

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

N° 71/2025 R.G.E. IMMOB.

Giudice

Dott. PAOLA SALMASO

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte esecutata

[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. GIULIANA RAIMONDI - e-mail: giulyraim@libero.it - tel. 3402904336

Custode Giudiziario

Avv. FEDERICA MICHELI - e-mail: federicamicheli@studiodavvocato.it - tel. 0458035655

Architetto GIULIANA RAIMONDI

Via Giuseppe Belluzzo n. 3 - 37132 Verona

C.F. RMNGLN66A45L7811

P.IVA 02910440235

e-mail: giulyraim@libero.it - PEC: giuliana.raimondi@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO UNICO	4
D.1.1	Proprietà	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3	Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.1	Contesto	7
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	8
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.....	25
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	25
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	26
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	28
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	28
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	28
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	28
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	28
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	30
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	30
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	30
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	30
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	30
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	30
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	31
D.1.13	Valutazione del lotto	31
D.1.13.1	Consistenza.....	31
D.1.13.2	Criteri di stima	31
D.1.13.3	Stima.....	33
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	35
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	36
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	37
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	37
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	37
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	37
E.4	Stato di famiglia storico	37
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato - (Non risultano)	37
E.6	Planimetrie catastali.....	37
E.7	Estratto storico del Catasto.....	37
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	37
E.9	ESTRATTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA (CDU SE PRESENTE).....	37
E.10	Titoli Abilitativi	37
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) - (Non risultano)	37
E.12	Oneri condominiali (NON PRESENTI).....	37
E.13	Fotografie degli esterni e degli interni.....	37
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	37

A SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 71/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione, disposto su due piani, terra e primo, con corte esclusiva
Tipologia immobile	Abitazione disposta su due piani, terra e primo, con corte esclusiva. Abitazione: Sup. commerciale mq. 71,48 Corte: mq. 64,60 circa (essendo parte integrante dell'unità immobiliare, il suo valore economico è incluso nella stima complessiva)
Ubicazione	Vestenanova (VR), Via Cracchi Riva
Dati catastali	Comune di Vestenanova (VR) Catasto Fabbricati, Foglio 4, M.n. 805
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 33.500,00
Stato di occupazione	Non risulta abitato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.L. n. 71/2025 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi

Custode: avv. Federica Micheli

3 / 37

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

Firmato Da: GIULIANA RAIMONDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c474735814772d8b5511f7b19f6cb

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena Proprietà di un fabbricato ad uso civile abitazione, articolato su due livelli (piano terra e primo), con corte esclusiva di pertinenza, in Via Cracchi Riva, nel Comune di Vestenanova (Vr).

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Gli immobili costituiscono un Lotto Unico nel rispetto della tipologia e per le modeste dimensioni, così come originariamente pervenuto all'esecutata, e conservano il loro valore economico solo se valutati come un Lotto Unico.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO

Beni in Vestenanova (Vr), Via Cracchi Riva.

Fabbricato ad uso civile abitazione, articolato su due livelli (piano terra e primo), con corte esclusiva di pertinenza.

L'immobile è identificato al Catasto del Comune di Vestenanova (Vr),

Catasto Fabbricati – Fg. 4, Mappale n. 805.

D.1.1 Proprietà

* Il Bene sopra identificato, è in proprietà a

ed è pervenuto per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ, in forza di:

Atto tra vivi - compravendita del 23/11/1992, Numero di repertorio 130807
Notaio Pagani Mario, trascritto il 17/12/1992 nn. 36526/24645, da potere di

(Al momento dell'acquisto, [redacted]
[redacted] Nell'Atto si dichiara che i beni
acquistati rimangono esclusi dalla comunione, in quanto effettuati con il
ricavo della vendita di beni personali).

* Pervennero ai signori:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

in forza di:

Scrittura Privata del 14/02/1985, Notaio Pagani Mario, Sede Arzignano (VI),
Repertorio n. 76059 - UR Sede Arzignano (VI), Registrazione Volume 2 n. 318,
registrato in data 25/02/1985 - Voltura n. 220385 in atti dal 17/10/1990, da
potere di [REDACTED]

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

* Dall'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal
Comune di Arzignano (VI) il 16/05/2025, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nelle annotazioni si riporta:

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Vicenza in data 10.12.2008
n. 5600/08, è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i
coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

* Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, rilasciato dal
Comune di Arzignano (VI) il 06/06/2025,

[REDACTED]

con la famiglia anagrafica così composta:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'unità immobiliare in oggetto è identificata al Catasto del Comune di
Vestenanova (Vr):

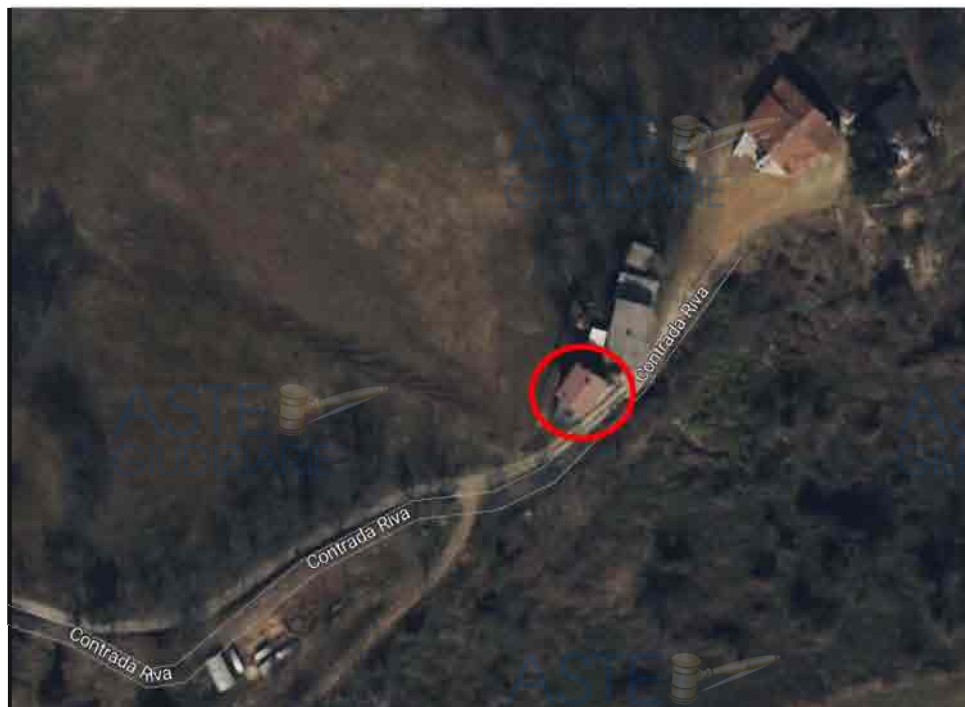


Catasto Fabbricati – Fig. 4:

Mappale n. 805, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale: Totale 79 m², Totale escluse aree scoperte 71 m², Rendita: Euro 121,11 - Via Cracchi, - piano: T-1.

L'Accesso all'unità immobiliare avviene da Via Cracchi Riva.

L'immobile non ha civico.



Dalle verifiche effettuate si dichiara che i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento e nella Nota di Trascrizione.

Si riportano di seguito le variazioni catastali avvenute nel tempo per il mappale interessato.

* Per i beni identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Vestenanova (Vr)**,
Fig. 4, Mappale n. 805, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale: Totale 79 m², Totale escluse aree scoperte 71 m², Rendita: Euro 121,11
- Via Cracchi, - piano: T-1,

Dati derivanti da:

Catasto Fabbricati

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Costituzione del 23/02/1999 in atti dal 23/02/1999 (n. D00424.1/1999);

Catasto Terreni

Fg. 4, Mappale n. 805, Ente Urbano

Tipo Mappale del 13/02/1999 in atti dal 17/02/1999 (n. 607.1/1999).

Nella Variazione sono stati soppressi gli immobili identificati al foglio 4, mappale 299 (da cui ha origine l'immobile oggetto della presente procedura - bene personale in piena proprietà di [REDACTED] come Fabbricato rurale (stalla), identificato al Catasto Terreni, Fg. 4, Mappale n. 299, con una Superficie di 01 are, 32 centiare).

Confini dei beni oggetto di pignoramento nel Comune di Vestenanova (Vr), Foglio 4, in senso N.E.S.O.:
m. n. 807, strada, 681, 682, 683; salvo i più precisi ed attuali.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è situato in Via Cracchi Riva, in Contrà Riva a poca distanza dall'antica Contrà Cracchi.

Caratteristiche della zona:

La zona è a prevalente carattere naturalistico/agricolo con la presenza di pochi edifici.

Arterie di collegamento e loro distanza dall'immobile:

Contrà Riva dista circa 6 Km da Vestenanova, circa 3 Km da Bolca e circa 40 Km da Verona.

Si raggiunge Vestenanova (VR) tramite San Martino Buon Albergo, Strada Provinciale 37a, Strada provinciale 10, Strada Provinciale 17, Strada Provinciale 36b / Contrada Cracchi.



Servizi della zona:

i servizi primari e le principali attività commerciali risultano disponibili nei centri abitati limitrofi.

Collegamenti pubblici:

servizio di autobus di linea extraurbana per Verona; stazione ferroviaria di San Bonifacio a circa 20 Km; aeroporto "Valerio Catullo" di Verona, a circa 50 Km di distanza.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene oggetto della procedura è un fabbricato ad uso civile abitazione, sviluppato su due livelli (piano terra e primo), con corte pertinenziale esclusiva, situato in Contrà Riva di Vestenanova (VR).

L'abitazione era utilizzata come casa vacanze.

L'accesso all'edificio avviene da via Cracchi Riva, dove è presente anche un cancello in ferro che consente l'accesso pedonale e carrabile alla corte pertinenziale.

Il terreno, nella planimetria catastale, risulta corte del mappale n. 805, oggetto di pignoramento; tuttavia, la proprietaria riferisce che anche la proprietà dell'abitazione adiacente ne fa uso, pur in assenza di servitù formalmente trascritte. Tale passaggio avverrebbe regolarmente da diversi anni.

L'abitazione si compone di:

Piano Terra - cucina, bagno, rampa scala di collegamento al piano primo,

Piano Primo – disimpegno, camera con ripostiglio e ripostiglio (utilizzato come camera).

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a mq. 71,48.

Completa la proprietà la corte esclusiva di pertinenza, con una superficie fruibile di circa mq. 64,60, caratterizzata da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da una conformazione planimetrica approssimativamente trapezoidale.



Secondo quanto riportato nella planimetria catastale, la corte sembrerebbe estendersi anche sul fronte dell'edificio con accesso da Via Cracchi Riva. Tuttavia, in loco, tale area antistante risulta sostanzialmente coincidere con il percorso stradale, rendendo di fatto l'accesso all'abitazione direttamente dalla via pubblica.

Come sarà meglio descritto in seguito nell'apposito paragrafo, si segnala la presenza, all'interno della corte esclusiva, di una tettoia di circa mq. 11,50 addossata all'edificio, realizzata in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie.

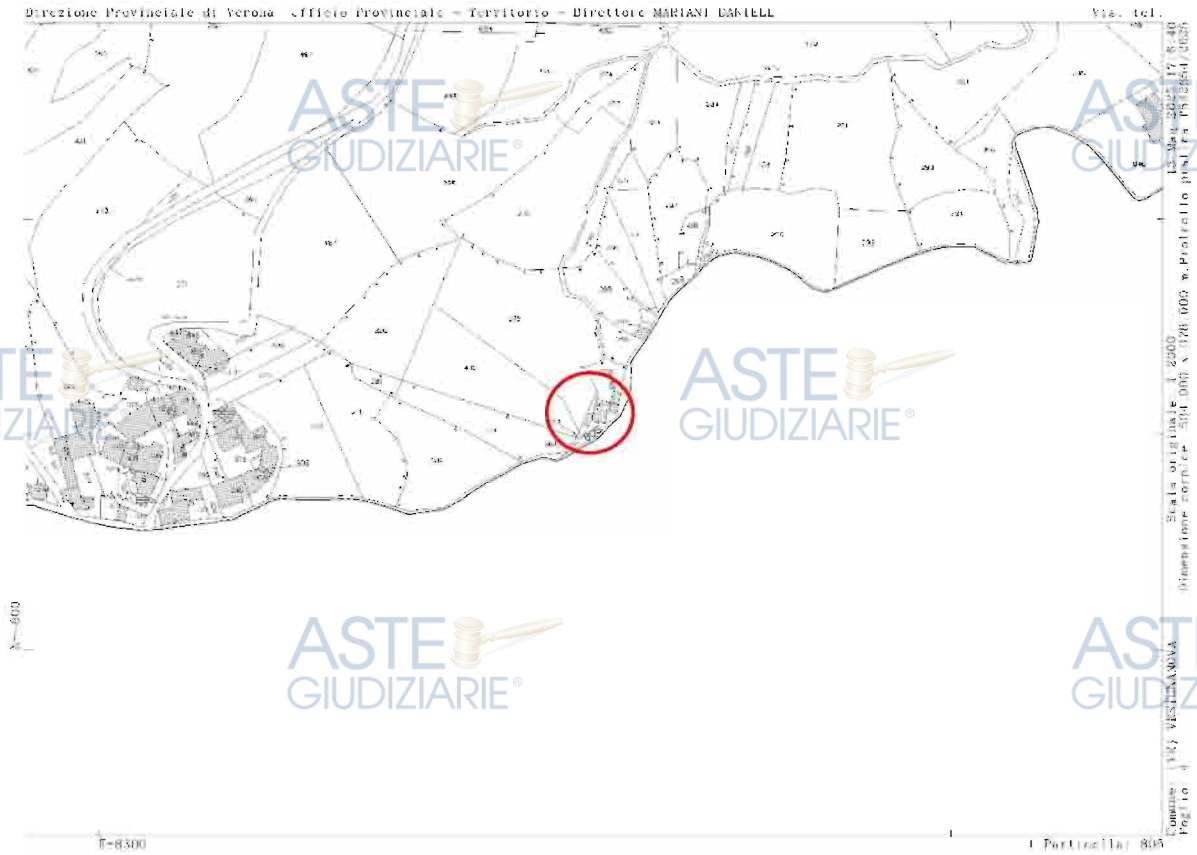
In considerazione della mancanza di regolarità edilizia e della scarsa qualità costruttiva, se ne prevede la demolizione.

Nella stima del bene sarà considerata una decurtazione che include anche i costi per la demolizione della tettoia sopra descritta.

L'edificio, nel suo insieme, si presenta con finiture modeste, risalenti al periodo dei lavori di ristrutturazione conclusi nel 1998, e si trova in uno stato di conservazione e manutenzione complessivamente sufficiente.

La struttura è caratterizzata da murature in sasso/laterizio, solai e copertura realizzati in laterocemento, con manto di copertura in coppi.

Individuazione grafica



MODULARIO
F. rig. rend. 497MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200Planimetria di u.i.u. in Comune di VESTENANOVA via CRACCHI RIVA civ. [REDACTED]

373
460
300
845

CUCINA
H=2.70m

CORTE

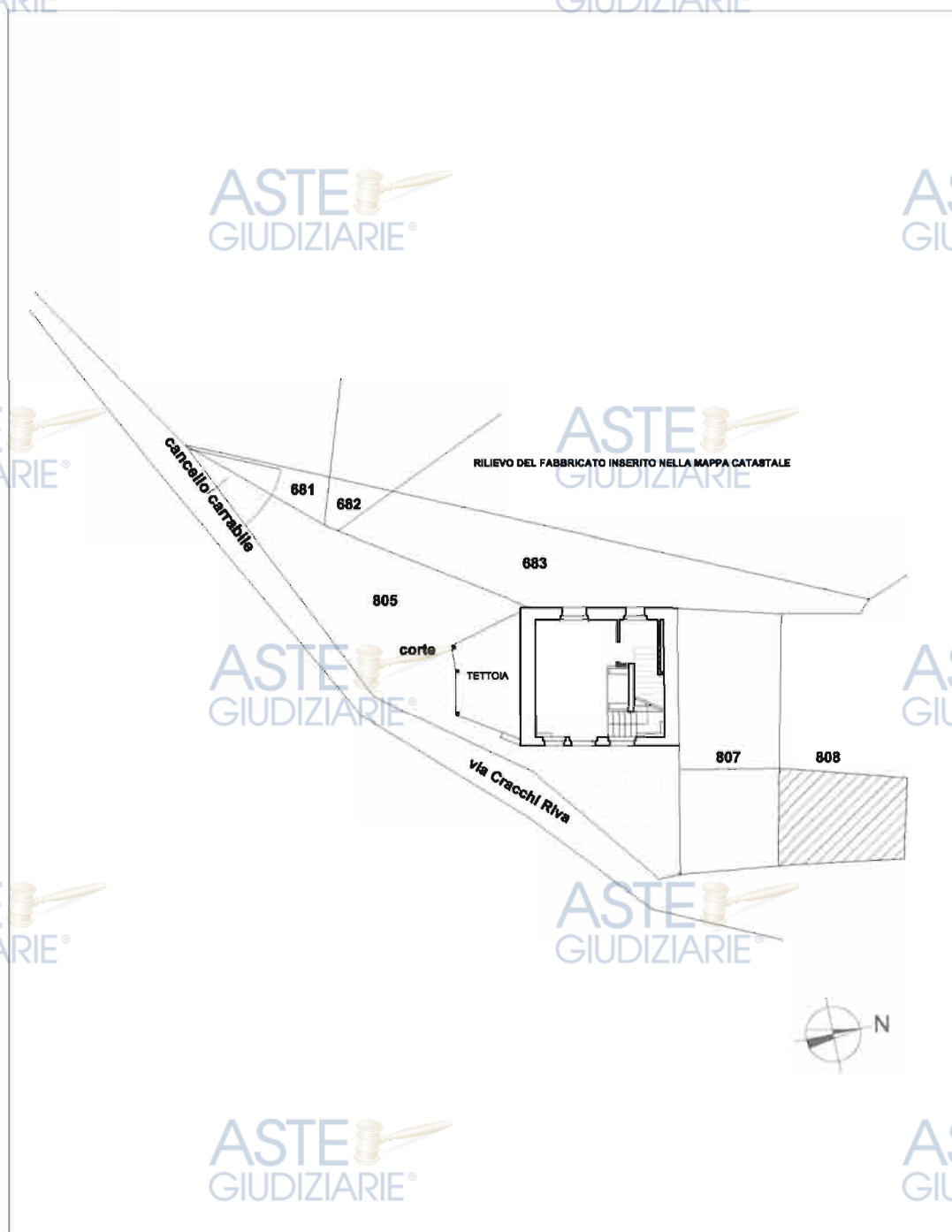
RIPOSTIGLIO
H=5.00m
CAMERA
H=2.40m

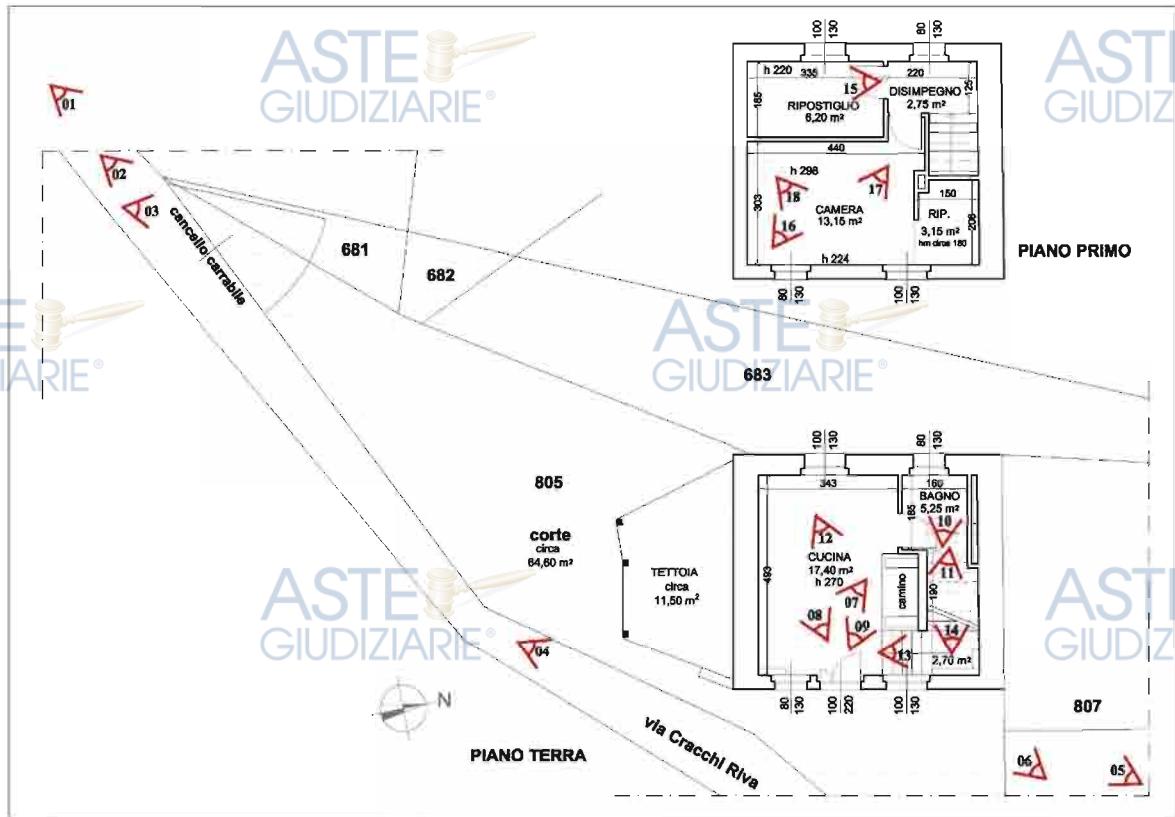
ORIENTAMENTO

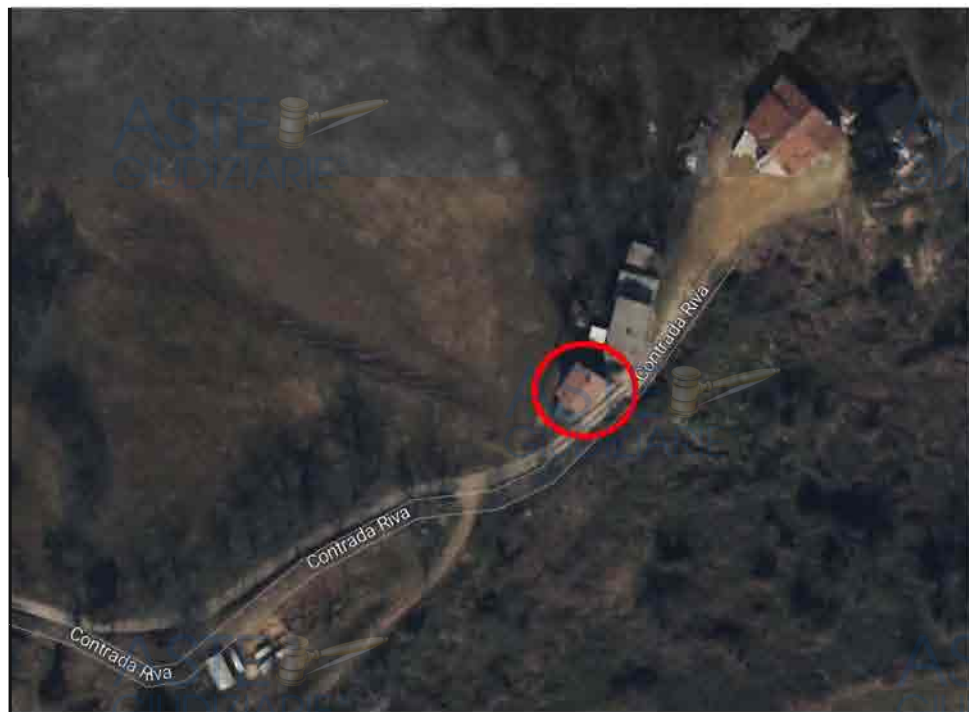
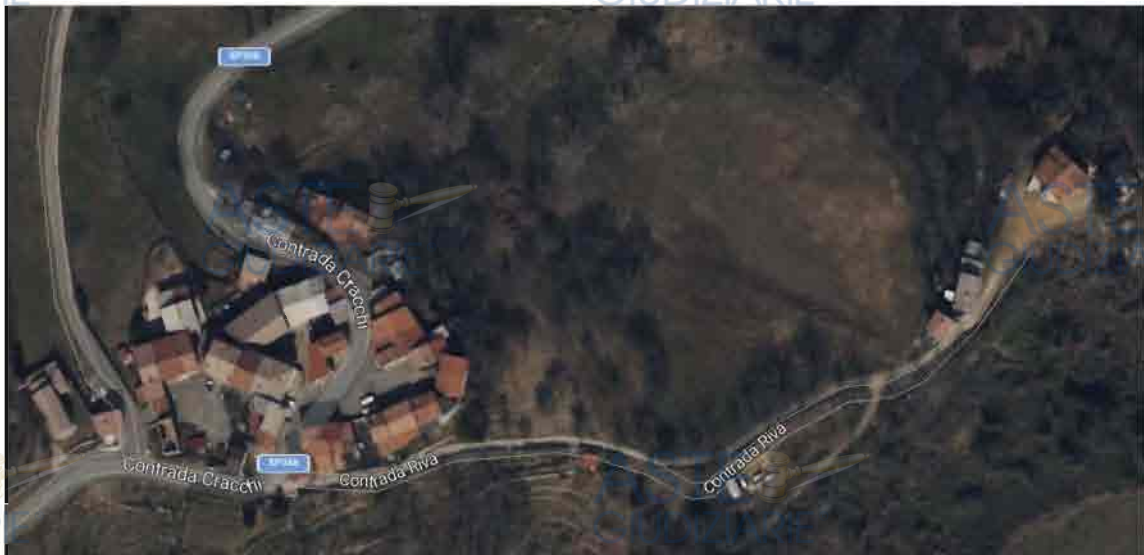
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒ ☐
Ultima planimetria di variazione ☐
Data presentazione: 23/02/1999 e Data: 13/05/2025
Totale schede: 1... Firmato di acquisizione: A4(210x297) - Formato: A4(210x297) - n. 805 sub
Compilata dal [REDACTED] (Titolo, cognome e nome)
RISERVATO ALL'UFFICIO

Canale dei fabbricati - Situazione: 13/05/2025 - Comune di VESTENANOVA(L.810) - < Foglio 4 - Particella 805 - Subalterno >
Liquori G1
VIA CRACCHI RIVA







Vista aerea



01

Via Cracchi Riva, in Contrà Riva



02

Vista retrostante dell'edificio





03

Accesso alla corte pertinenziale dell'edificio



04



05

Edificio su Via Cracchi Riva



06

Accesso all'edificio





07

Piano Terra - Accesso all'abitazione nella Cucina



08

Piano Terra - Cucina





09

Piano Terra - Cucina con stufa a legna e vista accesso al bagno



10

Piano Terra - Bagno



11 Piano Terra - Bagno



12

Piano Terra - accesso alla rampa scala che conduce al piano primo



13 Pianerottolo scala

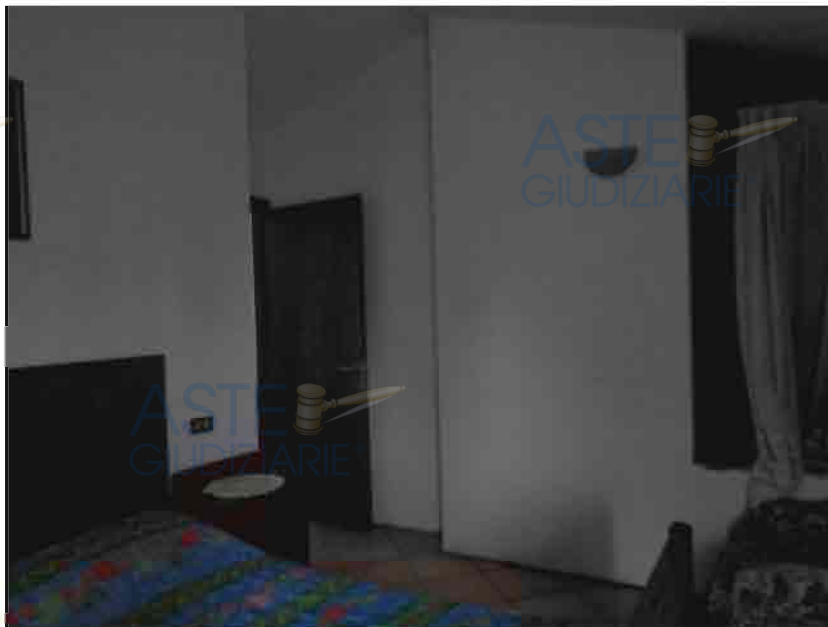


14 Rampa che collega il piano T. al piano 1°



15

Piano Primo – Ripostiglio (utilizzato come camera)



16

Piano Primo - Camera



17

Piano Primo - Camera



18

Piano Primo - Ripostiglio nella Camera

Si descrivono di seguito le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura, nonché lo stato di conservazione dell'unità immobiliare:

Fondazioni:

materiale: platea in c.a. su fondazione esistente, condizioni: si presumono sufficienti;

Strutture verticali:

materiale: struttura in muratura in sasso/laterizio, condizioni: discrete;

Pareti esterne:

materiale: muratura in sasso/laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete;

Tamponamenti interni:

tamponamenti interni e divisori in tramezze di laterizio, condizioni: discrete;
tinteggiatura interna: idropittura, condizioni: discrete;

Solai:

materiale: laterocemento, condizioni: discrete;

Copertura:

tipologia: a falde, in laterocemento con sovrastante manto in coppi, condizioni: discrete;
(informazioni tratte in parte dal Certificato di Collaudo Statico, presente agli atti).

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro camera, condizioni: discrete; protezione: oscuri in legno condizioni: sufficienti;
portoncino in legno, condizioni: discrete;

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete;

Pavimentazione interna:

ceramica, condizioni: discrete;

rampa scala in cls con rivestimento in ceramica, condizioni: discrete;

Impianti:

Gas:

tipologia: impianto non presente;

Cucina servita con bombola a gas, conformità: da verificare/adeguare;

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare/adeguare, non risulta attivo l'allacciamento alle utenze;

Idrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare/adeguare; non risulta attivo l'allacciamento alle utenze;

Termico:

impianto non presente; riscaldamento mediante stufa a legna, conformità: da verificare/adeguare.

Dall'esame degli impianti e delle predisposizioni presenti nell'immobile, verificato in sede di sopralluogo, è necessaria una verifica/adeguamento degli stessi, sia per quanto riguarda l'impianto elettrico che quello termoidrico-sanitario.

Nella stima dei beni, si terrà conto della condizione degli impianti.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico risultano essere quelle allegate alla domanda di Abitabilità Agibilità in data 20/02/2002. Durante il sopralluogo, non è stata esibita alcuna certificazione relativa alla conformità degli impianti ed alla loro manutenzione/revisione periodica.

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

L'abitazione non fa parte di un edificio condominiale.

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

L'accesso all'edificio avviene da Via Cracchi Riva, una stradina che collega Contrà Riva all'antica Contrà Cracchi.

Lateralmente all'edificio vi è un cancello in ferro che permette l'accesso pedonale e carrabile alla corte pertinenziale.

Il terreno, nella planimetria catastale, risulta corte del mappale n. 805, oggetto di pignoramento; tuttavia, la proprietaria riferisce che anche la proprietà dell'abitazione adiacente ne fa uso, pur in assenza di servitù formalmente trascritte. Tale passaggio avverrebbe regolarmente da diversi anni.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi attualmente vigente:

Comune di Vestenanova - Piano degli interventi n. 2 - approvato con D.C.C. n. 40 del 25.10.2017 - N. Progressivo 10,

l'area in cui ricade l'immobile è individuata come Zona Agricola con Vincolo Idrogeologico-forestale R.D.L. 30/12/1923 N. 3267.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La planimetria catastale acquisita, presentata il 23/02/1999, non corrisponde alla configurazione attuale dell'immobile.

Durante il sopralluogo effettuato in data 06/06/2025, sono state rilevate alcune modifiche nella distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato autorizzato.

In particolare:

- al piano terra, non risultano realizzate le tramezzature previste per la delimitazione di una zona destinata ad antibagno;
- al piano primo le tramezzature di separazione tra la camera da letto ed il ripostiglio sono disposte diversamente.

Il vano ripostiglio viene utilizzato come seconda camera (pur non avendo i requisiti necessari); nella stanza letto è stato ricavato un piccolo ripostiglio, occupando una porzione dello spazio soprastante la scala.

Inoltre l'inserimento dell'edificio rispetto all'area di proprietà risulta ruotato in quanto l'accesso all'abitazione avviene dal fronte con affaccio sulla via Cracchi Riva e non dalla corte esclusiva.

La regolarizzazione catastale, potrà essere correttamente eseguita solo successivamente alla definizione di un procedimento di sanatoria edilizia presso il Comune competente.

Le spese per la redazione e presentazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in Euro 1.000,00 (escluse le spese di presentazione e l'eventuale sanzione).

Si segnala infine che anche l'inserimento in mappa dell'immobile oggetto di stima, e di quelli confinanti, sembrerebbe non corrispondere allo stato dei luoghi, in particolare sulla via Cracchi Riva.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Nel titolo di Provenienza al debitore dei beni pignorati del 23/11/1992, si dichiara che "le opere relative al fabbricato rurale m.n. 299 in contratto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente alla fine dei lavori allo stesso non sono state apportate modifiche che richiedessero licenza, concessione o autorizzazione".

Ricerche approfondite effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vestenanova, hanno permesso l'acquisizione delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 96/93, Prot. 1203, del 21/03/1995 per "ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione" [REDACTED]
- certificato di collaudo con data 28/01/1997, N. 1630/96 del 31/01/1997;
- certificato di abitabilità agibilità n. 96/93 rilasciato in data 21/05/2002.

Non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri

permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Durante il sopralluogo effettuato il 06/06/2025, sono state riscontrate alcune difformità, rispetto al titolo autorizzativo.

In particolare:

- al piano terra, non risultano realizzate le tramezzature previste per la delimitazione di una zona destinata ad antibagno;
- al piano primo le tramezzature di separazione tra le camere da letto autorizzate sono disposte diversamente.

Il vano di minor superficie indicato nel titolo autorizzativo come camera, e di fatto utilizzato come tale, è da considerarsi un ripostiglio non avendo i requisiti dimensionali necessari.

Nella stanza da letto principale è stato ricavato un piccolo ripostiglio, occupando una porzione dello spazio soprastante la scala.

Nel progetto autorizzato non è rappresentata la recinzione dell'area dell'immobile.

Infine si segnala la presenza, all'interno della corte esclusiva, di una tettoia di circa mq. 11,50 addossata all'edificio, realizzata con struttura portante in legno e copertura in lastre ondulate, probabilmente in fibrocemento. Il manufatto è stato eseguito in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie.

In considerazione della mancanza di regolarità edilizia e della scarsa qualità costruttiva, se ne prevede la demolizione, con l'avvertenza che l'eventuale presenza di amianto, qualora accertata, comporterebbe l'attivazione delle previste procedure per la bonifica ambientale e lo smaltimento in conformità alla normativa vigente.

Nella stima del bene sarà considerata una decurtazione che include anche i costi per la demolizione della tettoia sopra descritta.

Le difformità descritte, che riguardando variazioni interne, possono essere regolarizzate con la presentazione di C.I.L.A./S.C.I.A. in sanatoria da parte di un tecnico abilitato.

Le spese tecniche della presentazione della pratica di sanatoria, compresa la sanzione amministrativa, sono quantificabili indicativamente in Euro 2.500,00.

Nota: gli importi sopra esposti devono considerarsi del tutto indicativi in quanto i costi esatti per la documentazione ed iter amministrativo, necessari per la regolarizzazione, potranno essere valutati solo al momento dell'effettiva definizione della pratica.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del sopralluogo del 06/06/2025, il bene risulta libero da persone, ma arredato e con la presenza di effetti personali.

L'immobile non costituisce abitazione principale della parte esecutata.

La proprietaria ha dichiarato di averne fatto un uso saltuario in passato, come casa vacanze.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata effettuata una richiesta per verificare se risultano registrati dei contratti di affitto relativamente ai beni oggetto di esecuzione: l'esito è stato negativo.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- ISCRIZIONE del 16/02/2011 ai NN. 5682 RG. /1050 RP.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** del 31/01/2011 Numero di repertorio 45214/14943, Pubblico Ufficiale Notaio Muraro Giovanni, Sede Chiampo (VI),

A favore di

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca,
capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00,

Grava su immobili in Vestenanova, Foglio 4, Particella 805;

- ISCRIZIONE del 28/01/2014 ai NN. 2535 RG. /342 RP.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 15/01/2014
Numero di repertorio 346/2014 emesso da Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Sede
VICENZA,

A favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

capitale € 130.886,80 Totale € 150.000,00;

Grava su immobili in Vestenanova, Foglio 4, Particella 805; immobili in
Vestenanova, Foglio 4, Particelle 681, 682, 683;

- ISCRIZIONE del 17/10/2018 ai NN. 42107 RG. /7089 RP.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 16/10/2018, Numero di repertorio
2278/12418, Pubblico Ufficiale [REDACTED]

[REDACTED]

A favore di

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED] capitale € 38.099,26 Totale € 76.198,52

Grava su immobili in Vestenanova, Foglio 4 Particella 805; immobili in

- TRASCRIZIONE del 29/04/2025 ai NN. 16772 RG. /RP. 12252

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
25/03/2025, Numero di repertorio 1403 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI
VICENZA, Sede VICENZA, A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Grava

su immobili in Vestenanova, Foglio 4, Particella 805.

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

Nessuno.

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

Dalle ricerche effettuate, non risultano contratti di affitti, diritto di abitazione,
usufrutto che sono opponibili.

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

Sull'immobile non esistono diritti di prelazione derivanti dell'esistenza di un
vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'abitazione non fa parte di un edificio condominiale.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.



D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Gli immobili oggetto di stima sono beni in piena proprietà all'esecutata.

Gli immobili costituiscono un Lotto Unico nel rispetto della tipologia e per le modeste dimensioni, così come originariamente pervenuto all'esecutata, e conservano il loro valore economico solo se valutati come un Lotto Unico.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

La consistenza dei beni è riportata nella seguente tabella:

Comune di Vestenanova (VR) - Catasto Fabbricati, Foglio 4, M.n. 805

Destinazione	superficie calpestabile	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
ABITAZIONE				
Piano Terra				
Cucina	17,40	24,20	1,00	24,20
Bagno	5,25	9,60	1,00	9,60
Scala	2,70	4,50	1,00	4,50
Piano Primo				
Disimpegno	2,75	4,90	1,00	4,90
Camera	13,15	16,30	1,00	16,30
Ripostiglio sopra scala (hm circa 180)	3,15	5,30	0,60	3,18
Ripostiglio (utilizzato come camera)	6,20	8,80	1,00	8,80
TOTALE LOTTO	50,60	73,60		71,48

Corte esclusiva/giardino (mq circa) -
(essendo parte integrante dell'unità
immobiliare, il suo valore economico
è incluso nella stima complessiva)

64,60

(L'area antistante l'edificio non è stata
consegnata in quanto coincide
sostanzialmente con il percorso stradale)

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzato 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, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-

comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" commerciale ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla norma UNI 10750 (le cui indicazioni per la determinazione della consistenza immobiliare, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti, si ritengono tecnicamente ancora valide), sulla base di disegni acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vestenanova, delle planimetrie acquisite presso il Catasto e rilievi compiuti sul luogo dalla sottoscritta.

Sarà compito dell'aggiudicatario controllare la reale consistenza del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vestenanova, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, stampa specializzata, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Vengono di seguito descritti tre immobili utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Per gli immobili utilizzati come beni comparabili, ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale.

	Bene 1 Via Villa Bolca Vestenanova (VR)	Bene 2 Via Cappello Vestenanova (VR)	Bene 3 SP 36 Vestenanova (VR)
Prezzo di vendita €	86.000,00	54.000,00	60.000,00
Superficie mq	135,00	100,00	75,00
Prezzo €/mq	637,00	540,00	800,00

I prezzi sopra indicati sono relativi a prezzi richiesti che, in fase di trattativa, possono essere suscettibili di riduzioni, come confermato dalle statistiche di "Idealista".

Anche gli operatori immobiliari della zona di riferimento (Tecnocasa, Primacasa, Ti vendo casa) segnalano una riduzione del prezzo di vendita rispetto all'offerta iniziale.

Considerata la tipologia e l'ubicazione dell'abitazione, si è deciso di applicare una riduzione prudenziale del 10% al prezzo di vendita dei beni comparabili utilizzati.

Il valore medio del prezzo di vendita al mq derivante dagli immobili utilizzati come beni comparabili risulta essere di:

$$\begin{aligned} & \text{€/mq } (637,00 + 540,00 + 800,00) / 3 = \text{€/mq } 659,00 - 10\% \text{ (per trattativa)} = \\ & = \text{€/mq } 593,10. \end{aligned}$$

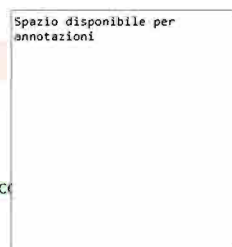
Sono stati altresì considerati i valori di riferimento della zona per lo stesso segmento di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di seguito riportati:

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: VERONA
Comune: VESTENANOVA
Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO%20A%20SCARSA%20DENSITA%20EDILIZIA%20E%20C%20NTRADE%20DEGRADATE
Codice zona: R1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	560	840	L			
Ville e Villini	Normale	840	1050	L	0	0	

Stampa



In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie in riferimento agli attuali valori di mercato per l'immobile oggetto della presente relazione, si stima essere pari a €/mq 590,00.

Comune di Vestenanova (VR) - Catasto Fabbricati, Foglio 4, M.n. 805

Destinazione	superficie commerciale	valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE			
Piano Terra			
Cucina	24,20	590,00	14278,00
Bagno	9,60	590,00	5664,00
Scala	4,50	590,00	2655,00
Piano Primo			
Disimpegno	4,90	590,00	2891,00
Camera	16,30	590,00	9617,00

Tribunale di Verona E.L. n. 71/2025 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi

Custode: avv. Federica Micheli

34 / 37

Ripostiglio sopra scala (hm circa 180)	3,18	590,00	1876,20
Ripostiglio (utilizzato come camera)	8,80	590,00	5192,00
TOTALE LOTTO	71,48		42173,20

Corte esclusiva/giardino (mq circa) - (essendo parte integrante dell'unità immobiliare, il suo valore economico è incluso nella stima complessiva)

64,60

(l'area antistante l'edificio non è stata conteggiata in quanto coincide sostanzialmente con il percorso stradale)

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

RIEPILOGO LOTTO UNICO

Immobile	sup. commerciale	valore intero	valore diritto e quota
Abitazione	71,48	€ 42.173,20	€ 42.173,20
Corte esclusiva/giardino (mq 64,60 circa) - (essendo parte integrante dell'unità immobiliare, il suo valore economico è incluso nella stima complessiva)			
TOTALE LOTTO UNICO			€ 42.173,20

Adeguamenti e correzioni della stima:

* Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.500,00
* Spese tecniche di revisione ed adeguamento impianti	€
* Oneri condominiali	€
* Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni (€ 35,00*1 + € 294,00*3)	€ 917,00

Il conteggio preciso sarà fatto dal sistema quando si vengono a depositare gli annotamenti.

* Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto - considerando la mancanza di allacciamenti impiantistici, la demolizione della tettoia priva di autorizzazione edilizia e

la posizione poco accessibile dell'immobile (circa -10%) € 4.200,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 33.556,20

Si arrotonda a:

€ 33.500,00

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, 02/09/2025

Il perito stimatore

arch. Giuliana Raimondi



Tribunale di Verona E.I. n. 71/2025 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi

Custode: avv. Federica Micheli

36 / 37

E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO**
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**
- E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO - (NON RISULTANO)**
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- E.9 ESTRATTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA (CDU SE PRESENTE)**
- E.10 TITOLI ABILITATIVI**
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO) - (NON RISULTANO)**
- E.12 ONERI CONDOMINIALI (NON PRESENTI)**
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI**
- E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

