



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA - LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare **Procedimento n. 77/2025 R.G.E.**

Giudice **Dott.ssa Paola Salmaso**

Creditore Procedente

Contro



Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante via Pier Fortunato Calvi 5, 37135 Verona

Mail arch.galante@alice.it Tel 045.583096

Custode Giudiziario: IGV – Istituto Vendite Giudiziarie Via Chioda 99/A - 37136 Verona 80
(123) tel 0454851352 info@ivgverona.it

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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



Somario

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1	LOTTO UNICO – VILLINO SITO IN	5
D.1.1	Proprietà.....	5
D.1.1.1	Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali	5
D.1.1.2	Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.2.1	Localizzazione del bene immobile	7
D.1.3	Descrizione dei beni - Contesto.....	7
D.1.3.1	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	8
D.1.3.1.1	Dimensioni – il villino risulta così dimensionata:.....	13
D.1.3.1.2	Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:	13
D.1.3.1.3.	Componenti edilizie e finiture	14
D.1.3.1.4	Stralcio Planimetria Catastale	16
D.1.3.1.5	Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile	16
D.1.3.1.6	Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile	16
D.1.3.2	Individuazione dei beni condominiali o pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	16
D.1.3.3	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	17
D.1.4	Situazione Urbanistica della zona - Pianificazione Territoriale,.....	18
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	18
D.1.5.1	Giudizio di conformità catastale.....	19
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile, atti legittimanti l'edificazione dei beni	19
D.1.6.1.	Giudizio di conformità edilizia -	20
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	23
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti	23
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	23
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	23
D.1.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	23
D.1.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	24
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	25
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	25
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	25
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	25
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	25
D.1.13.	Valutazione del lotto - Consistenza.....	25
D.1.13.1	Criteri di Stima	26
D.1.13.1.1	Fonti di Informazione	27
D.1.13.1.2	Rilievo di beni Comparabili:	27
D.1.13.2	Stima	28
D.1.13.4	Lotto Unico - Valore di stima al netto delle decurtazioni	29

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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

A. SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	Procedimento n. 77/2025 RE	
Lotto	Unico	
Diritto oggetto di vendita	Piena Proprietà dell'intero	
Tipologia Immobile	Villa singola con cantina mq 101, autorimessa mq 24 e terreno di pertinenza mq 1265	
Ubicazione	Comune di	
	<u>NCEU</u>	Fg 4, Part 88, Sub 1, Cat C/6, mq 21
Dati Catastali		Fg 4, Part 88, Sub 2, Cat A/7, vani 6,5
	<u>NCT</u>	Fg 4, Part 88, Cat T, 12 are, 65 cent
VALORE DI STIMA	€. 124.000,00 (centoventiquattromila euro)	
Al netto delle decurtazioni		
Stato di occupazione	Libero	
Irregolarità Edilizie	Presenti, edificazione cubatura aggiuntiva: stanza con bagno e autorimessa con soprastante terrazza, diversa collocazione di finestre e scala interna.	
Irregolarità Catastali	Non rilevate	
Esistenza di Formalità non cancellabili	Non note	
NOTE		



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

L'interessato 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 la valutazione completa

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto: Quota di 1000/1000 di intera piena Proprietà.

Con atto Giudiziario di pignoramento immobiliare del 20/03/2025, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona n. Rep. 2068/2025 Trascritto a Verona in data 14/04/2025, ai n 14586 RG e 10600 RP, veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

Lotto Unico - NCEU Comune di

Fg 4, Part 88, Sub 1, Cat C/6, mq 21 - Autorimessa

Fg 4, Part 88, Sub 2, Cat A/7, vani 6,5 - Villino

NCT Fg 4, Part 88, Cat T, 12 are, 65 cent - Ente Urbano

A Carico di:

per la

quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Trattandosi di abitazione singola con annessa autorimessa e terreno di pertinenza, composto da villa singola inserita in contesto montano della la Ctu predisponde
Lotto Unico dei beni pignorati, così composto:

Lotto Unico - NCEU Comune di

Fg 4, Part 88, Sub 1, Cat C/6, mq 21 - Autorimessa

Fg 4, Part 88, Sub 2, Cat A/7, vani 6,5 - Villino

NCT Fg 4, Part 88, Cat T, 12 are, 65 cent - Ente Urbano

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di compendio immobiliare composto da Villino singolo con Autorimessa e terreno di pertinenza edificato nel 1975, sito in . Il cespite si compone di soggiorno, cucina, tre camere, due servizi igienici, cantina, portico esterno e terrazza, una autorimessa attualmente non utilizzabile perché adattata a centrale termica, oltre a terreno di pertinenza, in parte pianeggiante, in parte acclive e boschivo.

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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

La villa misura mq 85 lordi, la cantina mq 15 lordi, terrazzo e portico mq. 36, l'autorimessa mq 24 circa, fa parte del lotto di vendita anche il terreno di mq 1.265 su cui sorge l'immobile. Il cespite versa in mediocre stato conservativo.

D.1 LOTTO UNICO – VILLINO SITO IN

D.1.1 Proprietà

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

Per Atto notarile di compravendita del 09/11/1971 a rogito del notaio Vittorio Polettini in Verona (Vr), rep. n. 5529, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 17/11/1971 ai n. 19718 R.G. e 15476 R.P.

Contro:

A Favore:

quota di 1000/1000 di intera piena proprietà

Per i beni: Dell'all'ora immobile in Comune di

per la censito ai Terreni Fg

4, Part 64/B, bene su cui è stato poi edificato l'attuale fabbricato.

D.1.1.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento, corrispondono a quelli effettivamente in proprietà della parte esecutata per aver acquistato dapprima il terreno per tramite di atto a firma del Notaio Polettini, successivamente per aver costruito il fabbricato per tramite di titoli edilizi.

Per il terreno attualmente censito nel Comune di

) Fg

4, Part 88, Cat T, cons.12 are 65 cent, Ente Urbano, la scrivente CTU dichiara la corrispondenza delle quote dei beni nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza del collegamento al ventennio.

D.1.1.2 Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto

L'esecutata alla data di acquisto dei beni si trovava nello stato di coniugata in regime di separazione dei beni per aver contratto matrimonio in data

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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



Con atto in data 11-10-1977 n. 17 parte II serie C dell'Ufficiale di Stato Civile del Comune di la sposa ha

mantenuto il regime patrimoniale di separazione dei beni ai sensi del 1° comma dell'art. 228 della legge 19-05-1975 n. 151.

L'esecutato alla data di notifica del pignoramento dei beni si trovava nello stato Libero.

Da accertamenti effettuati, l'esecutato non risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento.

D.1.1.3 Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune

Sono stati esercitati gli accessi agli atti presso le pubbliche amministrazioni al fine di reperire la documentazione anagrafica degli esecutati. Dalle ricerche effettuate, presso l'immobile staggito, non risulta iscritta alcuna famiglia.

Dalla visione dell'estratto di residenza e stato civile, fornito dal Comune di residenza, si certifica con atto n. 52, parte I°, serie A, anno 1950, che l'esecutato è nato nel Comune di , ove risulta ivi residente.

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, si certifica che l'esecutato è assoggettato al regime patrimoniale di separazione dei beni.

Si allegano estratto di matrimonio, Stato Famiglia e residenza.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio:

Lotto Unico - Comune di

NCEU Fg 4, Part 88, Sub 1, Cat C/6, cl. 1, Cons. 21 mq,

Sup. Cat. Tot. 30 mq, Rend. €. 39,04

Fg 4, Part 88, Sub 2, Cat A/7, Cons. 6,5 Vani

Sup. Cat. 100 mq escl. Aree Scop. 100 mq, Rend. €. 587,47

NCT Fg 4, Part 88, Qualità Classe Ente Urbano, sup. ha -, are 12, cent. 65

Dati di Intestazione:

per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000.

Gli Identificativi Catastali sono esatti e concordano con i dati catastali indicati in atto di pignoramento e nella nota di Trascrizione.

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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



D.1.2.1 Localizzazione del bene immobile

Il villino oggetto di pignoramento, è situato nel Comune di

inserito in un ottimo contesto naturalistico montano.

Il cespite risulta meglio individuato fra i confini: a Nord confina con Fg 5, part 352 e 447; a Sud con Fg 4 Part. 158, ad Est con strada comunale via Generale Graziani, ad Ovest confina con Fg 4, part 172.

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

Caratteristiche della zona

Il villino è situato in località dista circa 3 km dal Comune di inserito in un contesto agreste montano con ottimi contesti naturalistici e di alta panoramicità.

Viabilità e Collegamenti pubblici

La zona è caratterizzata da radi insediamenti abitativi, ampie zone montane e destinazione pascolo, con aree agresti di allevamenti e caseifici, con molte realtà produttive e di agriturismo.

Servizi istituzionali e di istruzione

L'area è caratterizzata da strade montane a basso scorrimento, ad es. c'è l'ingresso all'autostrada (km 15), mentre Ferrovia ed aeroporto sono dislocate a Verona. Il Comune di Verona è servito dal servizio di trasporto pubblico interurbano con orari prestabili.

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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

Servizi di zona attività commerciali	Nelle vicinanze sono presenti alcune trattorie, bar e negozi di generi alimentari. Altre attività commerciali come supermercati, Farmacia, banca, distributori di carburante, negozi al dettaglio e altri locali pubblici si trovano a Caprino Veronese o nel bacino di entroterra del lago di Garda
--------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

D.1.3.1 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il Lotto Unico si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villino edificato centralmente su lotto di terreno di mq 1265 circa situato in un ambito naturalistico di pregio caratterizzato da zone montane con radi insediamenti abitativi, ampi spazi a destinazione bosco e pascolo, oltre ad alcune realtà produttive agrituristiche.

L'abitazione è composta da villino edificato nel 1975, composto da tre camere, due servizi igienici, area giorno di cucina, pranzo e soggiorno, oltre a terrazzo e portico esterno. Completa l'immobile la cantina e autorimessa con terrazza per complessivi mq. 160 lordi commerciali, oltre al terreno di pertinenza di estensione mq 1.265.



Il villino è progettato ed edificato sfruttando l'acclività del monte, pertanto è caratterizzato da una distribuzione interna posta su piani sfalsati collegati da brevi rampe di scale interne. Presenta una copertura a falda unica spiovente.

L'accesso all'immobile avviene da una strada privata, del tipo stradello di montagna, destinata per atto notarile al passaggio pedonale e carrabile per l'immobile in oggetto e per l'immobile confinante. Detta strada di accesso è chiusa da un cancello in materiale metallico sorretto da due pilastri.





Giunti alla quota della casa, si apre una corte immersa nel verde su cui affaccia il villino che si presenta edificato in calcestruzzo.



A lato prende posto un vano autorimessa attualmente impiegato come vano centrale termica che, tuttavia, si presenta dismessa. Superiormente al vano autorimessa, insiste una terrazza dove, a lato, è stato edificato un camino da cottura esterno.



L'accesso all'interno della casa avviene nella zona giorno che si compone di due spazi, il primo con uso salotto, il secondo rialzato ad utilizzo sala da pranzo, disposti su piani sfalsati di circa 70 cm l'uno dall'altro e collegati da alcuni gradini.

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

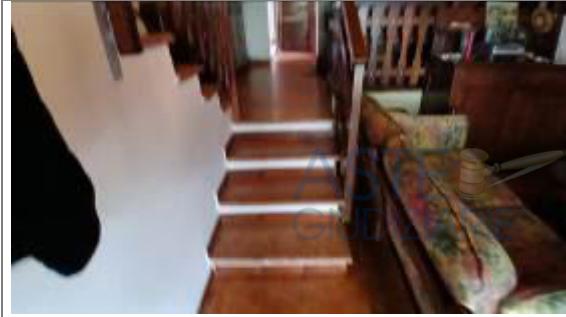
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
9/30
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il soggiorno è dotato di camino funzionante e di stufa a pallet da riscaldamento, pavimentato con piastrelle in ceramica color simil cotto, con gradini in pietra e balaustra di corrimano in legno.



Dallo spazio a soggiorno, per tramite di una rampa di scale a vista, si giunge allo spazio superiore di zona notte composto da due stanze ed un servizio igienico. Trattando di casa per villeggiatura, tutte le stanze sono in dimensioni contenute.





Alle spalle del soggiorno prende posto lo spazio adibito a cottura, si tratta di uno spazio di contenute dimensioni, dalla cui estremità si diparte una scala che porta superiormente ad una ulteriore camera da letto ed ad un secondo servizio igienico, inferiormente la scala dà accesso ad un vano ad uso cantina.



Il villino, se pur ben tenuto, necessita di alcune manutenzioni sia interne sia esterne.

L'impianto di riscaldamento, posizionato all'interno del vano autorimessa, si presenta vetusto e non funzionante. La casa è dotata di solo impianto di acqua corrente ed elettrico; mancante di impianto a gas metano.

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
11/30 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La ctu segnala il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento, la mancata certificazione dell'impianto elettrico, l'assenza dell'impianto del gas, oltre ad alcune tubature di scarico che si presentano rotte.



La ctu informa che l'impianto di riscaldamento risulta coevo alla data di costruzione dell'immobile; è composto da tubature esterne e in sottotraccia, con bruciatore a gasolio collocato all'interno del vano autorimessa. L'impianto si considera non funzionante.



Altresì segnalo la presenza di infiltrazioni di acqua di risalita che ammalorano la parete perimetrale dell'immobile. L'altezza interna dei locali, tutti con tetto a spiovente, variano da misure minime in h 2,05, ed una altezza massima di h. 3,00.

In riferimento alla data di edificazione, l'immobile versa in discreto stato manutentivo.



D.1.3.1.1 Dimensioni – il villino risulta così dimensionata:

ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	coeff.	Sup. Equivalente o Commerciale
Portico	m ² 11,80	m ² 11,80	0,35	m ² 4,13
Soggiorno e scale	m ² 20,41	m ² 23,06	1,00	m ² 23,06
Ripostiglio sottoscala	m ² 1,60	m ² 1,81	0,50	m ² 0,90
Pranzo	m ² 7,74	m ² 8,75	1,00	m ² 8,75
Cucina	m ² 7,08	m ² 8,00	1,00	m ² 8,00
Camera	m ² 11,91	m ² 11,91	1,00	m ² 11,91
disimpegno	m ² 1,20	m ² 1,36	1,00	m ² 1,36
Bagno	m ² 3,16	m ² 3,16	1,00	m ² 3,16
Camera	m ² 10,22	m ² 11,55	1,00	m ² 11,55
disimpegno	m ² 1,00	m ² 1,13	1,00	m ² 1,13
Bagno	m ² 3,94	m ² 4,45	1,00	m ² 4,45
Camera	m ² 8,45	m ² 9,55	1,00	m ² 9,55
Cantina	m ² 13,71	m ² 15,49	0,50	m ² 7,75
Terrazza	m ² 24,00	m ² 24,00	0,30	m ² 7,20
Autorimessa	m ² 21,29	m ² 24,06	0,50	m ² 12,03
Risultanti	m² 147,51	m² 160,07		m² 114,92
Terreno	m ² 1265,00	m ² 1265,00	1,00	m ² 1265,00

D.1.3.1.2 Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Fondazioni	Fondazioni continue in calcestruzzo armato, pilastri, plinti e travi in cemento armato, con murature di tamponamento perimetrali in laterizio. Condizioni sufficienti
Strutture verticali	Edificato con murature perimetrali in laterizio e mattoni in conglomerato cementizio, intercalate da pilastri in calcestruzzo armato. Tramezze interne edificate con setti murari di laterizio finite a malta civile, spessore complessivo cm. 10, Condizioni sufficienti La ctu segnala fenomeni di umidità di risalita
Copertura	Tipologia a falda unica spiovente, costruito mediante travetti in calcestruzzo armato e tavelloni in laterizio, copertura in tegole in cemento. Alla data di sopralluogo non si sono riscontrati fenomeni di percolamento dal tetto. Condizione sufficienti
Murature esterne	Rifinite con malta civile e tinteggiate in color bianco. Le murature esterne appaiono in alcuni punti ammalorate da fenomeni di umidità. Condizioni scarse.
Porta d'ingresso	L'accesso principale all'immobile, si compone di un serramento di portafinestra da esterno in vetro, protetto da un oscurante da esterno in legno tipo veneziana, dotata di serratura a più mandate. Doppio cancello carraio, il primo posto a valle fra la strada comunale e l'ingresso dello stradello, il secondo a margine della corte privata. Condizioni sufficienti
Impianto termico	L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, composto da bruciatore con cisterna di stoccaggio gasolio, con valvola di espansione, manometri, valvole e

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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



	tubature esterne, in capacità adeguata ad una struttura condominiale. L'impianto è posizionato all'interno dell'autorimessa, non risulta revisionato. Conformità: non conforme, non funzionante. L'Impianto si compone di tubature poste in sottotraccia e di corpi radianti terminali in alluminio, con alcuni vecchi termo arredo in color senape, alcuni in color nero, in modello diversificato fra le varie stanze; la zona giorno è riscaldata da una stufa a pallet. Condizioni: impianto non funzionante
Impianto Gas	Assente – l'immobile non è dotato di allacciamento gas
Impianto elettrico	Tensione 220 V; tipologia in sottotraccia, composto da prese, derivazioni e punti luce. L'impianto risulta costruito negli anni '70, composto da punti luce, prese e interruttori in qualità, modello e colore diversificato negli ambienti. L'impianto è rimaneggiato, è attualmente funzionante ma versa nello stato di vecchio. Conformità: non rilasciata
Impianto idrico	Tipologia in sottotraccia con alimentazione da rete idrica Comunale. Condizioni: sufficienti, conformità non visionata.
Citofono	assente

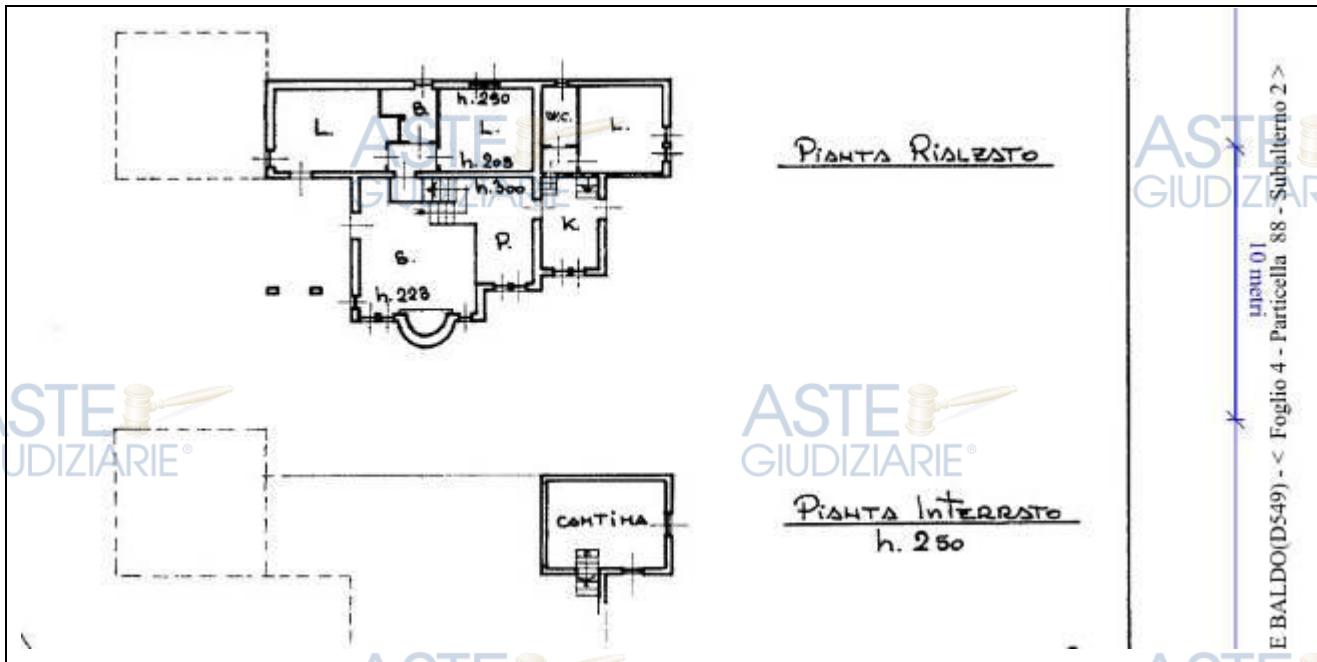
D.1.3.1.3. Componenti edilizie e finiture

Impianti sanitari	<p>L'immobile è dotato di due servizi igienici in dimensioni contenute, risalenti agli anni '70, dislocati nella zona notte.</p> <p>Primo servizio igienico: Dotato water, bidet e lavandino in ceramica bicolor, internamente bianco e rosa nella parte esterna, modello a terra, con lavandino dotato di colonna. Scarico water composto da cassetta acqua incassato in muratura, i sanitari sono dotati di rubinetteria in materiale metallico color rosa. Doccia incassata in muratura in misura standard, con chiusura box doccia.</p> <p>Pavimentazione e rivestimento composto da piastrelle rettangolari in colore crema con disegni geometrici in colorazione più scura, tipici degli anni '70, con alcune piastrelle sono forate o scheggiate. Condizioni scarse.</p> <p>Secondo servizio igienico: Dotato water, bidet e lavandino in ceramica bianco, modello a terra, con lavandino dotato di colonna, e vasca da bagno in dimensioni standard. Scarico water composto da cassetta acqua incassato in muratura, i sanitari sono dotati di rubinetteria in materiale metallico color acciaio.</p> <p>Pavimentazione composta da piastrelle rettangolari in color rosso cotto, conforme a disimpegno e camera. Il rivestimento composto da piastrelle rettangolari in colore crema con disegni floreali in colore chiaro. Alcune piastrelle sono forate o scheggiate. Condizioni scarse.</p>
Pavimenti e rivestimenti	<p>La casa è pavimentata con piastrelle di diversa conformazione, tutte in tonalità rosso cotto. Soggiorno e pranzo sono pavimentati con piastrelle di foggia simil esagonale; le scale a vista sono rifinite con lastre di marmo rosso della Lessinia, scale cantina in cemento grezzo. Due camere sono pavimentate con piastrelle color marrone posate in modo da formare disegni geometrici a terra. La cucina è pavimentata con piastrelle color</p>



	<p>rosso simil cotto, rivestita con piastrelle a sfondo bianco con disegni floreali azzurri. Condizioni buone</p> <p>Il piazzale esterno, il sottoportico e la terrazza, sono pavimentati con marmette da esterno in conglomerato cementizio di ghiaino lavato.</p> <p>La ctu segnala che il marciapiede esterno, nei pressi della cucina, ha subito un cedimento, dovuto probabilmente ad una perdita della tubatura di scarico lavello. Condizioni sufficienti</p>
Porte interne e serramenti	<p>Porte interne in legno di pino, anni '70 con interno in legno tipo perlinato, con apertura a battente, dotate di maniglia in materiale metallico color nero, con finitura tipo rustico. Ripostiglio in sottoscala privo di porta, cantina con porta in materiale metallico color rosso. Condizioni Buone</p> <p>Serramenti esterni: infissi di finestre e portefinestre in legno con apertura a sola anta, alcune dotate di doppio vetro, altre vetro singolo, tutte dotate ferramenta in materiale metallico color nero in foggia rustica.</p> <p>Scuri esterni composti da serramenti in legno composti da pannelli ciechi realizzati con doghe trasversali tipo veneziano, completi di catenacci di chiusura in stile rustico nero. Condizioni Buone</p>
Murature interne e finiture	<p>Le pareti sono rifinite con malta a civile e tinteggiate in bianco, gran parte del villino presenta il soffitto rivestito in legno perlinato. Condizioni buone.</p> <p>La Ctù segnala che parte delle murature esterne si presentano ammalorate da infiltrazione di acqua di risalita che provoca fenomeni di esfoliazione delle malte. Condizioni scarse.</p>
Cantina	<p>Locale unico di mq. 14 circa, posto in piano interrato accessibile dal vano cucina, arieggiato da una bocca di lupo. La cantina è rifinita con malte a civile tinteggiato di bianco, pavimento in battuto di cemento. In cantino è posizionata l'utenza elettrica con quadro comando. Condizioni buone.</p>
Autorimessa	<p>Vano ricavato dall'acclività del monte, è accessibile dal piazzale esterno, attualmente utilizzato come centrale termica. L'autorimessa, se pur in dimensioni standard, è attraversata longitudinalmente da una trave strutturale in cemento armato, che limita la profondità del vano a ml 3,45.</p> <p>Presenta una porta di accesso laterale ed un portone carrabile in legno, vetusto e non apribile perché è ceduto.</p> <p>Internamente le murature mostrano malte al grezzo, ammalorate da infiltrazione di acqua, ben visibili con chiazze d'acqua e sali biancastri. Il pavimento è costituito da un battuto di terra e cemento, inoltre il vano è occupato dalla centrale termica, pertanto non può essere utilizzato come autorimessa. Condizioni scarse</p>



D.1.3.1.4 Stralcio Planimetria Catastale**D.1.3.1.5 Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile**

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile, consistenti nell'impianto elettrico, impianto idrico e termico di riscaldamento, si presentavano costruiti nel 1975, poco manutenzionati, nello stato di vecchio e non funzionanti.

Degli elencati presidi tecnici, tutti vetusti, la ctu dichiara che non è stato possibile verificare lo stato di funzionamento, visionare le certificazioni di conformità impianto. Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica e della mancata presentazione delle certificazioni d'impianto, se ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa dei cespiti.

D.1.3.1.6 Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile

Certificazione di Prestazione Energetica non presente. Della mancanza di APE, la CTU ne tiene conto in fase di valutazione estimativa del bene, considerando il costo necessario per l'emissione della dovuta certificazione, per l'importo di €. 300,00.

D.1.3.2 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Il Lotto Unico si compone dei beni NCEU Comune di

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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

Fg 4, Part 88, Sub 2, Cat A/7,

Fg 4, Part 88, Sub 1, Cat C/6,

NCT Fg 4, Part 88, Cat T, 12 are, 65 cent

Trattandosi di villa singola con annessa autorimessa e terreno di pertinenza, non è costituito condominio e non vi sono Beni Comuni Non Censibili comuni a più unità.

I sopra elencati beni sono tutti individuati nell'atto di pignoramento.

In riferimento allo stradello di accesso posto a valle chiuso da cancello carraio, la Ctu segnala che l'atto notarile di compravendita del terreno, su cui è stato edificato il villino, riporta espressamente la dicitura "La compratrice sacrificherà lungo il bordo sud – est del lotto compravenduto una striscia larga tre metri che, unitamente ad altra striscia della stessa larghezza messa a disposizione dal venditore, formerà una nuova strada asservita al passo pedonale e carraio del lotto compravenduto e della proprietà del venditore e suoi aventi causa a qualsiasi titolo."

D.1.3.3 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Giunti nel Comune di si imbocca via Chiesa per giungere fino alla strada Provinciale 8, arrivati al bivio si svolta verso il "villaggio Alpino" fino all'altezza di via Generale Graziani, nella località Falesar dove, a lato della strada, si individua il cancello e lo stradello di accesso alla villa.



Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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

D.1.4 Situazione Urbanistica della zona - Pianificazione Territoriale, Piano Regolatore Generale

La pianificazione adottata dal Comune di , si attua attraverso il Piano Regolatore Generale Comunale

Per il Piano Regolatore Generale, Tavola 2 –Territorio Sud, approvato dalla regione Veneto nel dicembre del 1996, l'immobile in oggetto, ricade interamente in Zona “E1 Rurale” ovvero area agricola. Secondo la variante n. 15 al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale del 08/11/2024 e Pubblicato il 03/04/2025

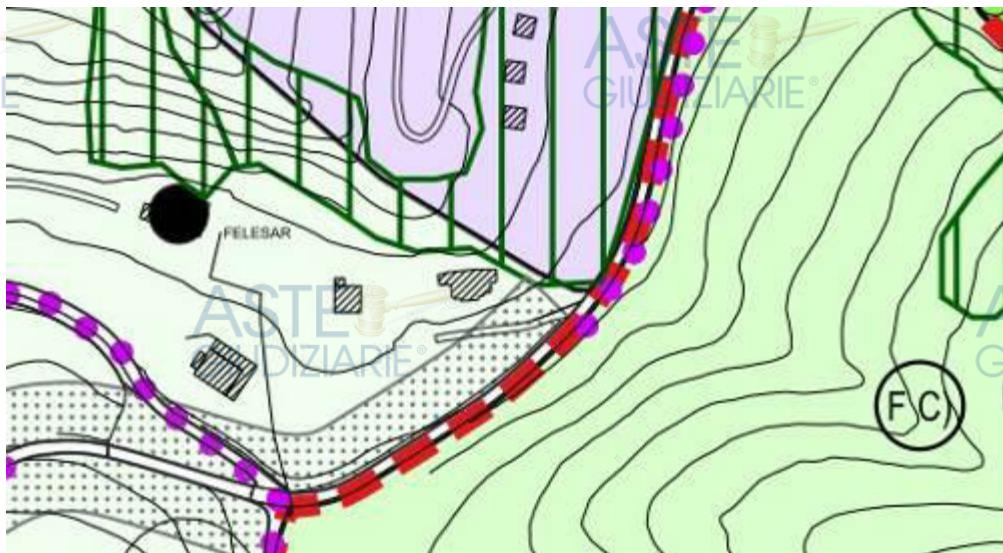


Tavola parte Nord del territorio, la villa situata in località

Secondo il Pgr pubblicato nell'aprile del 2025, i beni staggiti ricadono totalmente in area “E1 Rurale”, ovvero zona agricola

Parte del terreno ricade marginalmente il “Fascia di rispetto stradale”.

Vicinanza di “percorsi attrezzati campestri e montani”;

vicinanza di “boschi – vincolo destinazione forestale LR 52/1978

La zona non è assoggettata a beni Ambientali

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti all’Ufficio del Territorio come segue:
Comune di I

NCEU Fg 4, Part 88, Sub 1, Cat C/6, cl. 1, Cons. 21 mq,

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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



Sup. Cat. Tot. 30 mq, Rend. €. 39,04

NCEU Fg 4, Part 88, Sub 2, Cat A/7, Cons. 6,5 Vani

Sup. Cat. 100 mq escl. Aree Scop. 100 mq, Rend. €. 587,47

NCT Fg 4, Part 88, Qualità Classe Ente Urbano, sup. ha -, are 12, cent. 65

Dati anagrafici riportati:

per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000.

D.1.5.1 Giudizio di conformità catastale

Gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni e la consistenza.

Sussiste altresì conformità nei dati anagrafici di intestazione dei beni. Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con le planimetrie catastali, la scrivente CTU conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetrie Catastali dei beni che riportano la giusta consistenza e distribuzione interna degli immobili.

Gli Identificativi Catastali concordano con i dati catastali indicati in atto di pignoramento e nella nota di Trascrizione.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile, atti legittimanti l'edificazione dei beni

A seguito di ricerca eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di

, sono emersi i seguenti titoli abilitativi progettuali che legittimano la costruzione:

Licenza di Costruzione n. 13/1971 del 09/06/1971 recante la richiesta di edificazione di un villino da realizzarsi in via Campedello. La Concessione edilizia riceve il parere positivo della Commissione Edilizia e dell'ufficiale Sanitario in data 09/06/1971, viene presentata denuncia alla Prefettura in data 21/06/1971.

Alla Licenza di Costruzione viene allegato un primo progetto per un villino di circa 70 mq coperti, composto da cucina, zona giorno, un bagno e due camere.

Il progetto ripercorre in maniera similare ma non uguale allo stato costruito. Differisce per la diversa collocazione di alcune forometrie; per la diversa conformazione del corpo camino costruito a semicerchio in luogo di una canna fumaria ad angolo.

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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



Licenza di Costruzione n. 261/1975 del 15/12/1975 recante la richiesta di ampliamento del villino tramite l'edificazione del retro cucina. La concessione ammette un ampliamento dell'area coperta nella percentuale del 5%.

Il progetto allegato evidenzia l'edificazione di uno spazio in retrocucina oltre ad una cantina interrata in dimensioni compatibili con lo stato dei luoghi rilevati.

Richiesta di Chiarimenti da Parte del Sindaco, Prot 499 del 7/01/1976

Licenza di Costruzione n. 264/1975 del 15/12/1975 recante la richiesta di ampliamento del villino tramite l'edificazione del retro cucina e di una cantina interrata. La concessione ammette un ampliamento dell'area coperta di Mq. 6,50, per un volume fuori terra di Mc. 16, con una percentuale di ampliamento del 5%.

Il progetto allegato evidenzia l'edificazione di uno spazio in retrocucina oltre ad una cantina interrata in dimensioni compatibili con lo stato dei luoghi rilevati.

Alla Licenza di Costruzione viene allegato il progetto dove viene evidenziato l'ampliamento ammesso di un vano di retrocucina ed una cantina.

Alle Licenze di Costruzione fa seguito il **Certificato di Abitabilità** rilasciata in data 24/03/1976, per l'immobile i cui lavori sono iniziati il 05/08/1971, terminati il 20/12/1975, per il villino composto da n. 4 vani abitabili ed un vano accessorio. Visto il verbale d'ispezione del Tecnico Sanitario del 24/03/1976, all'immobile viene concessa l'abitabilità a far tempo dal 24/03/1976.

La Ctu segnala anche la presenza di un progetto di ampliamento con Permesso di Costruire in Piano Casa Prot. 2375/2011 del 08/08/2011, annullata ed archiviata dal Comune di Ferrara di Monte Baldo per mancato pagamento degli oneri e integrazione documentale.

D.1.6.1. Giudizio di conformità edilizia -

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Edilizia Privata, relative ai progetti edilizi che hanno assentito il villino è emerso che l'edificazione del villino è nascente per tramite di giusti titoli edilizi.

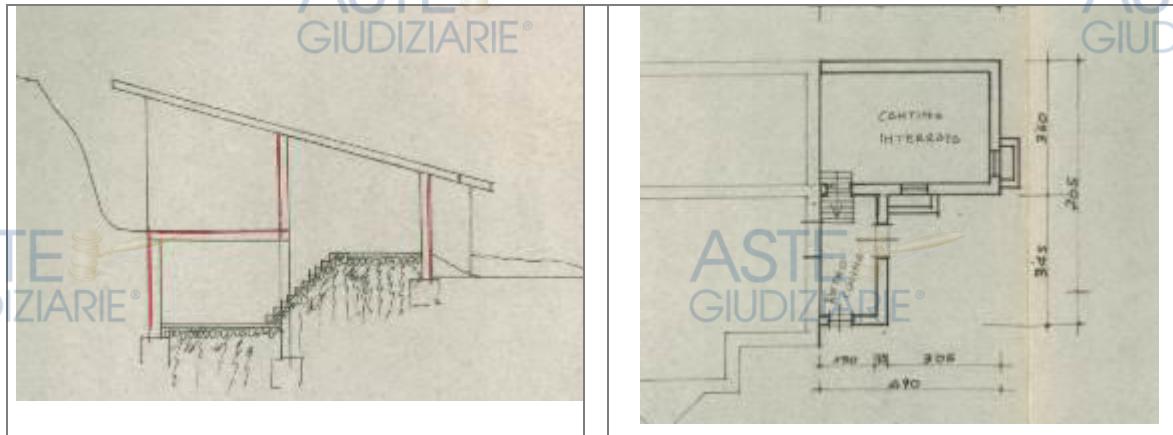
La prima concessione edilizia Lic. Cost. n. 13/1971, legittimava una costruzione composta da due camere, un bagno, soggiorno, cucina. Il villino è stato edificato in dimensioni, cubature e distribuzione interna, conforme al progetto ammesso; differisce solo per una

diversa collocazione delle finestre, e per la diversa costruzione geometrica della canna fumaria del camino edificata a semicerchio, in luogo della forma angolare.

Con le concessioni edilizie n. 261/1976 e 264/1975, si ammette un lieve ampliamento consistente nell'edificazione del solo retrocucina oltre all'edificazione di un locale tecnico in interrato ad uso cantina restituendo un villino composta da due camere, un bagno oltre soggiorno, cucina, retrocucina e cantina.

Al progetto il Comune rilascia il Certificato di Abitabilità nel 1976.

L'edificio risulta difforme rispetto i progetti licenziati dal Comune di Ferrara di Monte Baldo, per diversa collocazione di alcune forometrie di finestre o portefinestre, diversa collocazione di una scala interna e per aver edificato una stanza ad uso camera con bagno per mq. 17,64 ed una autorimessa di mq. 24 con sovrastante copertura piana ad uso terrazza e scala. Le sopraelencate cubature e superfici sono state edificate prive di autorizzazione edilizia. Pertanto il villino risulta difforme rispetto i progetti licenziati.



L'immobile è situato in zona E1 – Agricola; alla data di sopralluogo, l'area non è assoggettata a Beni Ambientali, inoltre dalla visione dell'acclività riscontrata del monte e dal riscontro visivo degli elaborati progettuali allegati alle concessioni, i volumi aggiuntivi del villino appaiono edificati al di sotto del piano di campagna, ovvero tracciando una linea ipotetica del monte dalla vetta a valle l'edificio risulta edificato al di sotto della linea di campagna.



Sentito il parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di le parti non autorizzate dovrebbero essere rimosse, tuttavia, considerato che l'immobile è edificato al disotto della linea di campagna ed in riferimento al D.L. 380/2001- art 34 comma 2 ove è chiarito che la parte di immobile da rimuovere, qualora possa arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità, solo in questo caso, si prospetta la situazione di possibile sanabilità delle parti non assentite secondo il seguente iter.

Le difformità accertate potrebbero essere regolarizzabili tramite presentazione di un progetto in sanatoria con comunicazione di "Scia in Sanatoria" per opere già eseguite, corredata da perizia tecnica giurata riguardante la staticità strutturale dell'edificio, emessa da un ingegnere abilitato, in cui appare chiaro che operare demolizioni sull'edificio compromette la staticità dell'intero stabile.

Costi: trattandosi di Scia in Sanatoria con perizia giurata dell'ingegnere è necessario presentare la tavola progettuale con relazione tecnica e ulteriore documentazione di idoneità statica, oltre ad aggiornare l'agibilità del villino presentando la nuova documentazione.

La ctu stima €1.032,00 per costi amministrativi, € 5.500,00 circa per sanzione amministrativa corrispondente al triplo del costo di produzione a Mq stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte di opera realizzata in difformità dal permesso di costruire se ad uso residenziale. Vanno poi aggiunti € 6.500,00 stimati per costi tecnici e progettuali. Delle sopra

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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



elencate spese di sanatoria, di cui l'assegnatario sarà chiamato a far fronte, la Ctu ne tiene conto in fase valutativa del cespote.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di giugno 2025, il bene risultava nello stato di arredato ma non abitato. Sentito il legale della parte esecutata, mi informa che l'immobile è utilizzato nel solo periodo estivo come casa per le vacanze.

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

Alla data di sopralluogo, il villino staggito, risultava in possesso della Sig.ra che impiegava l'immobile come casa per le vacanze. L'immobile non è abitazione principale delle parti esecutate. Presso l'immobile staggito, non risultano persone residenti, l'ufficio anagrafe del Comune di , ne rilascia quietanza.

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

Per l'immobile staggito non sono noti contratti di locazione attivi.

D. 1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

D.1.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/01/2010 numero di rep. 22437/16602, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 08/02/2010, ai n. 4712 R.G. e 863 R.P.

Importo ipoteca: €. 1.500.000,00

Importo Capitale: €. 750.00,00

Durata 13 anni e 6 mesi

A Favore: Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni con sede Vicenza
cf. 00204010243

A Carico: per il

diritto di 1/1 di intera piena proprietà

Per i Beni: NCEU Comune di

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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

NCEU Fg 4, Part 88, Sub 1, Cat C/6,
Fg 4, Part 88, Sub 2, Cat A/7,

Debitore non datore di ipoteca:

Costo di cancellazione di Iscrizione:

€. 35,00

D.1.8.1.2 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare derivante da Atto Esecutivo o Cautelare di Verbale di Pignoramento Immobiliare del 20/03/2025, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona n. Rep. 2068/2025 Trascritto a Verona in data 14/04/2025, ai n 14586 RG e 10600 RP.

A Favore di:

A Carico di:

per il

diritto di 1/1 di intera piena proprietà

Per i Beni: NCEU Comune di

NCEU Fg 4, Part 88, Sub 1, Cat C/6,
Fg 4, Part 88, Sub 2, Cat A/7,

Costo di cancellazione di Iscrizione:

€. 294,00

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

- Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Diritti d'uso, d'abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca del creditore precedente: nessuno
- Fondo Patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter c.c.: nessuno
- Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno
- Vincoli Condominiali: nessuno
- Atti di asservimento edilizio: nessuno
- Altre limitazioni: nessuna



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

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici opponibili al procedimento.

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

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli storico culturali o vincoli architettonici.

Non sono noti enti o persone muniti di diritto di prelazione sull'immobile.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattasi di villino singolo, non vi sono spese condominiali.

Stradello e cancello di accesso: strada in condivisione con il villino confinante, non è costituito condominio. I proprietari hanno optato per una "auto gestione" di stradello e cancello svolgendo in via personale e a turnazione, alcuni lavori di pulizia aree e dividendo gli eventuali costi di manutenzione ordinaria.

Non è stato possibile accettare se vi siano spese di insolute per l'annualità in corso e nelle annualità precedenti.

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

Trattasi di immobile ad uso abitazione, si tratta di bene non strumentale.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il villino edificato nel 1975, è costruito in regime di edilizia libera, non sono state riscontrate convenzioni o finanziamenti pubblici.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà dell'esecutato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Non sono previste separazioni o progetti di divisione.

D.1.13. Valutazione del lotto - Consistenza

Lotto Unico - Comune di

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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



NCEU Fg 4, Part 88, Sub 1, Cat C/6, cl. 1, Cons. 21 mq,
Sup. Cat. Tot. 30 mq, Rend. €. 39,04
Fg 4, Part 88, Sub 2, Cat A/7, Cons. 6,5 Vani
Sup. Cat. 100 mq escl. Aree Scop. 100 mq, Rend. €. 587,47

NCT Fg 4, Part 88, Qualità Classe Ente Urbano, sup. ha -, are 12, cent. 65

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di compendio immobiliare composto da villino e terreno di pertinenza la cui consistenza è pari a:

ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Superficie Abitativa	m ² 76,71	m ² 84,72	m ² 83,82
Cantina e Autorimessa	m ² 35,00	m ² 39,55	m ² 19,78
Terrazza e Portico	m ² 35,80	m ² 35,80	m ² 11,33
Ritultanti	m² 147,51	m² 160,07	m² 114,93
Terreno di pertinenza	m ² 1265,00	m ² 1265,00	m ² 1265,00

D.1.13.1 Criteri di Stima

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura, del quale è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, alla data di costruzione dei beni, al grado di finiture, all'utilizzo e all'ubicazione.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni immobili aventi caratteristiche similari definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima zona del bene da stimare.

Procedo ad effettuare una ricerca di immobili compravenduti recentemente riferiti ad un segmento di mercato affine. Mediante poi aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative degli immobili resi disponibili, quali: superfici principali e superfici secondarie, grado di manutenzione, stato degli impianti tecnologici, si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa degli immobili presi in esame da cui si determina il prezzo a metro quadro commerciale per ogni

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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



comparabile preso in considerazione. Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo medio, che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie commerciale ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Per il bene in oggetto, ho verificato l'effettiva compravendita di n. 3 immobili nel segmento di categoria catastale A/7 e A/2, per immobili situati nella medesima zona di riferimento, composti da villini singoli o in realtà edilizie di contenute dimensioni assimilabili a villini, ovvero aventi medesime caratteristiche tecniche ed edilizie e data di costruzione approssimabili al villino soggetto di stima, compravenduti da maggio 2024 e febbraio 2025.

D.1.13.1.1 **Fonti di Informazione**

Banca Dati: Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate –

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Agenzia Entrate

Valori immobiliari definite Banca dati delle quotazioni immobiliari

D.1.13.1.2 **Rilievo di beni Comparabili:**

A - Immobile in categoria catastale A/7 compravenduto il 08/05/2024 al prezzo di 180.000,00 €, ubicato nel comune di ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 12 Part. 47 Sub 5 e Sub 3 C/6, con area esterna per 2040 mq, l'immobile ha una superficie catastale totale o commerciale di mq 124 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto il 25/02/2025 al prezzo di 118.000,00 €, ubicato nel comune di ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 Part. 237, con area esterna per 1093 mq, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto il 04/07/2024 al prezzo di 98.000,00 €, ubicato nel comune di ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 12 Part. 165 Sub 6 e Sub 7 C/6, con area esterna

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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

27/30

condivisa, non in pertinenza privata, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 65 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D.1.13.2 Stima

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Comune				
Località - Indirizzo				
Identificazione Catastale	Fg 12 Part 47	Fg 5 Part 237	Fg 12 Par 165	Fg 4 Part 88
Anno di Costruzione Agibilità	1968	1967	1978	1975
Data Stipula Atto	08/05/2024	25/02/2025	04/07/2024	
Superficie Abitativa	124	75	65	101
Superfici balconi e Terrazzi	32	0	14	35
Terreno di Pertinenza	2040	1093	0	1265
Prezzo	€ 180.000,00	€ 118.000,00	€ 98.000,00	
Data (mesi)	-4.500,00	-1.180,00	-1.960,00	
Superficie principale (mq)	-26.536,23	29.997,47	41.534,97	
Balconi (mq)	1.038,37	12.114,36	7.268,62	
Servizi (bagni) (n.)	0,00	1.000,00	1.000,00	
Livello di Piano (n.)	0,00	0,00	0,00	
Stato di Manutenzione	0,00	-18.000,00	0,00	
Terreno di pertinenza	-3.100,00	688,00	5.060,00	
Autorimessa	0,00	7.500,00	0,00	
Altri Impianti	0,00	0,00	0,00	
Prezzo corretto	€ 146.902,15	€ 150.119,84	€ 150.903,58	

Intera piena proprietà della quota di 1000/1000, di compendio immobiliare composta da villa singola edificata centralmente su lotto di terreno di mq. 1265, con terrazza, cantina e autorimessa, in capo all'esecutato

Prezzo scaturito 149.308,00 €

Le schede comparabili vengono allegate al presente valutazione

Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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



D.1.13.3 Adeguamenti e correzioni della Stima

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile si ammette un costo di €. 300,00 comprensivo di ogni onere.

Costi di regolarizzazione urbanistica dovuti alla presentazione del progetto in sanatoria per opere già edificate, stimato alla data di agosto '25, consistenti in: Costi Amministrativi € 1.032,00, Sanzione Amministrativa € 5.500,00; Costi Tecnici Progettuali € 6.500,00

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 5% per il grado di vetustà dell'immobile, per l'assenza di certificazioni d'impianto, per la presenza di eventuali tubature logore, per lo stato d'uso del bene, dovuto ad eventuali ulteriori costi di regolarizzazione per possibili difformità urbanistica dell'immobile risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 4% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per eventuali spese rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

D.1.13.4 Lotto Unico - Valore di stima al netto delle decurtazioni

Il Valore di stima dell'intera piena proprietà del cespite, nella quota di 1000/1000, derivante dal probabile valore immobiliare di libero mercato del bene nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€. 124.000,00 (centoventiquattromila euro)

La presente perizia di stima viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare del bene, ai sensi dell'art. 568 C.C. Sarà onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo. Tanto la sottoscritta CTU espone, a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Verona, 11 agosto 2025
Con osservanza

Il CTU
Arch. Patrizia Galante



Tribunale di Verona E.I. n. 77/2025 RE

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Verona

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

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.2 Titolo di provenienza del bene
- E.2.1 Certificati Anagrafici di residenza dell'esecutato
- E.3 Mappa ai Terreni
- E.3.1 Pianimetrie catastali
- E.3.2 Visure Catastali
- E.4 Licenza edilizia
- E.4.1 Progetto
- E.4.2 Abitabilità
- E.5 Allegato Fotografico
- E.5.1 Ispezioni Ipotecarie
- E.5.2 Atti notarili riportanti i dati di compravendita comparabili
- E.6 Notifica alle parti

