

Esecuzione Immobiliare

216-2025

Giudice

Dott. Francesco Fontana

Creditore procedente

BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

Parte eseguita

[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Anna Girardello

annagirardello@libero.it – cell: 347 9490571

Custode Giudiziario

Avv. Nicola Sordi

avvnicolasordi@gmail.com – 045 590819

Arch. Anna Girardello

Vicolo Due Mori, 3/b – 37121 Verona
cell: 347 9490571
email: annagirardello@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C.F. GRRNNA68B47L781X
Pec: annagirardello@archiviodpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO.....	4
D.1.1.	Proprietà	4
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	16
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	17
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	18
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	18
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	19
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	20
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	20
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	20
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	20
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	20
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	21
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	21
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	21
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	21
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	22
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	22
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	22
D.1.13.	Valutazione del lotto	22
D.1.13.1.	Consistenza	22
D.1.13.2.	Criteri di stima	23
D.1.13.3.	Stima.....	25
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	26
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	26
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	27



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 216-2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota di 1/1
Tipologia immobile	Appartamento con cantina e garage Sup. commerciale appartamento mq. 130,00 con balconi di mq. 17,80 e cantina di mq. 6,00. Il garage ha sup. commerciale mq. 16,50
Ubicazione	Soave (VR), Via Don Silvio Grigolin n. 1
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Soave (VR), foglio 30 mappale 464 subalterno 19 categoria A/3 foglio 30 mappale 464 subalterno 25 categoria C/6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 193.500,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Nessuna
Irregolarità catastali	Nessuna
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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.

Tribunale di Verona E.I. n. 216-25 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Avv. Nicola Sordi

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

██████████ – ESECUTATO

Piena proprietà della quota di 1/1

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si tratta di lotto unico. Il pignoramento colpisce un appartamento al piano terzo con cantina al piano seminterrato e un garage al piano seminterrato siti in un condominio, edificio di quattro piani fuori terra più piano seminterrato. L'appartamento ha un unico accesso e impianti realizzati per una unica unità, quindi non è divisibile in più lotti.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà****Attuali Proprietari**

Il bene è pervenuto al signor ██████████
██████████ per i diritti pari alla piena proprietà della quota di 1/1, con atto di compravendita del 06.03.2020 n. rep. 14069/10302 notaio Pia Marinucci di Cologna Veneta (VR), trascritto il 12.03.2020 ai n. R.G. 10013 e R.P. 7092 dal signor ██████████
██████████.

Precedenti Proprietari

Il bene è pervenuto al signor ██████████
██████████ per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da notaio Fabbri Alessia da Castelnuovo del Garda (VR), in data 14.02.2017 rep. n. 1435/1189 e trascritto il 01.03.2017 ai n.ri R.G. 7975 e R.P. 5240 dalla signora ██████████
██████████.

Pervennero alla signora ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████, per la quota 1/1 della piena proprietà per atto per causa di morte –



certificato di denuncia di successione, emesso a Verona 2 (VR), il 05.08.2016 rep. n. 1400/9990/16 e trascritto il 17.08.2016 ai n.ri R.G. 33240 e R.P. 21770 in morte di [REDACTED]

[REDACTED] e deceduta il 25.08.2015; eredità devoluta alla nipote in virtù di testamento olografo pubblicato con atto del notaio De Micheli Emanuele in data 15.09.2015 rep. n. 14932/10919, registrato a Verona il 21.09.2015 al n. 17016 Serie 1T e trascritto il 22.09.2015 ai n.ri R.G. 32643 e R.P. 21460.

- In data 14.02.2017 rep. 1435/1189 notaio Alessia Fabbri di Castelnuovo del Garda (VR), risulta trascritta il 01.03.2017 ai n.ri. R.G. 7976 e R.P. 5241 l'accettazione tacita di eredità in morte della signora [REDACTED].

Pervennero alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in virtù di atto di cessione di quote a rogito del notaio Mario Mastelli di Soave (VR), in data 16.12.1985 rep. n. 46909 e trascritto a Verona il 14.01.1986 ai n.ri R.G. 1081 e R.P. 863 dal signor [REDACTED]

Pervennero ai signori [REDACTED] ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, in virtù di atto per causa di morte, certificato di denuncia di successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) den. n. 7 vol. 280 e trascritto il 05.02.1985 ai n.ri R.G. 2479 e R.P. 1939 in morte [REDACTED], eredità devoluta per legge ai figli.

Con atto per causa morte ai rogiti notaio Mastelli Mario di Soave (VR) in data 16.12.1985 rep. n. 46909 e trascritto il 05.11.2025 ai n.ri R.G. 45641 e R.P. 3330 e con atto per causa morte derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Fabbri Alessia di Castelnuovo del Garda (VR) in data 14.02.2017 rep. n. 1435/1189 e trascritto il 06.11.2025 ai n.ri R.G. 45860 e R.P. 33466, risultano accettazioni tacite di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi.

Pervennero alla signora [REDACTED] per la quota $\frac{1}{1}$ di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Mario Mastelli di Soave (VR), del 28.03.1974 rep. n. 15493 e trascritto il 26.04.1974 ai n.ri R.G. 7703 e R.P. 6378 dalla signora [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 216-25 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello
Custode: Avv. Nicola Sordi

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

L'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere di stato libero.

Risulta essere residente [REDACTED]

Si allegano il certificato di stato libero, di residenza e di famiglia. (Allegato n. E.2),

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni si trovano in Comune di Soave (VR), in una traversa della strada principale di accesso al centro del paese, Via Don Silvio Grigolini n.1. Si tratta di un appartamento posto al terzo piano con cantina e di un garage.



I beni sono così identificati al catasto fabbricati del Comune di Soave (VR):

foglio 30 mappale 464 subalterno 19

categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale, totale: 139 mq., Totale:
escluse aree scoperte: 134 mq. - rendita: € 315,56 - posto al piano S1 – 3

foglio 30 mappale 464 subalterno 25

categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., superficie catastale, totale: 17 mq.,
- rendita: € 15,70 - posto al piano S1



Vi è corrispondenza tra i dati catastali attuali, i dati dell'atto di pignoramento e i dati della Nota di Trascrizione del Pignoramento

Non vi sono variazioni catastali di rilievo avvenute nel tempo.

Confini: all'NCT: **nord** via Ippolito Nievo – **sud** Via don Silvio Grigolin – **est** mapp. 452 - 466-182 – **ovest** mapp. 838

(salvo altri confini più recenti e precisi).

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I beni oggetto di pignoramento si trovano in Comune di Soave (VR), in Via Don Grigolin n.1 che è una traversa di Viale della Vittoria, la strada principale che porta al centro del paese dalla SR 11 Verona-Vicenza. Siamo a circa 1 km. dal centro, dove vi è il Municipio. Si tratta di un condominio con intorno area di pertinenza, di forma rettangolare di quattro piani fuori terra più piano seminterrato. Si può accedere al lotto sia da Via Don Grigolin, prospetto sud, che da Via Ippolito Nievo, prospetto nord, dove da dei cancelli pedonali si accede all'area scoperta che si sviluppa sul fronte principale ovest ed è una striscia di terreno in parte pavimentata e in parte a giardino che conduce ai due accessi-vani scala. Lungo il prospetto a sud si apre l'accesso alla rampa carraia posta lungo il prospetto est che porta al piano seminterrato con i garage che hanno gli accessi direttamente sul cortile esterno.

Si tratta di un Comune con un centro storico di pregio, ben tenuto e con Castello Scaligero e con le mura ancora in un buono stato di conservazione. E' contornato da colline, famoso per i suoi vigneti e per il Vino denominato Soave. Dal paese passa il torrente Tramigna che in questa zona è ad est del nostro condominio, molto vicino. Ci troviamo a circa 25 km dal centro della città di Verona.

La zona è residenziale, proprio di fronte alla zona residenziale dove è ubicato il condominio, ad ovest rispetto a Viale della Vittoria, il condominio è ad est, vi è la grande cantina sociale di Soave, che occupa un grande lotto. Nel lotto a nord rispetto al condominio, al di là di Via Ippolito Nievo, vi è l'istituto comprensivo di Soave con la scuola secondaria di I grado e la Scuola Superiore Angelo Berti e poco più a nord sempre lungo Viale della Vittoria vi è la scuola primaria/elementare Ippolito Nievo. Tra le due scuole vi è



un campo di calcio. Si trova abbastanza vicino ai vari servizi quali il municipio, la farmacia, la posta e varie banche.

Siamo a circa 2 km dal Casello di Soave, autostrada A4, la stazione ferroviaria più vicina è nel Comune di S. Bonifacio e dista circa 4 km.

Attorno vi sono edifici di simile tipologia e costruiti circa nello stesso periodo, negli anni '60.

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

I beni oggetto di pignoramento sono un appartamento posto al piano terzo con cantina al piano seminterrato (sub 19) e un garage al piano seminterrato (sub 25). Si trovano in un condominio, denominato Condominio Vittoria, a destinazione residenziale con intorno area di pertinenza costruito nella seconda metà degli anni sessanta con agibilità datata 12.07.1966. Il condominio è di forma rettangolare, di quattro piani fuori terra più piano seminterrato, è lungo e costruito specularmente, con due vani scale senza ascensore. Si può accedere al lotto sia da Via Don Grigolin, prospetto sud, che da Via Ippolito Nievo, prospetto nord, dove da dei cancelli pedonali si accede al lotto nell'area scoperta che si sviluppa sul fronte principale ovest ed è una striscia di terreno in parte pavimentata e in parte a giardino che conduce ai due accessi-vani scala. L'area è recintata da muretto con soprastante cancellata metallica e siepi. Lungo il prospetto a sud su Via Grigolin, si apre l'accesso della rampa carraia che si sviluppa lungo il prospetto est e porta al piano seminterrato con i garage che hanno i portoni direttamente sul cortile esterno. Il piano seminterrato ospita cantine e garage.

Il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione, ha struttura portante in muratura di laterizio e pilastri in calcestruzzo armato, i solai e la struttura del tetto sono in laterocemento con travi in c.a.. La copertura è in coppi di laterizio, esternamente è intonacato e tinteggiato, con distacco di intonaco e di tinteggiatura in alcuni punti.

L'edificio ha avuto Licenza di costruzione n. 5816 rilasciata il 29.01.1964, con agibilità n.5816 del 12.07.1966, successivamente è stata rilasciata una SCIA in Sanatoria n. 84/21 protocollata per via telematica il 20.12.2021, per modifiche interne, prospettiche e per le parti comuni del fabbricato, che ha sanato l'immobile nel suo complesso. Successivamente è stata richiesta la Segnalazione Certificata per agibilità parziale secondo art. 24 DPR 380/2001 per la SCIA in Sanatoria, l'agibilità è stata depositata telematicamente il 17.07.2024 . L'immobile risulta quindi conforme all'ultima SCIA presentata.

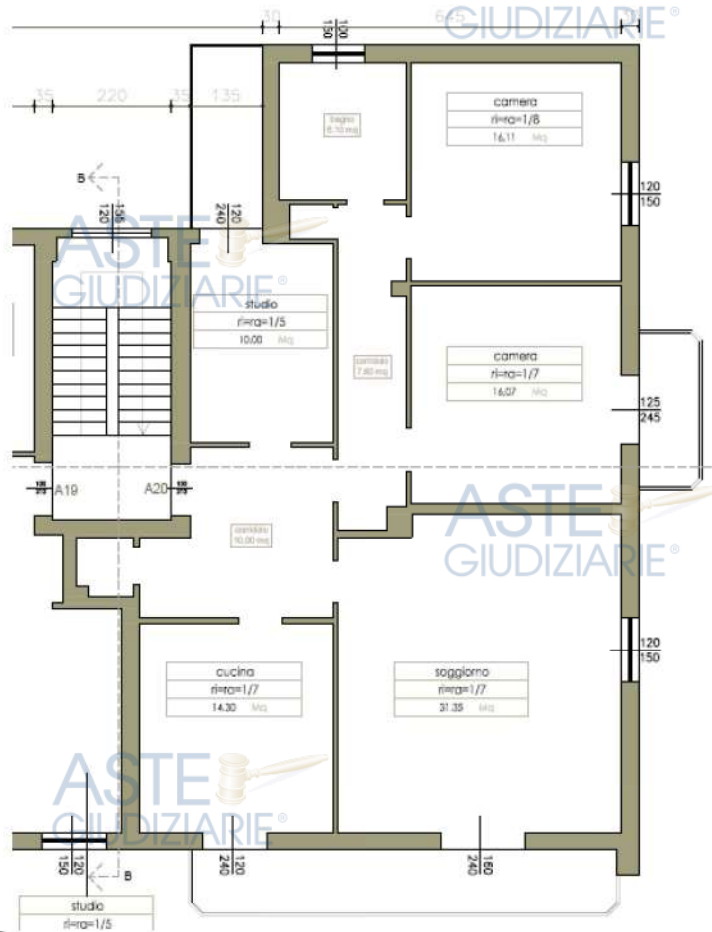
Di seguito alcune fotografie del condominio.



Prospetto su Via Grigolin e cortile con accesso carraio

L'appartamento, di superficie commerciale di 130 mq. più i balconi di mq. 17,80 complessivi, è composto dai seguenti locali di superficie netta: ingresso di mq. 10,00, piccolo ripostiglio di mq. 1,20 mq., soggiorno di mq. 31,35, cucina di mq. 14,30, studio di mq. 10,00, corridoio di mq. 7,60, piccolo vano ripostiglio di mq. 0,55 dove vi è la caldaia che si trova tra il bagno e il corridoio, due camere di mq. 16,05 e mq. 16,10 e un bagno di mq. 6,10. L'altezza interna è di mt. 3,00. Vi sono tre balconi il più grande ha due porte finestre, una dal soggiorno e l'altra dalla cucina ed è di mq. 9,20, un altro è di mq. 4,00, si accede da una delle camere lungo il prospetto sud, all'altro si accede dallo studio ed è sul prospetto nord, sopra al cortile dove vi sono i garage. Al piano seminterrato vi è la cantina di forma rettangolare, che ha una superficie netta di mq. 5,20 e commerciale di 6,00 mq.





PIANO TERZO



PIANO SEMINTERRATO

Pianta dell'appartamento al piano terzo e della cantina al piano seminterrato
Estratto della tavola della SCIA in sanatoria

Tribunale di Verona E.I. n. 216-25 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Avv. Nicola Sordi



L'appartamento è stato recentemente ristrutturato, vi sono nuovi pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, nuovi rivestimenti in bagno e cucina, i serramenti sono nuovi in pvc con vetrocamera, sono state sostituite anche le tapparelle con nuove in pvc. Sono stati rifatti l'impianto elettrico, mancano solo in pochi punti le scatole, i frutti e gli interruttori, quindi va terminato l'impianto, poi sono stati rifatti completamente il bagno anche con nuovi sanitari, la cucina è stata rifatta con nuovo impianto e attacchi idraulici ed è stato sistemato l'impianto di riscaldamento con nuovi termosifoni in tubolari in acciaio e termoarredo in bagno. Si è notato che l'attacco e scarico della lavatrice è stato fatto nella camera a confine con il bagno. Vi è l'impianto di condizionamento con macchina esterna posta nel balcone dello studio e due split, uno nel locale di ingresso ed uno nel corridoio. Il riscaldamento è autonomo, la caldaia si trova nel piccolo vano ripostiglio tra bagno e corridoio. Le porte sono nuove in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è blindato. L'appartamento sembrerebbe non essere stato mai abitato in quanto in ristrutturazione ma ormai finito, se non per la mancanza di piccole opere di finitura. Non essendo appunto mai stato, dopo la ristrutturazione, probabilmente mai abitato, gli impianti vanno controllati e eventualmente sistemati/ultimati per il loro funzionamento.

L'appartamento ha l'Attestato di Prestazione Energetica e risulta essere in CLASSE F Di quanto descritto si terrà conto nella stima del bene.

A seguire foto dei locali principali dell'appartamento



Ingresso



GIUDIZIARIE®





Cucina



Soggiorno



Balcone della
Cucina e soggiorno

Tribunale di Verona E.I. n. 216-25 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello
Custode: Avv. Nicola Sordi





Studio

Balcone dello studio



Corridoio



Camera

Balcone della camera

Tribunale di Verona E.I. n. 216-25 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Avv. Nicola Sordi





Camera



Bagno

Al piano interrato vi è la cantina, accatastata con l'appartamento, si arriva dal vano scala comune. E' di forma regolare, rettangolare. Ha una superficie interna netta di circa mq. 5,20 e superficie commerciale di circa mq. 6,00. L'altezza è di ml 2,05. La pavimentazione è in battuto di cemento, i muri sono intonacati, ha l'illuminazione interna.

La porta d'accesso è in tavole di legno.





Foto della Cantina

Al piano interrato vi è il garage SUB 25, che ha l'accesso, direttamente sul cortile esterno. Si arriva al cortile da rampa carraia da Via Don Silvio Grigolin. Il garage è di forma regolare, rettangolare. Ha una superficie interna netta di circa mq. 14,95 e superficie commerciale di circa mq. 16,50. L'altezza è di mt. 2,57. La pavimentazione è in battuto di cemento, vi è l'illuminazione, la basculante metallica è ad apertura manuale. La larghezza interna è di mt. 2,65, in fondo vi è un pilastro appoggiato alla parete.



Garage



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

Si può accedere al lotto sia da Via Don Grigolin, prospetto sud, che da Via Ippolito Nievo, prospetto nord, dove da dei cancelli pedonali si entra nella proprietà, area scoperta che si sviluppa sul fronte principale ovest ed è una striscia di terreno in parte pavimentata e in parte a giardino che conduce ai due accessi-vani scala, il nostro androne vano scale è il sub 46. Da questo vano scale senza ascensore si può salire all'appartamento al terzo piano o scendere al piano seminterrato dove c'è la cantina. Sempre da qui da un portoncino si esce nel cortile dove vi è il garage. Lungo il prospetto a sud si apre l'accesso alla rampa carraia posta lungo il prospetto est che porta al piano seminterrato con i garage che hanno gli accessi direttamente sul cortile esterno.



Ingresso pedonale da Via Grigolin



Ingresso carraio



Accesso all'androne e al vano scale dall'area comune



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano Regolatore del Comune di Soave il bene si trova in Zona Territoriale Omogenea di Completamento B2/35. L'area è stata sottoposta a vincolo paesaggistico a seguito del D.M. 8 aprile 1974, pubblicato G.U. n. 123 del 13.05.1974.



Estratto Piano Regolatore – ZTO B.2.35

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Vi è la conformità catastale relativa al nominativo dell'intestatario catastale dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali sono conformi.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

- Licenza di costruzione n. 5816 rilasciata il 29.01.1964, per costruzione nuovo fabbricato ad uso abitazione. Domanda presentata in data 07.12.1963 dal signor Priori Dario.
- Certificato di Abitabilità rilasciato il 12.07.1966 n. 5816, rilasciato al signor Priori Dario. Lavori iniziati il 15.5.1964 e ultimati in data 9.7.1966.
- SCIA in Sanatoria alternativa al P.C. n. 84/21, rilasciata dal Comune di Soave, protocollata il 20.12.2021 n. prot. 0486108. Domanda presentata dall'Amministratore di Condominio Marzia Genesini.

Con tale permesso, si è richiesta la sanatoria nel complesso del condominio che aveva varie piccole difformità, per opere interne ed esterne. Nella relazione allegata alla SCIA così è scritto:

Si precisa che la consistenza complessiva dell'immobile è rimasta inalterata sin dalla sua costruzione, pertanto con la presente segnalazione si chiede:

- applicazione comma 1, art. 34-bis - *Tolleranze costruttive*, DPR 380/01 per il mancato rispetto della superficie coperta e della cubatura, entrambi contenuti nel limite del 2%;

- applicazione comma 1, art. 37 - *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità* per la riduzione dell'altezza del fabbricato fuori terra (da m 14,60 a m 14,35), riduzione della distanza del fabbricato verso il confine est (che rimane comunque entro il limite dei m 5,00 da confini e di m 10,00 da fabbricati), apertura/chiusura nuovi fori, realizzazione scaletta di accesso sul prospetto sud, scostamento/realizzazione divisorii interni ai vari piani;

Relativamente all'aspetto paesaggistico, all'epoca della realizzazione dell'immobile (agibilità del 1966) l'area era libera da vincoli pertanto si chiede Autorizzazione paesaggistica postuma, art. 146 D. Lgs. 42/2004 per le modifiche introdotte durante la realizzazione del fabbricato e mai recepite da alcun titolo abilitativo.

Nella sanatoria sono, oltre alle difformità condominiali, sanati tre appartamenti, che avevano problemi di rapporti aeroilluminanti, erano carenti dell'ottavo, come previsto dalla normativa, e quindi sono stati sanati, tra questi non vi è il nostro pignorato in quanto a posto.

Quindi con tale scia il condominio nel suo complesso risulta tutto sanato.

Vi è parere positivo ASL e Beni Ambientali.



- Segnalazione Certificata per Agibilità parziale (art. 24 DPR 380/2001) denominata SCAGI, per agibilità delle parti comuni del Condominio Vittoria N. 84/21/1605 SUAP del 17.07.2024. Domanda presentata dall'Amministratore di Condominio Marzia Genesini.

Risulta quindi la conformità edilizia di tutto l'immobile e dei beni pignorati.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è libero da alcuni d'anni.

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

L'immobile è libero.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data 12.03.2020 nn. R.G. 10015 e R.P. 1666 a garanzia di mutuo fondiario concesso a favore di **Banco BPM – Società per azioni** con sede a Milano, C.F. 09722490969 e contro il signor [REDACTED]

Con atto del 06.03.2020 notaio Pia Marinucci, Rep. n. 14070/10303. Durata del mutuo anni 30.

importo totale: € 163.500,00

importo capitale: € 109.000,00

- **Ipoteca giudiziale** nascente da Decreto Ingiuntivo del 18.06.2025 n. rep. 2435 emesso dal Tribunale Ordinario di Brescia, a favore di Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede a Vestone (BS), C.F. 00283510170, contro il signor [REDACTED]

importo capitale: € 25.000,00

- **Verbale di pignoramento Immobili** atto dell' Ufficiale Giudiziario di Verona, presso il Tribunale di Verona del 18.07.2025 rep. n. 5336 e trascritto a Verona in data 19.09.2025 al n. R.G. 37614 e R.P. 27536 a favore di **Banco BPM – S.P.A.** con sede a Milano, C.F. 09722490969 contro il signor ██████████

- **Trascrizione nn. R.G. 37868 e R.P. 27687** del 22.09.2025, nascente da atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione controllata emessa dal Tribunale di Verona in data 03.07.2025 rep. n. 121/2025 a favore di Massa di Creditori della Liquidazione controllata

██████████ e del socio accomandatario ██████████ contro ██████████

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di pre ██████████ one da parte di soggetti terzi sull'immobile

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I beni oggetto di pignoramento si trovano all'interno del Condominio Viale Vittoria sito in Soave (VR), via Grigolin n. 1 e Via Nievo n. 1.

Il condominio è amministrato dall'Architetto Marzia Genesini, si allega il bilancio ricevuto dall'amministratore, il bilancio consuntivo 2023-2024 e il bilancio preventivo 2024-2025 e il prospetto rate raggruppato per anagrafica.

In tali spese vi sono anche delle spese straordinarie per sanatoria dell'immobile e aggiornamento catasto appartamenti e garage. Da quanto ricevuto nel dicembre 2025 risulta che:

Spese condominiali medie annue circa: **€ 700/800,00**

Spese condominiali scadute ed insolute degli ultimi due anni

totali dei bilanci sono: **€ 2.890,67**



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

L'immobile è di un soggetto privato ed è stato acquistato da privati, è pervenuto al signor [REDACTED] per atto di compravendita del 06.03.2020 n. rep. 14069/10302 notaio Pia Marinucci di Cologna Veneta (VR), trascritto il 12.03.2020 ai n. R.G. 10013 e R.P. 7092 dal signor Potenza Alfredo.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattandosi di pignoramento della quota di 1/1, non si predispose progetto divisionale.

L'appartamento si ritiene non sia divisibile il tutto è dovuto alla sua conformazione e tipologia e la parte impiantistica sarebbero difficilmente modificabile.

D.1.13. Valutazione del lotto**D.1.13.1. Consistenza**

Di seguito viene individuata la destinazione e consistenza dei beni immobili oggetto di stima considerando la superficie commerciale degli stessi e ricavando la superficie equivalente, desunta applicando i coefficienti di riduzione, per la successiva stima.

Appartamento con balconi e cantina – fg. 30 mapp. 464 - SUB 19

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Appartamento	Piano terzo	130,00	1	130,00
Balcone	Piano terzo	9,20	0,25	2,30
Balcone	Piano terzo	4,00	0,25	1,00
Balcone	Piano terzo	4,60	0,25	1,15
Totale Appartamento		147,80		134,45
Cantina	Piano seminterrato	6,00	0,25	1,50
Totale complessivo		153,80		135,95



Garage - fg. 30 mapp. 464 - SUB 25

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Garage	Piano seminterrato	16,50	1	16,50
Totale		16,50		16,50

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità, l'esposizione, la salubrità del luogo, l'urbanizzazione e i servizi presenti. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona nelle ordinarie compravendite a libero mercato, secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, l'ufficio tecnico del comune di Soave (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, si inseriscono nella stima i dati dell'osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che sono un riferimento di base. Inoltre si sono interrogate Agenzie Immobiliari del luogo e online al fine di comprendere il mercato della zona.

Si procede a stimare il bene per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della stima. Nella stima è insito il valore delle parti comuni.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre le superfici dei balconi e cantina vengono moltiplicate per coefficienti di riduzione, così da ricavare la superficie equivalente complessiva, di seguito si indicano i coefficienti di riduzione che vengono applicati nelle stime. Il garage viene stimato a corpo:



- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,50
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- balconi scoperti sino a 15 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati), portici coperti, sino a 15 mq.: 0,35
- terrazze sino a 30 mq.: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre i 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- giardini e spazi scoperti.: da 0,10 a 0,15

Si riferiscono i valori del mercato Immobiliare riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI

Provincia: Verona

Comune: Soave

Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO, E TERRITORIO SUD COMPRESA TRA L'AUTOSTRADA SERENISSIMA

Codice di Zona: B1

Microzona Catastale n. : 2

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	1300	1500
Abitazioni di Tipo economico	Normale	920	1300

Visto soprattutto il buono stato di manutenzione dell'immobile che è stato da poco ristrutturato e che ha bisogno solo di piccole rifiniture per essere completato, si ritiene di dare un valore al mq. di € 1.400,00



D.1.13.3. Stima

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): **sub 19**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti sopra esposte:

Appartamento	130,00	€ 1.400,00	€ 182.000,00
Balcone	2,30	€ 1.400,00	€ 3.220,00
Balcone	1,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00
Balcone	1,15	€ 1.400,00	€ 1.610,00
Cantina	1,50	€ 1.400,00	€ 2.100,00
	135,95		€ 190.330,00
			€ 190.000,00

CHE SI ARROTONDA A

- Valore corpo: **€ 190.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 190.000,00**

Stima Garage - sub 25

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
Garage	16,50	A corpo	€ 10.000,00
			€ 10.000,00
		- Valore complessivo diritto quota intero 1/1:	€ 10.000,00

Il totale della stima degli immobili pignorati è quindi di:

- Appartamento con cantina SUB 19: **€ 190.000,00**
- Garage SUB 28: **€ 10.000,00**
- **TOTALE** **€ 200.000,00**



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia (quota parte):	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (quota parte):	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni circa: Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 3%	€ 500,00
TOTALE da sottrarre alla stima dell'immobile	€ 6.000,00 € 6.500,00

Quindi il valore dell'immobile è dato da
€ 200.000,00 - € 6.500,00 = **€ 193.500,00**

Quota in capo 1/1 a [REDACTED]

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile, quota di 1/1 in capo all'esecutato
al netto delle decurtazioni

€ 193.500,00

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, 11.03.2026

Il perito estimatore

Arch. Anna Girardello

Anna Girardello
ORDINE
 degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
 della provincia di
VERONA
Anna Girardello
 n° 1298
 sezione A
 settore architettura
ARCHITETTO



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato di Stato libero di residenza e di famiglia
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Visure storiche del Catasto
- E.5. Estratto di mappa
- E.6. Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Attestato Prestazione Energetica
- E.10. Risposta Agenzia Entrate Assenza locazioni
- E.11. Fotografie degli interni
- E.12. Fotografie degli esterni
- E.13. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.14. Comunicazione amministratore spese condominiali e bilanci

