

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. 33/2025
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
CREDITORE PROCEDENTE	
PARTE ESECUTATA	



ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto Via Zamboni 24 37131 Verona studio@amarchitetto.it +39 335 1027834
CUSTODE GIUDIZIARIO	Avv. Olivia Domeniconi Via del Carrista 3 37122 Verona avv.domeniconi@libero.it +39 045 8003482

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

amA
studio@amarchitetto.it



SOMMARIO

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTATA.....	5
C.	LOTTO UNICO.....	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
D.1.	LOTTO UNICO.....	5
D.1.1.	Proprietà.....	5
D.1.1.1.	Ricerche presso uffici anagrafici – Camera Commercio.....	6
D.1.2.	Identificazione catastale beni oggetto di vendita.....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.1	Contesto.....	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	10
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi al bene immobile.....	11
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	11
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	11
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	12
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	13
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	13
D.1.7.2.	Opponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	13
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	13
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	13
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	15
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili.....	15

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 33/2025 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Olivia Domeniconi

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	15
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	15
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	16
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	16
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	16
D.1.13. Valutazione del lotto.....	16
D.1.13.1. Consistenza	16
D.1.13.2. Criteri di stima	16
D.1.13.3 Stima.....	17
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	18
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	19
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	20

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

procedura	RGE 33/2025
lotto	Unico
diritto oggetto di vendita	Piena proprietà (1/1)
tipologia immobile	Due unità di abitazione contigue con annesse pertinenze. Superficie commerciale 211,02 mq
ubicazione	Via Visegna 159, Salizzole (VR)
dati catastali	C.F. Foglio 16 Mapp. 94 Sub. 1,2,3,4
valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 24.000,00
stato di occupazione	Occupato dai proprietari
irregolarità edilizie	Si
irregolarità catastali	Si
formalità non cancellabili	No
note	Beni immobili ad accessibilità limitata a causa del precario stato di conservazione

TRIBUNALE DI VERONA
GIUDICE
ESPERTO ESTIMATORE
CUSTODE

E.I. n. 33/2025 R.I.
Dott.ssa Paola Salmaso
Arch. Amedeo Margotto
Avv. Olivia Domeniconi

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTATA

I due soggetti eseguiti godono nel complesso della piena proprietà 1/1 (quote 19/30 [REDACTED] + 11/30 [REDACTED]) di tutti i beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

C. LOTTO UNICO

La proprietà consta di un unico lotto composto da due unità di abitazione indipendenti e contigue, con annesse e soffitte/sottotetti, autorimessa esterna e terreno pertinenziale.

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

I beni oggetto della presente esecuzione, identificati al C.F. del Comune di Salizzole (VR) al Fg. 16 Mapp. 94 Sub 1,2,3,4, sono pervenuti in quota 19/30 al Sig. [REDACTED] ed in quota 11/30 al Sig. [REDACTED] dai Sig.ri [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - e [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR) del 18 Febbraio 2013, n. 84767 di repertorio, n. 22459 di raccolta, trascritto a Verona il 20 Febbraio 2013 ai n.ri 6730/4225.

A [REDACTED] (4/15), a [REDACTED] (4/15) e a [REDACTED] (4/15) i medesimi beni immobili sono giunti da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona del 26 Aprile 1999, n. 272199 di repertorio, n. 9257 di raccolta, trascritto a Verona il 29 Aprile 1999 ai n.ri 9342/14127.

A [REDACTED] (2/15), a [REDACTED] (2/15) a [REDACTED] (2/15), a [REDACTED] (2/15), a [REDACTED] (2/15), a [REDACTED] (2/15), a seguito di denuncia di successione di [REDACTED], deceduta il [REDACTED], registrata a Verona il 21 Maggio 1995 - rep. 17/665 - trascritta a Verona il 27 Ottobre 1995 ai n.ri 30458/22557.

A [REDACTED] (1/15), a [REDACTED] (1/15) a [REDACTED] (1/15), a [REDACTED] (1/15), a [REDACTED] (1/15), a [REDACTED] (1/15), a [REDACTED] (1/15),

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 33/2025 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Olivia Domeniconi

5



██████████ (4/6) a seguito di denuncia di successione di ██████████, deceduto il █ ████ ████, registrata a Verona il 19 Agosto 1994 – rep. 70/583 – trascritta a Verona il 07 Settembre 1994 ai n.ri 25485/16878.

A ██████████ e a ██████████ in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio ... di ... del ..., n. ... di repertorio, n. ... di raccolta, trascritto a Verona il 10 Febbraio 1960 ai n.ri 1508/4225. Dalle ricerche d'archivio cartaceo effettuate presso i RR.II. di Verona, non è stato possibile reperire né copia della nota di trascrizione, né del titolo.

D.1.1.1. Ricerche presso uffici anagrafici – Camera Commercio

Quanto emerso dalla certificazione anagrafica pervenuta ed allegata alla presente esecuzione, il Signor ██████████ è nato a ██████████ in data ██████████ e risulta residente in ██████████ nel Comune di ██████████. Questi risulta di stato civile celibe. Il Signor ██████████ è nato a ██████████ il ██████████ e risulta residente in ██████████ nel Comune di ██████████. Questi risulta di stato civile celibe.

D.1.2. Identificazione catastale beni oggetto di vendita

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

– Foglio n. 16

– Particella 94 Sub. 1, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 7,5 vani, Sup. cat. 161 mq, R.C. 220,79 euro, Via Visegna snc Piano T-1;

– Particella 94 Sub. 2, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 4,0 vani, Sup. cat. 129 mq, R.C. 117,75 euro, Via Visegna snc Piano T-1;

– Particella 94 Sub. 3, Cat. C/6, Classe 3, Cons. 38 mq, Sup. cat. 41 mq, R.C. 72,61 euro, Via Visegna snc Piano T;

– Particella 94 Sub. 4, Via Visegna snc Piano T (corte bcnc ai sub 1,2,3);

Intestazione: ██████████, nato a ██████████ – C.F. ██████████ – proprietà 19/30; ██████████, nato a ██████████ – C.F. ██████████ – proprietà 11/30.

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

– Foglio n. 16

– Particella 94 – ente urbano – sup. Ha 00.11.21

Intestazione: nessuna (EU)

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 33/2025 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Olivia Domeniconi



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

Il fabbricato e le sue pertinenze si trovano nel Comune di Salizzole, in zona periferica denominata "località Bionde", posta circa a 3 km in direzione sud dal centro abitato del comune. Questo contesto urbano scarsamente edificato è caratterizzato dalla cospicua presenza di campi coltivati e di piccoli agglomerati di edifici a destinazione agricola o residenziale, spesso collocati sulle arterie viarie che collegano i vari comuni e le località di questa porzione meridionale della Provincia di Verona, tra i territori di Nogara e Cerea.

La zona scarsamente dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma è sufficientemente collegata dal punto di vista viario con il centro abitato di Salizzole e con i comuni limitrofi.

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 Visegna n. 159. L'edificio è dotato di un terreno pertinenziale (C.T. Mapp 94) che lo circonda su tutti e quattro i lati e che ha accesso dalla strada pubblica soltanto dal fronte sud. La costruzione, di tipo rurale, ha forma ad L e si sviluppa quasi interamente su due livelli fuori terra; essa è composta di due unità a residenza al piano terra/primo, ciascuna con ingresso indipendente, e da un'autorimessa al pian terreno. Purtroppo i beni sono in precario stato di manutenzione, in parte collabenti, ragione per cui non si è potuto effettuare una efficace ispezione dell'effettivo stato dei luoghi.

L'accesso all'appartamento Sub. 1, posto all'estremità est dell'immobile, è garantito direttamente dalla corte/giardino di pertinenza attraverso una porta sul prospetto sud. Al pian terreno l'unità è composta da: ingresso con vano scala che collega i due livelli (PT/P1), soggiorno, bagno, cucina e ripostiglio; al piano primo da disimpegno, tre camere da letto e un ripostiglio.

Anche l'appartamento Sub. 2 ha ingresso diretto dalla corte ed è posizionato in aderenza al lato ovest del Sub. 1 (vedi planimetrie). Esso è composto al pian terreno da: ingresso, disimpegno, cucina/pranzo, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio/CT. Una scala esterna in metallo, posta sul prospetto sud, conduce al piano primo: questa sbarca su un terrazzo oggi abusivamente coperto da una copertura provvisoria, che si prolunga su quelli

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 33/2025 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Olivia Domeniconi

7



che dovrebbero essere due vani soffitta/sottotetto indipendenti, ma allo stato attuale collabenti e quindi non ispezionabili (vedi relazione fotografica). I due locali sottotetto, oggi inseriti nelle planimetrie catastali dell'appartamento Sub. 2, di fatto sono delle pertinenze indipendenti. L'altezza interna dei locali al pian terreno è pari a da 2,54 m.

Per quanto possibile rilevare nelle ispezioni parziali effettuate dal perito, le superfici parietali interne dell'appartamento Sub. 1, che comunque versa in condizioni di degrado e certamente non può definirsi abitabile, sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica in tutte le stanze del pian terreno, incluso il bagno, ove rivestono anche le pareti. Al piano primo i pavimenti sono costituiti dal semplice tavolato in legno del solaio. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, con oscuranti esterni avvolgibili in pvc o ad anta in legno (lato nord). Le porte interne sono in legno verniciato, è disponibile un solo servizio igienico. Per quanto attiene alla dotazione impiantistica la limitata possibilità di ispezione dei locali non consente adeguata descrizione.

La struttura portante dell'edificio sub 1 è costituita da setti di muratura di mattoni pieni; i solai sono in legno ad orditura semplice con soprastante tavolato in legno semplice, mentre la struttura di copertura a due falde è realizzata in legno e tavolato in tavelloni di laterizio forato; il manto soprastante probabilmente è impermeabilizzato con guaina e realizzato in coppi.

La qualità costruttiva dell'edificio e dell'appartamento è decisamente modesta e lo stato di manutenzione può definirsi scadente, sia in ragione dell'età di questa parte del fabbricato, che risale a prima della seconda guerra mondiale, sia delle evidenti problematiche di degrado che in esso sono manifeste e ben visibili nelle fotografie allegate.

Per quanto riguarda le unità che costituiscono la restante parte della costruzione, ovvero il Sub. 2 e 3, si può affermare che senza dubbio si tratti di ampliamenti di epoca più recente. La struttura portante visibile nella parte ancora intatta del fabbricato, che può oggi definirsi collabente, è realizzata per la parte verticale da setti in muratura di blocchi di calcestruzzo alveolare o di laterizio forato (anche non portante). Il solaio intermedio sembra realizzato in latero-cemento, mentre la copertura

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 33/2025 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Olivia Domeniconi

8

originaria è stata sostituita da un precario telaio metallico di tubi tipo innocenti e da soprastante lamiera grecata. Parti della muratura sommitale sono crollate e non vi è traccia della copertura originaria. La costruzione non è accessibile in condizioni di sicurezza.

Le porte interne sono in legno verniciato, è disponibile un solo servizio igienico. Per quanto attiene alla dotazione impiantistica la limitata possibilità di ispezione dei locali non consente adeguata descrizione. La qualità costruttiva di questa porzione dell'edificio è pessima ed altrettanto può dirsi dello stato di conservazione. Si avanzano dubbi anche sulla liceità dal punto di vista edilizio e urbanistico dei Sub. 1 e 2.

Le condizioni igienico sanitarie e di sicurezza degli immobili sono assai precarie, tali, a parere del perito, da far dichiarare inagibili i locali.





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

Le pertinenze dell'abitazione sono:

- autorimessa esterna collocata al piano terra in aderenza al fabbricato principale, identificata al Foglio 16 Mappale 94 Sub. 3. Si tratta in realtà di una sorta di magazzino esterno, accessibile direttamente dalla corte esclusiva. Questa porzione di edificio, che ha caratteristiche simili a quelle del Sub. 2 è difficilmente ispezionabile allo stato attuale, poiché si trova in scadente stato di conservazione ed è ingombra di suppellettili di ogni genere. Le caratteristiche del manufatto, così come lo stato di manutenzione sono assai scadenti.



- soffitte/sottotetti collocati, come in precedenza evidenziato, al piano primo soprastante l'unità di abitazione distinta dal Sub. 2, al quale catastalmente i due vani sottotetto appartengono. Entrambi queste porzioni di edificio sono parzialmente collassate e non ispezionabili. Teoricamente i vani sarebbero accessibili da una scala esterna in metallo posta sul prospetto

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 33/2025 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Olivia Domeniconi

10

a sud della costruzione. La scala conduce liberamente dal piano di calpestio della corte ad una terrazza posta al primo piano e sulla terrazza dovrebbero aprirsi gli accessi ai due vani sottotetto. La copertura è oggi costituita da una struttura metallica provvisoria in tubi innocenti, con soprastante pannellatura in lamiera metallica grecata.

- giardino/corte di proprietà esclusiva identificato al Foglio 16 Mappale 94 Sub. 4. Il terreno all'interno del quale è collocato l'edificio innanzi descritto (Sub. 1,2,3) oggi è incolto ed ingombro di arbusti, oggetti (per lo più classificabili come rifiuti) e strutture precarie come tettoie o baracche del tutto abusive. Il lotto è delimitato sul perimetro da una recinzione in maglia metallica ed ha due accessi distinti dal lato sud, in fregio alla pubblica via (via Visegna), e dal lato est da strada privata. Entrambi gli accessi sono delimitati da una sorta di cancello con telaio in ferro e maglia metallica.

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

L'accesso pedonale ai due appartamenti ed alla rimessa esterna (Sub. 1,2,3) avviene direttamente dalla corte/terreno distinto dal Sub. 4, attraverso porte o portoni con telaio metallico. Quel che resta dei due vani sottotetto appartenenti al Sub. 2 è accessibile attraverso una scala metallica esterna, che si diparte dalla corte antistante l'edificio e quindi da una terrazza. Il terreno a corte/giardino, delimitato come detto sui quattro lati, ha accesso dalla strada pubblica a sud e da una strada privata ad est. In entrambe i casi l'ingresso al fondo è delimitato da dei cancelli con struttura e maglia metallica.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'area su cui sorge il fabbricato condominiale, da quanto indicato nel P.A.T.I. e nel P.I. del Comune di Salizzole, risulta essere in zona: "Centri Storici (E) - zona A centro storico" (Art. 50 NT0). L'area è inoltre sottoposta al vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione dei beni afferenti al lotto e distinti al C.F. del Comune di Verona Foglio 16 Mappale 94 Sub. 1,2,3, includendo anche l'area pertinenziale bcnc Sub. 4, risulta coerente con il titolo di provenienza.

Non potendo eseguire verifiche metriche appropriate, il perito ritiene che le planimetrie catastali, risalenti al 1988, comunque non ritraggano in maniera corretta gli immobili ispezionati, anche solo parzialmente. Alcune parti dei Sub. 2 e 3 sono collabenti e quindi la corrispondenza tra stato dei luoghi oggi rilevabile visivamente non sussiste.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Eseguita dal perito ispezione d'archivio con domanda di accesso agli atti depositata al Comune di Salizzole in data 06/06/2025, non si è rilevata l'esistenza di pratiche edilizie che riguardassero i beni oggetto di esecuzione. Si rimanda all'allegata nota dell'Ufficio Tecnico del 12/06/2025 prot. 5124, ove è confermato l'esito negativo della ricerca d'archivio.

Dall'analisi degli atti di compravendita tutti i subalterni che compongono il fabbricato sono stati dichiarati come realizzati prima del 01/09/1967 e mai più modificati, ma l'analisi della documentazione catastale storica (mappa d'impianto 1931/32 allegata a questa relazione) conferma la preesistenza soltanto del fabbricato distinto dal Sub. 1. Anche la tipologia costruttiva di questa parte del fabbricato confermerebbe la preesistenza, sebbene siano evidenti modifiche apportate in epoca più recente (finestre prospetto sud). Non altrettanto si può dire dei Sub. 2 e 3, la cui preesistenza al 01/09/1967 non può essere confermata né dalla tipologia edilizia, né da quella costruttiva, né dall'esistenza di documentazione tecnica agli atti. Viene dunque difficile pensare che i Sub. 2 e 3, accatastati al C.F. solo nel 1988 (vedi planimetrie e visure), possano risalire ad epoca antecedente il 1967. Di questa porzione di fabbricato dunque non si può dichiarare la regolarità edilizia/urbanistica.

Sono poi presenti sull'area di sedime del Sub. 4 altri manufatti minori o baracche, come innanzi descritto. Anche questi manufatti non sono in alcun modo regolari dal punto di vista edilizio e urbanistico.

Il perito ritiene opportuno non considerare sanabile la costruzione dei Sub. 2 e 3, né tantomeno dei manufatti minori presenti sul terreno. Andranno eseguiti comunque ulteriori approfondimenti con gli Uffici Tecnici comunali. I manufatti irregolari andranno demoliti qualora il Comune dovesse emettere un'ordinanza che vada in questa direzione.

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 33/2025 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Olivia Domeniconi

12

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile**D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Gli immobili ad oggi sono abitati e utilizzati dai due soggetti esecutati nonché proprietari. Secondo i certificati anagrafici allegati, il nucleo familiare ivi residente è composto da [REDACTED] e [REDACTED].

All'interno degli immobili e sul terreno di pertinenza del fabbricato si trovano arredi e suppellettili di proprietà degli occupanti, oltre ad una gran quantità di materiali che possono essere definiti rifiuti. Le condizioni igienico sanitarie e di sicurezza degli immobili sono assai precarie.

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 atto di mutuo del notaio Lombardi Lucio – rep. 83573/21653 – del 07/10/2011, iscritta a Verona in data 11/10/2011 al n° 38166 R.G. e al n° 7696 R.P. a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – con sede in [REDACTED] per la somma complessiva di € 100.000,00 a garanzia di un capitale di € 50.000,00 a carico di [REDACTED], innanzi identificato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Ipoteca legale iscritta a Verona in data 19/01/2009 al n° 1987 R.G. e al n° 221 R.P. a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – con sede in [REDACTED], per la somma complessiva di € 16.245,66 a carico di [REDACTED], innanzi identificato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.



- Ipoteca legale derivante da atto amministrativo di Uniriscossioni Spa rep. 101727/122, iscritta a Verona in data 27/09/2005 al n° 40638 R.G. e al n° 9385 R.P. a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – con sede in [REDACTED], per la somma complessiva di € 20.943,42 a carico di [REDACTED] – C.F. [REDACTED]. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

Trascrizioni

- Atto di accettazione tacita di eredità del notaio Lucio Lombardi – rep. 84767/22459 – del 18/02/2013, trascritto a Verona in data 20/02/2013 al n° 6729 R.G. e al n° 4224 R.P. a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – e contro di [REDACTED] – C.F. [REDACTED]. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 603, trascritto a Verona in data 10/03/2025 al n° 8298 R.G. e al n° 6370 R.P. a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], innanzi identificati. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Atto di accettazione tacita di eredità del notaio Maria Maddalena Buoninconti – rep. 272199 – del 26/04/1999, trascritto a Verona in data 11/06/2025 al n° 23363 R.G. e al n° 17150 R.P. a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – e contro di [REDACTED] – C.F. [REDACTED]. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Atto di accettazione tacita di eredità del notaio Lucio Lombardi – rep. 84767 – del 18/02/2013, trascritto a Verona in data 11/06/2025 al n° 23364 R.G. e al n° 17151 R.P. a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – e contro di [REDACTED] – C.F. [REDACTED]. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 33/2025 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Olivia Domeniconi

14



- Atto di accettazione tacita di eredità del notaio Maria Maddalena Buoninconti – rep. 272199 – del 26/04/1999, trascritto a Verona in data 11/06/2025 al n° 23366 R.G. e al n° 17153 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – di [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – di [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – di [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – e contro di [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED]. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica 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, hanno evidenziato la presenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente al termine della presente procedura. Nello specifico, tra le formalità elencate al precedente capitolo D.1.8.1, resteranno a gravare sui beni l'ipoteca legale a favore di [REDACTED] iscritta il 27/09/2025, che però ad oggi appare aver oltrepassato il limite dei 20 anni e non rinnovata (vedi ispezioni ipotecarie allegate), e l'ipoteca legale a favore di [REDACTED] iscritta il 19/01/2009.

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

Risultano esistere vincoli o oneri giuridici opponibili alla presente procedura esecutiva. Nello specifico, tra le formalità elencate al precedente capitolo D.1.8.1, resteranno a gravare sui beni l'ipoteca legale a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta il 27/09/2025, che però ad oggi appare aver oltrepassato il limite dei 20 anni e non rinnovata, e l'ipoteca legale a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta il 19/01/2009.

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

Tutti i subalterni catastali che compongono il compendio appartengono alla medesima proprietà e non sono costituiti in condominio.



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

L'immobile ha destinazione residenziale e non risulta strumentale all'esercizio di alcuna attività d'impresa. Il bene è pervenuto agli esecutati in data 18/02/2013 con atto di compravendita del notaio Lucio Lombardi.

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 tipologia, della situazione edilizia/urbanistica accertata e della destinazione d'uso dei beni, se pur funzionalmente indipendenti, il perito opta per la composizione di un unico lotto, ritenendo la divisione penalizzante da un punto di vista della commerciabilità degli immobili.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUP.
Abitazione Sub 1 PT	81,90
Abitazione Sub 1 P1	79,10
Abitazione Sub 2 PT	96,40
Sottotetti Sub 2 P1	56,85
Terrazza Sub 2 P1	39,55
Autorimessa Sub 3 PT	38,50
Terreno pertinenziale	904,00

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

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 33/2025 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Olivia Domeniconi

16

(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: Salizzole territorio rurale a scarsa densità

Abitazioni civili: min €/mq. 600 max €/mq. 890

Borsino immobiliare: Salizzole territorio sud

Abitazioni 2° fascia: min €/mq. 484 max €/mq. 682

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 Pierluigi Di Maria repertorio n° 26077 del 17/11/2022 (immobile A/3 classe 2 vani 4,5 classe energetica F)
- atto di compravendita del notaio Pierluigi Di Maria repertorio n° 26734 del 19/09/2023 (immobile A/3 classe 3 vani 4,5 classe energetica G)

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/3 – classe 1/2 – stato di conservazione pessimo) è pari a € 224,88 per metro quadro (€ 1.499,87 per stato di conservazione ristrutturato classe energetica D).

Lotto unico

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 33/2025 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Olivia Domeniconi

17

Proprietà 1000/1000 di un fabbricato composto di due unità di abitazione con pertinenze (C.F. Fg. 16 Mapp. 94 Sub 1,2,3,4), sito nel Comune di Salizzole (VR), in via Visegna n° 159.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 220,00 (duecentoventi/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

1	Abitazione sub 1 PT	81,90	100%	81,90
2	Abitazione sub 1 P1	79,10	100%	79,10
3	Abitazione sub 2 PT (*1)	96,40	5%	4,82
4	Sottotetti sub 2 P1 (*2)	56,85	0%	0,00
5	Terrazza sub 2 P1 (*2)	39,55	0%	0,00
6	Autorimessa sub 3 PT (*2)	38,50	0%	0,00
7	Terreno	904,00	5%	45,20
sup. totale ragguagliata				211,02
valore unitario €/mq.				€ 220,00
valore Lotto				€ 46.424,40

(*1) Non essendo comprovata la liceità edilizia ed urbanistica dell'immobile, si considera la superficie dell'area di sedime come se fosse un terreno pertinenziale annesso.

(*2) Non essendo comprovata la liceità edilizia ed urbanistica dell'immobile, si considera il valore di mercato pari a zero.

Per arrotondamento si stima un valore complessivo dell'immobile pari a € 46.000,00 quarantaseimila/00 euro.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della stima degli immobili va considerato il fatto che i beni distinti dai Sub. 2 (abitazione con pertinenze) e Sub. 3 (autorimessa/magazzino) allo stato attuale non possano essere definiti regolari dal punto di vista edilizio e urbanistico, sebbene non sia stato ancora emesso un ordine di demolizione. In ragione della presunta insanabilità e della scarsissima qualità costruttiva di questi immobili, oltre a stimarne un valore di mercato pari a zero, è indispensabile calcolare il costo di demolizione, da detrarre dal valore complessivo dei beni stimati al precedente capitolo.

Il costo di demolizione degli immobili abusivi, a giudizio del perito estimatore, va calcolato come segue:

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 33/2025 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Olivia Domeniconi

18



Volume fabbricati da demolire circa 560 mc X €/mc 23 = € 12.880

Volume baracche da demolire circa 100 mc X €/mc 23 = € 2.300

Raccolta e smaltimento rifiuti presenti sul terreno a corpo € 1.500

Sommano € 16.680 + IVA 22% = € 20.349

Per arrotondamento si consideri un valore di decurtazione derivante dal ripristino dello stato autorizzato pari a € 20.000,00 ventimila/00 euro.

Andrà in fine decurtato il costo che sarà necessario sostenere per l'aggiornamento catastale Docfa/Pregeo necessario a bonificare la documentazione relativa ai Sub. 2 e 3. Si stima un ulteriore onere da decurtare per € 2.000,00 duemila/00 euro.

In ragione di quanto innanzi esposto il valore complessivo delle decurtazioni ammonta a € 22.000,00 ventiduemila/00 euro.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 24.000,00 ventiquattromila/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, 04/11/2025

il perito estimatore

Arch. Amedeo Margotto

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 33/2025 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Olivia Domeniconi

19



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene

E.2. Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari

E.3. Planimetrie catastali

E.4. Estratto storico del catasto

E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.6. Titoli abilitativi

E.7. Fotografie degli interni

E.8. Fotografie degli esterni

E.9. Dati comparativi acquisiti e fonte



TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 33/2025 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Olivia Domeniconi

20

