

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. Gen. Rep. 140/2025
Giudice	Dott. Francesco Fontana
Creditore procedente	DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.
Parte eseguita	***** + *****



Esperto Stimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani
V.le A. Palladio, 10 - I-37138 Verona
(+39) 349.4736195
stefano@zuliani.it
PEC: stefano.zuliani@pec.zuliani.it

Custode Giudiziario

Avv. Matteo Gervasini
Via XXVI Aprile, 4 - 37036 - SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR)
Telefono: 045995348 - Fax: 0452109255
E-mail: matteogervasini@studiolegalegervasinisaretto.it
PEC: matteogervasini@pec.it

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	7
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	8
D.1.3.1.	Contesto	8
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	16
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	17
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	17
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	18
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	18
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	18
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	18
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	19
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	19
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	19
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	21
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	22
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	22
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	22
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	22
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	22
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	22
D.1.13.	Valutazione del lotto	22
D.1.13.1.	Consistenza.....	22
D.1.13.2.	Criteri di stima	23
D.1.13.3.	Stima.....	23
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	23
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	24
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	25

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	140/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento in condominio di sup. netta 48 m ² con corte esclusiva di 244 m ² e autorimessa di 36 m ² .
Ubicazione	Comune di Arcole (VR), Via Attilio Bernardi n. 49
Dati catastali	<ul style="list-style-type: none">• Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, piano T, Dati di superficie: Totale: 74 m² (tot. escluse aree scoperte: 58 m²) Rendita: Euro 258,23;• Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 20, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 36 m² - Piano S1, Dati di superficie: Totale: 41 m², Rendita: Euro 33,47;• Foglio 4 Particella 1393, Subalterno 22, Categoria F/1, Consistenza 54 m²- Piano T Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 70.800,00
Stato di occupazione	Occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile nei confronti della procedura.
Irregolarità edilizie	Presenti - Costi di regolarizzazione € 6.000,00 (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 allo 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.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà dell'intero

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si rileva preliminarmente che il GE in sede di incarico ha disposto come segue: *“Preso atto della documentazione prodotta; ritenuto che i beni gravati dal sequestro preventivo (quelli in testa a *****) trascritto prima della trascrizione del pignoramento non dovranno, interinalmente, essere oggetto dell'attività di stima, dovendo previamente il custode verificare la natura del sequestro preventivo, i reati per cui esso stato disposto quale misura cautelare reale e, soprattutto, attesa la vetustà della trascrizione, lo stato del procedimento o del processo penale e l'eventuale pronuncia di un provvedimento ablatorio o, se del caso, la revoca della misura cautelare;”*. Essendo la verifica da parte del Custode tutt'ora in itinere, si è sospesa l'attività di stima dei beni in testa a *****. Si è comunque verificato che tali beni costano in unità immobiliari site in un altro condominio e potranno eventualmente essere stimati separatamente andando a formare un lotto distinto. Si procede con la stima dei soli beni in testa a *****.

Data la natura dei luoghi (appartamento con corte esclusiva) si è deciso per la formazione di un lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di relazione sono giunti all'esecutato ***** nato a ***** il ***** – cod.fisc. *****, per atto di compravendita-scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Magrelli Guido di Cologna Veneta (VR) in data 20/07/2006 Rep. 21482/9818, trascritto il 31/07/2006 ai nn. 38688 RG e 22792 RP dalla ***** con sede a ***** – cod.fisc. *****.

Nella sezione D è riportato quanto segue: *“nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi comuni all'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. e di elaborato planimetrico. si precisa che: - il mapp.n. 1393 di are*

15.56, terreno di sedime e di pertinenza dell'intero fabbricato, deriva dalla fusione dei mapp.nn. 1393 di are 11.38, 1419 di are 1.03, 1420 di are 2.33 et 1212 di are 0.82, come evidenziato nella denuncia di cambiamento mod. 3spc n. 151106 presentata al dipartimento del territorio di Verona in data 9 giugno 2006; - il mapp.n. 1393 di are 11.38, già mapp.n. 22, trova evidenza nella denuncia di cambiamento mod. 3spc n. 73440 presentata al dipartimento del territorio di Verona in data 23 marzo 2005. gli immobili vengono trasferiti con ogni accessione, accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza, diritto, ragione, azione e servitù attive e passive, nonché con tutte le caratteristiche tecniche di costruzione come ad oggi esistenti, anche in riferimento a tutte le servitù di attraversamento per tubazioni e sottoservizi.”

Il seguente bene

- CT Comune di Arcole (VR), foglio 4 Particella 1419 Natura T - terreno Consistenza 1 are 3 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: foglio 4 Particella 30

è giunto alla ***** con sede a ***** – cod.fisc. ***** , per atto di compravendita-scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Magrelli Guido di Cologna Veneta (VR) in data 02/03/2006 Rep. 21046/9503, trascritto il 08/03/2006 ai nn. 10469 RG e 6402 RP dal ***** – cod.fisc. *****.

Nella sezione D è riportato quanto segue: “si precisa che: - il mappale n. 1419 deriva dal frazionamento del mappale n. 30 di totali are 09.81, come evidenziato nella dimostrazione di frazionamento mod. 51 approvata dall'agenzia del territorio ufficio provinciale di Verona in data 28 dicembre 2005 tipo n. 324102 prot.; - il mappale 1419 corrisponde al mappale n. 30/a”.

Il seguente bene

- CT Comune di Arcole (VR), foglio 4 Particella 1420 Natura T - terreno Consistenza 2 are 33 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: foglio 4 Particella 30/B

è giunto alla ***** con sede a ***** – cod.fisc. ***** , per atto di permuta-scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Magrelli Guido di Cologna Veneta (VR) in data 26/05/2006 Rep. 21289, trascritto il 05/06/2006 ai nn. 26962 RG e

15845 RP dalla sig.ra ***** nata a ***** il ***** – cod.fisc. *****.

I seguenti beni:

- CT Comune di Arcole (VR), foglio 4 Particella 22 Natura T - terreno Consistenza 11 are 38 centiare
- CT Comune di Arcole (VR), foglio 4 Particella 1212 Natura T - terreno Consistenza 82 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: foglio 4 Particella 23/B

- Altro bene estraneo alla procedura

sono giunti alla ***** con sede a ***** – cod.fisc. ***** per atto di compravendita-scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Magrelli Guido di Cologna Veneta (VR) in data 05/07/2002 Rep. 16069, trascritto il 25/07/2002 ai nn. 30881 RG e 21262 RP dai sig.ri:

- ***** nata a ***** il ***** – cod.fisc. *****

per il diritto di usufrutto della quota di 1/3

- ***** nata a ***** il ***** – cod.fisc. *****

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 quale bene personale

Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/6 quale bene personale

- ***** nata a ***** il ***** – cod.fisc. *****

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 quale bene personale

Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/6 quale bene personale

Nel quadro D è riportato quanto segue: *"si precisa che il mapp.n. 1212 deriva dal frazionamento del mapp.n. 23 di totali are 01.53, come evidenziato nella dimostrazione di frazionamento mod. 51f approvata dal dipartimento del territorio di Verona in data 3 luglio 2002 tipo n. 4106 prot. allegato alla denuncia di cambiamento mod. 3spc n. 4106 presentata all'ufficio tecnico erariale di Verona in data 3 luglio 2002 (mod. 8 relativo n. 126223)."*

Il seguente bene

- CT Comune di Arcole (VR), foglio 4 Particella 1420 Natura T - terreno Consistenza 2 are 33 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: foglio 4 Particella 30/B è giunto alla sig.ra ***** nata a ***** il ***** - cod.fisc. *****, per atto di permuta-scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Magrelli Guido di Cologna Veneta (VR) in data 15/05/2006 Rep. 21260, trascritto il 26/05/2006 ai nn. 25750 RG e 15108 RP dal ***** – cod.fisc. *****.

Nella sezione D è riportato quanto segue: *"si precisa che: - il mapp.n. 1420 deriva dal frazionamento del mapp.n. 30 di totali are 09.81, come da dimostrazione di frazionamento mod. 51 approvata dall'agenzia del territorio ufficio provinciale di Verona in data 28 dicembre 2005 tipo n. 324102 prot.."*

Il seguente bene

- CT Comune di Arcole (VR), foglio 4 Particella 30 Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 81 centiare

è giunto al ***** – cod.fisc. *****, per atto di compravendita–atto notarile pubblico a rogito Notaio Marranghello Antonio di San Bonifacio (VR) in data 30/09/1998 Rep. 86537, trascritto il 19/10/1998 ai nn. 30609 RG e 20595 RP dal sig. ***** nato a ***** il 15***** cod.fisc. *****.

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

Stato civile dell'esecutato: coniugato in data 30/06/2012. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. I beni oggetto di relazione sono stati acquistati nel 2006 e pertanto, in assenza di altri elementi, vanno considerati beni personali dell'esecutato.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Comune di ARCOLE (VR) - Via Attilio Bernardi n. 49 – Catasto Fabbricati

- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, piano T, Dati di superficie: Totale: 74 m² (tot. escluse aree scoperte: 58 m²) Rendita: Euro 258,23;
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 20, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 36 m² - Piano S1, Dati di superficie: Totale: 41 m², Rendita: Euro 33,47;
- Foglio 4 Particella 1393, Subalterno 22, Categoria F/1, Consistenza 54 m² - Piano T

Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.

Intestatari catastali:

- ***** nato a ***** il ***** – cod.fisc. ***** per il diritto della piena proprietà dell'intero

I dati catastali e l'indirizzo indicato nel pignoramento risultano corretti e identificano in modo univoco i beni che risultano essere di proprietà dell'Esecutato.

La particella 1393 risulta avere come confini in senso NESO: mn 944, 1544, 21, 646, Via Attilio Bernardi (1421, 1051), 1210, 1351, tutti nel foglio 4.



Figura 1: individuazione dei beni con Google Maps

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in una zona residenziale del Comune di Arcole, in una zona con buona presenza di parcheggi, a circa 4 Km dal più importante Comune di San Bonifacio, dove si possono trovare tutti i principali servizi.

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

Tipologia di fabbricato	Condominio su due livelli fuori terra di 10 unità.
Pavim. Interna:	Piastrelle in ceramica
Infissi interni:	Porte interne in legno.
Stato dei bagni	Bagno completo
Infissi esterni:	Portoncino di ingresso in legno blindato. Finestre in PVC vetro camera. Oscuranti in legno.
Manto di copertura:	Materiale: tegole in cotto, condizioni: apparentemente discrete.
Impianto Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
Impianto Citofonico:	Presente, solo audio.
Impianto Termico:	Codice catasto 201700135764 codice chiave 6138c6226 caldaia Immergas Extra intra 24 kw a camera stagna a metano per il riscaldamento invernale e la produzione di acqua calda sanitaria. Libretto in allegato. Ultimo controllo efficienza energetica disponibile in allegato (28/04/2017) Termosifoni in alluminio. Impianto di A/C con unico split per tutta la casa
Ascensore:	-
Impianto Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
Fognatura:	recapito: collettore o rete comunale. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.



Figura 2: esterni e scivolo autorimesse



Figura 3: giardino



Figura 4: giardino



Figura 5: esterni e autorimesse



Figura 6: zona giorno



Figura 7: zona giorno



Figura 8: disimpegno



Figura 9: bagno



Figura 10: camera



Figura 11: guardaroba



Figura 12: autorimessa



Figura 13: sub 22



Figura 14: estratto da planimetria catastale

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

Sono stati pignorati anche i seguenti beni condominiali, in Comune di ARCOLE (VR) Via Attilio Bernardi 49 - Catasto Fabbricati

- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 21 - Bene comune non censibile - Partita speciale A - Piano S1
Bene comune non censibile (corridoio, rampa scala entro terra e sottoscala) ai sub. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-28. di 37 m² utili
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 24 - Bene comune non censibile - Partita speciale A - Piano T
bene comune non censibile (accesso carraio, pedonale, aiuole e corti) ai sub. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-28 di 102 m²
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 26 - Bene comune non censibile - Partita speciale A - Piano T

Bene comune non censibile (corte) ai sub. 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 di 27 m²

- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 27 - Bene comune non censibile - Partita speciale A - Piano S1-T

Bene comune non censibile (corsia di transito, scivolo, ingresso carraio e pedonale) ai sub. 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22-23 di 322 m²

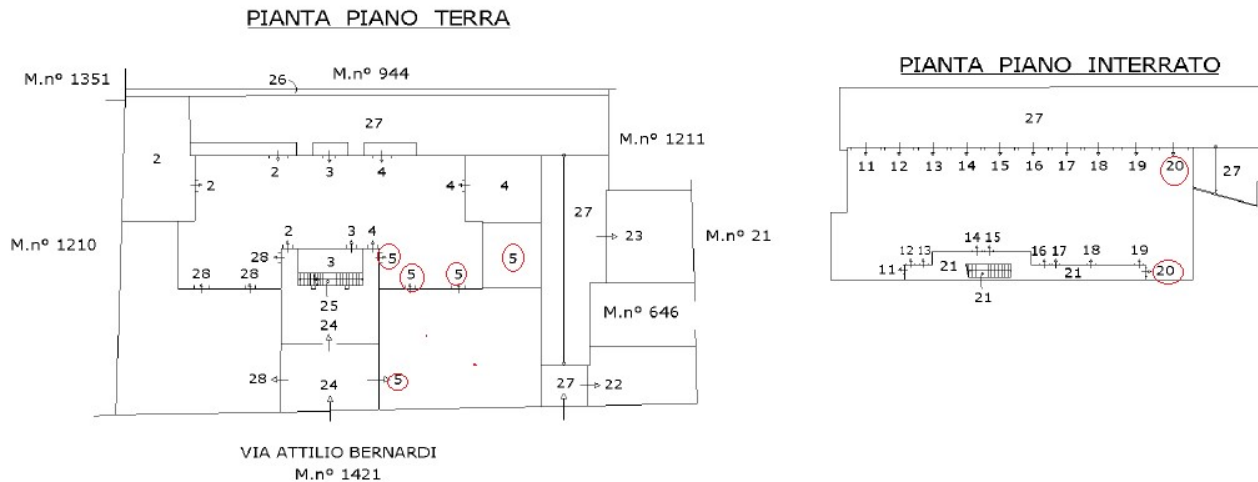


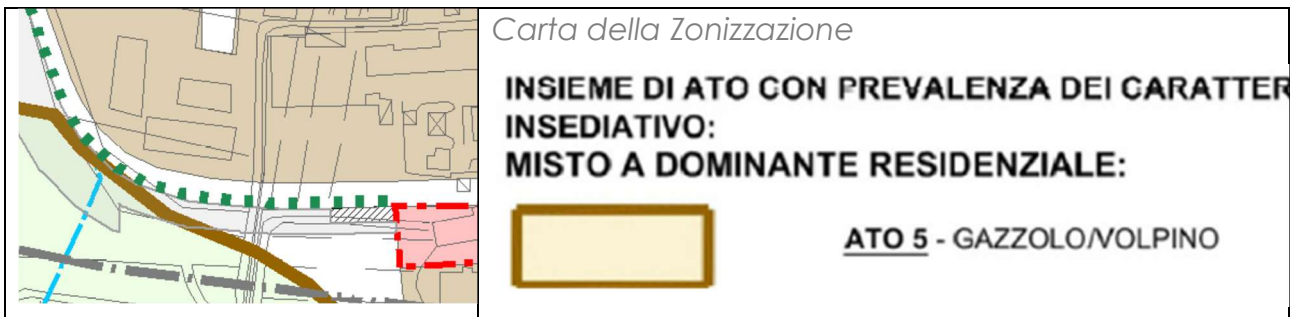
Figura 15: estratto dall'elaborato planimetrico

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

L'accesso ai beni pignorati avviene dalla pubblica via attraverso i BCNC come meglio identificati al capitolo precedente.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come da Variante parziale n. 8 al P.I. (delibera di c.c. 4 del 28.02.2018) - norme tecniche, tavole e relazioni Variante parziale n. 8 al P.I. (delibera di c.c. 4 del 28.02.2018) disponibile sul sito web del Comune di Arcole [Comune di Arcole - Variante parziale n. 8 al P.I. \(delibera di c.c. 4 del 28.02.2018\)](#)



D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Rispetto alla planimetria catastale presentata, lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali. Il locale guardaroba è frazionato in due locali (disimpegno e guardaroba). Il tutto sanabile con una spesa di € 1.000,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Come da mio accesso agli atti presso il Comune di Arcole, sono risultati i seguenti titoli edilizi, in allegato:

- CE 27/02/2002 n° 02/02 prot. 258
- PdC in variante del 18/08/2003 n° 46/2002 prot. 6490
- Richiesta di agibilità del 18/06/2006 prot. n° 7876, con silenzio assenso dal 14/08/2006

Rispetto alle ultime tavole presentate, lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali. Il locale "guardaroba" è più piccolo di circa 60 cm. rispetto al progetto depositato a vantaggio del limitrofo locale disimpegno.

Vi sono difformità a livello condominiale. In particolare, il passaggio carraio è posizionato direttamente sulla via principale (verso sud) anziché verso est come rappresentato nella tavola grafica.

Fatto salvo più precisi conteggi con gli uffici tecnici comunali, si reputa il tutto sanabile con una spesa di circa € 2.500,00, compresa la quota millesimale della sanatoria condominiale.

Sull'area del subalterno 22 è presente una piccola porzione di un muro perimetrale di un preesistente fabbricato, indicato nelle tavole di progetto come "edificio esistente di altra proprietà". Nell'area è stata edificata una tettoia con struttura portante in legno di ben più ampia metratura di dimensioni pari quasi all'area del lotto, di altezza variabile $h=2.35:2.45:1.60$. Abuso non sanabile per distanze non rispettate dai confini, demolibile con una spesa di € 3.500,00.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

I sub 5 e 20 (appartamento e autorimessa) risultano nel possesso di terzi in forza di contratto RLI telematico id. telem: T6B20T001279000VD stipulato il 11/05/2020 e registrato il 22/05/2020 al n. 1279 serie 3T, con durata dal 11/05/2020 al 10/05/2024, corrispettivo annuo euro 5.640,00, contratto oggetto di proroga fino al 10/05/2028.

Data di trascrizione del pignoramento: 09/07/2025.

Il contratto è opponibile nei confronti della procedura.

Il canone annuo è di 5.640,00 (oltre spese condominiali indicate nel contratto di € 20,00/mese).

Il canone di locazione è congruo.

Sulla base del valore stimato di € 75.000,00 la redditività annua lorda è del $5.640,00/75.000,00=7.52\%$ rendendo l'immobile appetibile anche a scopo investimento.

Non si reputa, pertanto, di dover effettuare la riduzione del valore per immobile occupato.

Il sub 22 risulta nel possesso di terzi non identificati al momento del sopralluogo congiunto col Custode. Da accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti in essere aventi l'esecutato come dante causa. Si stimerà l'immobile come libero.

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

I sub 5 e 20 (appartamento e autorimessa) sono occupati da terzi in virtù di contratto opponibile alla procedura.

Il sub 22 è occupato da terzi senza titolo.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Trascrizione in data 09/07/2025 ai nn. RG 28102 e RP 20623 a favore di Deutsche Bank Mutui S.p.a. con sede in Milano – cod.fisc. 08226630153 e a carico di *****nato a ***** il ***** – cod.fisc. ***** per il diritto di piena proprietà dei seguenti beni, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Arcole (VR):

- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 5 - Natura A2 - Consistenza 4 vani - VIA A. BERNARDI, 49 - Piano T
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 20 - Natura C6 Consistenza 41 m² - VIA A. BERNARDI, 49 - Piano S1

-
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 22 - Natura F1 - Consistenza 54 m² - VIA A. BERNARDI, 49 - Piano T

Sono stati altresì pignorati i seguenti beni condominiali (senza indicazione della quota):

- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 21 - E - ENTE COMUNE - VIA ATTILIO BERNARDI n. 49 - Piano S1
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 24 - E - ENTE COMUNE - VIA ATTILIO BERNARDI n. 49 - Piano T
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 26 - E - ENTE COMUNE - VIA ATTILIO BERNARDI n. 49 - Piano T
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 27 - E - ENTE COMUNE - VIA ATTILIO BERNARDI n. 49 - Piano S1-T

in forza di pignoramento immobili del 04/06/2025 n. 4500 Cron. Uff. Giudiziario del Tribunale di Verona.

Il pignoramento colpisce anche altri beni in capo all'altro soggetto esecutato.

Trascrizione in data 09/02/2012 ai nn. RG 5199 e RP 3716 a favore di Impresa Costruzioni Galvan Giovanni S.r.l. con sede in Zimella (VR) – cod.fisc. 02904780232, e a carico di ***** nato a ***** il ***** – cod.fisc. ***** per il diritto di piena proprietà dei seguenti beni, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Arcole (VR):

- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 5 - Natura A2 - Consistenza 4 vani - VIA A. BERNARDI
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 20 - Natura - Consistenza 36 m² - VIA A. BERNARDI
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 22 - Natura EU - ENTE URBANO - Consistenza 54 m² - VIA A. BERNARDI
- Altri beni estranei alla procedura (omissis)

in forza di pignoramento immobili del 20/12/2011 n. 9959 Cron. Uff. Giudiziario del Tribunale di Verona.

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 31/05/2017 ai nn. 21767 RG e 3439 RP a favore di Società Cooperativa Sociale di Solidarietà La Madonnina con sede in Bassano del Grappa (VI) – cod.fisc. 02723250243, e a carico di ***** nato a ***** il ***** – cod.fisc. ***** , in forza di concessione a garanzia di cambiali a rogito Notaio Magnano San Lio

Emanuele di Peschiera del Garda (VR) rep. n. 779/657 del 02/03/2017. Capitale di € 150.575,69 Totale € 150.575,69 durata 8 anni 3 mesi - per il diritto di piena proprietà dei seguenti beni, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Arcole (VR):

- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 5 - Natura A2 - Consistenza 4 vani - VIA A. BERNARDI - Piano T
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 20 - Natura C6 - Consistenza 36 m² - VIA A. BERNARDI, - Piano S1

L'ipoteca non indica il numero civico dei beni e non colpisce espressamente il sub 22.

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 15/01/2007 ai nn. 2076 RG e 443 RP a favore di Deutsche Bank Mutui S.p.a. con Sede a Milano, cod.fisc. 08226630153, e a carico di *****nato a ***** il ***** – cod.fisc. *****, in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Magrelli Guido di Cologna veneta (VR) rep. n. 21876/10155 del 19/12/2006. Capitale di € 200.000,00 Totale € 360.000,00 - durata anni 10 - per il diritto di piena proprietà dei seguenti beni, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Arcole (VR):

- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 5 - Natura A2 - Consistenza 4 vani - VIA A. BERNARDI - Piano T
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 20 - Natura C6 - Consistenza 36 m²- VIA A. BERNARDI, - Piano S1
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 22 - Natura EU - ENTE URBANO

Sono stati altresì pignorati i seguenti beni condominiali (senza indicazione della quota)

- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 21- E - ENTE COMUNE
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 24 - E - ENTE COMUNE
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 26 - E - ENTE COMUNE
- Foglio 4 Particella 1393 Subalterno 27 - E - ENTE COMUNE

Il pignoramento non indica il numero civico dei beni e colpisce anche altri beni in capo all'altro soggetto esecutato.

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

-

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

-

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

-

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nel corso del sopralluogo congiunto col Custode non si è riusciti a rinvenire il contatto dell'Amministratore.

Nel contratto di locazione le spese condominiali sono indicate pari a € 20,00/mese, pertanto si ipotizza che le spese condominiali possano essere dell'ordine di € 240,00 annui.

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

L'immobile appartiene ad una persona fisica e non è un bene strumentale di attività di impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nulla è indicato nell'atto di provenienza del bene e nella relazione notarile

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

-

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PT Soggiorno-cucina h=2,68	Sup. reale netta	19,60	1	19,60
PT disimpegno	Sup. reale netta	4,75	1	4,75
PT Buardaroba	Sup. reale netta	5,23	1	5,23
PT letto	Sup. reale netta	13,72	1	13,72
PT bagno	Sup. reale netta	5,03	1	5,03
Autorimessa	Sup. reale netta	36,00	0,5	18,00
Terrazzo	Sup. reale netta	35,41	0,15	5,31
Giardino	Sup. reale netta	155,52	0,15	23,33
Sub 22	Sup. Cat.	54,00	0,1	5,40
	Sup. reale netta	329,26		100,37

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione e la panoramicità.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio tecnico del Comune di Arcole, si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso atto a individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

D.1.13.3. Stima

Fonti di informazione: Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Arcole, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie della zona.

Si dà atto che nell'atto di compravendita del 2006 il prezzo pattuito è stato di € 73.000,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
PT Soggiorno-cucina h=2,68	19,60	900,00 €	17.643,82 €
PT disimpegno	4,75	900,00 €	4.271,51 €
PT Buardaroba	5,23	900,00 €	4.702,75 €
PT letto	13,72	900,00 €	12.352,32 €
PT bagno	5,03	900,00 €	4.523,17 €
Autorimessa	18,00	900,00 €	16.200,00 €
Terrazzo	5,31	900,00 €	4.780,51 €
Giardino	23,33	900,00 €	20.995,20 €
Sub 22	5,40	900,00 €	4.860,00 €
	100,37		90.329,28 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamenti e correzioni della stima	
Valore di partenza	€ 90.329,28
Spese condominiali insolute (si stima che le spese al biennio non verranno pagate)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 7.000,00
Subtotale	€ 83.329,28
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% Mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerati, oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo oneri urbanistici, derivanti dalla necessità di collaudi statici e all'adeguamento di impianti alle leggi vigenti anche se occulti e/o comunque non evidenziati nella presente e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	-€ 12.499,39
TOTALE	€ 70.829,89
TOTALE con arrotondamento	€ 70.800,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 70.800,00

 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, 02/11/2025

L'esperto estimatore
 Ing. Stefano-Francesco Zuliani

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
 - 1.1.1 - 2006 RP 22792 acquisto nota.pdf
 - 1.1.2 - 2006 RP 22792 acquisto titolo.pdf
 - 1.2 - 2006 RP 6402 compravendita.pdf
 - 1.3 - 2006 RP 15845 permuta.pdf
 - 1.4 - 2002 RP 21262 compravendita.pdf
 - 1.5 - 2006 RP 15108 compravendita.pdf
 - 1.6 - 1998 RP 20595 compravendita nota.pdf
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
 - 2 - Anagrafe *****_Estratto_di_Matrimonio.pdf
- E.3. Certificato di residenza dell'esecutato
 - 3 - Anagrafe *****.pdf
- E.4. Planimetrie catastali
 - 4.1 - Catasto Planimetria sub 5.pdf
 - 4.2 - Catasto Planimetria sub 20.pdf
 - 4.3.1 - Catasto elaborato planimetrico 1393 2009.pdf
 - 4.3.2 - Catasto Elenco subalterni 1393 2009.pdf
 - 4.4.1 - Catasto elaborato planimetrico 1393 2006 09.pdf
 - 4.4.2 - Catasto Elenco subalterni 1393 2006 09.pdf
 - 4.5.1 - Catasto elaborato planimetrico 1393 2006 06.pdf
 - 4.5.2 - Catasto Elenco subalterni 1393 2006 06.pdf
 - 4.6 - Catasto mappa mn 1393.pdf
- E.5. Estratto storico del Catasto
 - 5.1 - Catasto visura 1393.5
 - 5.2 - Catasto visura 1393.20.pdf
 - 5.3 - Catasto visura 1393.21 bcnc.pdf
 - 5.4 - Catasto Visura 1393.22.pdf
 - 5.5 - Catasto visura 1393.24 bcnc.pdf
 - 5.6 - Catasto Visura 1393.26 bcnc.pdf
 - 5.7 - Catasto Visura 1393.27 bcnc.pdf
 - 5.8 - Catasto visura mn 22 soppresso.pdf

-
- 5.9 - Catasto visura mn 30 soppresso.pdf
 - 5.10 - Catasto visura mn 1212 soppresso.pdf
 - 5.11 - Catasto visura mn 1393.pdf
 - 5.12 - Catasto visura mn 1412 soppresso.pdf
 - 5.13 - Catasto visura mn 1419 soppresso.pdf
 - 5.14 - Catasto visura mn 1420 soppresso.pdf

E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate

- 6.1 - Ispezione per immobile sub 5.pdf
- 6.2 - Ispezione per immobile sub 20.pdf
- 6.3 - Ispezione per immobile sub 22.pdf
- 6.4 - Ispezione per immobile mn 22 soppresso.pdf
- 6.5 - Ispezione per immobile mn 30 soppresso.pdf
- 6.6 - Ispezione per immobile mn 30B.pdf
- 6.7 - Ispezione per immobile mn 1212 soppresso.pdf
- 6.8 - Ispezione per immobile mn 1393.pdf
- 6.9 - Ispezione per immobile mn 1419 soppresso.pdf
- 6.10 - Ispezione per immobile mn 1420 soppresso.pdf
- 6.11 - Ispezione per soggetto *****.pdf
- 6.12 - Ispezione per soggetto *****.pdf
- 6.13 - Ispezione per soggetto *****.pdf
- 6.14 - Ispezione per soggetto *****
- 6.15 - Ispezione per soggetto *****
- 6.16 - Ispezione per soggetto *****.pdf
- 6.17 - Ispezione per soggetto *****.pdf
- 6.18 - 2025 RP 20623 pignoramento.pdf
- 6.19 - 2012 RP 3716 pignoramento.pdf
- 6.20 - 2017 RP 3439 ipoteca.pdf
- 6.21 - 2007 RP 443 ipoteca.pdf

E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica

-

E.8. Titoli Abilitativi

- 8.1 - Ed. Priv. - PC02-2002.pdf

8.2.1 - Ed. Priv. - PC46-2002.pdf

8.2.2 - Ed. Priv. - PC 46-2002 tavole.pdf

8.3 - Ed. Priv. - RICHIESTA AGIBILITA'.pdf

8.4.1 - 5b3b6994-1096-4656-9086-cca644e7c8c7.pdf

8.4.2 - bf6c1637-c81c-4ff5-8ab7-f5d3871281ce.pdf

E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

9.1 - AGEDP-VR_197125_2025_561.pdf

9.2 - AGEDP-VR_197125_2025_561_All2.pdf

E.10. Fotografie (riportate nel corpo della relazione)

E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

12.1 - OMI.pdf

E.12. Spese condominiali

.....