

ESECUZIONI IMMOBILIARI

LOTTO UNICO

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Esecuzione Immobiliare</b> | <b>N. 37/2025</b>             |
| <b>Giudice</b>                | <b>Dott.ssa Paola SALMASO</b> |
| <b>Creditore procedente</b>   |                               |
| <b>Parte esecutata</b>        |                               |



**VENTURI geom. Gianluca**  
Via Albere, 80/C  
C.F. VNTGLC79T17L781N  
P.IVA 03461820239  
www.studiotecnicoventuri.com  
geometraventuri@gmail.com – gianluca.venturi@geopec.it



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

GIANLUCA geom. VENTURI

E-mail: [geometraventuri@gmail.com](mailto:geometraventuri@gmail.com)

PEC: [gianluca.venturi@geopec.it](mailto:gianluca.venturi@geopec.it)

Via Albere, 80/C – 37138 - Verona

Cell. 347/7281007

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Custode Giudiziario

Avv. URNAU SABINO TAYANE

E-mail: [tayane.urnausabino@outlook.it](mailto:tayane.urnausabino@outlook.it)

PEC: [avv.tayaneurnau@pec.it](mailto:avv.tayaneurnau@pec.it)

C.so Porta Nuova, 11 - 37122 - VERONA (VR)

Tel. 0458031082

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.

Giudice: Dott.ssa Salmasso Paola

Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca

Custode: Avv. Urnau Sabino Tayane

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

|           |                                                                                                                        |    |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A.        | SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....                                                                                     | 4  |
| B.        | DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....                                                                          | 5  |
| C.        | DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....                                                                                   | 5  |
| D.        | DESCRIZIONE DEL LOTTO .....                                                                                            | 6  |
| D.1.      | LOTTO UNICO .....                                                                                                      | 6  |
| D.1.1.    | Proprietà .....                                                                                                        | 6  |
| D.1.1.1.  | Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....                                                      | 6  |
| D.1.2.    | Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....                                                         | 7  |
| D.1.3.    | Descrizione dei beni .....                                                                                             | 8  |
| 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 ..... | 25 |
| D.1.3.4.  | Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....                                                    | 25 |
| D.1.4.    | Situazione urbanistica della zona .....                                                                                | 26 |
| D.1.5.    | Situazione catastale dell'immobile .....                                                                               | 26 |
| D.1.6.    | Situazione edilizia dell'immobile .....                                                                                | 28 |
| D.1.7.    | Stato di occupazione dell'immobile .....                                                                               | 31 |
| D.1.7.1.  | Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....                                            | 31 |
| D.1.7.2.  | Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....                                            | 31 |
| 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 .....                                  | 33 |
| D.1.8.2.  | Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....                                                | 33 |
| D.1.8.3.  | Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....                                             | 35 |
| D.1.8.4.  | Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....                         | 35 |
| D.1.9.    | Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....                                                          | 35 |
| D.1.10.   | Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....                                                       | 36 |
| D.1.11.   | Immobile in regime di edilizia convenzionata .....                                                                     | 36 |
| D.1.12.   | Separazione in natura e progetto divisionale .....                                                                     | 36 |
| D.1.13.   | Valutazione del lotto .....                                                                                            | 36 |
| D.1.13.1. | Consistenza .....                                                                                                      | 36 |
| D.1.13.2. | Criteri di stima .....                                                                                                 | 36 |
| D.1.13.3. | Stima .....                                                                                                            | 37 |
| D.1.13.4. | Adeguamenti e correzioni della stima .....                                                                             | 37 |
| D.1.13.5. | Valore di stima al netto delle decurtazioni .....                                                                      | 37 |
| E.        | ALLEGATI LOTTO UNICO .....                                                                                             | 38 |



**A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

|                                                    |                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Procedura</b>                                   | RGE 37/2025                                                                                                                                  |
| <b>Lotto</b>                                       | 1 (unico)                                                                                                                                    |
| <b>Diritto oggetto di vendita</b>                  | Piena proprietà dell'intero                                                                                                                  |
| <b>Tipologia immobile</b>                          | Edificio industriale su 1 piano fuori terra con abitazione e uffici – superficie commerciale circa 2.880 mq                                  |
| <b>Ubicazione</b>                                  | Casaleone (VR) – Via La Pira Giorgio, 10, 12, 14                                                                                             |
| <b>Dati catastali</b>                              | Catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), NCEU Foglio 2 mapp. n°671 sub. 2,5,7,12,13                                                     |
| <b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b> | € 517.450,00                                                                                                                                 |
| <b>Stato di occupazione</b>                        | Parzialmente occupato con comodato e sub-affitto non opponibili alla procedura                                                               |
| <b>Irregolarità edilizie</b>                       | Presenti<br>Costi di regolarizzazione € 46.500 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)                              |
| <b>Irregolarità catastali</b>                      | Presenti<br>Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)                            |
| <b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>     | NO                                                                                                                                           |
| <b>NOTE</b>                                        | Presenza di fibra di amianto e materiali stoccati da smaltire, il sub. 5 risulta demolito fisicamente ma non a livello edilizio e catastale. |

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

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

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



Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmasso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: Avv. Urnau Sabino Tayane

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

*A seguito del recupero degli atti di provenienza e dopo la consultazione dei documenti prodotti da parte del creditore procedente si conferma che il bene immobile oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà, in quota 1/1 in regime di separazione dei beni alla*

### C. LOTTO UNICO

*Trattasi di un capannone artigianale suddiviso in diversi ambienti, con annesso edificio su due piani fuori terra oltre a un piano interrato, articolati in uffici e due appartamenti. Si precisa che uno degli appartamenti è di proprietà di terzi e non rientra nella presente esecuzione. L'area esterna risulta parzialmente coperta da una tettoia, ove sono collocati alcuni magazzini.*

*Secondo quanto indicato dalla proprietà, tutte le unità presenti condividono alcune componenti impiantistiche, poiché l'edificio originariamente era stato concepito quale unica attività artigianale con zona uffici e residenza del custode.*

*Si segnala che il subalterno 5 (autorimessa) è stato demolito e attualmente non è più presente.*

*Si ricorda che il concetto di comoda divisibilità di un immobile, come previsto dall'articolo 720 del Codice Civile richiede che il frazionamento sia concretamente possibile mediante la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, senza difficoltà tecniche eccessivamente gravose. Dal punto di vista economico-funzionale, la divisione non deve alterare la destinazione originaria del bene né comportare una significativa diminuzione del valore delle singole quote, rispetto al valore totale dell'immobile, tenendo conto della normale destinazione e utilizzazione dello stesso.*



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

A seguito di richiesta dei titoli di provenienza presso i vari archivi sono stati reperiti i seguenti atti di provenienza (allegati alla presente perizia):

- Relativamente ai sub. 5, 7, 12, 13 [REDACTED] per la quota di 1/1 tramite atto notarile pubblico di Trasformazione di Società a rogito del Notaio Casalini Cristiano del 15/02/2011 rep. 10030/5760, trascritto a Verona il 18/03/2011 al n. 10101 R.G. e al n. 6046 R.P.;
- In precedenza, [REDACTED] relativamente ai sub. 5, 7, 13 e [REDACTED] relativamente ai sub. 2, 7 tramite atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Notaio Sarullo Francesco del 26/07/1999 rep. 2119, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 26/07/1999 ai n. 27236/27237 R.G. e ai n. 17771/17772 R.P.;
- In precedenza, [REDACTED] relativamente ai sub. 7 e 12, si rileva atto di Cessione di ramo d'azienda a rogito del Notaio Raiola Ciro del 17/03/1997 rep. 16682 e trascritto a Verona il 26/03/1997 al n. 8898 R.G. e al n. 6584 R.P.;
- Si rileva un atto notarile per istituzione di un vincolo urbanistico ove [REDACTED] ai fini del rilascio della concessione edilizia per l'ampliamento di un laboratorio industriale aveva vincolato a favore del comune di Casaleone parte di terreno a parcheggio per una superficie complessiva di mq. 278.65 e vede per una superficie pari di mq. 278.65. Atto trascritto a Verona il 12/06/1979 al n. 12252 R.G. e al n. 9237 R.P.

**D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici Anagrafici**

A seguito di ricerche effettuate presso gli uffici anagrafici è emerso che l'esecutato è residente a Casaleone (VR) in via Giorgio la Pira, 14 (sub. 2 oggetto di pignoramento). Lo stato famiglia dell'esecutato evidenzia che in via Giorgio la Pira è residente assieme alla [REDACTED] Dal certificato di matrimonio si evince che l'esecutato è divorziato. Da ricerche effettuate presso la cancelleria famiglia



del Tribunale di Verona è emerso che “risultano iscritte la procedura di separazione consensuale RG 823/2019 e la procedura di divorzio congiunto RG 4744/2023. In entrambe le procedure, l'immobile di esclusiva proprietà del [REDACTED] sito in Casaleone foglio 2 mapp. 671 non è mai stato indicato come casa coniugale e su di esso non sono state stipulate convenzioni matrimoniali.”

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

Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono identificati come segue:

*Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone:*

- Foglio 2 - mappale 671 - subalterno 2 - categoria A/2 - classe 3 - vani 5,5 - superficie catastale 125 mq - rendita catastale € 298,25 – via Giorgio la Pira, 12 – piano 1;
- Foglio 2 - mappale 671 - subalterno 5 - categoria C/6 - classe 2 – 13 mq - superficie catastale 14 mq - rendita catastale € 26,18 – via Giorgio la Pira, 12 – piano T;
- Foglio 2 - mappale 671 - subalterno 12 - categoria D/7 - rendita catastale € 9.286,00 – via Giorgio la Pira, 12 – piano T-1;
- Foglio 2 – mappale 671 – subalterno 13 – categoria A/10 – rendita catastale € 2.313,73 – via Giorgio la Pira, 10 – piano S1-T;

*Si evidenziano le variazioni significative che hanno interessato i beni:*

- Il subalterno 2 è stato oggetto di variazione catastale per: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/05/2006 Pratica n. VR0118779 in atti dal 08/05/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24143.1/2006);
- Il subalterno 12 è stato oggetto di variazione catastale per: VARIAZIONE del 02/12/2010 Pratica n. VR0402449 in atti dal 02/12/2010 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 50137.1/2010);
- Il subalterno 13 è stato oggetto di variazione catastale per: VARIAZIONE del 12/07/2001 Pratica n. 253770 in atti dal 12/07/2001 AGGIOR. DIVERSA DISTRIB. INTERNA (n. 8067.1/2001);

Si evidenzia che il sub. 5 (autorimessa) non è più presente in quanto demolito.

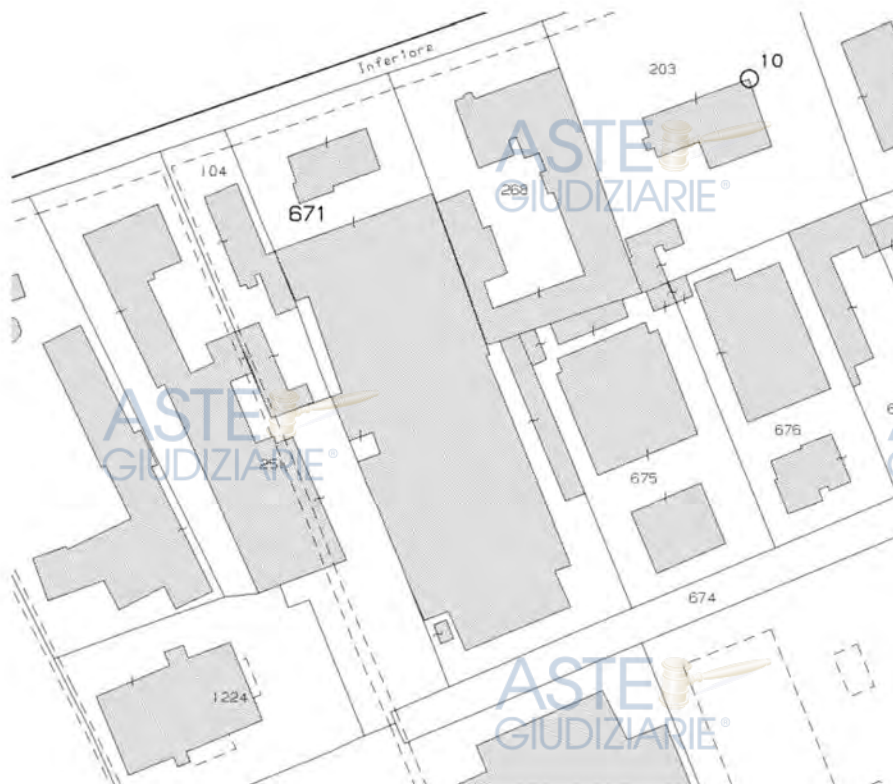
Si precisa che per i sub. 2 e 5 sono indicati dei numeri civici non corretti.

Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: Avv. Urnau Sabino Tayane

I dati catastali risultano coerenti con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento stesso. I beni immobili oggetto di pignoramento sono localizzati in via Giorgio la Pira, 10, 12, 14 come indicato graficamente dal bollino rosso.



La proprietà confina al catasto terreni (mappale 671) in senso NESO con Strada Padana inferiore, mapp. 268, mapp. 675, via Giorgio la Pira (mapp. 674) mapp. 104.



Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmasso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: Avv. Urnau Sabino Tayane

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

*I beni immobili ricadono in zona artigianale produttiva, dista circa 3 km sia dal centro di Casaleone che di Cerea e circa 8 km da dalla SS434 Transpolesana. Nel centro di Casaleone si trovano le comuni attività commerciali locali e sono presenti alcuni dei servizi primari tipo alcune scuole.*

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

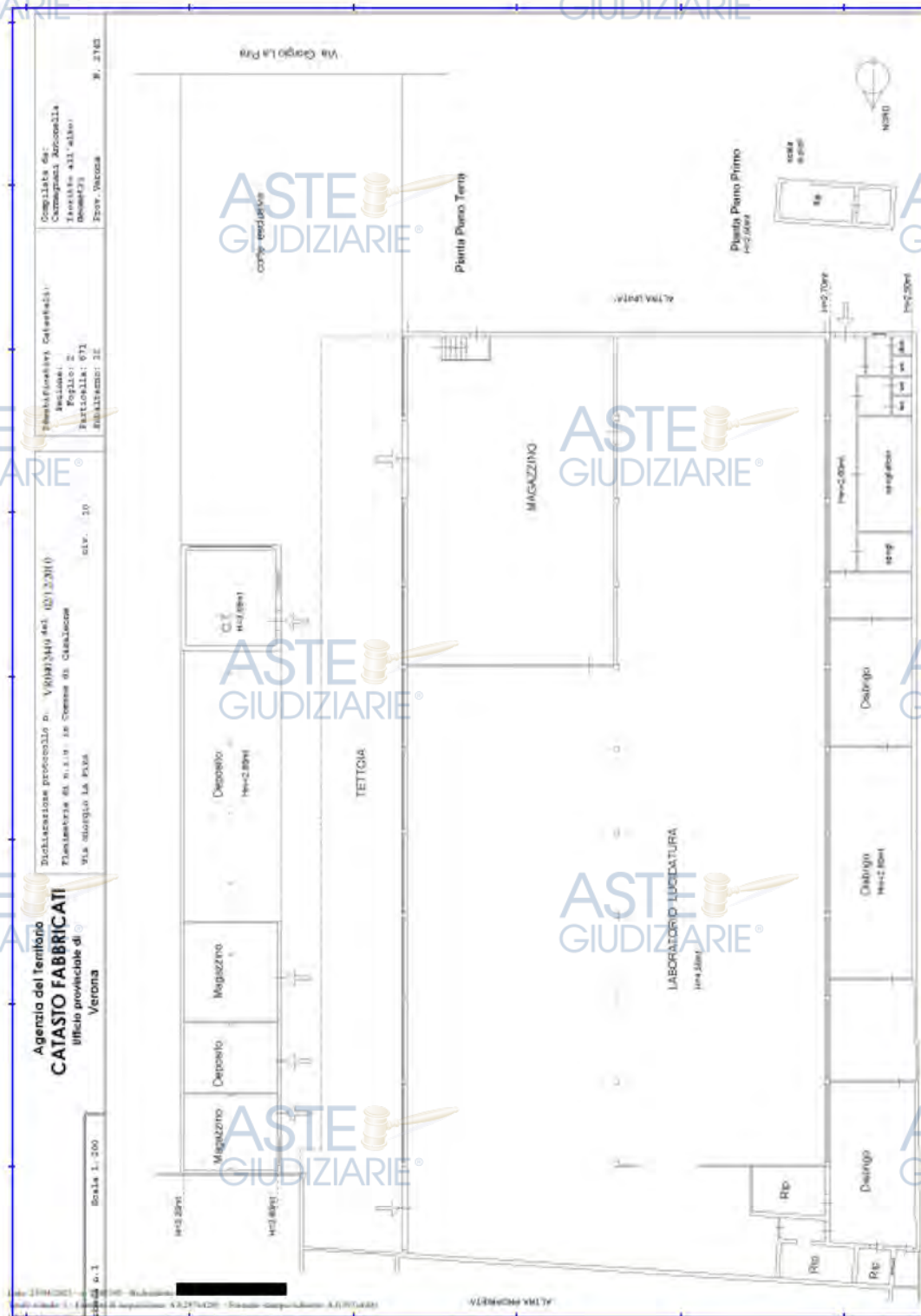
*Trattasi di un edificio artigianale con uffici (piano interrato e terra) e due abitazioni (una di proprietà di terzi e una non oggetto di esecuzione). Il compendio risulta in zona artigianale/industriale in via Giorgio la Pira, 10,12,14.*

*Da un confronto con l'ufficio edilizia privata del Comune, è emerso che l'edificio è stato realizzato a fine anni '60 e ha subito diverse modifiche con ultimo progetto depositato nel 2001, l'appartamento risulta ristrutturato nel 2005.*

*Gli immobili oggetto di pignoramento non comprendono tutto il complesso immobiliare che risulta suddiviso in più subalterni. Il pignoramento riguarda un capannone artigianale che attualmente è destinato alla lavorazione di mobili con area esterna e accessori quali magazzini e centrale termica. Adiacente, fronte strada, è presente una palazzina suddivisa in tre subalterni; un'unità a destinazione uffici edificata su piano terra e interrato (quest'ultimo in scarso stato manutentivo) e degli appartamenti al piano primo dei quali solo uno è oggetto di esecuzione immobiliare.*

*L'accesso al complesso edilizio avviene direttamente da via Giorgio la Pira attraverso un accesso carraio per quanto riguarda il capannone e pedonale per l'ufficio e l'appartamento. Come già segnalato a lato della palazzina uffici risulta pignorata un'autorimessa che non è più esistente in quanto demolita.*





Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio provinciale di  
Verona

Dichiarazione protocollata n. V/8049/3449 del (02/02/2011)  
Piantamento di n. 1.0.0. in Comune di Cava de' Tirreni  
VIA MARGHERITA LA ROSA

Completata da:  
Cattedratici Anonima  
Tavola all'altezza  
denominata  
Prov. Verona  
P. 2143

Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmasso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: Avv. Urnau Sabino Tayana



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0118779 del 06/05/2008  
Pianimetria di u.s.a. in Comune di Castelnuovo

Via Sa-Pisa Giorgio

41019

Identificazione Catastale:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 671

Subalterno: 2

Completata da:

Righetti Corrado

Iscritto all'Albo:

Architetti

Fisc. Verona

N. 1294

SOLEA n. 2 Scala 1:200



PIANO PRIMO

Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.

Giudice: Dott.ssa Salmasso Paola

Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca

Custode: Avv. Urnau Sabino Tayana

**ASTE GIUDIZIARIE®**



*L'appartamento è suddiviso in soggiorno, cucina, due camere, bagno lavanderia e disimpegno. Presenza di un balcone a servizio della cucina e del soggiorno.*

*L'accesso avviene da un vano scale comune all'altro appartamento e agli uffici del piano terra. (il vano scale non è identificato con subalterno).*

*Da una terrazza è possibile accedere ad un ripostiglio esterno.*

*Tutte le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in parte in gress e in parte in legno. Il bagno e la lavanderia presentano rivestimenti in ceramica; Il bagno è completo di tutti i sanitari con doccia. La lavanderia presenta un lavello e la predisposizione per l'allaccio di una lavatrice.*

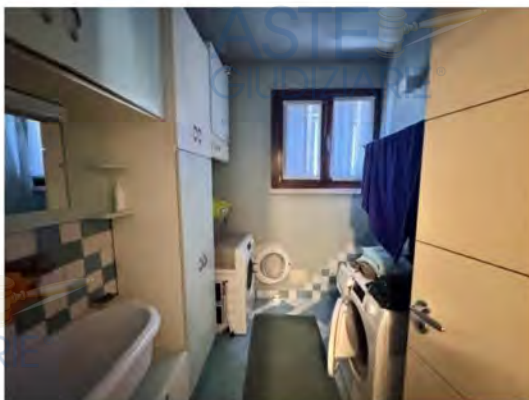
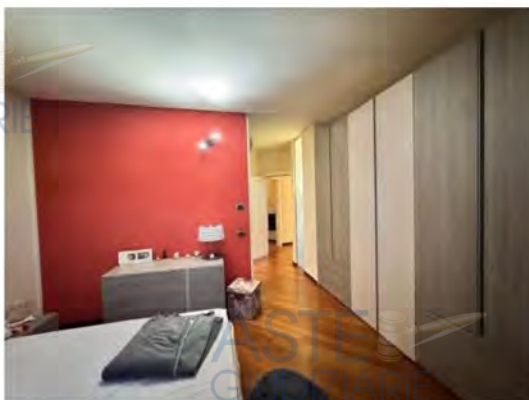
*Il balcone risulta pavimentato e presenta parapetti misto muro in calcestruzzo e parapetto in ferro verniciato.*

*I serramenti esterni sono in legno con vetro tipo vetrocamera, presenza di ante oscuranti esterne in legno.*

*In merito alla conformità si fa riferimento all'ultimo titolo edilizio del 2005. Internamente non si rilevano particolari difformità, esternamente la sagoma del balcone risulta leggermente diversa rispetto allo stato attuale, pertanto è richiesta una sanatoria. La planimetria catastale attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata approvata il 08/05/2006 e risulta da aggiornare per i motivi suddetti. Gli elementi costruttivi*

e di completamento dell'immobile sono costituiti da muratura portante in laterizio e copertura verosimilmente in legno con manto in tegole.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt con normali punti di utilizzo. Le utenze quali luce e gas e fognatura sono collegate alla rete urbana mentre l'acqua avviene da pozzo interno alla proprietà (risulta necessario un nuovo allacciamento a rete pubblica con dismissione del pozzo esistente). Il riscaldamento è di tipo a termosifoni con caldaia posta nella lavanderia; la stessa fornisce anche acqua calda sanitaria.



Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: Avv. Urnau Sabino Tayane





*Il capannone al piano terra è suddiviso in vari locali quali laboratorio, magazzini e ripostigli. Una parte ad est comprende spogliatoi e wc e risulta piuttosto ammalorata con evidenti macchie di muffa e mal conservazione dei locali. La struttura è in cemento armato con strutture a telaio. Attualmente il capannone non è più utilizzato come laboratorio mobili. Parte di esso è affittato ed utilizzato da una società (nel merito se ne renderà conto nell'apposito capitolo).*

*Gran parte del capannone risulta pavimentato in battuto di cemento con controsoffittatura a quadrotti. Presenza di serramenti in ferro con specchiature in vetro.*

*La zona spogliatoi/wc risulta pavimentata.*

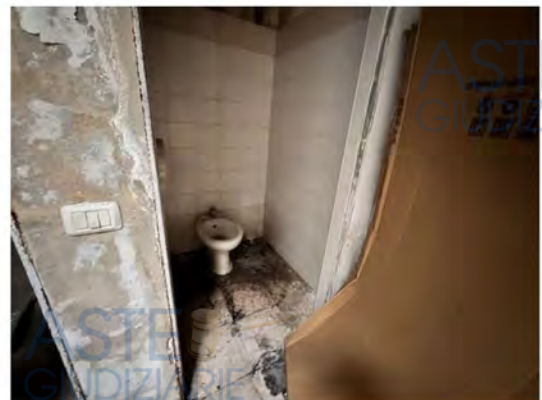
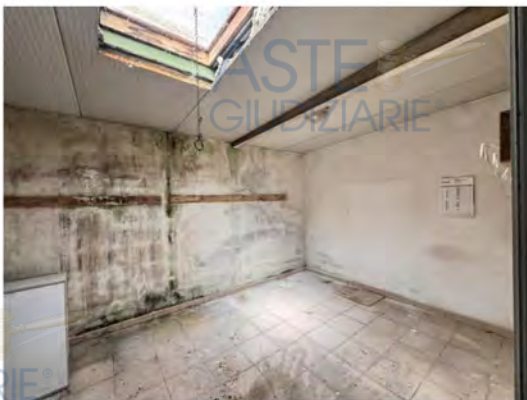
*Come già evidenziato mediante apposita istanza congiunta dello scrivente e del Custode giudiziario depositata in Tribunale, si rileva la presenza di copertura in fibra di amianto. Tale manto, nel capannone risulta coperto da grecata in lamiera all'estradosso, mentre all'intradosso con controsoffittatura; pertanto, non è possibile verificare lo stato di conservazione del manto in fibre di amianto. Per quanto riguardano gli accessori esterni, gli stessi presentano anch'essi copertura in fibra di amianto coperta solamente all'estradosso.*

Dall'intradosso è possibile notare che il manto risulta ammalorato e quindi da rimuovere. Sempre in questi locali sono stoccati materiali quali vernici, ecc. che necessitano di essere smaltiti come rifiuti speciali. Il Custode giudiziario ha provveduto a richiedere dei preventivi per la rimozione del manto ammalorato e smaltimento rifiuti speciali che sono stati depositati in cancelleria mediante apposita istanza. Analizzando i prezziari vigenti e la superficie di amianto da smaltire (circa 230 mq) con sovrastante lamiera grecata, lo scrivente può considerare un costo a mq di circa 50 €/mq quindi circa 11.500 €.

Tra il capannone e i magazzini esterni è presente una tettoia che è stata collegata ai magazzini creando un'unica superficie coperta. Tale porzione aggiuntiva deve essere rimossa in quanto non autorizzata. Il capannone risulta dotato di impianto di riscaldamento (non utilizzato). Gli impianti risultano per lo più a vista. L'esecutato riferisce che nel piazzale esterno è presente un pozzo di approvvigionamento idrico. Come già detto per l'abitazione, tale opera andrà dismessa e l'edificio dovrà essere collegato alla rete urbana. La distribuzione interna non è conforme all'ultimo stato approvato.

La planimetria catastale attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata approvata il 02/12/2010 ed è stata aggiornata all'epoca senza nessun deposito di progetto in comune, inoltre non rispecchia il reale stato dei luoghi pertanto risulta da aggiornare.





Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: Avv. Urnau Sabino Tayane





Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: Avv. Urnau Sabino Tayane





*Gli uffici risultano accessibili sia da via Giorgio La Pira che dal capannone.*

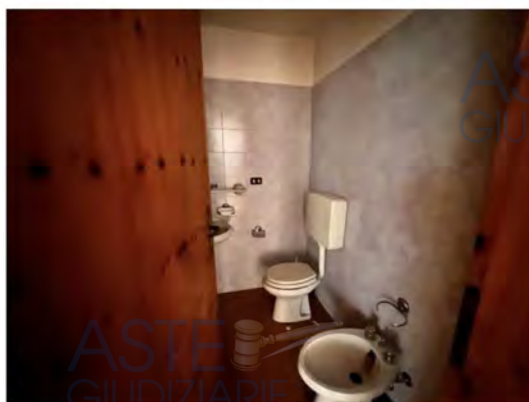
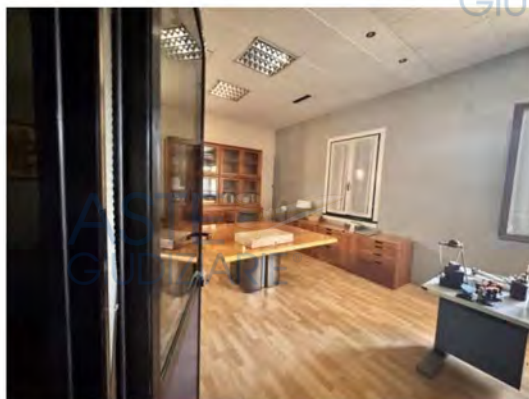
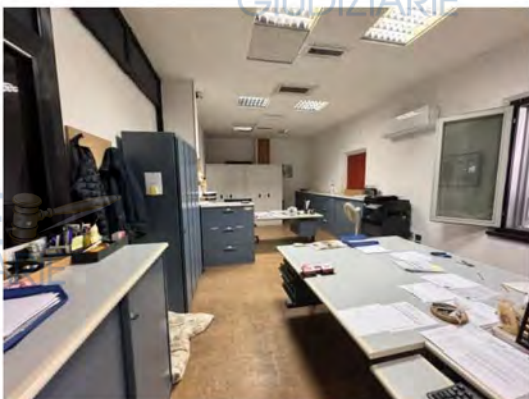
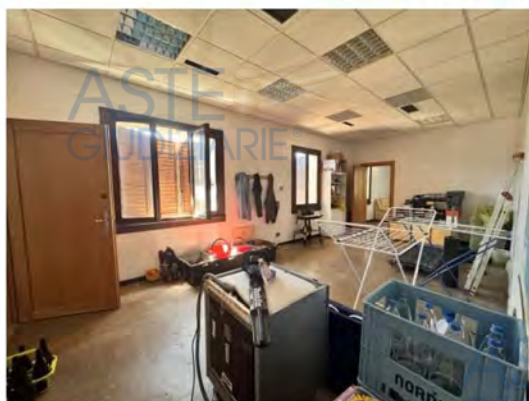
*Il piano è suddiviso in 7 locali, due wc con antibagno.*

*Attualmente solo la porzione posta ad est è in uso dall'utilizzatore di parte del capannone, la rimanenza risulta dismessa.*

*I locali risultano intonacati e tinteggiati con pavimentazione in gress e legno. I serramenti sono in ferro con vetro tipo vetrocamera, esternamente sono presenti degli oscuranti in legno.*

*I wc risultano pavimentati e rivestiti e presentano lavabo e wc.*

*Presenza di controsoffittatura a quadrotti.*



Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmasso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: Avv. Urnau Sabino Tayane





*Attraverso la scala condominiale si accede al piano interrato suddiviso in alcuni locali (dei quali uno utilizzato come taverna. Gli ambienti sono solo in parte in buono stato di conservazione.*

*I locali risultano finiti al civile, pavimentati in gress, intonacati e tinteggiati.*

*I serramenti esterni sono con telaio in alluminio.*

*Presenza di un locale centrale termica parzialmente dismesso il cui accesso da progetto era dall'esterno ma ora risulta tamponato e quindi è possibile accedervi solamente dall'interno del piano interrato. Risulta inoltre presente una scala interna in muratura, rivestita che funge come collegamento al piano terra; anche questa opera non risulta regolare.*

*Si evidenziano notevoli macchie di umidità sulla muratura perimetrale dovuta a umidità di risalita o assenza di guaina impermeabilizzante attorno al perimetro dell'edificio.*

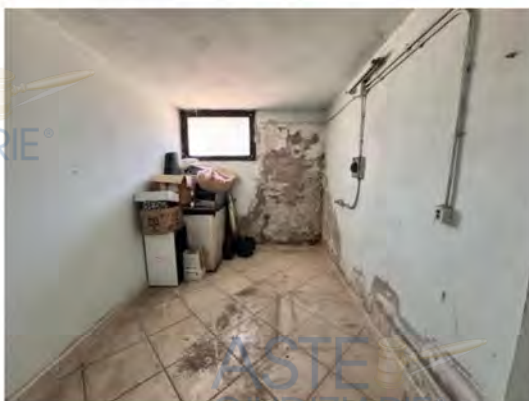
*Un ripostiglio rivestito in ceramica presenta la predisposizione per l'allaccio idrico, inoltre in un ufficio sono presenti due lavelli e un locale bagno con anti bagno.*

*Per entrambi i piani l'impianto elettrico è sottotraccia con normali punti di utilizzo, l'esecutato specifica che la porzione di ufficio utilizzato da terzi presenta impianto di riscaldamento condiviso con il capannone ma che lo stesso non è utilizzato e al suo posto è utilizzato un sistema a pompa di calore, mentre la porzione non utilizzata ha solamente il riscaldamento da caldaia (in comune con il capannone).*

Rispetto al progetto approvato si rilevano differenze nella distribuzione interna e una porta verso l'esterno tamponata (piano interrato). Al piano terra, sopra la scala che collega piano interrato/terra è stato realizzato un solaio in legno a servizio del piano terra da rimuovere in quanto impedisce il normale passaggio sulla scala sottostante.

Anche la planimetria catastale data 12/07/2001 non risulta conforme allo stato dei luoghi, pertanto devono essere aggiornate.





#### SUB. 5 – AUTORIMESSA (DEMOLITA)



*Esternamente a confine con l'area comune sub. 7 è presenta una superficie pavimentata che ospitava l'area di sedime dell'autorimessa. La demolizione di tale opera era già stata prevista con il progetto del 2001. Tuttavia, non risulta aggiornata la mappa catastale e la planimetria catastale.*

Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmasso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: Avv. Urnau Sabino Tayane



*Oggetto di pignoramento è anche la quota proporzionale del bcnc sub. 7.*

*Area fronte via Giorgio la Pira a servizio dei sub. oggetto di esecuzione 2, 5, 12, 13 e 3 non oggetto di esecuzione.*

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

*Come indicato nel capitolo precedente catastalmente è presente in atti un elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni, pertanto, il B.C.N.C. (sub. 7) ai sub. 2, 3, 5, 13 risulta censito e dichiarato come corte comune.*

*Il bcnc è riportato sia nel pignoramento che nella trascrizione dello stesso.*

*Si precisa che non risulta identificato nell'elaborato planimetrico e censito il vano scale comune ai medesimi sub. sopra citati.*

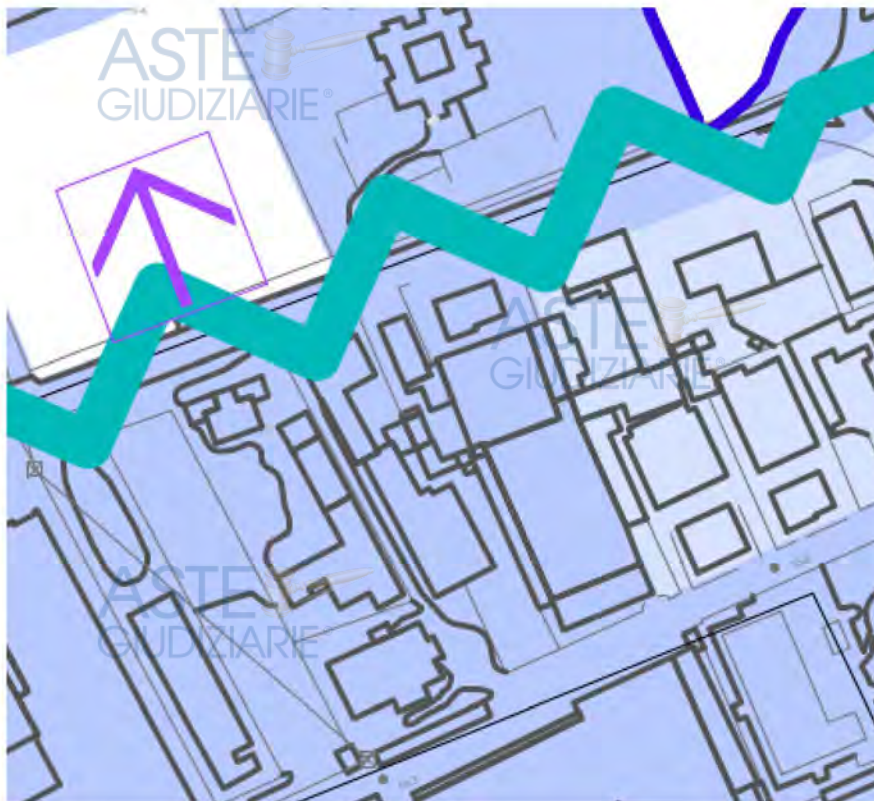
#### **D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

*Nello specifico l'accesso al compendio avviene da via Giorgio la Pira attraverso un cancello pedonale per accedere al sub. 7 bcnc e attraverso il cancello carraio per accedere al sub. 12.*

*Tali beni sono riportati sia nel pignoramento che nella trascrizione dello stesso.*

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

A seguito di analisi e verifica effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone è stato appurato che l'intero compendio ricade in zona



Aree di urbanizzazione consolidata  
a destinazione residenziale/produttiva

10.1

Per comodità di lettura si riporta il testo delle NTO di cui all'art 10.1 che norma la zona:

##### "10.1 Aree di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione all'interno sono presenti le programmazioni non ancora attuate a carattere sia residenziale che produttivo.

Il P.A.T. prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata con precisazioni mirate descritte anche A.T.O. per A.T.O.

- *precisa in scala opportuna il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e definisce ambiti insediativi a specifica disciplina;*
- *disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;*
- *individua le possibilità di trasformazione (riqualificazione/riordino e/o completamento) del sistema insediativo all'interno o in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti, anche con il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali;*
- *indica, per le parti di territorio da trasformare di cui al punto precedente, gli strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;*
- *individua eventuali elementi di degrado edilizio, urbanistico e ambientale.*

*Il P.I. inoltre, disciplina gli interventi volti a:*

*a) migliorare la qualità della struttura insediativa mediante:*

- *integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;*
- *riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;*
- *riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani rafforzando l'identità e l'immagine;*
- *potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;*
- *riorganizzazione delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.);*
- *eliminazione delle barriere architettoniche.*

*b) promuovere il completamento del disegno urbano e rispondere alle esigenze di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare riguardo all'edificato ad uso abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, od opere incongrue mediante:*

- *interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo,*

ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte.

- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
- riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti, valutando la possibilità di una definizione progettuale dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a margine degli stessi, al fine di una riorganizzazione e riordino complessivo, in particolare sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi, con possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo a funzione produttiva per ampliamenti di strutture esistenti;

- recupero e riqualificazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività e agevolando l'iniziativa degli operatori;

- riutilizzo dei volumi esistenti modificando le destinazioni d'uso tra quelle ammesse nelle A.T.O. compatibilmente con i regolamenti igienici e adeguando gli eventuali standard mancanti.

Il P.I. valuta la compatibilità delle attività e funzioni in atto nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttive o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina mediante:

- trasferimento/eliminazione per le attività e funzioni incoerenti/incompatibili;
- mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo.”

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

Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare viene identificato come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone: Foglio 2 - mappale 671 - subalterno 2 - categoria A/2 - classe 3 - vani 5,5 - superficie catastale 125 mq - rendita catastale € 298,25 – via Giorgio la Pira, 12 – piano 1;

- Foglio 2 - mappale 671 - subalterno 5 - categoria G/6 - classe 2 – 13 mq - superficie catastale 14 mq - rendita catastale € 26,18 – via Giorgio la Pira, 12 – piano T;
- Foglio 2 - mappale 671 - subalterno 12 - categoria D/7 - rendita catastale € 9.286,00 – via Giorgio la Pira, 12 – piano T- 1;
- Foglio 2 – mappale 671 – subalterno 13 – categoria A/10 – rendita catastale € 2.313,73 – via Giorgio la Pira, 10 – piano S1-T;

In merito alla conformità delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona lo scrivente ha rilevato che le stesse non risultano conformi rispetto allo stato dei luoghi (diversa distribuzione interna e prospettiva e demolizione del sub. 5 autorimessa non più esistente).

Pertanto, a seguito di presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria le difformità edilizie riscontrate tra lo stato dei luoghi e lo stato concessionato prevedono la presentazione di una variazione catastale. Si stima il costo della variazione catastale e della verifica dei confini (in contraddittorio con i confinanti) per un importo pari a circa € 3.000,00 onnicomprensivo di onorario e diritti.

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

A seguito di formale accesso agli atti presso la P.A. Edilizia Privata la stessa ha prodotto le seguenti risultanze in merito ai titoli edilizi presentati, si precisa che sono state recuperate molteplici concessioni edilizie anche non inerenti il compendio in oggetto in quanto trattasi di più lotti edificati fin dagli anni '60 dalla medesima società. Lo stesso compendio è stato oggetto di fallimenti e con le nuove acquisizioni i vari intestatari hanno provveduto ad adattare l'edificio secondo i propri scopi mediante la presentazione di progetti.

- Licenza n. 93 del 1969 per "laboratorio mobili";
- C.E. 38 del 1979 per "in sanatoria per la costruzione di un laboratorio di falegnameria, uffici e n.2 abitazioni;
- C.E. 110 del 1991 per "il cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato artigianale - residenziale, da magazzino mobili ad uffici;
- C.E. n.D99/22 del 1999 per "Ristrutturazione per adeguamento laboratorio lucidatura" con agibilità;



- C.E. n. P2000011 del 2000 "Variante ristrutturazione per adeguamento laboratorio lucidatura";
- P.E. n.D2004079 del 2004 per "opere interne di ristrutturazione edilizia";

A seguito di confronto gli ultimi titoli edilizi approvati e lo stato dei luoghi sono emerse varie difformità interne quali diversa distribuzione interna, modifiche prospettiche, la non denunciata demolizione dell'autorimessa di cui al sub. 5, la presenza di un soppalco in legno, da rimuovere in quanto non permette l'accesso a norma alle scale di collegamento del piano terra. Anche le scale stesse risultano da sanare. Risulta presente una porzione di tettoia aggiuntiva a quella concessionata che risulta non autorizzata e da rimuovere. La parte di ufficio fronte strada seppur non di proprietà esclusiva risulta con altezza sotto gronda maggiore rispetto all'ultimo stato concessionato. Nel merito si precisa che in alcune tavole precedenti era stata indicata un'altezza sottogronda più verosimile a quella attuale; dialogando con l'ufficio tecnico è emerso che nell'ultimo titolo edilizio era probabilmente per errore stata misurata ed indicata un'altezza interna pari a 3 metri, altezza fino all'attuale controsoffitto, mentre l'altezza reale al solaio è di 3.60 m. Tale errore di misurazione ha comportato l'indicazione di un'altezza sottogronda errata). Risulta presente un pozzo di approvvigionamento idrico che dovrà essere dismesso/chiuso con conseguente collegamento all'acquedotto comunale; lo scrivente ha comunque eseguito delle ricerche presso l'ufficio Genio Civile di Verona e ha trovato varie autorizzazioni a nome Modenese (ex proprietario); tuttavia, il signore aveva edificato molti lotti nella zona e risulta difficile trovare indicazione se il pozzo autorizzato sia quello presente nel lotto oggetto di pignoramento. Lo scrivente ritiene che l'opificio dovrà essere verificato sotto vari aspetti quali quello impiantistico, dei Vigili Del Fuoco, se necessario della componente statica delle strutture, degli scarichi delle acque bianche, nere e di produzione e dell'aspetto igienico sanitario (ASL). Non è detto che le modifiche apportate all'interno dell'attività produttiva permettano di mantenere la destinazione d'uso dei locali che quindi dovranno essere adeguati con nuova destinazione. Si precisa altresì che il capannone da sempre ad uso laboratorio di falegnameria in caso di insediamento di nuova attività dovrà essere riadeguato secondo le esigenze della nuova ditta insediataria secondo ogni profilo tecnico e amministrativo.

L'immobile nel suo complesso potrà pertanto essere regolarizzato (previa rimozione delle opere non sanabili) a seguito di presentazione di opportuna pratica di sanatoria, completa



di pratica di VV.FF se necessaria, pratiche ASL se necessarie, redazione di perizia di idoneità statica, richiesta allacciamento all'acquedotto comunale, verifiche degli impianti, richiesta di nuova agibilità compreso di sanzioni (sanzioni che comprendono anche gli oneri relativi alla maggior altezza della porzione fronte strada) e diritti comunali per una cifra stimata di circa € 35.000,00 salvo diverse interpretazioni/valutazioni future da parte della P.A. e terzi enti e/o modifiche normative.

Le operi edili necessarie per la rimozione delle irregolarità edilizie compreso il nuovo allacciamento idrico alla rete pubblica sono quantificate in circa € 15.000,00 compreso smaltimento e trasferimento in discarica dei materiali di risulta (non i materiali stoccati per i quali vi è apposito preventivo).

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti e comunque presenti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

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

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

L'appartamento di cui al sub. 2 [REDACTED] meglio identificato nel certificato anagrafico allegato alla presente perizia. Si rende noto che sempre nel certificato compare come [REDACTED]

In merito ai sub. 12 e 13 (capannone e uffici) si evidenzia che sono concessi in comodato d'uso gratuito alla [REDACTED] (si rimanda al prossimo capitolo per i dettagli).

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

Lo scrivente, a seguito di formale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in merito all'eventuale presenza di contratti affitto o comodato d'uso, comunica che ha la seguente risposta:

"Sussiste un contratto di comodato stipulato con la [REDACTED] presso l'ufficio di VERONA 1, al numero 2269 serie 3x, il quale ha ad oggetto l'immobile censito al catasto con i seguenti dati:

Comune di Casaleone Foglio 2 part.671 sub 12-13 e di cui il contribuente è dante

Causa".

A seguito di ulteriori approfondimenti eseguiti assieme al Custode Giudiziario è emerso che i due subalterni che sono concessi in comodato d'uso gratuito alla [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di contratto di comodato del 01.12.2023, registrato il 13.12.2023. Tale società vede il [REDACTED] per la quota del 50%. La durata del contratto è di anni 6, con decorrenza dal 01.12.2023.

Tali beni, a loro volta, risultano concessi parzialmente in sub-locazione dalla [REDACTED] in virtù di contratto di locazione del 30.09.2024, registrato il 21.10.2024. Il canone pattuito è di € 500,00, oltre IVA, con pagamento anticipato entro il giorno venti di ciascun mese. La durata del contratto è di anni 6, con decorrenza dal 01.10.2024 e con prima scadenza al 30.09.2030.

Sia il contratto di comodato del 01.12.2023 che il contratto di sub-locazione del 30.09.2024 non risultano opponibili alla procedura esecutiva

VERIFICA CONGRUITA' CANONE CON VALORE CATASTALE:

Si procede alla verifica del congruo canone di locazione con il metodo del valore catastale.

Il valore catastale viene calcolato sulla rendita catastale indicata in visura rivalutata del 5% e moltiplicata per un valore dettato dalla categoria catastale in questo caso A/10 e D/7.

Si precisa che attualmente sono locati per l'ufficio circa 120 mq mentre per il capannone circa 700 mq.

Il valore catastale è utilizzato, in questo caso, come riferimento per determinare il valore minimo annuo del canone di locazione che per legge non può essere inferiore al 10% del valore catastale calcolato.

| PORZIONE DI UFFICIO   |                  |                                   |                                    |                        |             |                           |                       |
|-----------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Rendita catastale     | Valore catastale | valore minimo canone di locazione | valore canone di locazione mensile | superficie commerciale | €/mq x mese | superficie locata (circa) | canone mensile minimo |
| € 2.313,73            | € 145.764,99     | € 14.576,50                       | € 1.214,71                         | 360,00                 | € 3,37      | 120,00                    | € 404,90              |
| PORZIONE DI CAPANNONE |                  |                                   |                                    |                        |             |                           |                       |
| Rendita catastale     | Valore catastale | valore minimo canone di locazione | valore canone di locazione mensile | superficie allocata    | €/mq x mese | superficie locata (circa) | canone mensile minimo |
| € 9.286,00            | € 585.018,00     | € 58.501,80                       | € 4.875,15                         | 2.391,00               | € 2,04      | 700,00                    | € 1.427,27            |

Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: Avv. Urnau Sabino Tayane

Valore di locazione minimo = € 404.90+1427.7 = 1832,17.

#### VERIFICA DELL'ATTUALE CANONE

Canone annuo come da contratto di € 500,00.

Il canone minimo è pari € 1.832,17 di cui il minimo non può essere inferiore di 1/3 quindi € 610,72 – in tal caso il canone non è congruo.

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

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

Come dalle Certificazioni Notarile depositate dai Legali di parte procedente e da verifiche si riporta l'elenco aggiornato delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni immobili descritti nella presente perizia.

##### Trascrizioni:

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Verona il 11/12/2015 L N. 44047 R.G. e al n. 28878 R.P. a favore [REDACTED] sopra generalizzato;

Presenza di annotazione di inefficacia parziale iscritta il 26/02/2019 al n. 7142 R.G. e al n. 1222 R.P. e di annotazione di inefficacia parziale iscritta il 16/09/2020 al n. 30754 R.G. e al n. 3907 R.P.;

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 19/03/2025 al n. 10377 R.G. e n. 7533 R.P a favore di [REDACTED] sopra generalizzato per i sub. 2,5,7,12,13 oggetto di pignoramento.

##### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da "Concessione a garanzia di mutuo fondiario" iscritta a Verona il 11/04/2006 al n. 16851 R.G. e al n. 4167 R.P. a favore di [REDACTED] per la somma di € 120.000,00 di cui

capitale € 60.000,00 e spese € 60.000,00 a carico di [REDACTED] sopra generalizzato relativamente al sub. 2 oggetto di pignoramento;

- *Ipoteca volontaria derivante da "Concessione a garanzia di mutuo fondiario" iscritta a Verona il 29/01/2007 al n. 4354 R.G. e al n. 1043 R.P. a favore di [REDACTED] per la somma di € 400.000,00 di cui capitale € 200.000,00 e spese € 50.000,00 a carico di [REDACTED] relativamente al sub. 3,5,712,13 oggetto di pignoramento. Presenza di annotazione di restrizione di beni annotata il 14/07/2016 al n. 27392 e al n. 4996 R.P.;*

- *Ipoteca volontaria derivante da "Concessione a garanzia di mutuo fondiario" iscritta a Verona il 12/10/2009 al n. 38612 R.G. e al n. 8327 R.P. a favore di [REDACTED] per la somma di € 225.000,00 di cui capitale € 159.000,00 e spese € 66.000,00 a carico di [REDACTED] relativamente al sub. 2,3,5,7,12,13 oggetto di pignoramento. Presenza di annotazione di restrizione di beni annotata il 14/07/2016 al n. 27393 e al n. 4997 R.P.;*

- *Ipoteca legale derivante da "0300 ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 comma 1 DPR 602/73" iscritta a Torino il 24/08/2010 al n. 34528 R.G. e al n. 7546 R.P. a favore di [REDACTED] per la somma di € 209.087,82 di cui capitale € 104.543,91 a carico di [REDACTED] relativamente al sub. 5,12,13 oggetto di pignoramento;*

- *Ipoteca di rinnovazione (ipoteca n. 12071 R.P. del 14/12/2004) iscritta a Verona il 14/11/2024 al n. 46373 R.G. e al n. 7103 R.P. a favore di [REDACTED] per la somma di € 700.000,00 di cui capitale € 350.000,00, spese € 80.000,00, interessi € 270.000,00 a carico di [REDACTED]*

Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmasso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: Avv. Urnau Sabino Tayane



██████████ sopra generalizzato relativamente ai sub. 5, 7, 12, 13.

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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/1998, da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- A seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito **NEGATIVO** in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado;
- **NON** sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- **NON** sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.;
- **NON** si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;

Per ulteriori considerazione ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Lo scrivente per quanto di competenza non ha rilevato vincoli ed oneri giuridici opponibili. Per ulteriori considerazione ed individuazioni di tali vincoli lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Dalla ricerca urbanistica non si è rilevato l'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: Avv. Urnau Sabino Tayane



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

*L'edificio non è un condominio e non è presente un amministratore condominiale. L'esecutato ha comunicato che la luce delle scale comuni tra appartamento e ufficio è collegata al contatore del capannone.*

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

*Dalla documentazione recuperata si evince che di beni censiti in categoria catastale A/2, A/10, C/6 e D/7 intestati a all'esecutato come persona fisica con codice fiscale. I beni derivano dagli atti citati ed allegati del 1999 e 2011. Si invita a dare lettura degli atti ed eventualmente a confrontarsi con Notaio e/o Commercialista.*

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

*Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata. Si invita comunque a leggere gli atti di provenienza allegati alla presente.*

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

*La quota pignorata riguarda l'intero compendio immobiliare, pertanto, essendo un lotto unico non vi è necessità di separazione in natura e progetto divisionale.*

#### **D.1.13. Valutazione del lotto**

*La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.*

##### **D.1.13.1. Consistenza**

*A seguito di verifiche della documentazione acquisita e da misurazioni effettuate sul posto si evince che l'intero lotto vanta una superficie commerciale di circa 2.600,00 mq.*

##### **D.1.13.2. Criteri di stima**

*Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte*

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione di accesso, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla dotazione impiantistica, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori, determinati anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona con riferimento anche al metodo MCA (Market Comparison Approach), si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo iniziale dell'anno 2025.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadrato", si è valutato l'incidenza dei beni comuni coperti e scoperti a servizio dei beni oggetto di stima, dei quali vi è menzione nell'atto di provenienza allegato alla presente.

#### **D.1.13.3. Stima**

Lo scrivente, quindi, procede alla seguente valutazione:

Lotto UNICO. Piena proprietà del compendio immobiliare censito al mapp. 671 sub. 2,5,7,12,13 NCEU (Capannone artigianale con ufficio e appartamento) Comune di Casaleone.

Valore arrotondato del lotto UNICO: € 667.000,00.

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

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima (trattasi di importi stimati, oltre accessori di legge, che possono subire variazioni in base al professionista incaricato o diverse interpretazioni/normative future da parte della P.A. o modifiche normative):

- assenza di garanzia sull'immobile, ovvero rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti è quantificato nel 15% ovvero 100.050,00 €;

- *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in € 25.000,00;*
- *Spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in € 3.000,00;*
- *Opere edilizi per rimozione/demolizioni porzioni non sanabili e dismissione pozzo esistente € 15.000,00;*
- *Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da richiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;*
- *Verifica impianti esistenti € 5.000,00;*
- *Redazione APE € 1.500,00.*

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 517.450,00

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, 31/10/2025

Il perito estimatore

Geom. Venturi Gianluca

(timbro e firma)

**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titoli di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici
- E.3. Cancelleria famiglia
- E.4. Documentazione catastale
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli Abilitativi
- E.7. Risposta AdE, contratto e comodato
- E.8. Documentazione fotografica
- E.9. Dati comparativi acquisiti

Tribunale di Verona E.I. n.37/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmasso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: Avv. Urnau Sabino Tayane

