

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare | 221/2025

Giudice | Dott.ssa Paola SALMASO

Creditore procedente | [REDACTED]

Parte eseguita | [REDACTED]

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

Geom. Roberto ZANDONA' e-mail: geometrazandona@gmail.com

Custode Giudiziario

Avv. Nicole GIORDANI e-mail: [REDACTED]

Studio Tecnico Peritale ZANDONA'

Geometra Roberto ZANDONA'

Via Cherubino, 2/a - 37060 - S. Pietro Mussida (Verona)

C.F. ZNDR0100000366

P.IVA 02178770232

e-mail: geometrazandona@gmail.com - PEC: roberto.zandona@geonec.it

Publicazione 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

A.SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	4
D.DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1. LOTTO UNICO.....	4
D.1.1. Proprietà.....	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	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.....	22
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	22
D.1.4 Situazione urbanistica della zona.....	23
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile.....	24
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile.....	25
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile.....	26
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti.....	26
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	26
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:.....	26
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	28
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	28
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	28
Per la tipologia dell'immobile pignorato, non vi sono spese condominiali.....	28
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	28
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	28
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	29
D.1.13. Valutazione del lotto.....	29
D.1.13.1. Consistenza.....	29
D.1.13.2. Criteri di stima.....	29
D.1.13.3. Stima.....	30
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	30
E.ALLEGATI LOTTO UNICO.....	31

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 221/2025
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento da riattare, posto al piano primo di edificio bifamiliare a sviluppo verticale. Ingresso da vano scala interno di proprietà esclusiva. Superficie commerciale mq 156,46.
Ubicazione	Arcole (VR) in Vicolo Risorgimento, 2
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Arcole (VR) , Fg.22 mn 1935 sub 2.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 95.000,00
Stato di occupazione	Occupato da terzi senza titolo
Irregolarità edilizie	Presenti (v. D.1.6.)
Irregolarità catastali	Presenti (v. D.1.5.)
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.

Publicazione 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

In ditta a:

_____ per i
diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Tuttavia, in assenza di annotazioni nei registri dello stato civile circa la scelta del regime patrimoniale, e in applicazione della legge italiana (*lex rei sitae*), il bene è da considerarsi in **comunione legale** _____
_____ ai sensi dell'art. 159 c.c. e dell'art. 30 L. 218/1995.

C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, si ritiene che il bene non sia divisibile in quanto trattasi di un unico immobile residenziale, con accesso unico esterno e relativa pertinenza accessoria legata alla residenza.

D.DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Nel ventennio antecedente il pignoramento trascritto a Verona in data 23 luglio 2025 ai nn. 30417/22346, i beni immobili oggetto di esecuzione, siti nel Comune di Arcole (VR), censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 1935 subalterno 2, risultano pervenuti:

- all'attuale _____
_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 22 Particella 1935 Subalterno 2 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Faraone Serena del 25 gennaio 2006 repertorio n. 5892/815 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 27 gennaio 2006 al numero di registro generale 3542 e numero di registro particolare 2203 da _____
_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Arcole (VR).

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura, costituito sul terreno riportato in NCT a Foglio 22 Particella 957 e Particella 971, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Mario Mastelli del 23 dicembre 1987 repertorio n. 51217 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 21 gennaio 1988 al numero di registro generale 1993 e numero di registro particolare 1397 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Arcole (VR).

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

Dalle certificazioni in atti, l'esecutato:

[REDACTED] per matrimonio contratto il 31/10/1999 [REDACTED]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

In ditta all'esecutato:

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Tuttavia, in assenza di annotazioni nei registri dello stato civile circa la scelta del regime patrimoniale, e in applicazione della legge italiana (*lex rei sitae*), il bene è da considerarsi in **comunione legale** con la [REDACTED] ai sensi dell'art. 159 c.c. e dell'art. 30 L. 218/1995.

COMPENDIO PIGNORATO

Abitazione distinta al Comune di Arcole (VR) in Vicolo Risorgimento,4 - Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 1935 subalterno 2-Cat : A/2 cl. 2 , vani 6 R.C. € 387,34,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

piano T-1. A cui competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni come determinate dall'art 1117 c.c.

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

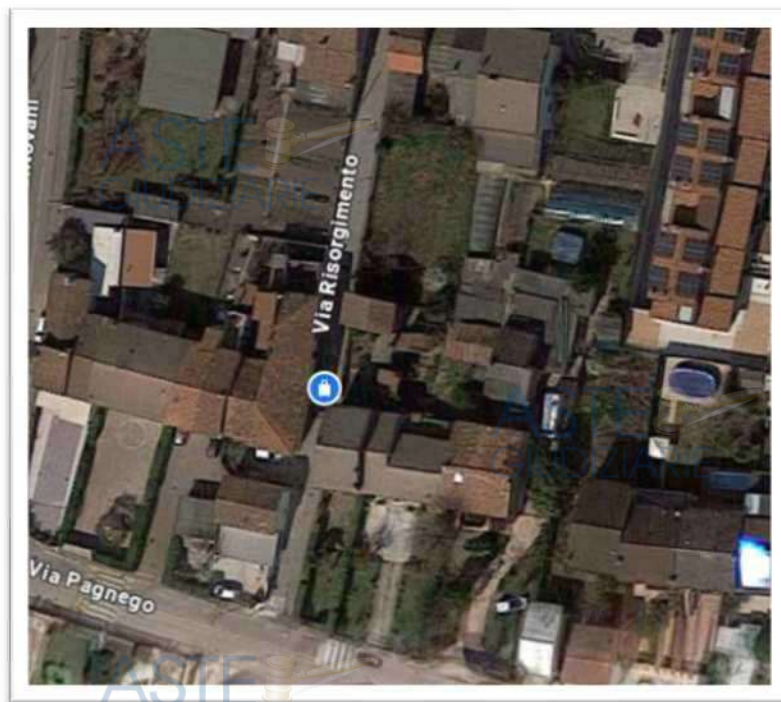
L'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Arcole (VR), Vicolo Risorgimento n. 2, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 1935, Subalterno 2, risulta correttamente censito e individuabile. Si precisa che i dati catastali riportati negli atti di pignoramento e nella relativa istanza di vendita fanno riferimento al civico n. 4, mentre l'attuale indirizzo corrisponde al civico n. 2. Tale variazione riguarda esclusivamente la numerazione civica e non incide sulla localizzazione, consistenza e descrizione del bene, che rimangono pienamente coerenti e consentono l'individuazione univoca dell'immobile oggetto di esecuzione.

CONFINI

L'intero fabbricato, di cui fa parte il compendio pignorato, confina in mappa CT con le p.lle 970,958 e 959, salvo più precisi e recenti in fatto.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Arcole (VR) in Vicolo Risorgimento, 2 con ingresso pedonale diretto da strada pubblica.



stralcio Google maps

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile è situato nel territorio comunale di Arcole (VR), in Vicolo Risorgimento n. 2, all'interno di un'area urbana consolidata a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici di tipo civile, corti storiche e una morfologia edilizia compatta, coerente con lo sviluppo urbanistico del centro veneto. Il contesto si presenta tranquillo e ordinato, con viabilità locale a bassa intensità di traffico, favorevole alla qualità dell'abitare.

Dal punto di vista della mobilità, l'ubicazione risulta funzionale: l'immobile è ben collegato alla rete viaria principale tramite la Strada Provinciale SP7 e la SP500, che consentono rapidi spostamenti verso San Bonifacio, Verona (circa 25 km), e le località limitrofe. Il casello autostradale Soave-San Bonifacio (A4 Torino-Trieste) è raggiungibile in pochi minuti, mentre la stazione ferroviaria di San Bonifacio garantisce collegamenti regionali e interregionali.

Il centro storico di Arcole, dove è ubicato l'immobile, rappresenta un nucleo urbano di rilevanza locale, con presenza di Biblioteca Comunale, municipio, scuola primaria, uffici pubblici, piazze pedonali e percorsi aggregativi. La toponomastica richiama episodi storici legati alla Battaglia di Arcole (1796), conferendo al contesto un'identità territoriale marcata. L'architettura civile è caratterizzata da edifici a schiera, porticati e corti interne, con elementi tipici dell'edilizia veneta di fine Ottocento e primo Novecento.

La zona è servita da una buona dotazione di infrastrutture e servizi di prossimità: supermercati, farmacia, impianti sportivi, attività commerciali di vicinato e collegamenti con le frazioni limitrofe. L'assetto urbano favorisce la residenzialità stabile, con elevata accessibilità e qualità ambientale.

Nel complesso, l'area in cui è inserito l'immobile risulta favorevole per l'insediamento abitativo, grazie alla combinazione di accessibilità, presenza di servizi, identità storica e qualità urbana, elementi che ne accrescono l'interesse sul mercato immobiliare locale.

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

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su due livelli fuori terra, con ingresso principale al piano terra da strada pubblica. L'accesso avviene tramite portone sezionale con porta pedonale integrata, elemento funzionale ma datato, che presenta segni di usura e ossidazione.

L'intero fronte edilizio manifesta condizioni di degrado compatibili con l'epoca costruttiva (anni '60-'70) e con l'assenza di interventi manutentivi recenti: **fessurazioni diffuse, distacchi di intonaco, alterazioni cromatiche, macchie di umidità ed efflorescenze**, con porzioni di muratura esposta e disconnessioni visibili.

Gli infissi esterni sono in legno, di tipo tradizionale, datati e non performanti, con funzionalità ridotta, assenza di tenuta termica e segni di deterioramento visibile.

Il contesto urbano è quello di una viabilità secondaria a bassa intensità, con edifici a schiera e corti interne, coerente con il tessuto edilizio storico del centro di Arcole.

Dal portone si accede a una corte interna, parzialmente pavimentata, e a un porticato coperto, che funge da filtro tra l'esterno e il corpo abitativo. In adiacenza è presente un locale tecnico (C.T.), destinato a impianti termici e di servizio. Da questa zona si sviluppa la scala interna che conduce al piano primo, dove è collocata l'unità abitativa vera e propria.

La distribuzione interna risulta semplice e funzionale, con una zona giorno composta da cucina e sala in unico ambiente open-space, priva di separazioni strutturali.

La zona notte è articolata in tre camere da letto, di dimensioni regolari e con affacci su corte e vicolo.

Il servizio igienico è costituito da un bagno finestrato, collocato in posizione centrale rispetto alla distribuzione planimetrica.

Completano la dotazione abitativa un ampio terrazzo e due poggiali, che garantiscono sfogo esterno e luminosità agli ambienti principali.

Lo stato manutentivo rilevato risulta non conforme agli standard abitativi attuali. Le finiture interne sono vetuste e disomogenee, con pavimentazioni usurate, intonaci deteriorati e presenza diffusa di infiltrazioni attive dal soffitto, soprattutto in corrispondenza degli angoli superiori e delle pareti perimetrali.

Le macchie di umidità, i rigonfiamenti e le alterazioni cromatiche visibili nei locali principali indicano una prolungata esposizione a fenomeni infiltrativi, verosimilmente provenienti dalla copertura non impermeabilizzata, la cui vetustà e assenza di interventi manutentivi recenti hanno favorito il passaggio di acqua meteorica e la formazione di muffe e condense.

Tali criticità si manifestano in particolare negli angoli superiori, nelle pareti perimetrali e nei soffitti, compromettendo la salubrità degli ambienti e la qualità abitativa dell'unità.

Gli impianti risultano funzionanti ma obsoleti, privi di certificazioni aggiornate al DM 37/08 e non conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza e risparmio energetico. L'insieme delle evidenze fotografiche e tecniche consente di classificare l'immobile in condizioni appena sufficienti internamente, e precario esternamente, con necessità di interventi di risanamento, bonifica e aggiornamento impiantistico.

In sintesi, la distribuzione funzionale dell'immobile è coerente con la destinazione residenziale e con l'epoca costruttiva, ma lo stato manutentivo attuale ne compromette la piena fruibilità, richiedendo interventi mirati per il ripristino delle condizioni abitative minime.

Nella tabella sottostante vengono riportate le destinazioni d'uso e consistenza del compendio pignorato:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Netta in mq	H INT in ml
Primo	Ingresso	12,12	H= 3,15
	Soggiorno/cucina	34,4	
	Bagno	12,00	
	Corridoio	9,50	
	Camera	12,41	
	Camera	12,00	
	Camera	18,81	
	poggiolo	2,74	
	poggiolo	7,00	
	Terrazzo	30,00	
Terra	porticato	11,67	H= 2,80
	ct	5,14	
esterno	Corte esclusiva	23,19	

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE GIUDIZIARIE®

Prospetti lato strada

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Porticato/ingresso lato strada



Corte esclusiva con superfetazione



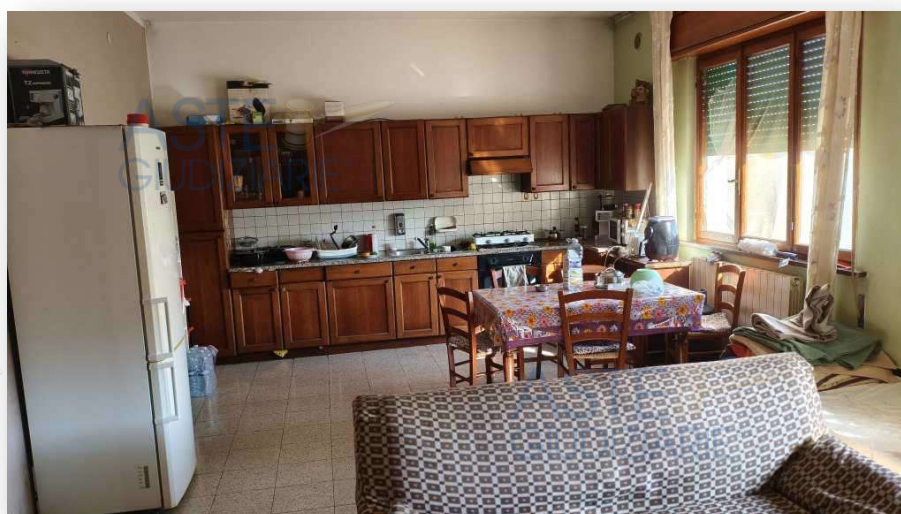
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Ingresso



Cucina



ASTE GIUDIZIARIE® *Soggiorno*

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Camera



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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



ASTE GIUDIZIARIE® Camera

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Camera



Camera



Bagno



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

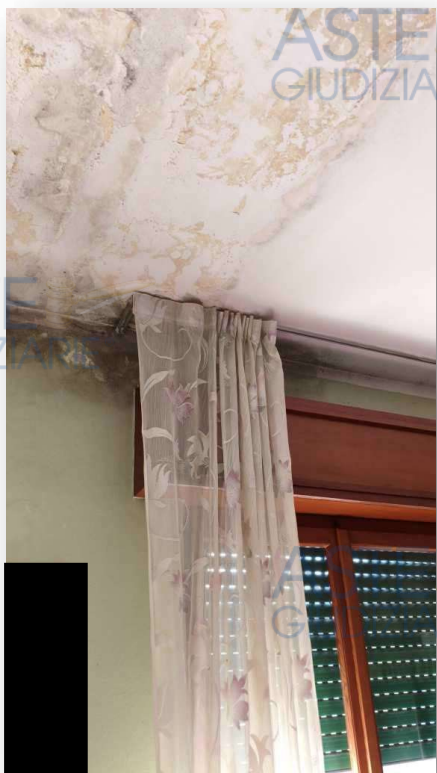
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Terrazzo



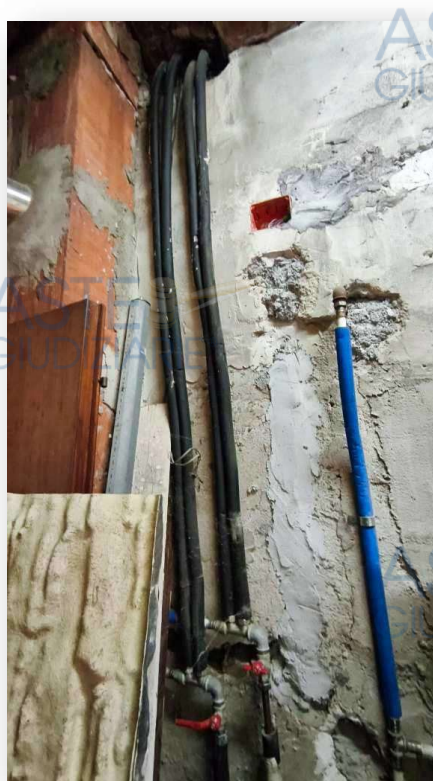
Infiltrazioni interne locale soggiorno cucina



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Impianti



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

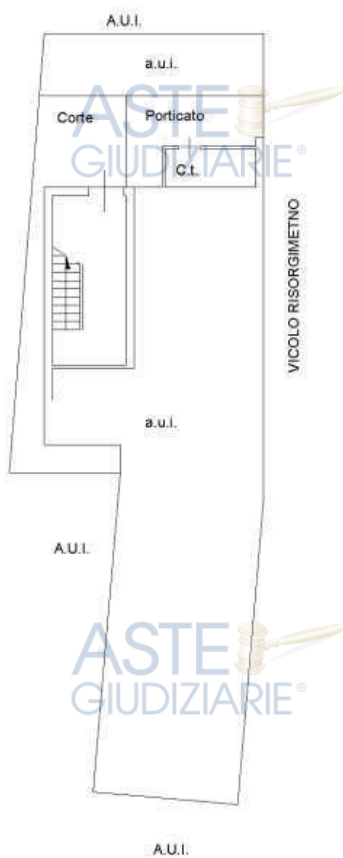
Data: 16/10/2025 - n. T19581 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0288134 del 16/11/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcole	
	Vicolo Risorgimento civ. 4	
Identificativi Catastali:		Compilata da: Grisi Marco
Sezione: Foglio: 22		Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1935		Prov. Verona
Subalterno: 2		N. 2015

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
h = 2.80

PIANO PRIMO
h = 3.15



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2025 - Comune di ARCOLE(A374) - < Foglio 22 - Particella 1935 - Subalterno 2 >
 VICOLO RISORGIMENTO n. 4 Piano T.1



Ultima planimetria in atti

Data: 16/10/2025 - n. T19581 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è autonoma dal punto di vista funzionale e catastale, e non risulta inserita in un contesto condominiale formalmente costituito. Pertanto, non sono presenti beni condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., né risultano quote millesimali riferibili a parti condivise.

Tuttavia, l'immobile dispone delle seguenti pertinenze dirette, funzionalmente collegate all'abitazione e censite unitariamente:

- Corte interna: area scoperta di pertinenza esclusiva, accessibile dal piano terra, utilizzata come spazio di manovra e filtro tra l'ingresso e il corpo abitativo.
- Porticato coperto: struttura di collegamento tra corte e scala interna, con funzione di protezione e accesso.
- Locale tecnico (C.T.): vano destinato all'impianto termico, collocato al piano terra, non separatamente censito.

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

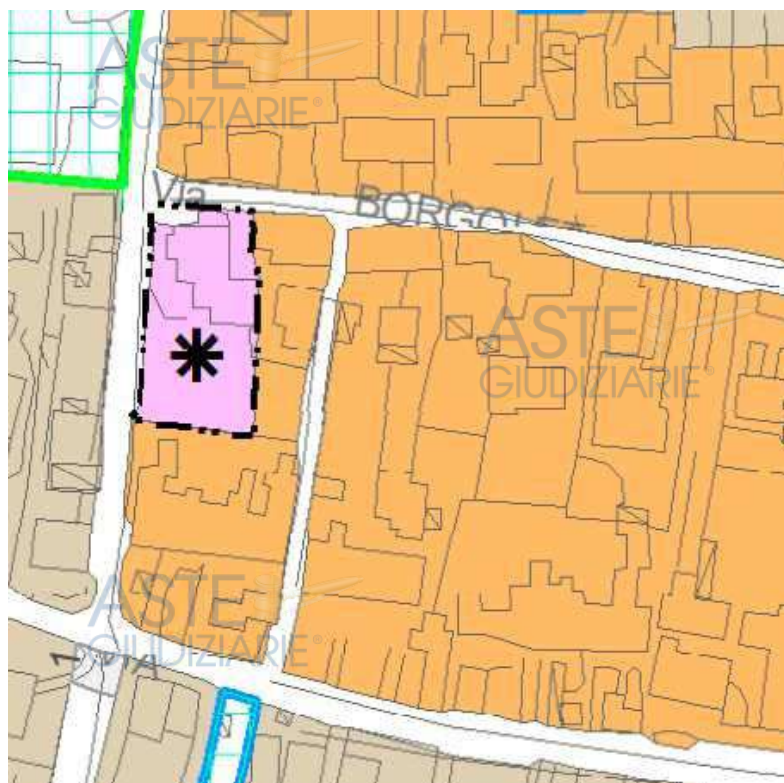
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di accesso diretto da strada pubblica, con ingresso principale ubicato su Vicolo Risorgimento n. 2, nel Comune di Arcole (VR). L'accesso avviene tramite portone sezionale in lamiera, dotato di porta pedonale integrata, che consente l'ingresso al piano terra. Tale elemento, pur risultando funzionale, presenta segni di usura, ossidazione e degrado superficiale, compatibili con l'epoca costruttiva (anni '60-'70) e con l'assenza di interventi manutentivi recenti. Dal portone si accede a una corte interna di pertinenza esclusiva, parzialmente pavimentata, che funge da spazio di manovra e filtro tra l'ingresso e il corpo abitativo. In adiacenza si trovano un porticato coperto e un locale tecnico (C.T.), destinato agli impianti di servizio. Da questa zona si sviluppa una scala interna che conduce al piano primo, dove è collocata l'unità abitativa vera e propria.

Non risultano ulteriori accessi secondari, né ingressi condominiali o condivisi con altre unità immobiliari. L'accesso è pertanto autonomo e indipendente, sia dal punto di vista funzionale che catastale.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

L'immobile ricade in zona omogenea B come individuata nel Repertorio Normativo del Piano degli Interventi del Comune di Arcole, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 28/09/2022.

Dalle norme NTO, la Zona B è destinata principalmente alla residenza. Sono ammessi negozi, uffici, ristoranti, servizi sanitari, attività artigianali di servizio (piccole e non inquinanti), e interventi edilizi come ristrutturazioni, ampliamenti e recupero sottotetti. Vietate industrie, allevamenti, attività religiose e tutto ciò che è incompatibile con il contesto residenziale.



stralcio PI vigente

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta edificato anteriormente al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'atto di compravendita rep. n. 5892 raccolta n. 815, rogato in data 25 gennaio 2006.

Successivamente, è stata rilasciata dal Comune di Arcole:

- Licenza edilizia n. 35/971 in data 08/09/1971 per modifiche e riattamento del fabbricato preesistente;
- Licenza di abitabilità in data 21/03/1972;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) protocollata al n. 17231 in data 15/12/2005, corredata da relazione tecnica e asseverazione.

In sede di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

- Realizzazione di una tramezza di chiusura del vano sottoscala, con formazione di un ripostiglio. L'intervento è sanabile mediante CILA ai sensi del D.P.R. 380/2001, con costi stimati pari a:
 - € 1.000,00 per la pratica tecnica
 - € 1.000,00 per la sanzione amministrativa
- Superfetazione esterna costituita dalla copertura del porticato con onduline in plastica, realizzata in assenza di titolo abilitativo e non sanabile in quanto contrastante con i caratteri edilizi e ambientali della zona. Si dovrà procedere al riordino ambientale mediante demolizione e smaltimento del materiale, con costo stimato pari a € 500,00
- Opere previste dalla DIA del 2005 non attuate: in particolare, non è stata eseguita la demolizione del locale C.T. (centrale termica) come previsto dal titolo edilizio.

Difformità interne ulteriori:

- la posizione della finestra del bagno non risulta conforme rispetto alla planimetria depositata;
- è stato realizzato un separé in muratura per la doccia, non rappresentato negli elaborati.

Tali difformità, pur non compromettendo la staticità né la destinazione d'uso dell'immobile, incidono sulla regolarità formale e dovranno essere risolte prima di eventuali atti dispositivi o richieste di conformità urbanistica.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata [REDACTED] [REDACTED] come da certificato contestuale di stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Arcole in data 24/10/2025.

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

L'occupazione avviene in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 11/08/2024 e scaduto il 11/08/2025. Si precisa che, anche indipendentemente dalla scadenza, il comodato d'uso gratuito non è mai opponibile alla procedura esecutiva immobiliare, non costituendo titolo idoneo a garantire un diritto di godimento opponibile ai creditori. Pertanto, la presenza del nucleo familiare è da considerarsi priva di validità giuridica opponibile, con conseguente disponibilità del bene ai fini della procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Dalle risultanze della certificazione notarile (art. 567 c.p.c., Legge 302/98) opportunamente verificata, l'immobile oggetto di esecuzione risulta gravato dai seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Faraone Serena del 25 gennaio 2006 repertorio n. 5894/817 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 27 gennaio 2006 al numero generale 3544 e al numero particolare 883 a [REDACTED] [REDACTED] per capitale di € 108.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 216.000,00,

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

durata 25 anni, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 22 Particella 1935 Subalterno 2 sito nel comune di Arcole (VR).

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Verona del 18 settembre 2023 repertorio n. 5980 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 26 settembre 2023 al numero generale 38156 e al numero particolare 28439 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 22 Particella 1935 Subalterno 2 sito nel comune di Arcole (VR).
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Verona del 28 agosto 2025 repertorio n. 6729 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 22 settembre 2025 al numero generale 37872 e al numero particolare 27689 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Foglio 22 Particella 1935 Subalterno 2 sito nel comune di Arcole (VR).
- Iscrizione nn. 49102/8759 iscritta a Verona il 26/11/2025: Ipoteca in rinovazione a ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Faraone Serena del 25 gennaio 2006 repertorio n. 5894/817 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 27 gennaio 2006 al numero generale 3544 e al numero particolare 883 a favore [REDACTED]
[REDACTED] per capitale di € 108.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 216.000,00, durata 25 anni, a carico [REDACTED]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero al debitore esecutato e non sono presenti proprietà indivise. In ogni caso, tenendo conto della logica distributiva dei locali e del fatto che l'appartamento è dotato di un unico accesso, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.1.13. Valutazione del lotto

I valori riportati nella tabella sottostante sono stati desunti dall'ultimo elaborato grafico depositato in Comune, integrati con verifiche dimensionali in loco.

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	S. lorda mq	Coefficienti	Sup. comm.le mq
Appartamento	134,14	1,00	134,14
Terrazzo lato nord	33,00	0,35	11,55
Poggiolo lato sud	2,74	0,25	0,69
Poggiolo lato ovest	7,00	0,25	1,75
Porticato	11,67	0,35	4,08
CT	5,14	0,15	0,77
Area scoperta fino a mq 25	23,19	0,15	3,48
TOTALE			156,46

D.1.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche dell'immobile relative all'ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie commerciale lorda calcolata secondo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare. Si sono analizzate le condizioni intrinseche ed estrinseche

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

dell'immobile, nonché il mercato delle compravendite per immobili simili avvenute nella zona.

FONTI DI INFORMAZIONE E COMPARATIVI : www.idealista.it, www.immobiliare.it,
www.borsinoimmobiliare.it.

D.1.13.3. Stima

Descrizione	Sup. comm.le mq	Valore MEDIO al €/mq	Valore complessivo intero
Valore complessivo intero	156,46	700,00	€ 109.522,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazioni:

- Riduzione del valore del 10 % per assenza di garanzia per vizi, per lo stato di conservazione e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 10.952,20
- Costo regolarizzazione urbanistica e catastale ca. € 3.300,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, arrotondato per difetto:

€ 95.000,00

(diconsi: novantacinquemilaeuro/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 e spese verificare il bene sotto ogni profilo.

Nb. Si rammentano alle parti che:

- possono depositare all'udienza *MOTIVATE* note alla relazione, purché abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviare le già menzionate note, per iscritto, al perito: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- che le parti devono depositare in cancelleria in via telematicacopia delle note tempestivamente inviate al perito almeno 10 gg. prima dell'udienza.

S. Giorgio in Salici (Vr), li 01/12/2025

L'esperto stimatore

Zandonà, geom. Roberto

**** *

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Anagrafica esecutati e occupanti
- E.3. Planimetria catastale
- E.4. Visura storica del Catasto
- E.5. Verifica Ispezioni ipotecarie
- E.6. Fotografie degli esterni ed interni
- E.7. Pratiche edilizie
- E.8. Dati comparativi e fonte
- E.9. perizia espugnata dai dati sensibili
- E.10. PEC ADE
- E.11. Notifica alle parti della perizia

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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