

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARIPERIZIA DI STIMA
CON DUE LOTTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE | R.G. 227/2024

GIUDICE | Dott.ssa Paola Salmaso

CREDITORE PROCEDENTE | ITACA SPV S.r.l.

PARTE ESECUTATA |

ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto

Via Zamboni 24

37131 Verona

studio@amarchitetto.it

+39 335 1027834

CUSTODE GIUDIZIARIO | Avv. Agnese Bolognesi

Via Leoncino 16

37121 Verona

agnese.bolognesi@studiodindo.it

+39 045 8001884

amedeo margotto	p.i.: 04950920233
via zamboni 24 - vr	c.f.: MRG MDA 63T31 L781K
37131 verona - vr	c.d.: KRRH6B9

ama
studio@amarchitetto.it

SOMMARIO

A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO.....	5
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1.....	5
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2.....	6
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTATA.....	7
C.	DIVISIONE IN LOTTI.....	7
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	7
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAPRINO VERONESE.....	7
D.1.1.	Proprietà.....	7
D.1.1.1.	Ricerche presso uffici anagrafici – Camera Commercio.....	7
D.1.2.	Identificazione catastale beni oggetto di vendita.....	8
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	8
D.1.3.1	Contesto.....	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	9
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	11
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi al bene immobile.....	12
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	13
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	13
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	13
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	14
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	15
D.1.7.2.	Opponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	15
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	15
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	15
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	16
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili.....	16

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	17
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	17
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	17
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	17
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	17
D.1.13. Valutazione del lotto.....	18
D.1.13.1. Consistenza	18
* inclusa superficie vano scala comune Sub 3.....	18
D.1.13.2. Criteri di stima	18
D.1.13.3 Stima	19
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	20
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	20
D.1. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN LOCALITA' BRENTANI SNC	21
D.1.1. Proprietà	21
D.1.1.1. Ricerche presso uffici anagrafici – Camera Commercio	21
D.1.2. Identificazione catastale beni oggetto di vendita.....	21
D.1.3. Descrizione dei beni.....	22
D.1.3.1 Contesto	22
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	22
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	25
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi al bene immobile.....	26
D.1.4. Situazione urbanistica della zona.....	27
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile.....	27
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	27
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile.....	28

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi



D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	29
D.1.7.2. Opponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	29
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	29
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	29
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	30
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili.....	30
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	30
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	30
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	30
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	31
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	31
D.1.13. Valutazione del lotto.....	31
D.1.13.1. Consistenza.....	31
D.1.13.2. Criteri di stima.....	31
D.1.13.3 Stima.....	32
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	33
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	33
E. ALLEGATI GENERALI.....	34



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

procedura	RGE 227/2024
lotto	Lotto 1
diritto oggetto di vendita	Piena proprietà 1/1 [REDACTED]
tipologia immobile	Unità destinata ad ufficio PT e soprastante unità di abitazione P1 con cortile pertinenziale Superficie commerciale 114,87 mq
ubicazione	Via Corrubio, 73 fraz. Pesina del Comune di Caprino V.se (VR)
dati catastali	C.F. Foglio 37 Mapp. 20 Sub. 1,2
valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 154.000,00
stato di occupazione	Entrambe le unità sono locate con contratto abitativo di tipo transitorio
irregolarità edilizie	Si
irregolarità catastali	Si
formalità non cancellabili	No
note	



TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

5

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

procedura	RGE 227/2024
lotto	Lotto 2
diritto oggetto di vendita	Piena proprietà 1/1 [REDACTED]
tipologia immobile	Abitazione unifamiliare con pertinenze esclusive e terreno Superficie commerciale 255,85 mq
ubicazione	Via Canova, 6/C fraz. S. Maria, Zevio (VR)
dati catastali	C.F. Foglio 5 Mapp. 674 Sub. 5; C.T. Foglio 5 Mapp. 674
valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 364.000,00
stato di occupazione	Libero e nella disponibilità del proprietario
irregolarità edilizie	Si
irregolarità catastali	No
formalità non cancellabili	No
note	



TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE | Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE | Avv. Agnese Bolognesi

6

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTATA

Il soggetto esecutato Sig. [REDACTED] gode della piena proprietà 1/1 di tutti i beni immobili facenti parte del Lotto 1 siti nel comune di Caprino V.se (VR) in via Corrubio, 73 (C.F. Fg. 37 Mapp. 20 sub 1 e 2).

Il soggetto esecutato Sig.ra [REDACTED] gode della piena proprietà 1/1 di tutti i beni immobili facenti parte del Lotto 2 siti nel comune di Zevio (VR) in via Canova, 6/C (C.F. Fg. 5 Mapp. 674 sub 5 e C.T. Fg. 5 Mapp. 674).

C. DIVISIONE IN LOTTI

La divisione in due lotti dei beni immobili oggetto di pignoramento è dovuta al fatto che ciascun lotto è collocato in un diverso comune della provincia di Verona: rispettivamente Caprino V.se e Zevio.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAPRINO VERONESE****D.1.1. Proprietà**

I beni oggetto della presente esecuzione ed afferenti al Lotto 1, identificati al C.F. del Comune di Caprino V.se (VR) al Fg. 37 Mapp. 20 Sub 1 e 2, sono pervenuti al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di cessione di quota immobiliare del notaio Emanuele De Micheli di Verona del 17 Ottobre 2014, n. 12337 di repertorio, n. 8954 di raccolta, registrato a Verona il 1 Novembre 2014 n. 18568 Serie 1T e trascritto a Verona il 3 Novembre 2014 ai n.ri 35384/24604.

Gli stessi beni sono pervenuti al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 dal Sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Farinaro di Caprino V.se del 23 Aprile 2007, n. 6308 di repertorio, n. 2817 di raccolta, registrato a Caprino V.se (VR) il 26 Aprile 2007 n. 254 Serie 1T e trascritto a Verona il 2 Maggio 2007 ai n.ri 12554/21490.

D.1.1.1. Ricerche presso uffici anagrafici – Camera Commercio

Quanto emerso dalla certificazione anagrafica pervenuta ed allegata alla presente esecuzione, il Signor [REDACTED] risulta residente in Via Canova n. 6/C nel Comune di Zevio (VR). Il Sig. [REDACTED] separazione dei beni con la

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

7

Sig.ra [REDACTED] nat [REDACTED]
[REDACTED] (VR [REDACTED])
[REDACTED]

D.1.2. Identificazione catastale beni oggetto di vendita

La proprietà risulta così identificata al C.F. di Caprino V.se (VR):

- Foglio n. 37;
- Particella 20 Sub. 1, Cat. A/10, Classe 1, Cons. 1,5 vani, Sup. cat. 66 mq, R.C. 449,32 euro, Via Corrubbio snc Piano T;
- Particella 20 Sub. 2, Cat. A/4, Classe 2, Cons. 3,0 vani, Sup. cat. 61 mq, R.C. 145,64 euro, Via Corrubbio snc Piano T-1.

Intestazione: [REDACTED] nato a Formia (LT) [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni + 1/2;

Nota:

è da considerarsi incluso nel pignoramento anche il bene distinto al C.F. Fg. 37 Mapp. 20 sub 3 (scala) BCNC ai sub 1 e 2, privo di intestazione.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il fabbricato ospitante le due unità ad ufficio (PT) e abitazione (P1) si trova in zona centrale della frazione Pesina nel Comune di Caprino Veronese (VR), a circa 3 chilometri ad ovest del centro principale. Questo contesto collinare si configura come un piccolo centro abitato caratterizzato dalla presenza di pochi edifici a destinazione varia, tra cui piccole attività commerciali posizionate sulla strada principale (via San Luigi), la frazione è inoltre attraversata da nord a sud da un progno. A nord della frazione si trovano alcuni campi sportivi e parchi gioco. A sud si trovano alcune attività di interesse quali una farmacia, alcuni ristoranti e bar. Immediatamente al di fuori del nucleo abitato, il contesto è di tipo rurale-collinare, in pendenza su costa rivolta a sud.

La località è scarsamente dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ma è ben collegata dal punto di vista viario con il centro limitrofo (Caprino V.se) e con quindi la città di Verona.

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

8



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

Il fabbricato ove sono collocate le unità oggetto di stima è sito in Via Corrubio n. 73, nella frazione Pesina del Comune di Caprino V.se. Esso si sviluppa nel suo complesso su due livelli fuori terra. La costruzione, dalla forma trapezoidale, è composta di due unità indipendenti, più una cantina ed un terrazzo. L'unità posta al piano terra, se pur destinata dal punto di vista edilizio e catastale ad ufficio, in realtà costituisce unità di abitazione. L'unità al piano primo a tutti gli effetti invece è un'abitazione ed è dotata di un terrazzo ad uso esclusivo. Parti di uso comune sono la scala interna di collegamento dei due piani e una cantina al piano terra (non accatastata). E' in fine presente una piccola area esterna tipo corte, di pertinenza esclusiva del sub 1, ove sono distinti due posti auto.

Ufficio PT – sub 1

L'accesso all'ufficio avviene prima da un portoncino in legno con serratura semplice posta direttamente sulla via pubblica, quindi, attraverso il passaggio da un piccolo spazio interno comune (Sub. 3), si accede all'ufficio, il cui ingresso è delimitato da una seconda porta in legno con serratura semplice.

L'ufficio nei fatti è allestito ed utilizzato come unità di abitazione indipendente ed è così sviluppato: ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno con antibagno, un ripostiglio e una camera da letto. L'altezza interna dei locali è pari a 2.77 m.

Le superfici perimetrali interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres in tutti i locali, compreso il bagno; ove le pareti sono rivestite di piastrelle di ceramica smaltata. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con oscuranti esterni in ante di legno verniciato e le porte interne sono tamburate cieche con cornici e pannellature in legno. Il bagno è dotato di lavabo, wc e doccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas indipendente, posta nell'antibagno e ha come terminali riscaldanti dei radiatori in alluminio. Il generatore produce anche l'acqua calda sanitaria. Il piano cottura installato è alimentato da linea gas autonoma. È presente un impianto elettrico sottotraccia a 220 v. L'approvvigionamento idrico, di gas ed

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

9



elettrico avvengono da rete pubblica, così come gli scarichi fognari confluiscono nella fognatura pubblica.



Abitazione P1 – sub 2

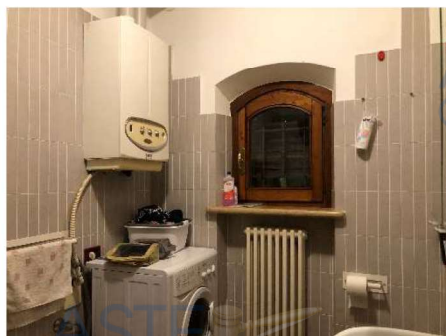
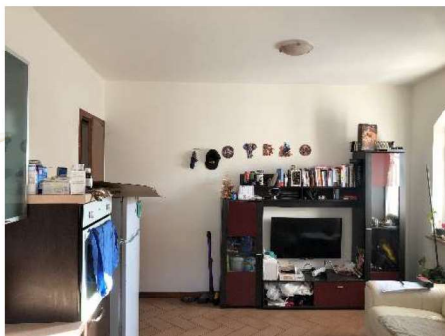
L'accesso all'unità abitativa avviene prima da un portoncino in legno con serratura semplice posta direttamente sulla via pubblica in condivisione con l'unità al piano terra, da qui si sale la rampa di scale (Sub. 3) da cui al primo pianerottolo si accede sia alla terrazza, sia, dopo alcuni scalini all'unità di abitazione il cui ingresso è delimitato da una seconda porta in pvc/alluminio con serratura semplice.

L'unità al piano primo è così sviluppata: ingresso-corridoio, bagno, camera da letto e soggiorno con angolo cottura. L'abitazione è dotata di un'ampia terrazza di pertinenza esclusiva, posta sul fronte nord. L'altezza interna dei locali è pari a 2.70 m.

Le superfici perimetrali interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres in tutti i locali, compreso il bagno; ove le pareti sono rivestite di piastrelle di ceramica smaltata. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con oscuranti esterni in ante di legno verniciato e le porte interne sono tamburate cieche con cornici e pannellature in legno.



L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas indipendente, posta nel bagno e ha come terminali riscaldanti dei radiatori in alluminio. Il generatore produce anche l'acqua calda sanitaria. Il piano cottura installato è alimentato da linea gas autonoma. E' presente un impianto elettrico sottotraccia a 220 v. L'approvvigionamento idrico, di gas ed elettrico avvengono da rete pubblica, così come gli scarichi fognari confluiscono nella fognatura pubblica.



La struttura portante dell'edificio è costituita al pian terreno da setti portanti in muratura mista; i solai sono realizzati in latero-cemento e così pare che possa essere anche per la struttura a falde di copertura; Il manto di copertura è impermeabilizzato con guaina e soprastanti coppi.

La qualità costruttiva dell'edificio e delle due unità che lo compongono è discreta, con finiture di livello medio-economico. Lo stato di manutenzione dell'edificio può definirsi comunque buono, poiché di recente ristrutturato.

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

Le pertinenze dell'abitazione sono:

– numero due posti auto su via San Luigi identificati catastalmente come di pertinenza esclusiva del sub 1 (ufficio);

- cantina al piano terra non accatastata;
- terrazza al piano primo pertinenza esclusiva del sub 2 (abitazione).

I due posti auto scoperti si trovano su strada, sulla via San Luigi; la pavimentazione è in asfalto, in continuità con il manto stradale e i posti sono delimitati da strisce bianche. L'accesso da strada è libero.

La cantina, non accatastata, né autorizzata dal punto di vista edilizio, si trova al pian terreno; l'accesso avviene tramite il pianerottolo al sub 3, quindi attraverso una porta in legno a serratura semplice, la pavimentazione interna è in gres e le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate. La cantina è dotata soltanto di impianto elettrico ed è utilizzata come deposito.

La terrazza, da ultima, è collocata al piano primo e ha forma trapezoidale. Su tre lati vi è un muretto basso su cui è installata una recinzione in maglie metalliche, mentre per un lato è adiacente all'edificio; la pavimentazione è realizzata in gres.



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

L'accesso pedonale alle due unità avviene da strada tramite un portoncino in legno, l'accesso alle due unità avviene tramite il Sub 3 (pianerottolo e scala BCNC), al piano terra l'accesso al sub 1 avviene tramite una porta in

legno con serratura semplice mentre per accedere al Sub 2 si sale al piano primo tramite le scale, l'accesso avviene tramite una porta in pvc.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'area su cui sorge il fabbricato, da quanto indicato nel P.I. del Comune di Caprino V.se, risulta essere in "ZONA A – Centro Storico", ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico – corsi d'acqua, ai sensi del Dlgs n. 42/2004; è all'interno della fascia di rispetto idraulica dei 4 e 10 metri ai sensi del R.D. 1904, n. 368, R.D. 1904 n. 523 D.lgs 152/2006, l'area è inoltre identificata come non idonea ai fini edificatori. L'edificio è identificato come "Edificio soggetto a piano di recupero" sulla tavola dei gradi di intervento.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione dei beni afferenti al lotto e distinti al C.F. del Comune di Caprino V.se (VR) Fg. 37 Mapp. 20 Sub 1 e 2 risulta coerente con il titolo di provenienza. I beni immobili BCNC distinti dal Sub. 3 non risultano inseriti nel pignoramento, poiché non riportano intestazione, ma a tutti gli effetti si tratta di beni comuni non censibili sui quali i Sub. 1 e 2 vantano diritti.

Le planimetrie catastali, risalenti al 1993, non ritraggono in maniera corretta i beni. Infatti la planimetria dell'unità destinata ad ufficio (Sub. 1) manca completamente della rappresentazione della cantina. Inoltre le opere interne realizzate in assenza di titolo dall'attuale proprietà non sono riportate nella planimetria citata. Dal momento in cui però tali difformità non risulterebbero sanabili da un punto di vista edilizio-urbanistico, anche in termini di destinazione d'uso dei locali, il perito ritiene che non sia necessario apportare alcuna variazione alle attuali planimetrie, in prospettiva di una rimessa in pristino dello stato autorizzato.

La planimetria catastale dell'unità destinata a residenza (Sub. 2) invece risulta corretta. Non del tutto corretto è l'elaborato planimetrico, di cui si consiglierebbe un aggiornamento.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati edificati secondo il progetto assentito da parte del Comune di Caprino V.se mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

13

- Concessione n. 62/89-2/39 – prot. 2611 – del 02/09/1993
- Abitabilità n. 62/89 – del 06/10/1994

Effettuate le verifiche metriche all'atto del sopralluogo si evidenzia come nel piano terra del fabbricato (volume autorizzato) siano stati ricavati in totale assenza di autorizzazione una camera da letto, e un angolo cottura cambiando l'uso autorizzato dell'unità da ufficio a residenza.

A seguito del confronto avuto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Caprino V.se ed alla luce della normativa edilizia ed urbanistica vigente, in via del tutto prudentiale si ritiene che le modifiche apportate all'ufficio Sub. 1, non siano da ritenersi sanabili. Andrà dunque ripristinato lo stato dei luoghi secondo il progetto autorizzato.

Per quanto riguarda la legittimità della cantina presente al piano terra, non essendo la stessa rappresentata né negli elaborati della concessione del 1993, né nelle planimetrie catastali (fa eccezione l'elaborato planimetrico dove ne è identificato soltanto il sedime), non si sono rilevati altri documenti tali da comprovarne la preesistenza. E' pur vero che la cantina si trova nel sottosuolo della terrazza del primo piano (Sub. 2), che invece compare sia nelle planimetrie catastali, sia in quelle del progetto autorizzato, quindi probabilmente essa risale all'origine del fabbricato, ma non essendo il dato certo, in via prudentiale il perito ritiene di considerare non sanabile il bene.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

Le due unità catastali/funzionali che compongono l'immobile ad oggi non risultano nella piena disponibilità del proprietario, Sig. [REDACTED], in quanto entrambe sono locate a terzi con contratto di natura transitoria.

Il Sub. 2 (abitazione P1) è locato ai Sig.ri [REDACTED] – C.F. [REDACTED] G – ed al Sig. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – con contratto di locazione abitativa transitoria della durata di mesi 12 dal 01.11.2024 al 31.10.2025, registrato a Verona il 31.10.2024 al prot. n° 24103110325012971, con canone annuo pattuito in € 7.200,00. Il canone di locazione, a parere del perito, risulta congruo.

Il Sub. 1 (ufficio PT) è locato al Sig. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – con contratto di locazione abitativa transitoria della durata di mesi 12 dal 01.09.2024 al 31.08.2025, registrato a Verona il 16.09.2024 al prot. n°

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

14

██████████ con canone annuo pattuito in € 6.000,00. Essendo la destinazione d'uso prevista per il bene ad ufficio, si rileva che non può essere sottoscritto un contratto di locazione abitativa della tipologia di quello descritto.

Essendo comunque i due contratti di locazione citati a natura transitoria, ed avendo entrambe data di registrazione posteriore a quella di notifica del pignoramento (28/08/2024), in entrambe i casi possono dirsi non opponibili alla presente procedura esecutiva.

All'interno delle due unità si trovano arredi di proprietà dell'esecutato e suppellettili di proprietà dei locatari. Non è dato sapere se le suppellettili presenti nella cantina siano di proprietà di uno o di più locatari.

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

Gli immobili sono attualmente occupati dagli affittuari, come identificati nei contratti innanzi citati.

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

Dall'analisi della documentazione ipotecaria e dei contratti di locazione di cui al punto D.1.7. in allegato alla stima, non risultano esistere titoli opponibili alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rep. 6309/2818 del notaio Farinaro Pasquale, iscritta a Verona in data 02/05/2007 al n° 21491 R.G. e al n° 4947 R.P. a favore di Cassa Rurale Bassa Vallagarina Banca di credito cooperativo scarl – C.F. 09722490969 – con sede in Ala (TN), per la somma complessiva di € 354.000,00 a garanzia di un capitale di € 250.000,00, a carico di ██████████
██████████ innanzi identificati, per la quota di 1/2 ciascuno. L'ipoteca di cui sopra riguarda per la quota di 1/1 l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

15



- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 3204/2019 del Tribunale di Verona iscritta a Verona in data 17/10/2019 al n° 41383 R.G. e al n° 7131 R.P. a favore di Unicredit spa – C.F. 00348170101 – con sede in Milano, per la somma complessiva di € 150.000,00 a carico di [REDACTED], innanzi identificato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per la quota di 1/1 l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo rep. 4663/12224 di Agenzia delle Entrate e Riscossione, iscritta a Verona in data 23/07/2024 al n° 30431 R.G. e al n° 4399 R.P. a favore di Agenzia delle Entrate e Riscossione – C.F. 13756881002 – con sede in Roma, per la somma complessiva di € 446.542,74 a carico di [REDACTED] innanzi identificato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per la quota di 1/1 l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto in dipendenza di atto esecutivo e cautelare del Tribunale di Verona n° 5748/2024, trascritto a Verona in data 09/09/2024 al n° 36094 R.G. e al n° 27034 R.P. a favore di Itaca SPV srl – C.F. 05310700264 – con sede in Conegliano (TV) e contro [REDACTED], innanzi identificato. La trascrizione di cui sopra riguarda per la quota di 1/1 l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

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

Le ispezioni ipotecarie effettuate sui beni oggetto di esecuzione, come anche la relazione notarile sostitutiva stilata e depositata in Cancelleria ai sensi della L. 302/1998, non hanno evidenziato la presenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente al termine della presente procedura.

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

Non risultano esistere vincoli o oneri giuridici opponibili alla presente procedura esecutiva.

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

16



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

Dagli accertamenti effettuati sui beni oggetto di esecuzione non è emersa l'esistenza di diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Le due unità catastali che compongono l'immobile non costituiscono di fatto condominio. Non vi sono per giunta spese comuni o oneri condominiali di alcun genere.

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

L'immobile ha oggi destinazione mista ufficio e residenziale, ma non risulta strumentale all'esercizio di alcuna attività d'impresa e, come si evince dall'atto di provenienza, è stato acquisito dal Sig. [REDACTED] da [REDACTED] (quota 1/2) in data 17/10/2014 e da [REDACTED] (quota 1/2) in data 23/04/2007, quando ancora aveva destinazione esclusivamente residenziale.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio all'interno del quale sono collocate le unità oggetto della presente esecuzione non è stato ristrutturato secondo quanto previsto dalle autorizzazioni citate nel precedente capitolo D.1.6. e secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Caprino e la proprietà dell'epoca con atto di convenzione del notaio Luciano Paolucci di San Pietro Incaricano (VR) del 19 ottobre 1990 – rep. 58871 – racc. 13430 – registrato a Verona il 26 ottobre 1990 al n° 5278 AP serie 1 e trascritto a Verona il 5 dicembre 1990 ai n.ri 29647/22298.

Si segnala come l'atto di provenienza dei beni che contraddistingue l'ultimo passaggio di proprietà (vedi capitolo D.1.1.) non citi detta convenzione, probabilmente perché chiusasi con l'approvazione della Concessione ad Eseguire Attività Edilizia n° 62/89 del 28/05/1991 e successive modificazioni, benché la convenzione stessa preveda che ne venga sempre fatta menzione al trasferimento dei beni (Art. 7).

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

In ragione della consistenza e della destinazione d'uso dei beni, se pur funzionalmente indipendenti, il perito opta per la composizione di un unico

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

17

lotto, ritenendo la divisione delle due unità (ufficio PT e appartamento P1) penalizzante nell'ambito della presente procedura.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale:

	DESTINAZIONE	SUP.
1	Ufficio PT *	62,34
2	Abitazione P1	57,84
3	Terrazzo P1	24,76
4	Cantina PT	24,76
5	Area di corte	36,00

* inclusa superficie vano scala comune Sub 3

D.1.13.2. Criteri di stima

In conformità all'art. 568 del c.p.c. lo scrivente al fine di individuare il più probabile "valore di mercato" del bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare tenuto conto: dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della consistenza e dello stato di conservazione, della conformità urbanistica ed edilizia (in estrema sintesi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene), ritiene di adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che prevede l'utilizzo di parametri quali il metro quadrato (lordo) e coefficienti (in diminuzione o aumento) che tengano conto delle caratteristiche del bene assoggettato a stima.

Il valore di mercato (stima) determinato come sopra è da intendersi riferito alla data di valutazione e viene assunto come valore di riferimento ai fini della libera compravendita tra le parti; da ultimo si precisa che il valore poco più avanti determinato dallo scrivente tiene conto di informazioni assunte presso l'Agenzia Territoriale Competente, agenzie immobiliari che operano con carattere continuativo nel territorio che ricomprende l'immobile oggetto di stima e osservatori, introducendo quando necessario appositi correttivi (coefficienti in riduzione e/o aumento) che tengano conto della realtà effettiva da stimare.

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

18

D.1.13.3 Stima

Ai fini della corretta stima dei beni oggetto di esecuzione, a titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari OMI: Caprino V.se (VR) – capoluogo e frazione Pesina

Abitazioni civili: min €/mq. 1.400 max €/mq. 2.000

Uffici: min €/mq. 960 max €/mq. 1.150

Borsino immobiliare Caprino V.se (VR) – frazione Pesina

Abitazioni civili: min €/mq. 1.224 max €/mq. 1.951

Uffici: min €/mq. 1.135 max €/mq. 1.391

In conformità a quanto stabilito dalle linee guida del CSM (delibera 11/10/201) e da ABI (2024) con riferimento alle indicazioni di International Valutation Standards, si espone nel seguito quanto reperito e verificato in termini di atti di compravendita:

- atto di compravendita notaio Cristiana Cascone repertorio n° 171035 del 29/11/2023 (immobile A/3 classe 2 vani 4,0 classe energetica E)
- atto di compravendita del notaio Cristiana Cascone repertorio n° 170856 del 23/10/2023 (immobile A/2 classe 2 vani 2,5 classe energetica A)
- atto di compravendita notaio Nicola Marino repertorio n° 16484 del 21/07/2023 (immobile A/3 classe 3 vani 5,0 classe energetica F)

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 36 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat. A/2/3 – classe 2/3 – stato di conservazione ottimo – classe energetica D) è pari a € 1875,60 per metro quadro.

Dal momento in cui non sono disponibili dati comparabili di zona affidabili per gli immobili con destinazione ad ufficio (A/10), si assume dai citati dati raccolti da AdE e Borsino Immobiliare che il valore unitario delle abitazioni sia di circa il 30% superiore rispetto a quello indicato per gli uffici. Alla luce di questa analisi di dati, il perito ritiene opportuno e verosimile decurtare il valore assegnato all'unità destinata ad ufficio (Sub. 1) del 30% rispetto al valore unitario indicato per l'abitazione (Sub. 2), quindi arrivando ad un valore unitario per gli uffici pari a circa € 1015,00 (millequindici/00 euro).

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

19



Proprietà 1/1 di unità ad ufficio (C.F. Fg. 37 Mapp. 20 Sub 1) ed unità a residenza (Sub 2), comprese le pertinenze esclusive e i bcnc (Sub 3), site nel Comune di Caprino V.se (VR), fraz. Pesina, in via Corrubio n° 73.

Attribuito il valore corrente medio, per unità destinate ad abitazione aventi caratteristiche analoghe, di € 1.450,00 (millequattrocentocinquanta/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	DESTINAZIONE	SUP.	%	SUP. RAGGUAGLIATA
1	Uffico PT	62,34	70%	43,64
2	Abitazione P1	57,84	100%	57,84
3	Terrazzo P1	24,76	25%	6,19
4	Cantina PT	24,76	0%	0,00
5	Area di corte	36,00	20%	7,20
sup. totale ragguagliata				114,87
valore unitario €/mq.				€ 1.450,00
valore Lotto 1				€ 166.558,60

Per arrotondamento si stima un valore complessivo dell'immobile pari a € 166.000,00 centosessantaseimila/00 euro.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili andranno eseguite alcune opere di rimessa in pristino rispetto al progetto autorizzato. Circa la cantina, che non compare nel progetto e che, come innanzi specificato, può ritenersi abusiva dal punto di vista edilizio/urbanistico, si è optato per una valutazione a parametro zero. Le operazioni di rimessa in pristino prudenzialmente rappresentano un onere stimabile in € 12.000,00 (dodicimila/00 euro).

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore della quota di piena proprietà pari a 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni € 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00 euro).



D.1. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN LOCALITA' BRENTANI SNC**D.1.1. Proprietà**

I beni oggetto della presente esecuzione ed afferenti al Lotto 2, identificati al C.F. del Comune di Zevio (VR) al Fg. 5 Mapp. 674 Sub 5 e al C.T. Fg. 5 Mapp. 674, acquisito in quota pari a 1/1 dalla Sig.ra [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio De Micheli Emanuele di Verona del 27 Maggio 2015, n. 14034 di repertorio, n. 10228 di raccolta, registrato a Verona il 08 Giugno 2015 n. 10209 Serie 1T e trascritto a Verona il 09 Giugno 2015 ai n.ri 19435/12984.

D.1.1.1. Ricerche presso uffici anagrafici – Camera Commercio

Quanto emerso dalla certificazione anagrafica pervenuta ed allegata alla presente esecuzione, la Signora [REDACTED] a [REDACTED] e risulta residente in Via Canova n. 6/C nel Comune di Zevio (VR). La Sig.ra [REDACTED] risulta coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. [REDACTED].

D.1.2. Identificazione catastale beni oggetto di vendita

La proprietà risulta così identificata al C.F. di Zevio (VR):

– Foglio n. 5;

– Particella 674 Sub. 5, Cat. A/7, Classe 3, Cons. 7,5 vani, Sup. cat. 273 mq, R.C. 677,85 euro, Via Canova Santa Maria n.6, Piano S1-T-1

Intestazione: [REDACTED]

– Proprietà 1/1.

La proprietà risulta così identificata al C.T. di Zevio (VR):

Foglio n. 5

– Particella 674 – ente urbano – sup. are 06.48

In quanto ente urbano il bene censito al C.T. è privo di intestazione.

D.1.3. Descrizione dei beni**D.1.3.1 Contesto**

Il fabbricato e le sue pertinenze si trovano nel Comune di Zevio (VR), pochi chilometri a ovest del centro abitato principale, nella frazione di Santa Maria. Trattasi di un contesto prettamente residenziale. Immediatamente al di fuori del nucleo abitato della frazione, le aree limitrofe sono di tipo rurale e pianeggiante.

La località è scarsamente dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ma è ben collegata dal punto di vista viario con i centri più vicini (Zevio, San Giovanni Lupatoto) e quindi con la città di Verona, una decina di chilometri a nord. Per tutti i servizi ed esercizi, essendone la località pressoché sprovvista, il riferimento è quello dei due centri comunali più vicini.

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

Il fabbricato oggetto di stima è sito in Via Canova 6/C nella frazione Santa Maria del Comune di Zevio (VR) e si sviluppa nel suo complesso su tre livelli fuori terra, più un piano interrato. La costruzione ha forma rettangolare e, come visibile nelle planimetrie allegate, è dotata di un terreno a corte/giardino, con piscina interrata scoperta e una tettoia esterna.

Il terreno, interamente perimetrato sui fronti sud, ovest, nord e est da recinzione e/o muratura, è accessibile a piedi o con gli automezzi dal fronte sud, dove sono presenti un cancello carraio automatizzato ed un cancelletto pedonale che aprono verso suolo privato collegato poi alla strada pubblica. Attraversati i cancelli vi è uno spazio pavimentato dedicato alla sosta dei veicoli e allo stesso livello si trova l'ingresso all'immobile e il giardino con la piscina interrata. L'accesso principale all'unità di residenza avviene da un portoncino d'ingresso blindato, ma vi sono poi altre porte finestre vetrate che consentono l'accesso secondario al terreno pertinenziale.

L'unità di abitazione al piano terra è composta da: ingresso con scala di collegamento agli altri piani dell'immobile, tramite un modesto corridoio si arriva in un ampio soggiorno con doppia esposizione nord sud e dotato di un grande camino funzionante. Collegato al soggiorno da un passaggio ad arco si trova la cucina con affaccio a sud. Dal corridoio si accede ad un bagno completo di tutti i sanitari, con doccia, e dotato di sistema di ventilazione forzata. Al piano primo l'abitazione è composta da: un grande disimpegno da

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

22

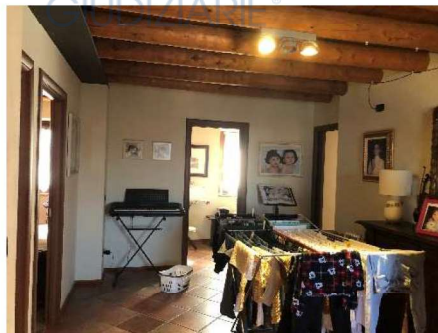
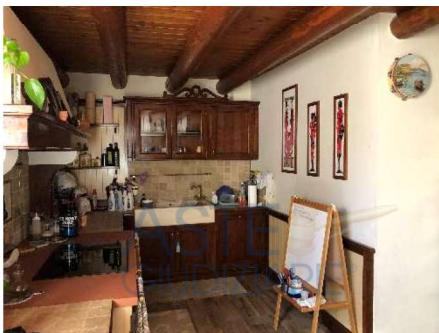


cui si accede a due camere da letto matrimoniali, un ripostiglio e un bagno finestrato, completo di tutti i sanitari e vasca da bagno. Al secondo piano si trova un vano sottotetto non abitabile utilizzato come terza camera da letto, all'interno del quale sono stati ricavati un terzo bagno ed un locale guardaroba. L'altezza interna dei locali abitabili del pian terreno e del primo varia dai 2,50 e i 2,70 m. mentre i locali al piano secondo (sottotetto) hanno un'altezza di 1,60 nel punto più basso fino a 2,55 m nel punto più alto.

Buona parte dei locali dell'edificio, stando a quanto riportato sul progetto autorizzato e sulla documentazione catastale, vengono utilizzati in modo improprio e sono stati oggetto di modifiche interne in assenza di autorizzazione. Le due camere e il ripostiglio al piano primo sono state ricavate in assenza di permessi e al piano secondo sono stati ricavate un terzo bagno ed un guardaroba allo stesso modo, inoltre il piano secondo viene impropriamente utilizzato come camera da letto pur non essendo abitabile (altezza inferiore ai minimi consentiti).

Le superfici parietali interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres e in cotto nel soggiorno. Nei bagni, le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica smaltata. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con oscuranti esterni in ante di legno verniciato e le porte interne sono tamburate cieche. I bagni sono dotati di lavabo, bidet, wc e/o doccia. I gradini della scala sono in marmo rosso di Verona, i soffitti sono il legno con travi a vista a sezione circolare





Nota: le immagini innanzi riportate sono esemplificative dello stato dei luoghi, vista la vastità degli immobili. Si rimanda all'allegata relazione fotografica.

L'impianto di riscaldamento e fornitura di acqua calda sanitaria ha generatore tipo caldaia a gas autonoma e terminali riscaldanti di tipo radiante a pavimento su tutti i tre piani fuori terra dell'immobile, nei bagni sono presenti anche dei radiatori (scaldasalviette). Il piano cottura è alimentato da linea gas di rete. È presente un impianto elettrico sottotraccia a 220 v. L'approvvigionamento idrico, di gas ed elettrico avvengono da rete pubblica, gli scarichi fognari confluiscono in rete pubblica.

La struttura portante dell'edificio è costituita ai piani fuori terra da muratura; al piano interrato invece le strutture verticali sono interamente in CA. I solai sono realizzati in legno con travi a vista di sezione circolare

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

24

su tutti i piani. La struttura a falde di copertura è realizzata in legno anch'essa con travi a vista. Il manto di copertura è isolato, impermeabilizzato con guaina e soprastanti coppi.

La qualità costruttiva dell'edificio è buona, con finiture di qualità medio-alta; lo stato di manutenzione dell'edificio può definirsi buono, in quanto si rileva che sono stati fatti diversi lavori di manutenzione nel tempo. Si segnala però la presenza di una infiltrazione d'acqua della copertura visibile al piano soffitta sul muro rivolto ad est.

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

Le pertinenze aggregate all'abitazione sono:

- tettoia collocata al piano terra del fabbricato, identificata al Foglio 5 Mappale 674 Sub. 5, accessibile dal giardino. Il locale nonostante venga riportato catastalmente come tettoia è stato modificato in assenza di autorizzazione e trasformato in un vero e proprio volume chiuso da serramenti e setti in muratura; all'interno si trova una zona ad uso cucina e una locale tecnico con impianto autonomo costituito da un boiler con accumulo di acqua calda idrosanitaria. Il fabbricato però non è dotato di impianto di riscaldamento, ma lo è per quanto riguarda l'impianto elettrico. La copertura ha struttura in legno con travi a vista a sezione circolare, guaine e manto in coppi. La pavimentazione è realizzata in lastre di pietra locale. Per lo stato di conservazione valga quanto detto per l'unità residenziale.



- cantina collocata al primo piano interrato del fabbricato di abitazione, identificata al Foglio 5 Mappale 674 Sub. 5, accessibile internamente dalla scala che serve gli atri piani dell'immobile. Nella cantina si trovano gli impianti a servizio della piscina di proprietà, ed è stata ricavata una zona lavanderia. La cantina è dotata di impianto elettrico e idrico collegati alle



reti domestiche. Per lo stato di conservazione valga quanto detto per l'unità residenziale.



– piscina esterna collocata all'intero del terreno di proprietà, tra l'edificio di abitazione e la tettoia. Essa ha dimensioni 13,00 m x 5,50 m circa con profondità variabile tra 1,40 m e 2,20 m. Essendo al momento del sopralluogo chiusa e coperta con le protezioni invernali, non è possibile descriverne altre caratteristiche più dettagliatamente, così come lo stato di conservazione. Come detto in precedenza la cantina, di cui al punto precedente, ospita gli impianti di depurazione e gestione della piscina.

– terreno censito al C.F. al foglio 5 Mappale 674 Sub 5, perimetrato su quattro lati da muri o recinzioni e sul lato est da altro edificio che risulta essere di proprietà dell'esecutata, ed è oggetto della presente esecuzione. Il terreno di pertinenza esclusiva del fabbricato è quasi completamente pavimentato con siepi perimetrali. Si rimanda alla relazione fotografica per una migliore comprensione delle caratteristiche degli spazi esterni.



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

L'accesso pedonale all'unità di abitazione ed a tutte le pertinenze interne al fabbricato (cantine, sottotetto, locali accessori) avviene prima da un cancelletto automatizzato posto direttamente sulla via pubblica, quindi, attraverso il passaggio da spazio esterno di proprietà esclusiva, si accede

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

26



all'ingresso principale sul fronte ovest, delimitato da un portoncino blindato. Altri accessi secondari dai fronti nord ed sud, direttamente accessibili dal giardino, sono delimitati da serramenti vetrati (vedasi disegni allegati).

Come innanzi detto, la tettoia è accessibile dal giardino interno tramite un serramento a vetro con serratura semplice posizionata sul lato sud della stessa (vedi foto).

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'area su cui sorge il fabbricato, da quanto indicato nel P.I. (Variante n. 4) del Comune di Zevio, risulta essere in "Zona Centro Storico". L'area rientra nella fascia di rispetto degli allevamenti; nella Carta dei Vincoli del P.A.T. rientra nel "Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.).

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione dei beni afferenti al lotto e distinti al C.F. del Comune di Zevio (VR) Fg. 5 Mapp. 674 sub 5 risulta coerente con il titolo di provenienza.

Le planimetrie catastali, risalenti al 2015, non ritraggono in maniera corretta i beni. Diverse sono le modifiche apportate all'immobile dalla sua acquisizione da parte dell'attuale proprietaria ad oggi e per brevità, oltre che per una migliore comprensione della tipologia e della consistenza di tali difformità, si rimanda agli elaborati grafici allegati, oltre che al successivo capitolo D.1.6.

Il perito, qualora il notaio delegato della vendita lo ritenesse necessario, si rende disponibile ad operare le variazioni catastali Docfa utili a regolarizzare le planimetrie dal punto di vista catastale.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati edificati, secondo l'atto di vendita, prima del 1967 successivamente sono state apportate alcune modifiche delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 100/20 rilasciata il 9 febbraio 2000 n. 3740 Repertorio – n. 11938 Protocollo;
- D.I.A. presentata il 14 dicembre 2000 n. 21904 di protocollo;
- Certificato di agibilità n. 2933/01 rilasciato il 19/03/2001;

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

27

- Autorizzazione all'esecuzione di opere di cui all'art. 76 punto 1 lett. "a" L.R. 61/85 (per la realizzazione di piscina privata) n. 136/A e prot. n. 13295 in data 26 febbraio 2001;

Effettuate le verifiche metriche all'atto del sopralluogo, per quanto possibile al tecnico, si evidenzia come numerose siano le difformità riscontrabili all'interno ed all'esterno dell'edificio, anche in ragione dell'improprio utilizzo che viene attualmente fatto di alcuni dei locali. Ciò che i rilievi effettuati evidenziano, riguarda entrambi i fabbricati del Sub. 5 (abitazione e tettoia).

Per quanto riguarda la tettoia, in conseguenza alla chiusura perimetrale della medesima, si configura un aumento di volume, oltre che una modifica del manufatto. Per quanto riguarda invece l'unità residenziale si evidenziano difformità interne. Per una migliore comprensione della tipologia e della consistenza di tali difformità, si rimanda agli elaborati grafici allegati. Tra le difformità interne un certo rilievo hanno le realizzazioni di alcune nuove partizioni interne ai vari piani, non si può escludere che possano emergere altre difformità oltre a quelle elencate, a seguito di rilievi metrici estremamente accurati.

A seguito del confronto avuto con l'Ufficio Tecnico del comune di Zevio ed alla luce della normativa edilizia ed urbanistica vigente, in via del tutto prudenziale si ritiene che le modifiche edilizie apportate all'appartamento, non siano da ritenersi sanabili; andrà per giunta ripristinato lo stato autorizzato. Anche la tettoia esterna che è stata chiusa andando a creare un nuovo volume dovrà essere riportata allo stato autorizzato e quindi aperta su due lati.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile ad oggi risulta occupato stabilmente dalla Sig.ra [REDACTED] (esecutata), innanzi identificata, e dal nucleo familiare composto dal marito

[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

All'interno dell'immobile si trovano beni mobili di proprietà dell'esecutata e del suo nucleo familiare.



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

Gli immobili sono attualmente occupati dall'esecutata [REDACTED],
[REDACTED] - C.F. [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] - C.F. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] i [REDACTED]
[REDACTED] 3.

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

Dall'analisi della documentazione ipotecaria in allegato alla stima non risultano esistere titoli opponibili alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 14035/10229 del notaio De Micheli Emanuele, iscritta a Verona in data 09/06/2015 al n° 19436 R.G. e al n° 3111 R.P. a favore di Banca di Brescia spa - C.F. 03480180177 - con sede in Brescia, per la somma complessiva di € 648.000,00 a garanzia di un capitale di € 324.000,00, a carico di [REDACTED] innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda per la quota di 1/1 l'unità negoziale qui identificata come Lotto 2.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 3204/2019 del Tribunale di Verona iscritta a Verona in data 17/10/2019 al n° 41383 R.G. e al n° 7131 R.P. a favore di Unicredit spa - C.F. 00348170101 - con sede in Milano, per la somma complessiva di € 150.000,00 a carico di [REDACTED], innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda per la quota di 1/1 l'unità negoziale qui identificata come Lotto 2.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto in dipendenza di atto esecutivo e cautelare del Tribunale di Verona n° 5748/2024, trascritto

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

29



a Verona in data 09/09/2024 al n° 36094 R.G. e al n° 27034 R.P. a favore di Itaca SPV srl – C.F. 05310700264 – con sede in Conegliano (TV) e contro [REDACTED] innanzi identificata. La trascrizione di cui sopra riguarda per la quota di 1/1 l'unità negoziale qui identificata come Lotto 2.

Nota: è stata rilevata la presenza di una nota di trascrizione del 24/02/2014 al n° 5353 R.G. e al n° 3822 R.P. per un preliminare d'acquisto che riguardava i beni di cui al Lotto 2. Tale nota prevedeva la sottoscrizione dell'atto di compravendita degli immobili da effettuarsi entro il 31/12/2016. Nei fatti poi è seguito il previsto passaggio di proprietà con atto del notaio De Micheli rep. 14034 del 27/05/2015.

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

Le ispezioni ipotecarie effettuate sui beni oggetto di esecuzione, come anche la relazione notarile sostitutiva stilata e depositata in Cancelleria ai sensi della L. 302/1998, non hanno evidenziato la presenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente al termine della presente procedura.

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

Non risultano esistere vincoli o oneri giuridici opponibili alla presente procedura esecutiva.

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

Dagli accertamenti effettuati sui beni oggetto di esecuzione non è emersa l'esistenza di diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I beni che compongono l'immobile non costituiscono condominio. Si tratta infatti di un unico subalterno catastale con unico proprietario. Non vi sono per giunta spese comuni o oneri condominiali di alcun genere.

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

L'immobile oggetto di esecuzione ha destinazione residenziale e non risulta strumentale all'esercizio di alcuna attività d'impresa. Esso è stato acquisito dalla Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

30



D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio oggetto della presente esecuzione non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica ed il costruttore privato non ha ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

In ragione della consistenza, della conformazione e della destinazione d'uso degli immobili, il perito opta per la composizione di un unico lotto, ritenendo la divisione allo stato attuale non facilmente praticabile, né tantomeno conveniente ai fini della vendita dei beni.

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

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale:

	DESTINAZIONE	SUP.
1	Cantina PS	50,40
2	Pertinenze interne PT	108,80
3	Abitazione P1	90,20
4	Soffitta P2	100,20
5	Tettoia PT	43,50
6	Piscina PT	72,00
7	Giardino	350,00

D.1.13.2. Criteri di stima

In conformità all'art. 568 del c.p.c. lo scrivente al fine di individuare il più probabile "valore di mercato" del bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare tenuto conto: dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della consistenza e dello stato di conservazione, della conformità urbanistica ed edilizia (in estrema sintesi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene), ritiene di adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che prevede l'utilizzo di parametri quali il metro quadrato (lordo) e coefficienti (in diminuzione o aumento) che tengano conto delle caratteristiche del bene assoggettato a stima.

Il valore di mercato (stima) determinato come sopra è da intendersi riferito alla data di valutazione e viene assunto come valore di riferimento ai fini della libera compravendita tra le parti; da ultimo si precisa che il valore



poco più avanti determinato dallo scrivente tiene conto di informazioni assunte presso l'Agenzia Territoriale Competente, agenzie immobiliari che operano con carattere continuativo nel territorio che ricomprende l'immobile oggetto di stima e osservatori, introducendo quando necessario appositi correttivi (coefficienti in riduzione e/o aumento) che tengano conto della realtà effettiva da stimare.

D.1.13.3 Stima

Ai fini della corretta stima dei beni oggetto di esecuzione, a titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari OMI: Zevio capoluogo e fraz. Santa Maria

Ville e villini: min €/mq. 1.500 max €/mq. 2.050

Borsino immobiliare Zevio

Ville e villini: min €/mq. 1.055 max €/mq. 1.399

In conformità a quanto stabilito dalle linee guida del CSM (delibera 11/10/201) e da ABI (2024) con riferimento alle indicazioni di International Valuation Standards, si espone nel seguito quanto reperito e verificato in termini di atti di compravendita:

- atto di compravendita notaio Claudio Berlini repertorio n° 56248 del 18/03/2024 (immobile A/7 classe 2 vani 12,0 classe energetica F)
- atto di compravendita del notaio Ludovica Piro repertorio n° 4781 del 08/11/2023 (immobile A/7 classe 1 vani 8,5 classe energetica G)
- atto di compravendita del notaio Claudio Berlini repertorio n° 55647 del 23/10/2023 (immobile A/2 classe 3 vani 5,0 classe energetica E)

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 24 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat. A/2/7 – classe 1/2/3 – stato di conservazione ottimo – classe energetica D) è pari a € 1.768,33 per metro quadro.

Lotto 2

Proprietà 1/1 di abitazione indipendente tipo villa, con pertinenze varie e terreno (C.F. Fg. 5 Mapp. 280 Sub 5), sita nel Comune di Zevio (VR), fraz. Santa Maria, in via Canova 6/C.

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Agnese Bolognesi

32

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 1.500,00 (millecinquecento/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	DESTINAZIONE	SUP.	%	SUP. RAGGUAGLIATA
1	Cantina PS	50,40	25%	12,60
2	Pertinenze interne PT	108,80	50%	54,40
3	Abitazione P1	90,20	100%	90,20
4	Soffitta P2	100,20	50%	50,10
5	Tettoia PT	43,50	30%	13,05
6	Piscina	72,00	25%	18,00
7	Giardino	350,00	5%	17,50
sup. totale ragguagliata				255,85
valore unitario €/mq.				€ 1.500,00
valore Lotto 2				€ 383.775,00

Per arrotondamento si stima un valore complessivo dell'immobile pari a € 384.000,00 (trecentottantaquattromila/00 euro).

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili, difformi rispetto al progetto autorizzato, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi secondo il progetto approvato. Le operazioni elencate prudenzialmente rappresentano un onere stimabile in € 20.000,00 (ventimila/00 euro).

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore della quota di piena proprietà pari a 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni € 364.000,00 (trecentosessantaquattromila/00 euro).

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, 02/06/2025

il perito estimatore

Arch. Amedeo Margotto

TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 227/2024 R.I.
GIUDICE | Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE | Avv. Agnese Bolognesi

33

E. ALLEGATI GENERALI

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari
- E.3. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.4. Dati comparativi acquisiti e fonte

F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

LOTTO 1

- F.1. Planimetrie catastali Lotto 1
- F.2. Estratto storico del catasto Lotto 1
- F.3. Titoli abilitativi Lotto 1
- F.4. Fotografie degli interni
- F.5. Fotografie degli esterni
- F.6. Contratti di locazione

LOTTO 2

- G.1. Planimetrie catastali Lotto 1
- G.2. Estratto storico del catasto Lotto 1
- G.3. Titoli abilitativi Lotto 1
- G.4. Fotografie degli interni
- G.5. Fotografie degli esterni

