

PERIZIA DI STIMA  
LOTTO UNICO

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>N. Gen. Rep. 277/2025</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Paola Salmaso</b>
<b>Creditore procedente</b>	<b>IQERA ITALIA S.P.A.</b>
<b>Parte eseguita</b>	<b>***** + *****</b>



Esperto Stimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani

V.le A. Palladio, 10 - I-37138 Verona

(+39) 349.4736195

[stefano@zuliani.it](mailto:stefano@zuliani.it)

PEC: stefano.zuliani@pec.zuliani.it

Custode Giudiziario

Avv. Patrizia Orani

Via del Carrista, 3

37122 - VERONA

e-mail [patrizia.orani@tiscali.it](mailto:patrizia.orani@tiscali.it)

PEC [avvpatriziaorani@ordineavvocativrpec.it](mailto:avvpatriziaorani@ordineavvocativrpec.it)

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 .....	7
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.....	10
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	16
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	17
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	18
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	20
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	20
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	21
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	21
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	21
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	21
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	21
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	22
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	22
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	23
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	23
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	23
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	23
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	23
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	24
D.1.13.1.	Consistenza.....	24
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	24
D.1.13.3.	Stima.....	24
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	26
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	27

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 277/2025
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento e autorimessa di sup. netta 77 m <sup>2</sup> con corte esclusiva di 53 m <sup>2</sup> circa.
<b>Ubicazione</b>	Comune di Villafranca di Verona (VR), Via Principe Amedeo n. 118/C
<b>Dati catastali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CF Foglio 55 Particella 112 Subalterno 5; Classamento: Rendita: Euro 225,95; Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Piano T - Dati di superficie: Totale: 76 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 71 m<sup>2</sup></li> <li>• CF Foglio 55 Particella 112 Subalterno 16; Classamento: Rendita: Euro 46,48; Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Piano S1 - Dati di superficie: Totale: 17 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.</p>
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 125.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti - Costi di regolarizzazione € 6.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti - Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	SI (servitù)
<b>NOTE</b>	-



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.*

*L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti allo stato di occupazione del bene.*

*La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

**B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

Piena proprietà dell'intero

**C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Data la natura dei luoghi (appartamento con corte esclusiva al PT e autorimessa al piano S1) si è deciso per la formazione di un lotto unico.

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

I seguenti beni, oggetto di relazione, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona

- Foglio 55 Particella 112 Subalterno 5 - Classamento: Rendita: Euro 225,95 - Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani - Indirizzo: Via Principe Amedeo n. 118/C Piano T - Dati di superficie: Totale: 76 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 71 m<sup>2</sup>
- Foglio 55 Particella 112 Subalterno 16 - Classamento: Rendita: Euro 46,48 - Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m<sup>2</sup> - Indirizzo: Via Principe Amedeo n. SNC Piano S1 - Dati di superficie: Totale: 17 m<sup>2</sup>

Sono giunti alle esecutate, entrambe per la quota di ½ della piena proprietà

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\*

per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona rep. 146729/12199 del 01/10/2008, trascritto a Verona il 07/10/2008 ai nn. 42249 RG e 26744 RP da

- \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (VR) - cod.fisc. \*\*\*\*\*.

I subb. 5 e 16 sopra meglio identificati sono stati generati, insieme ad altri beni non oggetto di relazione, in seguito a variazione catastale del 15/04/2008 Pratica n. VR0147360 in atti dal 15/04/2008 demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 8633.1/2008). Beni soppressi identificati al CF del Comune di Villafranca:

- Foglio 55 Particella 112 Subalterno 1
- Foglio 55 Particella 112 Subalterno 2
- Foglio 55 Particella 112 Subalterno 3

I seguenti beni, in Comune di Villafranca di Verona,

- NCEU Foglio 55 Particella 112 Subalterno 1
- NCEU Foglio 55 Particella 112 Subalterno 2
- NCEU Foglio 55 Particella 112 Subalterno 3
- NCEU Foglio 55 Particella 1290 Subalterno 2
- NCT Foglio 55 Particella 939
- NCT Foglio 55 Particella 1286
- NCT Foglio 55 Particella 112

sono giunti a \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (VR) – cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Gelmi Giacomo di Verona rep. n. 6887/3959 del 18/11/2005, trascritto a Verona il 30/11/2005 ai nn. 52094 RG e 31942 RP da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (VR) il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\*.

A \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (VR) il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\* il diritto della piena proprietà dell'intero del seguente bene in Comune di Villafranca di Verona:

- CT Foglio 55 Particella 1286, immobile soppresso ed unito alla Particella 112

è pervenuto per atto pubblico notarile di permuta del Notaio Giacomo Gelmi di Verona rep. 6885/3958 del 18/11/2005 e trascritto a Verona in data 30/11/2005 ai nn. 52093 RG e 31941 RP da

- \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (VR) – cod.fisc. \*\*\*\*\*

A \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (VR) il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Villafranca di Verona

- CF Sezione Urbana D Foglio 3 Particella 112
- CT Foglio 55 Particella 30

Immobili soppressi e/o variati che hanno generato, tra gli altri, gli immobili oggetto di relazione, sono pervenuti per denuncia di successione del 29/07/2003 rep. 28/78 trascritto a Verona il 03/09/2003 ai nn. 36226 RG e 23990 RP da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (VR) il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\* deceduta il \*\*\*\*\*.

Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta l'accettazione

---

facita di eredità del Notaio Giacomo Gelmi di Verona rep. 6887/3959 del 18/11/2005 e trascritto a Verona il 19/05/2008 ai nn 20298 RG e 12860 RP.

A

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (VR) il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà
- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (VR) il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà

I seguenti beni in Comune di Villafranca di Verona

- CF Sezione Urbana D Foglio 3 Particella 112
- CT Foglio 55 Particella 30

immobili soppressi e/o variati che hanno generato, tra gli altri, gli immobili oggetto di relazione, sono pervenuti per denuncia di successione del 18/07/2002 rep. 81/62 e trascritto a Verona il 04/09/2002 ai nn. 36519 RG e 25206 RP da

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (VR) il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\* e deceduto il \*\*\*\*\*

Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta l'accettazione tacita di eredità del Notaio Giacomo Gelmi di Verona rep. 6887/3959 del 18/11/2005 e trascritto a Verona il 19/05/2008 ai nn. 20297 RG e 12859 RP.

A \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (VR) il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del seguente bene in Comune di Villafranca di Verona

- CT Villafranca di Verona Foglio 55 Particella 939, immobile soppresso ed unito alla Particella 112 e altri beni

È pervenuto per atto di compravendita del Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio sul Mincio rep. 5316 del 17/11/1988 e trascritto a Verona il 16/12/1988 ai nn. 34051 RG e 24710 RP da

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (VR) il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\*

A \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (VR) – cod.fisc. \*\*\*\*\* il diritto della piena proprietà dell'intero del seguente bene in Comune di Villafranca di Verona

- CT Foglio 55 Particella 1286, immobile soppresso ed unito alla Particella 112

è pervenuto per Decreto del Vescovo di Verona del 01/01/1987 repertorio n. 138/87 e

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

Come da certificato in allegato, in data successiva all'acquisto dei beni oggetto di relazione le esecutate hanno costituito tra loro unione civile scegliendo il regime della separazione dei beni.

**D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

Comune di Villafranca di Verona – Catasto Fabbricati:

- Foglio 55 Particella 112 Subalterno 5 - Classamento: Rendita: Euro 225,95 - Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani - Indirizzo: VIA PRINCIPE AMEDEO n. 118/C Piano T - Dati di superficie: Totale: 76 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 71 m<sup>2</sup>
- Foglio 55 Particella 112 Subalterno 16 - Classamento: Rendita: Euro 46,48 - Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m<sup>2</sup> - Indirizzo: Via Principe Amedeo n. SNC Piano S1 - Dati di superficie: Totale: 17 m<sup>2</sup>

Intestati catastali

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\*

Diritto di: Proprietà per ½

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\*

Diritto di: Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.

I dati catastali e l'indirizzo indicato nel pignoramento risultano corretti e identificano in modo univoco i beni che risultano essere di proprietà dell'Esecutato.

Le particelle 112-1290 risultano avere come confini in senso NESO: confine del foglio, mn, 31, 71, 113, Via Principe Amedeo, 111, 351, 111, 713, 1285, 1486, 1343, 1356, 1477, tutti nel foglio 55.

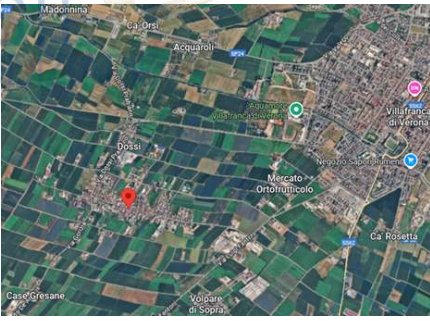


Figura 1: identificazione dei beni con Google Maps

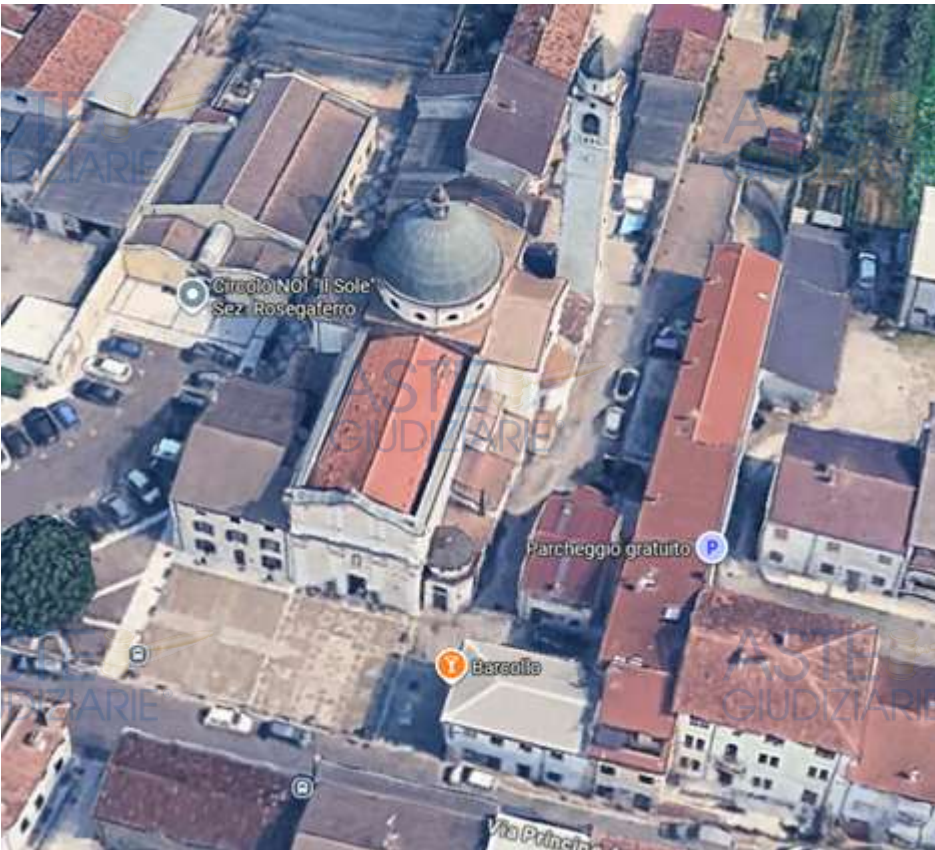


Figura 2: Google Maps – vista 3D



Figura 3: Google Maps – vista 3D (nord a sinistra)



Figura 4: identificazione dei beni con [catastomappe.it](http://catastomappe.it) (nord a sinistra)

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova nel centro della frazione Rosegaferra del Comune di Villafranca di Verona, in contesto residenziale di antica origine. Nella piccola frazione i servizi sono scarsi e proporzionati al piccolo centro abitato. I principali servizi si trovano nel vicino

centro paese di Villafranca. Parcheggi scarsi nella zona.

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

Si rilevano segni di infiltrazione d'acqua e ammaloramento della parete in soggiorno nella parete confinante col bagno, e più precisamente in corrispondenza della doccia. La finestra del bagno non si apre causa ammaloramento della stessa. I vetri camera di tutte le finestre risultano non più a tenuta stagna e mostrano segni di umidità interna. Le pareti mostrano in generale necessità di ripresa e tinteggiatura. La corte esclusiva è parzialmente lastricata e parzialmente in ghiaia. I soffitti interni dell'appartamento sono travi a vista.

Si segnala la prossimità del campanile della confinante Chiesa parrocchiale di S. Girolamo.

<b>Tipologia di fabbricato</b>	Fabbricato su tre livelli.
<b>Pavim. Interna:</b>	Piastrelle in ceramica
<b>Infissi interni:</b>	Porte interne in legno.
<b>Stato dei bagni</b>	Bagno completo
<b>Infissi esterni:</b>	Portoncino di ingresso blindato. Finestre vetro camera con evidenti segni di cedimento della sigillatura ermetica del vetro isolante. La finestra del bagno non si apre. Oscuranti in legno.
<b>Manto di copertura:</b>	Materiale: tegole in cotto, condizioni: apparentemente discrete.
<b>Impianto Elettrico:</b>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
<b>Impianto Citofonico:</b>	Presente, solo audio.
<b>Impianto Termico:</b>	Caldaia Immergas Victrix intra 24KW e termosifoni metallici. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
<b>Ascensore:</b>	-
<b>Impianto Idrico:</b>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: apparentemente buone. Al momento del sopralluogo l'impianto è apparso chiuso. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
<b>Fognatura:</b>	recapito: collettore o rete comunale. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.



Figura 5: esterni



Figura 6: zona giorno



Figura 7: corridoio



Figura 8: bagno



Figura 9: cameretta

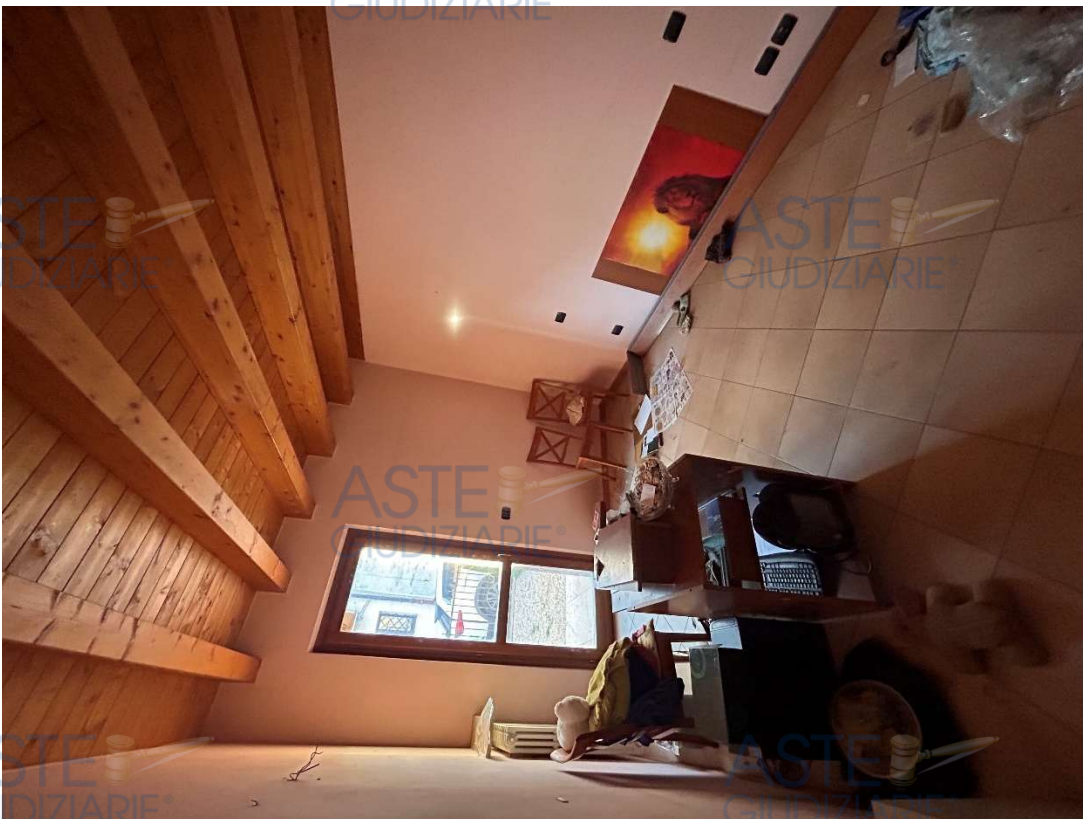


Figura 10: camera



Figura 11: autorimessa



Figura 12: area di manovra



Figura 13: accesso dalla pubblica via attraverso beni di terzi



Figura 14: estratto planimetrie catastali sub 5 (appartamento) e sub 16 (autorimessa)

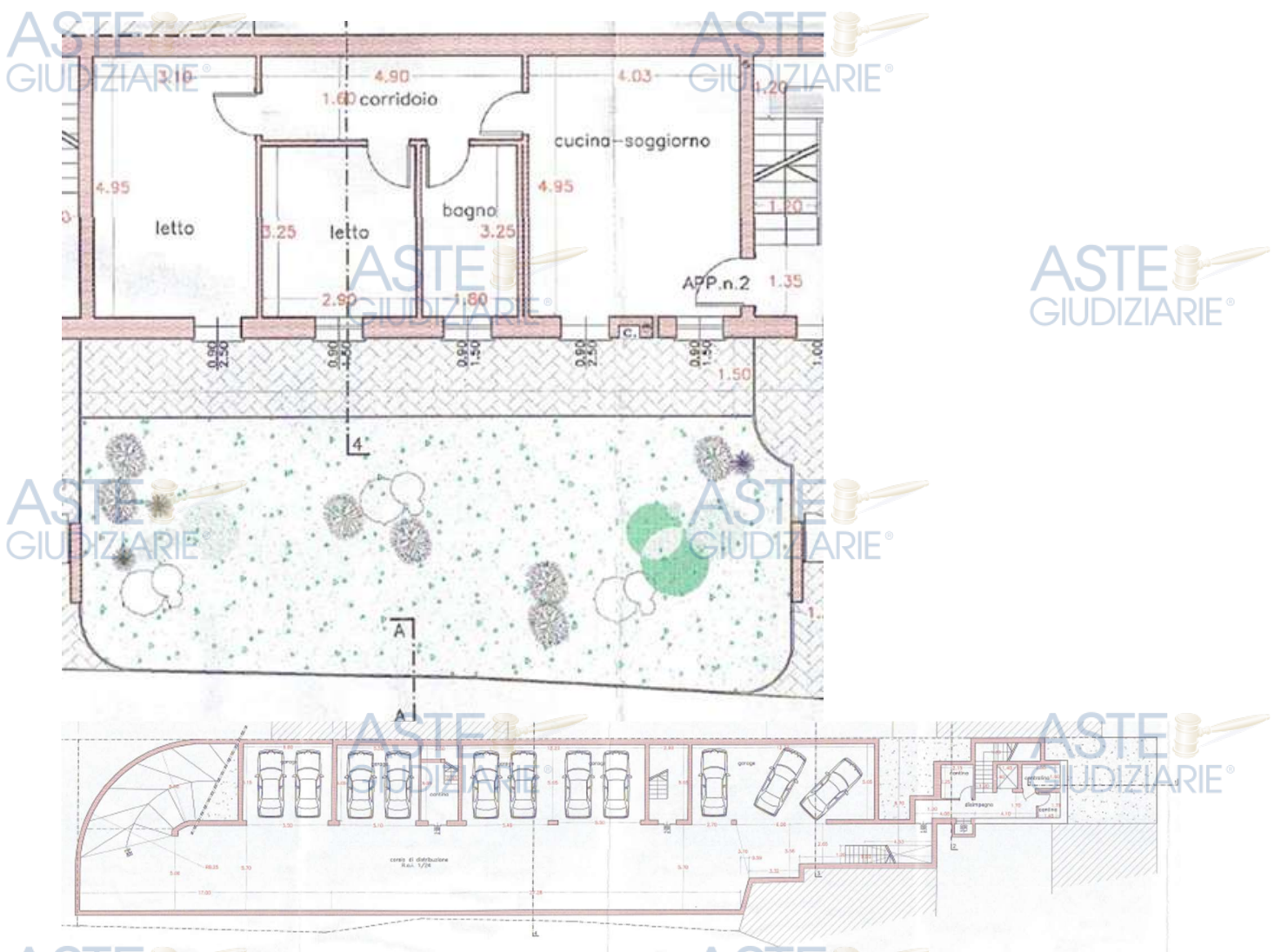


Figura 15: estratto da PdC 8180/2005

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

Come da elaborati planimetrici ed elenco subalterni in allegato risultano i seguenti beni condominiali, tutti colpiti dal pignoramento:

In Comune di Villafranca di Verona, CF foglio 55









- particella 112 sub 25 BCNC SCALA AI SUB. 5,6,8 E 9
- particella 112 sub 28 BCNC CORTE AI SUB. 4,5,6,8,9,10 E 11
- particella 112 sub 29 BCNC CORTE AI SUB. 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 20, 23, 24, 32, 33, 34
- particella 112 sub 30 BCNC VANO CONTATORI AI SUB. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 20, 23, 24, 32, 33, 34



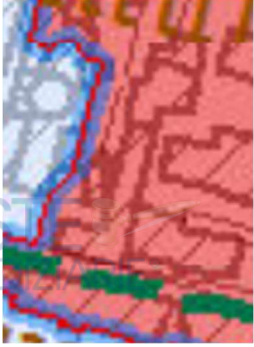

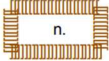


**D.1.4. Situazione urbanistica della zona**

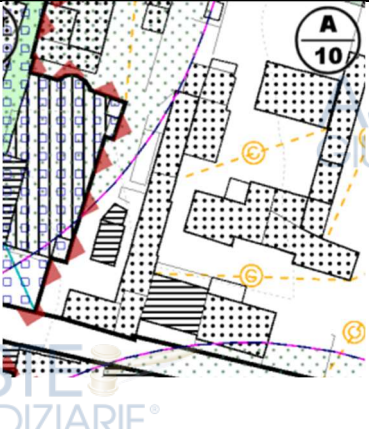

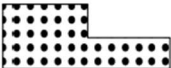

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Villafranca di Verona, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 20.02.2014, è stato approvato nella Conferenza dei Servizi del 18.02.2015 e ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della legge regionale n. 11 del 23 Aprile 2004, con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015, pubblicata nel B.U.R. n. 72 del 22.07.2015

[https://www.comune.villafranca.vr.it/it/documenti\\_publici/pat-piano-di-assetto-del-territorio](https://www.comune.villafranca.vr.it/it/documenti_publici/pat-piano-di-assetto-del-territorio)

	<p>Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale</p> <p>Art. 12  Limite degli "Ambiti primari per la protezione del suolo" (Art.51 Norme di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa - P.A.Q.E.)</p> <p>Art. 13  Limite meridionale della fascia di ricarica degli acquiferi (Art.52 Norme di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa - P.A.Q.E.)</p> <p>Art. 14  <b>Centro storico frazioni</b></p>
	<p>Carta delle invarianti;</p> <p>Art. 14  <b>Centro storico minore</b></p>
	<p>Carta delle fragilità</p> <p>Art. 30  <b>Area idonea</b></p>

	<p>Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)</p> <p>Art. 40  Ambito rurale sud dei centri di Quaderni, Rosegaferro e Pizzoletta</p>
	<p>Carta delle trasformabilità</p> <p>Art. 14  Ambiti di tutela e valorizzazione - centri storici</p> <p>Art. 44  Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale 01 centri minori di Quaderni, Rosegaferro, Alpo, Pozzomoretto e Volpare di Sotto</p>

Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. Il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Villafranca di Verona, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale 72 del 20/12/2017, è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 19 del 18/04/2018, ed è divenuto efficace dal 07/06/2018. [https://www.comune.villafranca.vr.it/it/documenti\\_publici/p-i-piano-degli-interventi-30547](https://www.comune.villafranca.vr.it/it/documenti_publici/p-i-piano-degli-interventi-30547)

	<p>Zone significative - Rosegaferro Var 31</p> <p> Distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola</p> <p><b>Interventi edilizi</b></p> <p> Sostituzione edilizia</p> <p> Perimetro dei centri Storici ART. 56</p>
---	---

---

#### **D.1.5. Situazione catastale dell'immobile**

Rispetto alle ultime tavole presentate, lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali.

Fatto salvo più precisi conteggi con gli uffici tecnici comunali, si reputa il tutto sanabile con una spesa di circa 1.000,00 €.

#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

Nell'atto di provenienza del bene è indicato che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;

Come da atto di provenienza e da mio accesso agli atti presso il Comune di Villafranca di Verona, sono risultati i seguenti titoli edilizi, in allegato:

- Autorizzazione a manutenzione straordinaria rilasciata in data 03/02/1983, Prot. n. 12472;
- Permesso di Costruire in sanatoria per opere non autorizzate rilasciato in data 20/09/2005 e relativa agibilità in sanatoria n. 4552/1986;
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Villafranca di Verona in data 20/12/2005, Prot. n. 8180/2005 (domanda in data 22/03/2005), notificato in data 30/12/2005
- Permesso di Costruire in variante rilasciato dal Comune di Villafranca di Verona in data 05/02/2008, Prot. n. 31016/2007, notificato in data 18/02/2008 (non reperibile in archivio presso l'Edilizia Privata);
- Domanda di agibilità presentata al Comune di Villafranca di Verona in data 16/04/2008, Prot. n. 10760, la quale è stata attestata per l'avvenuta formazione del silenzio-assenso, essendo decorsi di relativi termini di legge;

Come da comunicazione ricevuta dall'Edilizia privata del Comune di Villafranca, l'ultima pratica edilizia (citata anche nella domanda di agibilità) non è reperibile in archivio, pertanto nulla si può dire con certezza sulla regolarità edilizia del bene.

A titolo di confronto, rispetto alle tavole allegate alla pratica del 2005, lo stato dei luoghi presenta alcune difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali. La recinzione della corte esclusiva ha una sagoma leggermente differente da quella di progetto. Da

---

progetto, al piano S1 non sono rappresentati garage singoli ma posti auto in autorimessa comune. Sono infine presenti difformità nelle parti comuni.

Da informazioni prese presso l'Amministratore, manca il Certificato prevenzione Incendi, conseguibile con pratiche e opere per € 10.000,00 circa.

A titolo precauzionale, fatto salvo più precisi conteggi con gli uffici tecnici comunali, si reputa il tutto sanabile con una spesa di circa € 6.000,00, compresa la quota condominiale.

#### **D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile**

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

L'immobile risulta nel possesso delle esecutate, che non vi risiedono. L'immobile risulta parzialmente arredato. Come da mio accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, in allegato, non risultano contratti in essere aventi le esecutate come danti causa.

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

Si stimerà l'immobile come libero.

#### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

-

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

Trascrizione in data 17/11/2025 ai nn. RG 47530 e RP 34691 a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.a. con sede in Milano, cod.fisc. 05828330638 e a carico di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\*, ognuna per la quota di ½ del diritto della piena proprietà sui beni oggetto di relazione, in forza di pignoramento immobili del 27/10/2025 n. 8157 Cron. Uff. Giudiziario del Tribunale di Verona.

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 07/10/2008 ai nn. 42250 RG e 8323 RP a favore di Veneto Banca S.p.a. con sede in Montebelluna (TV) cod.fisc. 04167010265 e a carico di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\*, ognuna per la quota di ½ del diritto della piena proprietà sui beni oggetto di relazione, in forza di contratto di mutuo a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di

Villafranca di Verona rep. n. 146730/12200 del 01/10/2008. Capitale € 170.000,00, Interessi € 136.000,00, Totale € 306.000,00 - durata anni 25 anni.

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

-

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

Come anche da atto di provenienza, in allegato, la compravendita è avvenuta "con tutti i diritti e servitù contenuti e richiamati nell'atto di compravendita per Notaio Giacomo Gelmi di Verona in data 18 novembre 2005 Rep. N. 6887/3959, registrato a Verona il 29 novembre 2005 al n.ro 17379 Serie 1T e trascritto a Verona il 30 novembre 2005 ai n.ri 52094 R.G. e 31942 R.P., atto che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé ed aventi causa a qualunque titolo.

Di tale ultimo atto si richiamano qui, in particolare:

- la servitù passiva di passo pedonale e carraio per accedere e recedere dalla originaria particella n.ro 1290/1 (di proprietà altrui) allo stradello di uso pubblico esistente sulle originarie particelle n.ri 824 e 1285 Foglio 55 Catasto Terreni;
- i diritti nascenti e riconosciuti dalla Sentenza del Tribunale Civile e Penale di Verona in data 14 marzo [nell'atto è indicato erroneamente maggio] 2003 n.ro 187 cronologico, n.ro 2667 di repertorio e 2696/1997 R.G. e trascritta a Verona il 4 [nell'atto è indicato erroneamente 14] giugno 2003 ai n.ri 22006 R.G. e 14428 R.P.; in particolare è riconosciuto, tra altre cose, il diritto di passo pedonale e carraio sulla particella n.ro 351 Foglio 55 Catasto Terreni e sulla particella n.ro 111 sub 5 Foglio 55 Catasto Fabbricati";

L'atto e la relativa nota di trascrizione sono in allegato alla presente relazione.

Vincolo di pertinenza dei garage alle abitazioni ai sensi della Legge 122/1989, costituito con atto autentificato nelle firme dal Notaio Giacomo Gelmi di Verona in data 18/11/2005 rep. 6889/3960, trascritto a Verona in data 30/11/2005 al n. 52096 R.G. e al n. 31944 R.P., in virtù del quale i detti garages non possono, a pena di nullità, essere alienati separatamente dall'abitazione di cui costituiscono pertinenza;

L'atto e la relativa nota di trascrizione sono in allegato alla presente relazione.

---

Servitù attive e passive derivanti dalla condominialità del fabbricato e con l'obbligo, per i proprietari delle abitazioni al piano terra di cui alle particelle 112 sub. 4, 112 sub. 5 e 112 sub. 6 Catasto Fabbricati (sulle cui corti esclusive passano le condutture tecnologiche per servizi vari - luce, acqua, gas, fognature, telefono, ecc.) di rispettare tale destinazione, non facendo nulla che possa pregiudicarne il funzionamento e di consentirne la manutenzione.

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

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Contatti Amministratore:

Ge.I.T. Gestione Immobili TACCONI

Via I. Nievo, 39 – 37012 Bussolengo (VR) P. Iva 0471864 023 0 - Tel. 349/7393447

e-mail [tacconi.giuseppe59@gmail.com](mailto:tacconi.giuseppe59@gmail.com) PEC [tacconi.giuseppe59@pec.it](mailto:tacconi.giuseppe59@pec.it)

Come da comunicazione ricevuta dall'Amministratore, in allegato:

- spese medie dell'immobile €. 450,00/anno;
- Spese condominiali insolute al biennio: € 940,92
- Non vi sono spese straordinarie approvate e non ancora contabilizzate;
- Necessaria pratica/opere per l'ottenimento del Certificato prevenzione Incendi per €. 10.000,00 circa;
- Non esiste regolamento di condominio;

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

L'immobile appartiene ad una persona fisica e non è un bene strumentale di attività di impresa.

#### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Nulla è indicato nell'atto di acquisto del bene e nella relazione notarile

#### **D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

-

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina/soggiorno h=2,83 sopra trave 2,63 sotto trave	Sup. reale netta	19,95	1	19,95
Corridoio	Sup. reale netta	7,25	1	7,25
Bagno	Sup. reale netta	5,83	1	5,83
Camera	Sup. reale netta	12,68	1	12,68
Camera	Sup. reale netta	16,23	1	16,23
Autorimessa h=2,688	Sup. reale netta	15,48	0,5	7,74
Corte esclusiva	Sup. reale netta	53,32	0,15	8,00
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>130,73</b>		<b>77,68</b>

**D.1.13.2. Criteri di stima**

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione e la panoramicità.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio tecnico del Comune di Villafranca di Verona, si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso atto a individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

**D.1.13.3. Stima**

Fonti di informazione: Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Villafranca di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie della zona.

Si dà atto che nell'atto di compravendita del 2008 il bene oggetto di stima è stato compravenduto (al nuovo) per € 147.000,00.

Si dà atto che nel corso del mese di luglio 2025 è stato compravenduto nello stesso stabile la seguente unità posta al secondo piano mansardato (bene di terzi estraneo

alla procedura, atto con planimetria catastale in allegato) per € 177.000,00:

- sub. 11, Via Principe Amedeo n. 118/B, Piano 2, Categoria A/2, Classe 3, Vani 4,5, Superficie totale mq. 102, Totale escluse aree scoperte mq. 98, R.C. euro 290,51;
- sub. 24, Via Principe Amedeo n. 118/B, Piano S1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 17, Superficie totale mq. 26, R.C. euro 19,32;
- 112 sub. 34, Via Principe Amedeo n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 48, Superficie totale mq. 54, R.C. euro 148,74, Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94), derivante dalle particelle 112 sub. 21 e 112 sub. 22, giusta Fusione del 19/12/2023, Pratica n. VR0207995 in atti dal 19/12/2023 - FUSIONE (n. 207995.1/2023).

Trattasi di appartamento mansardato con due camere da letto, due bagni, sgabuzzino, terrazzo, cantina e autorimessa. Non è stato possibile visionare gli interni di tale bene, che esclusivamente ai fini della presente relazione si ipotizza regolare dal punto di vista edilizio/catastale e privo di vizi e difetti in quanto non citati in atto.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina/soggiorno h=2,83 sopra trave 2,63 sotto trave	19,95	2.000,00 €	39.899,73 €
Corridoio	7,25	2.000,00 €	14.508,00 €
Bagno	5,83	2.000,00 €	11.662,20 €
Camera	12,68	2.000,00 €	25.365,38 €
Camera	16,23	2.000,00 €	32.450,37 €
Autorimessa h=2,688	7,74	2.000,00 €	15.476,00 €
Corte esclusiva	8,00	2.000,00 €	15.994,50 €
	<b>77,68</b>		<b>155.356,17 €</b>

#### D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamenti e correzioni della stima	
Valore di partenza	€ 155.356,17
Spese condominiali insolute (si stima che le spese al biennio non verranno pagate)	-€ 940,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 7.000,00
Subtotale	€ 147.415,25

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% Mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerati, oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo oneri urbanistici, derivanti dalla necessità di collaudi statici e all'adeguamento di impianti alle leggi vigenti anche se occulti e/o comunque non evidenziati nella presente e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	-€ 22.112,29
TOTALE	€ 125.302,96
<b>TOTALE con arrotondamento</b>	<b>€ 125.000,00</b>

#### D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 125.000,00

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

Verona, 25/01/2026

L'esperto estimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani

**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

## E.1. Titolo di provenienza del bene

- 1.1.1 - 2008 RP 26744 compravendita nota.pdf
- 1.1.2 - 2008 RP 26744 compravendita atto.pdf
- 1.2 - 2008 RP 12860 accettazione tacita eredità.pdf
- 1.3- 2008 RP 12859 accettazione tacita.pdf
- 1.4.1 - 2005 RP 31944 vincolo atto.pdf
- 1.4.2 - 2005 RP 31944 vincolo nota.pdf
- 1.5.1 - 2005 RP 31943 costituzione diritti.pdf
- 1.5.2 - 2005 RP 31943 costituzione diritti atto
- 1.6 - 2005 RP 31942 compravendita nota.pdf
- 1.7.1 - 2005 RP 31941 permuta nota.pdf
- 1.7.2 - 2005 RP 31941 permuta atto.pdf
- 1.8 - 2003 RP 23990 denuncia di successione.pdf
- 1.9.1 - 2003 RP 14428 usucapione atto.pdf
- 1.9.2 - 2003 RP 14428 usucapione.pdf
- 1.10 - 2002 RP 25206 denuncia successione.pdf
- 1.11 - 1988 RP 24710 compravendita.pdf
- 1.12 - 1987 RP 7686 decreto Vescovo.pdf

## E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

- 2.1 - Anagrafe.pdf

## E.3. Certificato di residenza dell'esecutato

Cfr. allegato 2

## E.4. Planimetrie catastali

- 4.1 - Catasto planimetria sub 5.pdf
- 4.2 - Catasto planimetria sub 16.pdf
- 4.3 - Catasto planimetria sub 1 soppresso.pdf
- 4.4 - Catasto planimetria sub 2 soppresso.pdf
- 4.5.1 - Catasto elaborato planimetrico mn 112 2023.pdf
- 4.5.2 - Catasto elenco subalterni mn 112 2023.pdf
- 4.6.1 - Catasto elaborato planimetrico mn 112 2020.pdf
- 4.6.2 - Catasto elenco subalterni mn 112 2020.pdf

4.7.1 - Catasto elaborato planimetrico mn 112 2019.pdf

4.7.2 - Catasto elenco subalterni mn 112 2019.pdf

4.8.1 - Catasto elaborato planimetrico mn 112 2008.pdf

4.8.2 - Catasto elenco subalterni mn 112 2008.pdf

4.9.1 - Catasto elaborato planimetrico mn 112 2005.pdf

4.9.2 - Catasto elenco subalterni mn 112 2005.pdf

4.10.1 - Catasto elaborato planimetrico mn 1290 2023.pdf

4.10.2 - Catasto elenco subalterni mn 1290 2023.pdf

4.11.1 - Catasto elaborato planimetrico mn 1290 2006.pdf

4.11.2 - Catasto elenco subalterni mn 1290 2006.pdf

4.12.1 - Catasto elaborato planimetrico mn 1290 2005.pdf

4.12.2 - Catasto elenco subalterni mn 1290 2005.pdf

4.12 - Catasto mappa mn 112.pdf

4.14 - Catasto mappa mn 1290.pdf

#### E.5. Estratto storico del Catasto

5.1 - Catasto visura sub 5.pdf

5.2 - Catasto visura sub 16.pdf

5.3 - Catasto visura sub 1 soppresso.pdf

5.4 - Catasto visura sub 2 soppresso.pdf

5.5 - Catasto visura sub 3 soppresso.pdf

5.6 - Catasto visura mn 112 EU.pdf

5.7 - Catasto visura mn 1290 EU.pdf

5.8 - Catasto visura mn 1286 soppresso.pdf

5.9 - catasto visura mn 111 sub 5 di terzi.pdf

5.10 - catasto visura mn 1290 sub 2

5.11 - Catasto visura F D3 mn 112 soppresso.pdf

5.12 - Catasto visura mn 30 soppresso.pdf

5.13 - Catasto visura mn 939 soppresso.pdf

#### E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate

6.1 - Ispezione per immobile sub 5.pdf

6.2 - Ispezione per immobile sub 16.pdf

6.3 - Ispezione per immobile sub 1 soppresso.pdf

- 6.4 - Ispezione per immobile sub 2 soppresso.pdf
- 6.5 - Ispezione per immobile sub 3 soppresso.pdf
- 6.6 - Ispezione per immobile mn 112.pdf
- 6.7 - Ispezione per immobile sub 25 BCNC.pdf
- 6.8 - Ispezione per immobile sub 28 BCNC.pdf
- 6.9 - Ispezione per immobile sub 29 BCNC.pdf
- 6.10 - Ispezione per immobile sub 30 BCNC.pdf
- 6.11 - Ispezione per immobile sub 31 BCNC.pdf
- 6.12 - Ispezione per immobile F D3 mn 112 soppresso.pdf
- 6.13 - ispezione per immobile mn 30 soppresso.pdf
- 6.14 - ispezione per immobile mn 939 soppresso.pdf
- 6.15 - ispezione per immobile mn 1286 soppresso.pdf
- 6.16 - Ispezione per immobile mn 1290 sub 2.pdf
- 6.17 - Ispezione per soggetto \*\*\*\*\*.pdf
- 6.18 - Ispezione per soggetto \*\*\*\*\*.pdf
- 6.19 - Ispezione per soggetto \*\*\*\*\*.pdf
- 6.20 - Ispezione per soggetto \*\*\*\*\*.pdf
- 6.21 - Ispezione per soggetto \*\*\*\*\*.pdf
- 6.22 - Ispezione per soggetto \*\*\*\*\*.pdf
- 6.23 - Ispezione per soggetto \*\*\*\*\*.pdf
- 6.24 - ispezione per soggetto \*\*\*\*\*.pdf

6.25 - 2008 RP 8323 ipoteca.pdf

6.26 - 2025 RP 34691 pignoramento

#### E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica

-

#### E.8. Titoli Abilitativi

8.1 - Ed priv 1983 prot 12472.pdf

8.2 - Ed priv 1986 PdC 4552.pdf

8.3.1 - Ed priv 2005 PDC 8180.pdf

8.4 - Ed priv 2008 Agibilita.pdf

8.5 - Ed priv pratica non reperibile.pdf

#### E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato,

affitto)

9 - ADE 277 2025.pdf

E.10.Fotografie (riportate nel corpo della relazione)

E.11.Dati comparativi acquisiti e fonte

11.1 - OMI.pdf

11.2 - Comparabile 2025.pdf

E.12.Spese condominiali

12.1 accompagnatoria.pdf

12.2 - tabelle millesimali per proprietario.pdf

12.3 - Bilancio dettagliato per conto 2024.pdf

12.4 - Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_unità.pdf

12.5 - Bilancio preventivo per conto 2025.pdf

12.6 - conteggi.pdf