	0012	00034	000	T	1	1379	
							000				
1	2	CASTAGNARO	C041	T	0012	00035		T		149	
2	1	CASTAGNARO	C041	T	0006	00050		T		1981	
2	2	CASTAGNARO	C041	T	0006	00051		T		8656	
2	- 3	CASTAGNARO	C041	T	0006	00191		T		1850	
2	4	CASTAGNARO	C041	T	0006	00323		T		1944	
2	5	CASTAGNARO	C041	T	0006	00751		T		285	
2	6	CASTAGNARO	C041	T	0006	00752		T		3784	
2	7	CASTAGNARO	C041	T	0006	00753		T		110	
2	8	CASTAGNARO	C041	T	0006	00880		T		1853	
2	9	CASTAGNARO	C041	T	0006	00882		T		83	
2	10	CASTAGNARO	C041	T	0006	00883		T		4966	
2	11	CASTAGNARO	C041	U	0006	00425		A2		20,5	

 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. II. SUGLI AFFARI</p>	<p>CONSERVATORIA DEI RR. II. DI VERONA</p>
<p>NOTA DI TRASCRIZIONE</p>	
<p>REP. N. 26/ 492</p>	<p>DEL 18/11/96</p>
<p>PAG. 3</p>	

QUADRO B-IMMOBILI

PROG. UNIT. NEG.	PROG. IMM. U.N.	COMUNE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE			FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DATI DESCRITTIVI			
			COD	CAT	SEZ				NAT.	Ha.	M.QUADRI	VANI
		ESTREMI PRECEDENTI		INDIRIZZO								
		COD.COMUNE	CAT	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB					
2	12	CASTAGNARO	C041	U		0006	00619		A2			
2	13	CASTAGNARO	C041	T		0016	00040		T		8353	
2	14	CASTAGNARO	C041	T		0038	00039		T	1	9550	



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE

ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR.LL. DI VERONA

NOTE DI TRASCRIZIONE

REP. N. 26/ 492

DEL 18/11/96

PAG. 4

QUADRO C-SOGGETTI

PROG. SOGG.	PROG. RIGA	COGNOME	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			SEDE LEGALE (COMUNE) COMUNE DI NASCITA		PROV.
			NOME	SESSO	DATA NASCITA			
		CODICE FISCALE	REG. CONIUGI C/S/P	PROG.	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE			PROG. U. N.
					QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD. RIS. PREZZO O VALORE	

A FAVORE





MINISTERO DELLE FINANZE

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI VERONA

DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE

ED II. II. SUGLI AFFARI

NOTA DI TRASCRIZIONE

REP. N. 26/ 492

DEL 18/11/96

PAG. 5

QUADRO C-SOGGETTI - ALLEGATO DI CONTINUAZIONE

PROG. SOGG.	PROG. RIGA	COGNOME	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE		SESSO	DATA NASCITA	SEDE LEGALE (COMUNE) COMUNE DI NASCITA	PROV.
TIP. (2)	T.D. (1)	CODICE FISCALE	REG. CONIUGI (3) C/S/P	PROG.	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE O DELL'IPOTECA O VERO DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO		COD. RIS. (3) PREZZO O VALORE (3)	PROG. U. N.
			QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO				

F								
F								
F								
F								
F								
F								

(1) Solo per note di iscrizione.

(2) F = Soggetti a favore; C = Soggetti contro; D = Debitore non datore d'ipoteca; N = Nuovi soggetti a favore (art. 2843).

(3) Solo per note di trascrizione.



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE

ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI VERONA

NOTA DI TRASCRIZIONE

REP. N. 26/ 492

DEL 18/11/96

PAG. 6

QUADRO D

DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa),
OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE

SOGG. A FAVORE N. 1 - 2 - 3 - 5 - 6 FIGLIE/FIGLI
" " " 4 CONIUGE

FORMALITA' PRESENTATA AI SENSI DEL 2° COMMA DELL'ART. 16 DELLA LEGGE 27-2-1985 n. 52 E D.L. 9-1-1990.

FIRMA DEL RICHIEDENTE _____

RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

DATA	N. PARTICOLARE	DESCRIZIONE E FIRMA

Ispezione telematica

n. T1 86012 del 29/01/2024

Inizio ispezione 29/01/2024 10:40:11

Richiedente NTRBBR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 50837

Registro particolare n. 32145

Presentazione n. 7 del 29/11/2003

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 18/11/1996

Pubblico ufficiale o Autorità emittente AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI LEGNAGO

LEGNAGO (VR)

Numero di repertorio 27/492

Codice fiscale 910 099 90234

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 02/07/1996 Successione testamentaria -
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI LEGNAGO

Indirizzo VIA A. DIAZ 14 - 37045 LEGNAGO (VR)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 6

Soggetti a favore 5

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C041 - CASTAGNARO (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 50

Natura T - TERRENO

Subalterno Consistenza 19 are 81 centiare

Immobile n. 2

Comune C041 - CASTAGNARO (VR)

Catasto TERRENI

Ispezione telematica

n. T1 86012 del 29/01/2024

Inizio ispezione 29/01/2024 10:40:11

Richiedente NTRBBR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 50837

Registro particolare n. 32145

Presentazione n. 7 del 29/11/2003

Foglio	6	Particella	51	Subalterno	-
Natura	T	- TERRENO		Consistenza	86 are 56 centiare

Immobile n. 3

Comune	C041 - CASTAGNARO	(VR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	6	Particella	191	Subalterno	-
Natura	T	- TERRENO		Consistenza	18 are 50 centiare

Immobile n. 4

Comune	C041 - CASTAGNARO	(VR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	6	Particella	323	Subalterno	-
Natura	T	- TERRENO		Consistenza	19 are 44 centiare

Immobile n. 5

Comune	C041 - CASTAGNARO	(VR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	6	Particella	751	Subalterno	-
Natura	T	- TERRENO		Consistenza	2 are 85 centiare

Immobile n. 6

Comune	C041 - CASTAGNARO	(VR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	6	Particella	752	Subalterno	-
Natura	T	- TERRENO		Consistenza	37 are 84 centiare

Immobile n. 7

Comune	C041 - CASTAGNARO	(VR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	6	Particella	753	Subalterno	-
Natura	R	- FABBRICATO RURALE		Consistenza	1 are 10 centiare

Immobile n. 8

Comune	C041 - CASTAGNARO	(VR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	6	Particella	880	Subalterno	-
Natura	T	- TERRENO		Consistenza	18 are 53 centiare

Immobile n. 9

Comune	C041 - CASTAGNARO	(VR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	6	Particella	882	Subalterno	-
Natura	T	- TERRENO		Consistenza	83 centiare

Ispezione telematica

n. T1 86012 del 29/01/2024

Inizio ispezione 29/01/2024 10:40:11

Richiedente NTRBBR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 50837

Registro particolare n. 32145

Presentazione n. 7 del 29/11/2003

Immobile n. 10

Comune C041 - CASTAGNARO (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 883

Natura T - TERRENO Subalterno Consistenza 49 are 66 centiare

Immobile n. 11

Comune C041 - CASTAGNARO (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 425

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Subalterno -

Indirizzo VIA CAPITELLO N. 18 P. T-1-2 N. civico -

Gruppo graffiati 2

Gruppo graffiati 2

Immobile n. 12

Comune C041 - CASTAGNARO (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 619

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Subalterno -

Consistenza -

Immobile n. 13

Comune C041 - CASTAGNARO (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 40

Natura T - TERRENO Subalterno Consistenza 83 are 53 centiare

Immobile n. 14

Comune C041 - CASTAGNARO (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 38 Particella 39

Natura T - TERRENO Subalterno Consistenza 1 ettari 95 are 50 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune C041 - CASTAGNARO (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 17 Particella 43

Natura T - TERRENO Subalterno Consistenza 1 ettari 50 are 35 centiare

Immobile n. 2

Comune C041 - CASTAGNARO (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 17 Particella 50 Subalterno -

Ispezione telematica

n. T1 86012 del 29/01/2024

Inizio ispezione 29/01/2024 10:40:11

Richiedente NTRBBR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 50837

Registro particolare n. 32145

Presentazione n. 7 del 29/11/2003

Natura T - TERRENO Consistenza 89 are 74 centiare

Immobile n. 3

Comune C041 - CASTAGNARO
Catasto TERRENI
Foglio 17 Particella 75
Natura T - TERRENO

(VR)
Subalterno
Consistenza 57 are 36 centiare

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune C041 - CASTAGNARO
Catasto TERRENI
Foglio 38 Particella 117
Natura T - TERRENO

(VR)
Subalterno -
Consistenza 2 are 11 centiare

Immobile n. 2

Comune C041 - CASTAGNARO
Catasto TERRENI
Foglio 10 Particella 139
Natura T - TERRENO

(VR)
Subalterno -
Consistenza 41 are 40 centiare

Immobile n. 3

Comune C041 - CASTAGNARO
Catasto TERRENI
Foglio 10 Particella 167
Natura T - TERRENO

(VR)
Subalterno -
Consistenza 1 ettari 37 are 79 centiare

Immobile n. 4

Comune C041 - CASTAGNARO
Catasto TERRENI
Foglio 10 Particella 189
Natura T - TERRENO

(VR)
Subalterno -
Consistenza 59 are 33 centiare

Immobile n. 5

Comune C041 - CASTAGNARO
Catasto TERRENI
Foglio 16 Particella 39
Natura T - TERRENO

(VR)
Subalterno -
Consistenza 29 are 71 centiare

Immobile n. 6

Comune C041 - CASTAGNARO
Catasto TERRENI
Foglio 16 Particella 58

(VR)
Subalterno -

Ispezione telematica

n. T1 86012 del 29/01/2024

Inizio ispezione 29/01/2024 10:40:11

Richiedente NTRBBR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 50837

Registro particolare n. 32145

Presentazione n. 7 del 29/11/2003

Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 47 are 95 centiare

Immobile n. 7

Comune C041 - CASTAGNARO
Catasto TERRENI
Foglio 17 Particella 30
Natura T - TERRENO

(VR)
Subalterno
Consistenza 57 are 35 centiare

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune C041 - CASTAGNARO
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 237
Natura T - TERRENO

(VR)
Subalterno -
Consistenza 25 centiare

Immobile n. 2

Comune C041 - CASTAGNARO
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 413
Natura T - TERRENO

(VR)
Subalterno -
Consistenza 6 are 50 centiare

Immobile n. 3

Comune C041 - CASTAGNARO
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 243
Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE
Indirizzo VIA BONGENTI N. 51 P. T-1

(VR)
Subalterno 1
Consistenza 3 vani

Immobile n. 4

Comune C041 - CASTAGNARO
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 243
Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE
Indirizzo VIA BONGENTI P. T-1

(VR)
Subalterno 2
Consistenza 5 vani

Immobile n. 5

Comune C041 - CASTAGNARO
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 624
Natura T - TERRENO

(VR)
Subalterno -
Consistenza -

Ispezione telematica

n. T1 86012 del 29/01/2024

Inizio ispezione 29/01/2024 10:40:11

Richiedente NTRBBR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 50837

Registro particolare n. 32145

Presentazione n. 7 del 29/11/2003

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1

Comune C041 - CASTAGNARO (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 16 Particella 24
Natura T - TERRENO

Subalterno -
Consistenza 29 are 71 centiare

Immobile n. 2

Comune C041 - CASTAGNARO (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 16 Particella 25
Natura T - TERRENO

Subalterno -
Consistenza 1 ettari 59 are 41 centiare

Unità negoziale n. 6

Immobile n. 1

Comune C041 - CASTAGNARO (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 12 Particella 34
Natura T - TERRENO

Subalterno -
Consistenza 1 ettari 13 are 79 centiare

Immobile n. 2

Comune C041 - CASTAGNARO (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 12 Particella 35
Natura T - TERRENO

Subalterno -
Consistenza 1 are 49 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Ispezione telematica

n. T1 86012 del 29/01/2024

Inizio ispezione 29/01/2024 10:40:11

Tassa versata € 3,60

Richiedente NTRBBR

Nota di trascrizione

Registro generale n. 50837

Registro particolare n. 32145

Presentazione n. 7 del 29/11/2003



Ispezione telematica

n. T1 86012 del 29/01/2024

Inizio ispezione 29/01/2024 10:40:11

Richiedente NTRBBR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 50837

Registro particolare n. 32145

Presentazione n. 7 del 29/11/2003

Ispezione telematica

n. T1 86012 del 29/01/2024

Inizio ispezione 29/01/2024 10:40:11

Richiedente NTRBBR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 50837

Registro particolare n. 32145

Presentazione n. 7 del 29/11/2003

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/5

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SOGG. A FAVORE: - N. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 FIGLIE/FIGLI.



TRIBUNALE DI VERONA

R.G.E. n. 31/2024

DEBITORE ESECUTATO: ██████████ -- UDIENZA 27.11.2024

NOTE ALLA CTU

PER

PRINCIPIO SPV S.R.L., e per essa la procuratrice speciale AXIS S.P.A., rappresentata e difesa, dagli Avv.ti Federica Apollonio (C.F.: PLL FRC 74D44 L117Z) e Pier Luigi Boscia (C.F.: BSC PLG 68T17 L117C), con studio in Roma, via Barberini n.47. Ai fini delle notifiche, degli avvisi e comunicazioni di rito si dichiara che gli stessi dovranno essere effettuati presso la casella di posta elettronica certificata pierluigi.boscia@ordineavvocatiterni.it e presso la casella di posta elettronica certificata federica.apollonio@ordineavvocatiterni.it

creditore procedente

I sottoscritti difensori, per conto di PRINCIPIO SPV, creditore procedente, a seguito della presa visione della Perizia versata dal CTU, sono a depositare le seguenti osservazioni.

In ordine a quanto evidenziato dal CTU al punto D.1.1 della Perizia

“N.B. Nelle note di trascrizione delle due denunce di successione (rispettivamente per il decesso di ██████████ trascritta il 04.06.1998, e per il decesso di ██████████ trascritta il 29.11.2003), le quote di proprietà relative agli immobili dei due de cuius risultano incongruenti. Tuttavia, nelle note di trascrizione delle accettazioni tacite effettuate

il 16.02.2024, le quote indicate risultano conformi a quanto riportato nella certificazione notarile. Quest'ultima, però, riporta i vecchi identificativi catastali degli immobili in maniera generica, senza specificare se facciano riferimento al Catasto Fabbricati o al Catasto Terreni”

Sul punto si rappresenta che dalle ispezioni ipotecarie allegate relative alle successioni di [REDACTED] si può riscontrare come le quote di proprietà corrispondano esattamente a quelle riportate nelle accettazioni di eredità. (doc.1 e 2)

I suddetti erano titolari degli immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/2 ciascuno.

Al decesso della Sig. [REDACTED] la sua quota di 1/2 di proprietà viene per legge distribuita a coniuge e [REDACTED] 1/6 e ai cinque figli 2/30 ciascuno. Al decesso di [REDACTED] la sua quota di proprietà (1/2 già posseduto + 1/6 ricevuto per successione) viene distribuita ai cinque figli per la quota di 2/15 ciascuno.

Inoltre, per ciò che concerne la certificazione notarile gli immobili risultano ben specificati nella loro natura di terreni o fabbricati, anche quando ci si riferisce ad essi con gli identificativi originari.

Ancora si legge “Inoltre, nella denuncia di successione di [REDACTED] non viene indicato alcun riferimento alla particella n. 751, unita alla particella n. 1044 (ente urbano) su cui insistono i fabbricati” – sul punto si rappresenta che nella successione di [REDACTED] presente l'immobile anche fg. 6 part.lla 751, come evidenziato nella ispezione allegata.

In merito all'incongruenza segnalata a pagina n. 6 della CTU relativamente ai numeri di registro della divisione, si è trattato di un refuso di battitura, mero errore materiale (infatti al punto A della relazione sono stati inseriti i dati corretti, mentre al punto B il registro 1056 al posto di 1651). Si allega nuova relazione epurata dal refuso. (doc.3)

Sperando di aver chiarito tali circostanze, si chiede al CTU di voler meglio esporre la situazione di fatto relativa all'accesso al compendio pignorato, se trattasi allo stato di

ASTE
GIUDIZIARIE®

compendio intercluso, ed, al contempo, se il compendio pignorato, una volta aggiudicato ad un terzo acquirente, non facente parte della famiglia dell'esecutata, possa essere fruibile in

via indipendente ed eventualmente voler chiarire la fattibilità ed i costi per un accesso

esclusivo ed indipendente per il futuro aggiudicatario al compendio oggetto di esecuzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allegano:

1. Denuncia successione [REDACTED] – Ispezione

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Denuncia successione [REDACTED] – Ispezione

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Relazione Notarile

Con osservanza

Roma li, 12.11.2024

Avv. Federica Apollonio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avv. Pier Luigi Boscia

ASTE
GIUDIZIARIE®

3
ASTE
GIUDIZIARIE®