

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

274/2025

Giudice

Dott. Francesco FONTANA

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte eseguita

[REDACTED]

LOTTO UNICO

*Esperto Stimatore***Geom. Roberto ZANDONA'** e-mail: geometrazandona@gmail.com*Custode Giudiziario***Avv. Nicola SORDI** e-mail: avvnicolasordi@gmail.com - Tel. 045590819

Studio Tecnico Peritale ZANDONA'

Geometra Roberto ZANDONA'

Via Cherubina, 2/a- 37060 – S.Giorgio in Salici- Sona (Vr)

C.F. ZNDRRT66H06L781U

P.IVA 02178770232

e-mail: geometrazandona@gmail.com - PEC: roberto.zandona@geopec.it

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



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	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3. Descrizione dei beni	9
D.1.3.1. Contesto	9
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	26
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	26
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	27
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	29
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	30
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	30
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti	30
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	30
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	31
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	31
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	31
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	31
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	31
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	31
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	32
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	32
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	32
D.1.13. Valutazione del lotto	33
D.1.13.1. Consistenza	33
D.1.13.2. Criteri di stima	33
D.1.13.3. Stima	34
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	34
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	34
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	35



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 274/2025
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento trilocale al piano primo con due poggiali, cantina e autorimessa pertinenziale, inserito in fabbricato condominiale residenziale di recente costruzione. Superficie commerciale mq 87,14.
Ubicazione	Sant'Ambrogio in Valp. Fraz. Gargagnano (VR) Via A.Cesari, 8
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di S.Ambrogio in Valp. (VR) , Fg.27 mn 318 subb. 22-23-9.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 220.000,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutata
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Presenti
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.



B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

In ditta a:

- [REDACTED]
Regime patrimoniale: separazione dei beni Quota: 1/2;
- [REDACTED]
[REDACTED] Regime patrimoniale: separazione dei beni Quota: 1/2;

C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, si ritiene che il bene non sia divisibile in quanto trattasi di un unico immobile residenziale, con accesso unico esterno e relativa pertinenza accessoria legata alla residenza.

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

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c., e al fine di fornire al Giudice dell'Esecuzione una ricostruzione completa, continua e verificabile delle vicende proprietarie relative agli immobili oggetto della presente relazione, si procede a esporre in modo tecnico e sistematico la sequenza dei titoli che hanno determinato l'attuale assetto dominicale delle unità immobiliari site nel Comune di San Ambrogio in Valpolicella -fraz. Gargagnano (VR), censite al Catasto Fabbricati al Foglio 20, particella 238, subalterni 22-23 (ex 5)-9.

[REDACTED] per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili NCEU Foglio 27 Particella 318 Subalterno 5, NCEU Foglio 27 Particella 318 Subalterno 9 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tucci Giuseppe del 9 febbraio 2007 repertorio n. 63006/13414 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 13 febbraio 2007 al numero di registro generale 7207 e numero di registro particolare 4234 da [REDACTED]



_____ per i diritti pari a 500/1.000 di nuda proprietà e per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà, _____

_____ per i diritti pari a 500/1.000 di usufrutto degli immobili siti nel comune di Sant'ambrogio Di Valpolicella (VR). Si rileva ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di _____

_____ per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, _____

_____ per i diritti pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni, _____

_____ per i diritti pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni gli immobili NCEU Foglio 27 Particella 318 Subalterno 5, NCEU Foglio 27 Particella 318 Subalterno 9 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tucci Giuseppe del 4 febbraio 2002 repertorio n. 58403 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 6 febbraio 2002 al numero di registro generale 4376 e numero di registro particolare 3069 da _____

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Sant'ambrogio Di Valpolicella (VR).

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

Le ricerche effettuate presso l'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente hanno consentito di acquisire i certificati contestuali relativi ai soggetti _____, rilasciati entrambi in data 29 gennaio 2026 per uso processuale. I documenti riportano lo stato civile, la composizione del nucleo familiare e la residenza anagrafica aggiornata alla data di emissione.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella emerge che _____, risulta ancora coniugata con _____

_____ La stessa risulta inserita in una famiglia anagrafica



composta da lei stessa, [REDACTED], come indicato nel passaggio: "[REDACTED]

[REDACTED] La residenza attuale è registrata in [REDACTED]

Diversamente, il certificato rilasciato dal Comune [REDACTED] vo al [REDACTED] riporta una situazione civile differente. Il documento indica infatti che il sig. [REDACTED]

[REDACTED], come riportato espressamente: "[REDACTED]

[REDACTED], come indicato nel certificato: "[REDACTED]

[REDACTED] La residenza attuale è registrata [REDACTED], [REDACTED]

A seguito di tali difformità, è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal [REDACTED], documento che consente di verificare formalmente le annotazioni apposte sull'atto originario. L'estratto conferma che i coniugi [REDACTED] hanno contratto matrimonio il [REDACTED], come riportato nella dicitura: "[REDACTED]

[REDACTED] Il documento contiene inoltre le annotazioni relative al regime patrimoniale e alle successive vicende del rapporto coniugale. In particolare, risulta che in data 24 novembre 2004 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, come indicato nel passaggio: "*hanno scelto il regime della separazione dei beni.*" Successivamente, con provvedimento del Tribunale di Verona del 21 maggio 2011, è stata omologata la separazione consensuale sottoscritta dai coniugi il 2 giugno 2011. L'estratto riporta inoltre che in data 15 settembre 2014 è stato presentato ricorso per la cessazione degli effetti civili del matrimonio e che, con sentenza del Tribunale Ordinario di Verona n. [REDACTED], è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, come indicato nella frase: "*è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili dei coniugi di cui all'atto controscritto.*"



L'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio consente quindi di chiarire definitivamente la posizione giuridica dei coniugi, confermando che il divorzio è stato pronunciato nel 2015 e che l'annotazione è regolarmente presente sull'atto di stato civile conservato presso il [redacted]. La difformità riscontrata tra i certificati ANPR dei due soggetti è pertanto riconducibile a un mancato o ritardato allineamento dei flussi informativi tra i Comuni e l'Anagrafe Nazionale, circostanza non infrequente nei procedimenti di aggiornamento dello stato civile. Le ricerche svolte permettono dunque di ricostruire in modo completo e documentato lo stato civile dei soggetti, la composizione dei rispettivi nuclei familiari, le residenze attuali e le annotazioni formali relative al matrimonio, alla separazione, alla scelta del regime patrimoniale e alla cessazione degli effetti civili del vincolo.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

C.F. Comune di Sant'Ambrogio in Valpolicella (Vr)

Unità	Fg	Part	Sub	Cat/Cl	Cons.	Sup.	Rend. (€)	Piano
Appart.	27	318	22	A/2-3	4 vani	72 m²	258,23	1
Cantina	27	318	23	C/2-1	6 m²	8 m²	6,82	S1
Garage	27	318	9	C/6-3	26 m²	26 m²	71,89	S1

In ditta a:

• [redacted]

Regime patrimoniale: separazione dei beni Quota: 1/2;

• [redacted]

[redacted] Regime patrimoniale: separazione dei beni Quota: 1/2;

Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo:

Con l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, contenuta nell'incarico conferitomi, è stata redatta una pratica di variazione catastale doc.fa registrata dall'ADE con n°VR0074342 del 20/04/2026, finalizzata all'aggiornamento dell'identificazione immobiliare. L'intervento ha riguardato lo scorporo della cantina dall'unità abitativa originaria, con conseguente soppressione del subalterno 5, indicato nell'atto di pignoramento, e la costituzione dei nuovi subalterni 22



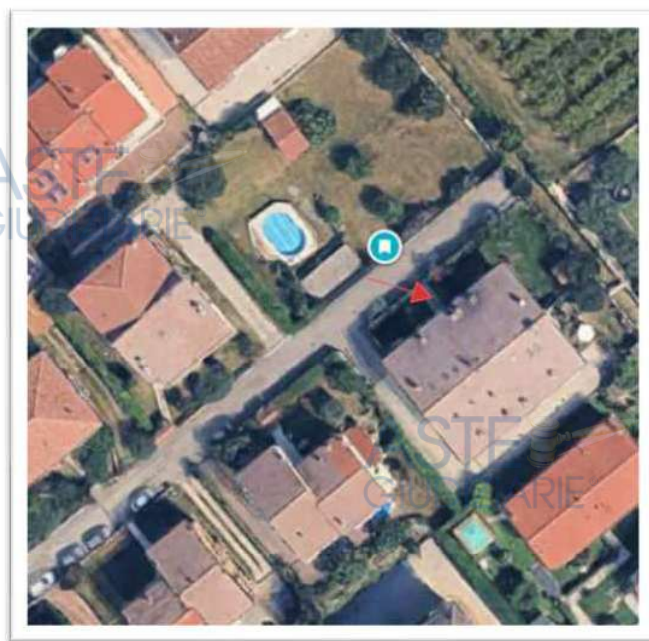
(abitazione) e 23 (cantina), come risultante dal Modello Unico Informatico depositato. Tale aggiornamento consente di sostituire integralmente il precedente subalterno 5, non più esistente in banca dati, con i nuovi identificativi catastali 22 e 23, che rappresentano correttamente la reale articolazione del bene pignorato. Il subalterno 9, relativo all'autorimessa, risulta invariato e perfettamente conforme ai dati riportati negli atti di pignoramento. Alla luce delle verifiche effettuate e dell'avvenuto aggiornamento catastale, l'identificazione catastale del lotto deve ritenersi completa, coerente e perfettamente corrispondente ai beni oggetto di pignoramento, senza necessità di ulteriori attività integrative.

CONFINI

Dall'E.d.M., sull'area ove sorge il fabbricato, da nord in senso NESO: via A. Cesari, progno, map. n. 328, map. n. 346. Salvo altri più precisi o recenti.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) fraz. Gargagnago, in Via Antonio Cesari n. 8, all'interno di un complesso residenziale di recente costruzione. L'ingresso pedonale avviene direttamente da Via Antonio Cesari, così come l'accesso carrai, che si sviluppa attraverso le aree comuni condominiali poste in aderenza alla medesima via e che conducono al piano seminterrato dove è ubicata l'autorimessa sub 9.



stralcio Google maps



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situato nel Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), in frazione Gargagnago, all'interno di un tessuto urbano residenziale consolidato, caratterizzato da edificazione mista e da un contesto ambientale tipico delle aree collinari della Valpolicella. L'area presenta una buona dotazione di servizi di prossimità, viabilità locale asfaltata, illuminazione pubblica e le principali urbanizzazioni primarie, risultando adeguatamente servita e integrata nel sistema insediativo comunale.

L'immobile si inserisce in un fabbricato plurifamiliare composto da più unità immobiliari, con distribuzione tipica degli edifici residenziali della zona. L'appartamento oggetto di pignoramento è collocato al piano primo, con accesso da Via Antonio Cesari, in posizione facilmente raggiungibile dalla viabilità locale e ben collegata con il centro abitato e con le principali direttrici provinciali. La zona circostante è caratterizzata da edifici residenziali di analoga tipologia e periodo costruttivo, con presenza di parcheggi pubblici, marciapiedi e aree verdi, senza evidenza di situazioni di degrado o criticità ambientali.

La pertinenza autorimessa, censita separatamente al Catasto Fabbricati, è posta al piano seminterrato del medesimo corpo di fabbrica e risulta agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica. La conformazione del compendio, la sua collocazione nel tessuto urbano e la presenza di servizi e infrastrutture nelle immediate vicinanze costituiscono elementi favorevoli ai fini della fruibilità e della commerciabilità del bene.

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un'unità abitativa posta al piano primo e da una autorimessa pertinenziale collocata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, sito nel Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), frazione Gargagnago, con accesso da Via Antonio Cesari, 8.

Le due porzioni, pur catastalmente distinte, costituiscono un insieme funzionalmente unitario, coerente con la tipologia edilizia e con la destinazione residenziale dell'edificio.



L'appartamento, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 27, particella 318, subalterno 22 (ex 5), categoria A/2, si sviluppa al piano primo e presenta una distribuzione interna conforme alla planimetria catastale in atti. Gli ambienti risultano articolati in soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto e bagno, secondo uno schema distributivo razionale e tipico delle abitazioni realizzate nel periodo di costruzione del fabbricato. Le superfici interne appaiono regolari e ben proporzionate, con adeguata illuminazione naturale garantita da aperture su più lati.

Dal rilievo eseguito durante il sopralluogo ispettivo, emerge un buono stato di conservazione dell'unità immobiliare. I pavimenti in ceramica e parquet risultano integri, privi di evidenti segni di usura; le pareti si presentano in condizioni manutentive soddisfacenti; i serramenti interni ed esterni appaiono funzionali e coerenti con l'epoca costruttiva. In particolare, si segnala la presenza di serramenti esterni in legno con scuri alla vicentina, in buono stato manutentivo, e di un portoncino d'ingresso blindato marca *Tortero & Re*, come riscontrabile dalla targhetta identificativa presente sul telaio. Tale dotazione incrementa il livello di sicurezza dell'unità e risulta coerente con gli standard costruttivi dell'epoca.

Gli ambienti sono ordinati, pienamente fruibili e non presentano fenomeni di degrado, infiltrazioni o ammaloramenti visibili. Anche i locali di servizio, quali bagno e cucina, risultano mantenuti in condizioni decorose, con impianti e finiture compatibili con l'uso residenziale.

La pertinenza autorimessa, censita al subalterno 9, categoria C/6, è posta al piano seminterrato e risulta accessibile dalla viabilità interna del complesso. Dal rilievo eseguito si conferma la conformazione rettangolare del locale, dotato di adeguata altezza interna e idoneo al ricovero di due autovetture. Il locale è dotato di impianto elettrico esterno a vista, correttamente installato e funzionante. Le immagini esterne mostrano un contesto ordinato, con corselli carrabili pavimentati e dotati di idonea accessibilità.

In adiacenza all'autorimessa è presente una seconda pertinenza esclusiva, costituita dalla cantina censita al subalterno 23, locale di modeste dimensioni.

I due ambienti sono separati da una porta REI, conforme alla normativa antincendio e idonea a garantire la compartimentazione tra i locali.



Anche la cantina è dotata di impianto elettrico esterno a vista, installato in modo conforme alla tipologia dei locali di servizio. La conformazione e l'uso del locale risultano coerenti con la destinazione pertinenziale dell'unità immobiliare.

Il fabbricato di cui le unità fanno parte è una costruzione pluripiano a destinazione residenziale, caratterizzata da struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio e copertura a falde. Le parti comuni – quali vano scala, area di ingresso, spazi esterni e corselli – risultano in buono stato manutentivo, senza evidenze di degrado strutturale o impiantistico. Le fotografie esterne confermano la presenza di facciate regolari, balconi con parapetti in ca e ringhiera in ferro, serramenti uniformi e un contesto condominiale ordinato, dotato di recinzioni, cancelli e siepi perimetrali ben mantenute.

Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare risultano coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato, collocabile a cavallo degli anni 2000, periodo nel quale non era ancora in vigore il D.M. 37/2008. La normativa applicabile al momento dell'installazione era pertanto la Legge 46/1990, che disciplinava i requisiti di sicurezza e le modalità di certificazione degli impianti elettrici, idrotermosanitari e gas. La conformità degli impianti deve quindi essere valutata con riferimento alla normativa vigente all'epoca, e non secondo gli standard introdotti successivamente dal D.M. 37/2008.

Le verifiche svolte in sede di sopralluogo, supportate dalla documentazione fotografica, evidenziano la presenza di un impianto elettrico dotato di quadro generale con interruttori magnetotermici e differenziali, coerente con gli standard costruttivi dei primi anni 2000; di un impianto di climatizzazione con unità interne ed esterne funzionanti; di un impianto termico autonomo con caldaia murale esterna (Immergas) dotata di dispositivi di sicurezza e regolazione conformi alla normativa previgente; e di un impianto idrico-sanitario in buono stato manutentivo. La tipologia degli impianti, la loro configurazione e lo stato manutentivo osservato risultano coerenti con l'epoca di installazione e non presentano elementi di criticità tali da far presumere difformità rispetto alla normativa tecnica vigente al momento della loro realizzazione. La valutazione complessiva consente pertanto di ritenere gli impianti regolari rispetto alla



L. 46/1990, pienamente compatibili con il periodo costruttivo e adeguati all'uso residenziale dell'unità immobiliare.

Tabella riepilogativa del compendio pignorato:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Netta in mq	H INT in ml
Primo	cucina/soggiorno	22,43	H= 2,70
	camera	11,65	
	wc	2,30	
	Bagno	5,83	
	camera	14,19	
	poggiolo	9,44	
	poggiolo	7,40	
	corridoio	2,10	
Scantinato	cantina	6,61	H= 2,45
	garage	26,31	



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto nord

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto est

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto nord/ovest



Ingresso condominiale



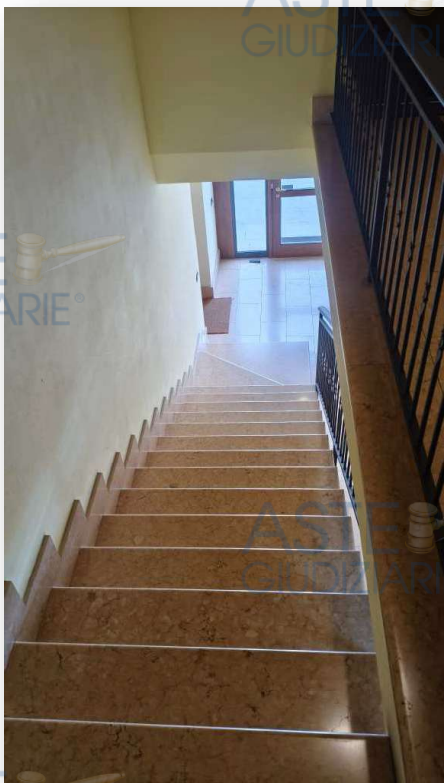
Prospetto sud/ovest -garage



Rampa dello scivolo carraio



Vano scale



ingresso



Cucina-soggiorno



Camera 1



Camera 2



poggiolo



Bagno



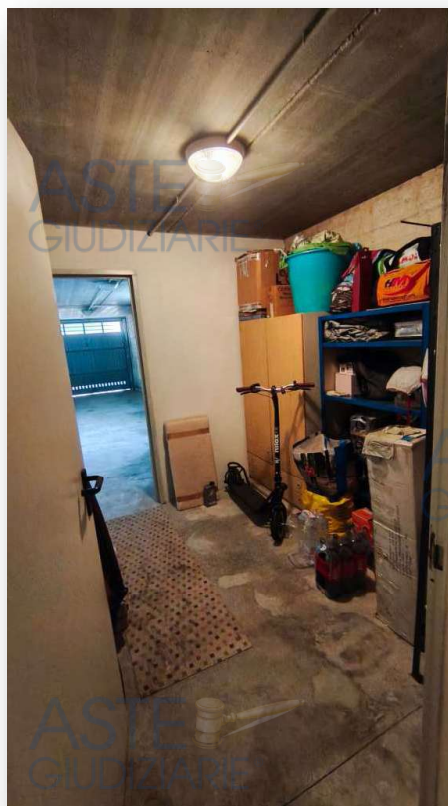
Servizi igienici in camera 1



corridoio



Garage



cantina

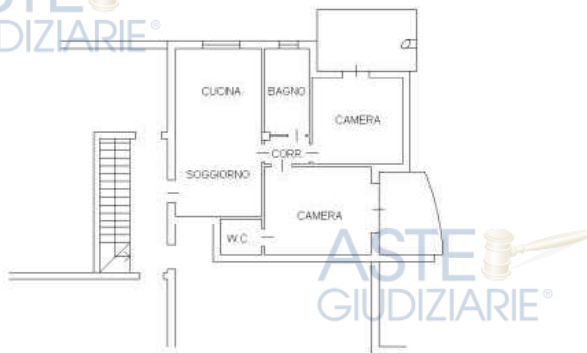


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Sant'ambrogio Di Valpolic	
Via Antonio Cesari	civ. 8
Identificativi Catastali:	Compilata da: Zandona' Roberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 27	
Particella: 318	Prov. Verona
Subalterno: 22	N. 01838

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H= 2.70 m



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. del
Comune di Sant'ambrogio Di Valpolic

Via Antonio Cesari

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 27
Particella: 318
Subalterno: 23

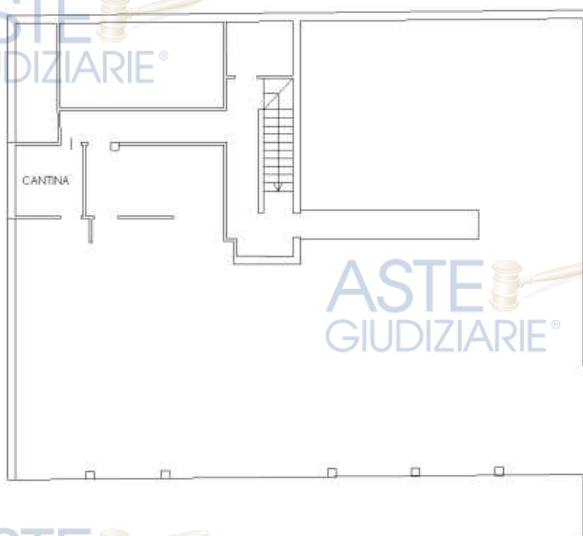
Compilata da:
Zandona' Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

N. 01838

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H= 2.45 m



Data presentazione: 06/12/2001 - Data: 29/01/2026 - n. T63095 - Richiedente: ZNDRTT66H06L781U

MODULARIO
A/1 n. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.l.u. in Comune di SANT'AMBROGIO DI VALP. via CESARI

MAP. BN (CEU)

200

CIV

PIANO SCANTINATO
H 240

AUTOREGOLA

312
318
319
318
159
160
224
161
280

ORIENTAMENTO

SCALA D'1:1000

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultime planimetrie trant

Identificativi catastali
Data presentazione: 06/12/2001 - Data: 29/01/2026 - n. T63095 - Richiedente: ZNDRTT66H06L781U
Totale schede: 1 - Denuncia di variazione: A42
Rilevato il 03/12/2001

Completata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
CIPRIANI MARIANO
iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
di **VERONA** n. **1412**
Data **03. XII. 2001** Firma *Clara Cipriani*

RISERVATO ALL'UFFICIO

678696

Curato da **ARUBAPEC** - Strutturazione: 29/01/2006 - Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLLICELLA (259) - < Foglio 27 - Particella 118 - Subalterno 9 >
VIANI (10) D. C.T.S. 011 n. SMC p. 100 51

Tribunale di Verona E.L. n. 274/25 R.E.

Giudice: Dott. Francesco FONTANA

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Nicola SORDI

25 / 35

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

Firmato Da: ROBERTO ZANDONA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 733cae9c3188236d530c5c564943c1f



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

Dall'esame dell'Elaborato Planimetrico e dell'Elenco Subalterni aggiornati con la variazione catastale prat. n° VR0074342 del 20/04/2026, risultano i seguenti beni comuni condominiali (BCNC): sub 17 (vano scala – S1/T/1), sub 18 (area di manovra – T) e sub 19 (camminamento – T), tutti indicati come "BCNC a tutti i subb".

Le pertinenze esclusive dell'unità immobiliare pignorata sono:

- sub 23 – cantina (C/2, cl. 1, consistenza 6 m², sup. 8 m²), costituita con il DOCFA del 17/04/2026 a seguito dello scorporo della porzione cantina dall'unità originaria (ex sub.5);
- sub 9 – autorimessa (C/6, cl. 3, consistenza 26 m²).

L'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni risultano adeguati con l'inserimento dei nuovi subalterni e la soppressione dell'identificativo precedente, oggi non più esistente in banca dati. Le pertinenze e i beni condominiali sopra indicati rientrano nella formula dell'atto di pignoramento che colpisce "ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni", risultando quindi correttamente individuate e coerenti con la reale configurazione del compendio immobiliare.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è dotata di un accesso principale pedonale collocato lungo Via Antonio Cesari n. 8, attraverso il portone condominiale che immette nel vano scala comune identificato catastalmente come subalterno 17 (BCNC – vano scala). Tale accesso costituisce l'ingresso ordinario al fabbricato e consente il raggiungimento dell'appartamento posto al piano primo mediante la scala interna condominiale.

L'ingresso dell'unità abitativa è costituito da un portoncino blindato marca *Tortero & Re*, dotato di targhetta identificativa e installato in coerenza con gli standard di sicurezza dell'epoca costruttiva. Il portoncino si apre direttamente sul disimpegno dell'abitazione, garantendo un accesso sicuro e conforme alle caratteristiche tipologiche del fabbricato.



Per quanto riguarda la pertinenza autorimessa, identificata catastalmente al subalterno 9, l'accesso avviene dal piano seminterrato tramite la viabilità interna condominiale, costituita dall'area di manovra censita come subalterno 18 (BCNC – area di manovra). L'autorimessa è dotata di proprio ingresso carrabile indipendente, con serranda metallica affacciata sul corsello comune, che consente il ricovero dei veicoli e il collegamento diretto con la rete viaria esterna.

Complessivamente, il compendio immobiliare dispone quindi di:

- un accesso pedonale principale da Via Antonio Cesari n. 8, attraverso il portone condominiale e il vano scala comune;
- un accesso carrabile al piano seminterrato per l'autorimessa pertinenziale, tramite l'area di manovra condominiale;
- un accesso diretto all'unità abitativa mediante portoncino blindato posto al piano primo.

La configurazione degli accessi risulta coerente con la tipologia edilizia del fabbricato, con la distribuzione interna delle unità e con le risultanze catastali, garantendo piena fruibilità e accessibilità al bene.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

L'immobile oggetto della presente procedura ricade all'interno della Zona B2 – Zone di centro urbano, come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (Variante 26 al P.R.G.). Si tratta di ambiti urbanizzati e consolidati del tessuto edilizio esistente, comprendenti anche eventuali lotti ineditificati, caratterizzati da prevalente destinazione residenziale e da funzioni compatibili.

In tale zona trovano applicazione i seguenti parametri urbanistici:

- Indice fondiario (If): 1,5 mc/mq
- Rapporto di copertura: 70%
- Altezza massima: 10,50 m e 3 piani f.t. oltre sottotetto/seminterrato nelle frazioni di Domegliara, Ponton e nel capoluogo a sud della S.P. della Valpolicella e 8,50 m e 2 piani f.t. oltre sottotetto/seminterrato nel restante territorio comunale
- Distanza dalle strade e dagli spazi pubblici: in allineamento con gli edifici esistenti
- Distanza dai confini: 5 m o in aderenza



- Distanza tra fabbricati: preesistente per interventi su sedime; art. 9 D.M. 1444/1968 negli altri casi
- Lotto minimo: 400 mq

La destinazione d'uso principale è quella residenziale. Sono ammesse funzioni pubbliche, attività commerciali, alberghiere e del terziario, nonché attività artigianali di servizio e attività connesse alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli entro il limite del 30% della superficie complessiva, purché compatibili con il contesto residenziale e non generatori di impatti ambientali, acustici o odorigeni. Sono vietate attività artigianali produttive, carrozzerie, autofficine, falegnamerie e, in generale, tutte le attività considerate pericolose, insalubri o incompatibili con la destinazione residenziale. Eventuali attività artigianali o commerciali ammesse devono essere accorpate in un unico volume e opportunamente isolate rispetto alle porzioni residenziali.

stralcio Prg vigente



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI ALL'ATTUALITA'

In ditta agli esecutati:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale: separazione dei beni Quota: 1/2;

- [REDACTED]

[REDACTED] Regime patrimoniale: separazione dei beni Quota: 1/2;

PLANIMETRIE CATASTALI – STATO DI FATTO

Dall'esame della planimetria catastale precedentemente depositata e dal confronto con lo stato dei luoghi, la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare risulta conforme alla distribuzione interna e allo stato reale, senza difformità edilizie. Il locale cantina, fisicamente esistente e accessibile, era correttamente rappresentato nella planimetria originaria, pur essendo ricompreso nell'unico subalterno allora vigente.

L'aggiornamento catastale è stato eseguito esclusivamente per scorporare la cantina dall'unità abitativa, in applicazione dell'art. 3, comma 1, lett. g) del D.M. 701/1994.

La pratica DOCFA di variazione n° VR0074342 del 20/04/2026, ha costituito i nuovi **subalterni 22** (abitazione) e **23** (cantina C/2), sopprimendo l'identificativo precedente(sub.5). Le nuove planimetrie risultano pienamente conformi allo stato attuale dei luoghi.

Per quanto riguarda l'autorimessa **sub 9**, si rileva una difformità edilizia relativa alla dimensione dell'apertura finestrata (90x110 cm in luogo dei 60x110 cm autorizzati). Tale difformità non è sanabile con aggiornamento catastale e richiede un procedimento edilizio ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ove ne ricorrano i presupposti.

Una volta regolarizzata ediliziamente, l'acquirente/aggiudicatario potrà procedere all'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA di variazione, con un costo stimato di circa € 800,00.

Conclusioni sintetiche – lo stato di fatto dell'unità abitativa risulta conforme; – la planimetria è stata aggiornata con la costituzione dei sub 22 e 23; – la cantina è ora censita autonomamente in categoria C/2; – il sub 9 presenta una difformità edilizia regolarizzabile e successivamente aggiornabile in catasto.



D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella:

- Concessione Edilizia n. 104, prot. 7799, rilasciata il 13/07/2000;
- Variante n. 98, prot. 9296, rilasciata il 02/08/2001;
- Variante n. 185, rilasciata il 22/11/2001;
- Concessione Edilizia n. 179, rilasciata il 20/11/2001 (recinzioni);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 222, prot. 15357, rilasciata il 28/12/2001, ai sensi dell'art. 93 della L.R. Veneto 61/1985 e dell'art. 164 del D.Lgs. 490/1999.

A seguito della conclusione dei lavori e della verifica di conformità alle prescrizioni edilizie e sanitarie, è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 80 di prot. CAT. N.X/DF/bf in data 03/01/2002, con decorrenza immediata, come da atto ufficiale del Responsabile del Settore Attività Economiche – Edilizia.

Difformità edilizia – Subalterno 9 (garage)

L'autorimessa identificata al subalterno 9 presenta una difformità edilizia relativa alle dimensioni dell'apertura finestrata, pari a 90 x 110 cm in luogo dei 60 x 110 cm assentiti.

Tale difformità non è riconducibile a tolleranza esecutiva e richiede la presentazione di istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 presso il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ove ne sussistano i presupposti di doppia conformità.

La sanzione amministrativa prevista per tale tipologia di intervento è pari a € 1.032,00, oltre ai costi tecnici e ai diritti di segreteria, stimabili in € 1.500,00, per un totale previsto di € 2.532,00.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo, l'immobile oggetto di esecuzione è risultato occupato dall'esecutata [REDACTED] e ne costituisce abitazione principale. (v.all. E2.)

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

Non sono stati rilevati contratti di locazione registrati né titoli di detenzione opponibili alla procedura, e l'occupazione avviene in forza del diritto di proprietà. L'immobile



risulta pertanto libero da vincoli contrattuali e soggetto a rilascio secondo le modalità previste dall'esecuzione immobiliare.

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 – Veneto Banca S.c.p.A.**

Atto notarile Tucci Giuseppe del 09/02/2007, rep. 63007/13415, iscritta in data 13/02/2007 ai nn. 7208 R.G. – 1695 R.P. Importo garantito: € 215.000,00 oltre interessi e accessori, per un totale di € 387.000,00. Grava su: sub 5 (ora sub 22 e 23) e sub 9.

- **Ipoteca giudiziale – Società Agricola Tenuta Cà del Vento S.r.l.**

Decreto ingiuntivo Tribunale di Verona del 10/11/2015, rep. 5034/2015, iscritta in data 19/03/2019 ai nn. 10357 R.G. – 1684 R.P. Importo: € 7.235,66 oltre interessi e spese, per un totale di € 10.000,00. Grava su: sub 5 (ora sub 22 e 23) e sub 9.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Atto Ufficiale Giudiziario del 23/10/2025, rep. 8300, trascritto in data 17/11/2025 ai nn. 47532 R.G. – 34693 R.P. A favore: [REDACTED] Grava su: sub 5 (ora sub 22 e 23) e sub 9.

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

(Vedere D.1.9.)

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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Dalla documentazione condominiale acquisita, riferita al Condominio "Borgo dell'Amarone", sito in Via Cesari 8 – Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), amministrato da Millesimi & Subalterni S.r.l., risultano le seguenti informazioni relative alla posizione dei



condomini [REDACTED], proprietari delle unità A5 (abitazione) e A13 (cantina).

Millesimi di proprietà

- Unità **A5: 108,77 millesimi**
- Unità **A13: 19,65 millesimi**
- Totale millesimi in capo ai debitori: **128,42 millesimi**

(fonte: prospetto tabelle millesimali del Condominio Borgo dell'Amarone)

Amministratore condominiale

Millesimi & Subalterni S.r.l. Via Progetta 78 – 37026 Pescantina (VR) Tel. 045 6767976 – info@millesimiesubalterni.it Amministratore pro tempore del Condominio “Borgo dell'Amarone”

Situazione debitoria

Alla data del **14/04/2026**, dalla situazione rateale rilasciata dall'Amministratore del Condominio “Borgo dell'Amarone”, risulta un'esposizione debitoria pari a **€ 525,30** riferita alle unità A5 e A13 (unità pignorate). Tale importo è relativo all'esercizio condominiale **2026/2027** e potrebbe aver subito variazioni successivamente. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., gli oneri condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente **rimangono a carico dell'acquirente**, salvo conguaglio sulla base della certificazione aggiornata che l'amministratore rilascerà ai sensi di legge.

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

Il compendio immobiliare pignorato, non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa, ed è pervenuto agli esecutati in data 9 febbraio 2007. Giusto atto di provenienza citato al punto D1.1.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risultano in essere gravami di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero ai debitori esecutati e non sono presenti proprietà indivise. In ogni caso, tenendo conto della logica distributiva dei locali e del



fatto che trattasi di un unico locale bar con accessori e pertinenze legate all'attività, dotato di un unico accesso, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.1.13. Valutazione del lotto

I valori riportati nella tabella sottostante sono stati desunti dall'ultimo elaborato grafico depositato in Comune, integrati con verifiche dimensionali in loco.

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	S. lorda mq	Coefficienti	Sup. comm.le mq
Appartamento	67,00	1.00	72,00
Poggioli	16,84	0.30	5,05
Cantina	8,00	0.25	2,00
Garage	26,31	0.50	13,16
TOTALE			87,21

D.1.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche dell'immobile in relazione all'ubicazione, alla consistenza, alla vetustà e allo stato di conservazione, si procede alla determinazione del valore di mercato mediante il procedimento della stima sintetica comparativa, assumendo come parametro principale la superficie commerciale lorda, calcolata secondo i criteri del *Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard* edito da Tecnoborsa, e rapportata ai correnti valori di mercato rilevati per immobili simili presenti nel medesimo contesto urbano.

Sono state analizzate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché le compravendite recenti di unità analoghe presenti nel territorio comunale, adeguando i valori di riferimento mediante opportuni coefficienti correttivi relativi a posizione, stato manutentivo, vetustà, dotazioni accessorie e qualità complessiva del bene. Alla luce di tali elementi, l'immobile presenta caratteristiche tali da giustificare una valutazione coerente con i valori più elevati del segmento di mercato di riferimento.



FONTI DI INFORMAZIONE E COMPARATIVI : www.idealista.it

D.1.13.3. Stima

Descrizione	Sup. comm.le mq	Valore MEDIO al €/mq	Valore complessivo intero
Valore complessivo intero	87,21	2,700	€ 235.467,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

<u>Voce di decurtazione</u>	<u>Importo(€)</u>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi , per immediatezza vendita giudiziaria e per l'incertezza del saldo delle spese condominiali	11.773,35
Pratica catastale	800,00
Regolarizzazione urbanistica	2.532,00
Totale decurtazioni	15.105,35

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, arrotondato per difetto:

€ 220.000,00

(diconsi: duecentoventimila euro/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 e spese verificare il bene sotto ogni profilo.



Nb. Si rammentano alle parti che:

- possono depositare all'udienza *MOTIVATE* note alla relazione, purché abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviare le già menzionate note, per iscritto, al perito: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- che le parti devono depositare in cancelleria in via telematicacopia delle note tempestivamente inviate al perito almeno 10 gg. prima dell'udienza.

S. Giorgio in Salici (Vr), li 21/04/2026

L'esperto stimatore

Zandonà, geom. Roberto

**** *

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Anagrafica esecutati
- E.3. Planimetrie catastali e Docfa
- E.4. Visura storica del Catasto
- E.5. Verifica Ispezioni ipotecarie
- E.6. Fotografie degli esterni ed interni
- E.7. Pratiche edilizie
- E.8. Dati comparativi e fonte
- E.9. perizia espugnata dai dati sensibili
- E.10. PEC ADE – insussistenza contratti di locazione
- E.11. Notifica alle parti della perizia
- E.12. Comunicazioni dell'Amministratore Cond.le

