

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esperto Stimatore

Esecuzione Immobiliare	143_2025
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	DONEXT S.P.A.
Parte eseguita	



ARCH. VALERIA ZALIN – valeriazalin@gmail.com – 3476912197

Custode Giudiziario

Avv. ALBERTO ORRICO - alberto.orrigo@gmail.com - 045 8006433

ESPERTO STIMATORE: architetto VALERIA ZALIN
Vicolo Boscarello n. 16 – 37123 Verona
C.F. ZLNVL76M54G224R
P.IVA 03209140239
e-mail: valeriazalin@gmail.com – PEC: valeria.zalin@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA CASEGGIATO N. 18/B - 20 – BOSCHI SANT'ANNA - VR.....	5
D.1.1	Proprietà.....	5
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.....	13
D.1.3.1	Confesto.....	13
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	13
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	30
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	30
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	30
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	31
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	32
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	35
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	35
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	35
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	35
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	35
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	37
D.1.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	37
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	37
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	38
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	38
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	38
D.1.13	Valutazione del lotto	38
D.1.13.1	Consistenza.....	39
D.1.13.2	Criteri di stima	40
D.1.13.3	Stima.....	41
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	43
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	44



A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 143_2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Compendio immobiliare costituito da due fabbricati adiacenti con due abitazioni ai piani terra e primo, due autorimesse ed un magazzino con area scoperta esclusiva. Sup. commerciale sub 2: mq 12,65 Sup. commerciale sub 5: mq 117,88 Sup. commerciale sub 6: mq 60,91 Sup. commerciale sub 7: mq 24,47 Sup. commerciale sub 8: mq 30,30 Sup. commerciale sub 4: mq 26,62
Ubicazione	Boschi Sant'Anna (VR), Via Caseggiato n° 18/B - 20
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Boschi Sant'Anna (VR), Foglio 1 mapp. n°: 120 sub. 2, foglio 1 mapp. n°: 120 sub 5, foglio 1 mapp. n°: 120 sub 6, foglio 1 mapp. n°: 120 sub 7 e foglio 1 mapp. n°: 120 sub 8.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 174.000,00
Stato di occupazione	Abitato dagli esecutati
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 8.500 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI - SERVITU' DI DISTANZA con atto Notaio Macchi Sergio di Legnago in data 04.08.1997, repertorio n. 61782 COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO ai sensi dell'ultimo comma art. 6 della L.R.V. n. 24 del 05/03/1985 con atto Notaio Macchi Sergio di Legnago in data 02.02.1994, repertorio n. 37918
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.



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà dei beni oggetto di perizia dei debitori sig.ri [REDACTED]

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattasi di compendio immobiliare costituito da due fabbricati adiacenti con due abitazioni ai piani terra e primo, due autorimesse ed un magazzino con area scoperta esclusiva, componibile in un lotto unico.

D DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA CASEGGIATO N. 18/B - 20 – BOSCHI SANT'ANNA - VR

D.1.1 Proprietà

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione alle unità immobiliari in oggetto, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- Al ventennio gli immobili oggetto di perizia erano di proprietà dei sig.ri

[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 4/5 della nuda proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/5 della nuda proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto e [REDACTED]
per la quota di 1/2 di usufrutto, ad essi pervenuti a seguito dei seguenti atti pubblici:

ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA del 14/03/1996, numero di repertorio 51909, notaio Sergio Macchi con sede in Legnago (Vr), trascritto a Verona il 19/03/1996 ai nn. 6022/8106 a favore dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari



a 3/5 della nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 2/5 della nuda proprietà,
[REDACTED]

per la quota di 1/1 di usufrutto da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

ATTO DI COMPRAVENDITA del 14/03/1996, numero di repertorio 51909, notaio Sergio Macchi con sede in Legnago (Vr), trascritto a Verona il 19/03/1996 ai nn. 6023/8107 a favore dei sig.ri [REDACTED]

([REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], (coniugi in regime di comunione legale dei beni) per i diritti pari a 1/5 ciascuno della nuda proprietà, da potere di [REDACTED] F.

[REDACTED] per la quota di 2/5 della nuda proprietà.

In particolare i sig.ri sopra menzionati acquisivano le quote di proprietà sopra esplicitate del fabbricato ad uso abitazione di vecchia costruzione, attiguo locale ad uso garage, poco discosto rustico ad uso ripostiglio ed un garage, con annesso scoperto di pertinenza ad uso cortivo, il tutto distinto nel Catasto del comune suddetto al foglio 1, mappale numero 120, sub. 1, sub 2, sub 3 e sub 4 ed al Catasto Terreni al foglio 1, mappali 291 (ex 288/B) e 120.

Gli **usufruttuari** sig.ri [REDACTED] risultano deceduti rispettivamente il 30/07/2015 e 08/09/2022.

Si rende noto che al momento dell'atto di donazione accettata e di compravendita del 14/03/1996 i soggetti esegutati hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione dei beni.

Gli esegutati hanno contratto matrimonio in data 08/09/1991 a Legnago scegliendo il regime della comunione dei beni.

Con atto in data 03/05/2016 a rogito del dott. Claudio Berlini del distretto notarile di Verona gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di



pignoramento.

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

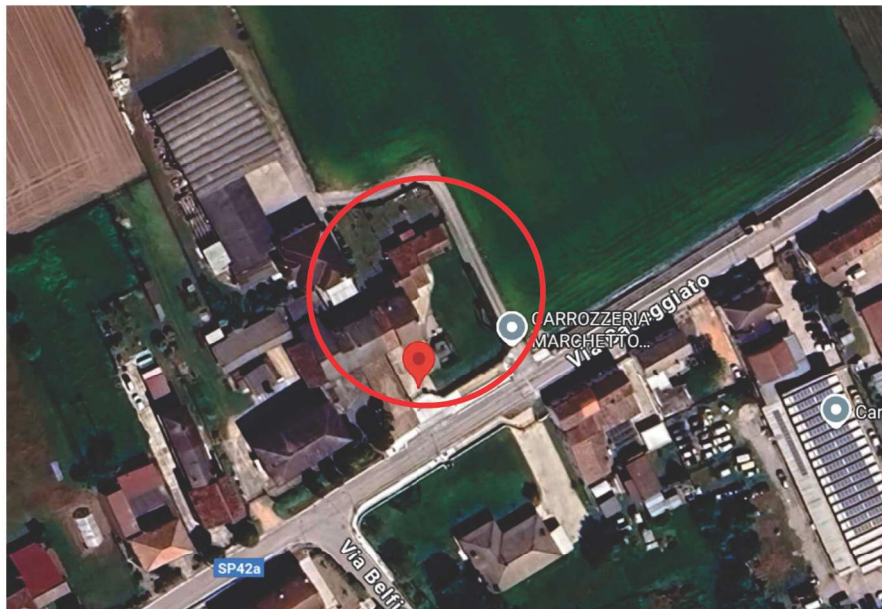
In data 25/09/2025, 14/10/2025 e 27/10/2025 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici dei Comuni di Boschi Sant'Anna e Legnago i seguenti documenti: certificato di stato civile, certificato di nascita e residenza storico, stato famiglia storico.

L'esecutato [REDACTED];
l'esecutata [REDACTED]

In base a quanto desunto dai certificati di residenza e di stato di famiglia reperiti presso il Comune di Boschi Sant'Anna entrambi gli esecutati risiedono presso i beni pignorati rispettivamente dalla nascita e dal 03/01/1992.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di compendio immobiliare costituito da due fabbricati adiacenti con due abitazioni ai piani terra e primo, due autorimesse ed un magazzino con area scoperta esclusiva sito nel Comune di Boschi Sant'Anna (Vr), in Via Caseggiato n. 18/B - 20.



I dati catastali corretti e completi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di Boschi Sant'Anna (Vr), Catasto Fabbricati:

Tribunale di Verona E.I. n. 143/2025 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Alberto Orrico



-
- **foglio 1, particella 120, sub 2**, Categoria **C/6**, Classe 1, Consistenza 26 mq, Superficie catastale: 26 mq; Rendita € 34,91, Via Caseggiato n. 19, piano T;
 - **foglio 1, particella 120, sub 5**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale: 115 mq, escluse aree scoperte: 115 mq, Rendita € 206,58, Via Caseggiato n. 19, piano: T-1;
 - **foglio 1, particella 120, sub 6**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza 3 vani, Superficie catastale: 61 mq, escluse aree scoperte: 59 mq, Rendita € 123,95, Via Caseggiato n. 19, piano: 1;
 - **foglio 1, particella 120, sub 7**, Categoria **C/6**, Classe 1, Consistenza 42 mq, Superficie catastale: 42 mq; Rendita € 56,40, Via Caseggiato n. 19, piano T;
 - **foglio 1, particella 120, sub 8**, Categoria **C/2**, Classe 2, Consistenza 77 mq, Superficie catastale: 87 mq; Rendita € 43,74, Via Caseggiato n. 19, piano T.

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sul seguente Ente Urbano:

Comune di Boschi Sant'Anna (Vr), Catasto Terreni:

- **foglio 1, particella 120**, qualità ENTE URBANO, Superficie 20,19 are.

Si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e le relative quote di proprietà; si segnala tuttavia che nelle visure catastali non è stato registrato il ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte dei sig.ri [REDACTED], avvenuta rispettivamente in data 30/07/2015 ed 08/09/2022.

Si precisa che nelle visure catastali non è indicato il numero civico corretto del compendio dei beni: trattasi di Via Caseggiato n. 18/B-20.

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Terreni, Comune di Boschi Sant'Anna, Foglio 1, mappale 120:

- a) All'impianto meccanografico del 01/01/1975 il bene risultava così censito:



-
- fg. 1, particella 120, Qualità FABB RURALE, Superficie 4,30 are.
 - b) A seguito della VARIAZIONE GEOMETRICA e del TIPO MAPPALE del 15/11/1994 in atti dal 17/11/1994 ATTO IN DEROGA (n. 3875.1/1994), il bene risultava così censito:
 - fg. 1, particella 120, Qualità FU D ACCERT, Superficie 15,55 are (comprende la particella 289).
 - c) A seguito della VARIAZIONE GEOMETRICA del 23/10/1998 in atti dal 27/10/1998 (n. 3615.1/1998), il bene risulta così censito:
 - fg. 1, particella 120, Qualità ENTE URBANO, Superficie 20,19 are (comprende la particella 291).

Mappali fabbricati correlati: foglio 1, particella 120.

Catasto Fabbricati, Comune di Boschi Sant'Anna, Foglio 1, mappale 120, sub 2:

- a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE in atti dal 08/10/1991 e dal CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/03/1991 in atti dal 23/07/1992 (n. 2248/1991) e risultava così censito:
 - fg. 1, particella 120, Sub 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 26 mq, Via Caseggiato, piano T.
- b) A seguito della VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 il bene risultava così censito:
 - fg. 1, particella 120, Sub 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 26 mq, Rendita L. 67.600, Via Caseggiato, piano T.
- c) A seguito della VARIAZIONE del 10/09/1998 in atti dal 10/09/1998 TRATTAZIONE VOLTURA (n. G00674.1/1998) il bene risultava così censito:
 - fg. 1, particella 120, Sub 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 26 mq, Rendita L. 67.600, Via Caseggiato, piano T.
- d) A seguito della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/09/2000 Pratica n. 230907 in atti dal 22/09/2000 (n. 11531.1/2000) il bene risultava così censito:
 - fg. 1, particella 120, Sub 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 26 mq, Rendita



€ 34,91, Via Casette, piano T.

e) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015 e della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2022 Pratica n. VR0036865 e n. VR0036883 in atti dal 14/03/2022 (n. 36865.1/2022 e n. 36883.1/2022), il bene risulta così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 26 mq, Superficie catastale: 26 mq; Rendita € 34,91, Via Caseggiato n. 19, piano T.

Mappali Terreni correlati: foglio 1, particella 120.

Catasto Fabbricati, Comune di Boschi Sant'Anna, Foglio 1, mappale 120, sub 5:

a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE in atti dal 08/10/1991 e dal CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/03/1991 in atti dal 23/07/1992 (n. 2248/1991) e risultava così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9 vani, Via Caseggiato, piano T-1.

b) A seguito della VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 il bene risultava così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita L. 1.530.000, Via Caseggiato, piano T-1.

c) A seguito della VARIAZIONE per DIVISIONE DEMOLIZIONE PARZIALE del 02/10/1998 in atti dal 02/10/1998 (n. G00780.1/1998), il bene risultava così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita L. 400.000, Via Caseggiato, piano T-1.

d) A seguito della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2000 Pratica n. 244621 in atti dal 04/10/2000 (n. 12111.1/2000), il bene risultava così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 206,58, Via Caseggiato, piano T-1.

e) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE



del 09/11/2015 e della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2022 Pratica n. VR0036893 in atti dal 14/03/2022 (n. 36893.1/2022), il bene risulta così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale: 115 mq, escluse aree scoperte: 115 mq, Rendita € 206,58, Via Caseggiato n. 19, piano T-1.

Mappali Terreni correlati: foglio 1, particella 120.

Catasto Fabbricati, Comune di Boschi Sant'Anna, Foglio 1, mappale 120, sub 6:

a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE in atti dal 08/10/1991 e dal CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/03/1991 in atti dal 23/07/1992 (n. 2248/1991) e risultava così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9 vani, Via Caseggiato, piano T-1.

b) A seguito della VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 il bene risultava così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita L. 1.530.000, Via Caseggiato, piano T-1.

c) A seguito della VARIAZIONE per DIVISIONE DEMOLIZIONE PARZIALE del 02/10/1998 in atti dal 02/10/1998 (n. G00780.1/1998), il bene risultava così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita L. 240.000, Via Caseggiato, piano 1.

d) A seguito della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2000 Pratica n. 244621 in atti dal 04/10/2000 (n. 12111.1/2000), il bene risultava così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita € 123,95, Via Casette, piano 1.

e) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015 e della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2022 Pratica n. VR0036863 e VR0036881 in atti dal 14/03/2022 (n. 36863.1/2022 e n. 36881.1/2022), il bene risulta così censito:



- fg. 1, particella 120, Sub 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: 61 mq, escluse aree scoperte: 59 mq, Rendita € 123,95, Via Caseggiato n. 19, piano 1.

Mappali Terreni correlati: foglio 1, particella 120.

Catasto Fabbricati, Comune di Boschi Sant'Anna, Foglio 1, mappale 120, sub 7:

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE del 13/10/1998 in atti dal 13/10/1998 EDIFICAZIONE SU B.C.N.C. AFFERENTI A 1/120/5 1/120/6 (n. G00870.1/1998) e risultava così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 7, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 42 mq, Rendita € 56,40, Via Casette, piano T.

b) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015 e della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2022 Pratica n. VR0036887 in atti dal 14/03/2022 (n. 36887.1/2022) il bene risulta così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 7, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 42 mq, Superficie catastale: 42 mq; Rendita € 56,40, Via Caseggiato n. 19, piano T.

Mappali Terreni correlati: foglio 1, particella 120.

Catasto Fabbricati, Comune di Boschi Sant'Anna, Foglio 1, mappale 120, sub 8:

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE del 13/10/1998 in atti dal 13/10/1998 EDIFICAZIONE SU B.C.N.C. AFFERENTI A 1/120/5 1/120/6 (n. G00870.1/1998) e risultava così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 8, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 77 mq, Rendita € 43,74, Via Casette, piano T.

b) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015 e della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2022 Pratica n. VR0036890 in atti dal 14/03/2022 (n. 36890.1/2022) il bene risulta così censito:

- fg. 1, particella 120, Sub 8, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 77 mq, Superficie catastale: 87 mq; Rendita € 43,74, Via Caseggiato n. 19, piano T.



Mappali Terreni correlati: foglio 1, particella 120.

Coerenze: il mappale 120 confina a nord con i mappali 290 e 222, ad ovest con la particella 260, ad est con il mappale 222, a sud con Via Caseggiato.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Gli immobili sono situati all'interno di un'area residenziale all'interno del perimetro del centro storico del Comune di Boschi Sant'Anna, a circa 45 km di distanza in direzione sud-est dal centro di Verona.

L'area su cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale; a breve distanza sono collocati i principali servizi comunali quali chiesa, farmacia, negozi, centro sportivo, cimitero, scuole.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie dei fabbricati

Trattasi di un compendio di beni siti nel Comune di Boschi Sant'Anna (VR) collocati all'interno di un'area residenziale del centro storico in Via Caseggiato n. 18/B-20.

I beni consistono in due fabbricati adiacenti disposti su due piani fuori terra, due autorimesse ed un magazzino con corte di pertinenza esclusiva, che circonda il compendio su tre lati.

Il compendio è dotato di un ingresso pedonale ed uno carrabile adiacenti, insistenti su Via Caseggiato e arretrati rispetto alla pubblica via; è presente un ulteriore accesso sul retro del compendio, che insiste sulla strada che circonda il lotto sui confini est e nord e conduce a beni proprietà di terzi.

Il compendio è di antica origine ed è stato nel tempo modificato ed ampliato: tra il 1987 ed il 1990 il fabbricato originario che ricomprende gli attuali subalterni 2, 5 e 6 è stato ristrutturato e parzialmente sopraelevato; nel 1994-1996 sono stati costruiti il garage ad uso taverna sub 7 ed il magazzino sub 8.



Fabbricati subalterni 2-5-6

Le strutture portanti del fabbricato originario sono in muratura, le tramezzature interne in laterizio, il solaio presumibilmente in laterocemento, la copertura è realizzata con travi, travetti e tavelloni a falde con manto in coppi; attualmente la struttura della copertura è solo parzialmente a vista per la presenza di pannelli in fibrogesso. La porzione di fabbricato oggetto di successiva sopraelevazione è caratterizzata anch'essa da strutture verticali in muratura portante, solaio di interpiano in laterocemento e copertura a falde a muretti e tavelloni e manto in coppi; il sottotetto non è accessibile. Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrate, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali. I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo o vetro camera, gli oscuramenti sono a scuri in legno color marrone nel fabbricato originario, a tapparelle color marrone nel fabbricato adiacente. Le porte interne sono in legno, le pareti interne sono finite ad intonaco.



Vista del compendio da Via Caseggiato



Retro del compendio dalla corte pertinenziale

Caratteristiche strutturali fabbricato subalterni 2-5-6				
	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	laterizio/sasso	muratura portante	discrete/buone	n.d.
copertura fabbricato originale	laterizio e legno	travi travetti e tavelloni	sufficiente	n.d.
copertura fabbricato ristrutturato	laterizio e cemento	muretti e tavelloni	buone	n.d.
	coppi	a falde		
solai	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	n.d.



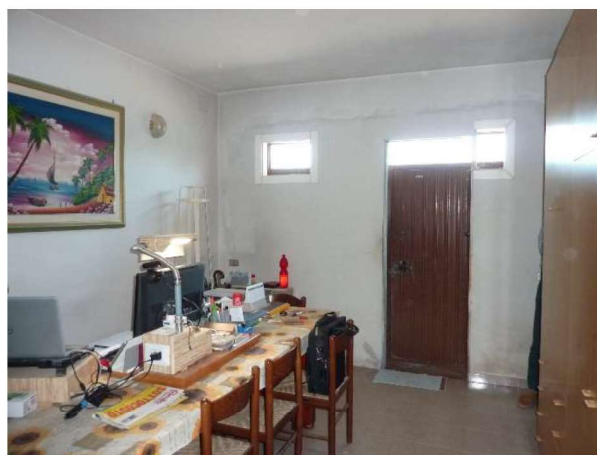
Autorimessa sub 2- piano terra

Si compone di un vano rettangolare di dimensioni interne pari a 3,59 x 5,27 metri ed altezza di 2,75 mt e di un ripostiglio/sottoscala; è direttamente collegato da una parte al vano scale di accesso all'unità abitativa sub 6 al piano primo e dall'altra, tramite una porta, all'abitazione sub 5.

Il locale, attualmente utilizzato come ufficio, ha accesso dalla corte pertinenziale sul fronte sud tramite una porta ed è illuminato da due finestre alte; la pavimentazione interna è in piastrelle in gres porcellanato. Sono presenti tracce di umidità di risalita sulla porzione inferiore delle murature.



Autorimessa ad uso ufficio sub 2



Autorimessa ad uso ufficio sub 2

Unità abitativa sub 5 - piani terra e primo – Via Caseggiato 20

L'unità immobiliare ha accesso dalla corte pertinenziale esclusiva attraverso una porta in legno e vetro a due ante; si compone al piano terra di un locale ingresso soggiorno affacciato a sud ed illuminato da due finestre, collegato attraverso un piccolo disimpegno ad un vano pranzo prospettante sul retro del compendio a nord; attraversando un corridoio finestrato si raggiungono il vano cucina ed il bagno dotato di finestra a nord ed il vano autorimessa sub 2 a sud.

Dal vano pranzo una scala interna a rampa unica conduce al piano primo, costituito da due camere da letto.

La pavimentazione interna ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle in gres porcellanato, le altezze interne sono pari a 2,52/2,45 metri nei vani pranzo/soggiorno, 2,74 metri in cucina ed in bagno, le altezze medie delle due camere al piano primo



sono pari a 2,50/2,60 metri. Sono presenti tracce di umidità di risalita sulla porzione inferiore delle murature al piano terra ed infiltrazioni dal tetto al piano primo.



Ingresso soggiorno unità abitativa sub 5



Locale pranzo unità abitativa sub 5



Cucina unità abitativa sub 5



Bagno unità abitativa sub 5



Camera unità abitativa sub 5



Camera unità abitativa sub 5



Caratteristiche edilizie e costruttive subalterni 2-5				
	materiale	tipologia	condizioni	protezione
<i>muri esterni</i>	intonaco	malta	discrete	intonaco
<i>infissi esterni</i>	legno	ante	discrete	vetro singolo/vetro camera
<i>oscuramenti</i>	pvc	tapparelle	discrete	vernice
	legno	scuri	sufficienti	vernice
<i>infissi interni</i>	legno	battente	discrete	vernice
<i>muri interni</i>	laterizio	alveolare 10 cm	discrete	intonaco
<i>pavimentazione interna</i>	gres	piastrelle	discrete	si
<i>pavimentazione autorimessa sub 2</i>	gres	piastrelle	buone	si
<i>rivestimenti bagni</i>	gres	piastrelle	discrete	si
<i>rivestimenti cucina</i>	gres	piastrelle	discrete	si
<i>pavimenti camere</i>	legno	parquet	sufficienti	si

Unità abitativa sub 6 - piani terra e primo – Via Caseggiato 18/B

L'unità immobiliare ha accesso dalla corte pertinenziale esclusiva attraverso una porta in legno che conduce al vano scale di collegamento con il piano primo; si compone di un locale soggiorno cucina affacciato a sud ed illuminato da una finestra ed una portafinestra prospettante su un balcone; attraverso un piccolo disimpegno si raggiunge la zona notte, costituita da un ripostiglio, un bagno finestrato ed una camera da letto.

La pavimentazione interna ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle in gres porcellanato, le altezze interne sono pari a 2,75 metri.



Cucina soggiorno unità abitativa sub 6



Soggiorno unità abitativa sub 6





Camera unità abitativa sub 6

Bagno unità abitativa sub 6

Caratteristiche edilizie e costruttive subalterno 6				
	materiale	tipologia	condizioni	protezione
<i>muri esterni</i>	intonaco	malta	discrete	intonaco
<i>infissi esterni</i>	legno	ante	buone	vetro camera
<i>oscuramenti</i>	pvc	tapparelle	buone	vernice
<i>infissi interni</i>	legno	battente	buone	vernice
<i>muri interni</i>	laterizio	alveolare 10 cm	buone	intonaco
<i>pavimentazione interna</i>	gres	piastrelle	buone	si
<i>rivestimenti bagno</i>	gres	piastrelle	buone	si
<i>rivestimenti cucina</i>	gres	piastrelle	buone	si
<i>pavimenti camere</i>	gres	piastrelle	buone	si

Fabbricati subalterni 7-8

Le strutture portanti dei due manufatti sono in muratura, le tramezzature interne in laterizio, il solaio in laterocemento, la copertura è realizzata in laterocemento o in alternativa a muretti e tavelloni; il sottotetto non è abitabile ed è accessibile tramite botola. Le facciate esterne sono finite ad intonaco, i serramenti esterni sono in alluminio e non sono presenti oscuramenti. Le porte interne sono in alluminio con specchiature vetrate, le pareti interne sono finite ad intonaco.





Vista del compendio dalla corte pertinenziale



Retro del compendio dalla corte pertinenziale

Caratteristiche strutturali fabbricati subalterni 7-8				
	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	laterizio e cemento	muratura portante	discrete/buone	n.d.
coperture	laterizio e cemento	laterocemento o muretti e tavelloni	discrete/buone	n.d.
	coppi	a falde		
solai	laterizio e cemento	laterocemento	discrete/buone	n.d.

Autorimessa sub 7- piano terra

Ha accesso tramite due portoni a due ante con sopra luce in vetro collocati sul prospetto sud ed è attualmente utilizzata come taverna.

Si compone di un unico grande vano illuminato da 3 finestrate disposte sui fronti est, nord ed ovest ed è internamente connesso tramite una porta al magazzino sub 8.

Nella porzione a nord ovest è stato ricavato un piccolo locale caldaia accessibile dal retro del compendio tramite una porta.

La pavimentazione ed il rivestimento dell'angolo cottura sono in piastrelle in gres porcellanato, le altezze interne sono pari a 2,50 metri.





Autorimessa ad uso taverna sub 7



Autorimessa ad uso taverna sub 7

Caratteristiche edilizie e costruttive subalterno 7

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
<i>muri esterni</i>	intonaco	malta	buone	intonaco
<i>infissi esterni</i>	alluminio	ante	buone	vetro camera
<i>oscuramenti</i>	---	---	---	---
<i>infissi interni</i>	legno	battente	buone	vernice
<i>muri interni</i>	laterizio	alveolare 10 cm	buone	intonaco
<i>pavimentazione interna</i>	gres	piastrelle	buone	si
<i>rivestimenti cucina</i>	gres	piastrelle	buone	si

Magazzino sub 8 – piano terra

Trattasi di un manufatto di forma rettangolare suddiviso internamente in due vani tramite una tramezza divisoria; è dotato di un duplice accesso dall'area esterna pertinenziale tramite due portoni a due ante: il primo, dotato di sopra luce in vetro, sul fronte sud, il secondo sul prospetto a nord.

È illuminato da 3 finestre in alluminio disposte sui fronti sud, nord ed est ed internamente connesso tramite una porta all'autorimessa sub 7.

Il vano ricavato ad uso ripostiglio/cantina non presenta finiture e sia i muri perimetrali sia il solaio sono rimasti al grezzo.

La pavimentazione interna è prevalentemente in battuto di cemento con una piccola porzione pavimentata in piastrelle in gres porcellanato, l'altezza interna è pari a 2,50 mt.





Magazzino sub 8



Magazzino sub 8

Caratteristiche edilizie e costruttive subalterno 8				
	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	buone	intonaco
infissi esterni	alluminio	ante	buone	vetro camera
oscuramenti	---	---	---	---
infissi interni	alluminio e vetro	battente	buone	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	buone	intonaco
pavimentazione interna	cemento	battuto cemento	buone	si

Complessivamente lo stato di conservazione dei beni oggetto di perizia è sufficiente per la porzione di fabbricato originario e buono per la porzione sopraelevata successivamente e per i manufatti più recenti sub 7 e sub 8; tuttavia le caratteristiche dell'involucro edilizio sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.

Area pertinenziale esterna sub 4

La corte di proprietà esclusiva circonda il fabbricato sui lati sud, est e nord; è delimitata rispetto alla strada da muretto basso in cemento e cancellata metallica e sul retro da muretto e rete. La porzione adiacente ai fabbricati sul fronte del compendio è pavimentata in ghiaio, il resto della corte è a prato.

Sul mappale 120 insiste una strada localizzata lungo i confini ad est e nord del lotto, che



conduce ad alcuni terreni e beni di proprietà di terzi posti sul retro del compendio.

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia; non sono state tuttavia reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boschi Sant'Anna le relative Dichiarazioni di Conformità.

L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica; il contatore è unico per tutto il compendio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e comune ai diversi immobili con caldaia murale a gas, localizzata nel locale centrale termica ricavato all'interno dell'autorimessa sub 7, che produce anche acqua calda sanitaria; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa di tipo tradizionale e ventilconvettori. Il piano primo dell'abitazione sub 5 non è collegato all'impianto di riscaldamento e sono presenti radiatori elettrici. Le autorimesse sub 2 e sub 7 ad uso ufficio e taverna sono riscaldate tramite ventilconvettori.

L'appartamento sub 6 è dotato di impianto di condizionamento a split nella sola zona giorno; non è presente impianto di allarme.

I fornelli sono a gas ed il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica.

Caratteristiche impiantistiche				
	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	si	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	sì solo sub 6	a split	discrete	---
gas	sottotraccia	da rete	discrete/buone	no
elettrico	sottotraccia	da rete	discrete/buone	no
acqua calda sanitaria	autonomo sottotraccia	caldaia a gas	discrete/buone	no
termico	autonomo sottotraccia	caldaia a gas e radiatori - ventilconvettori	discrete	no
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	rete comunale	n.d.	---



MODULARIO
F. - Catasto - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

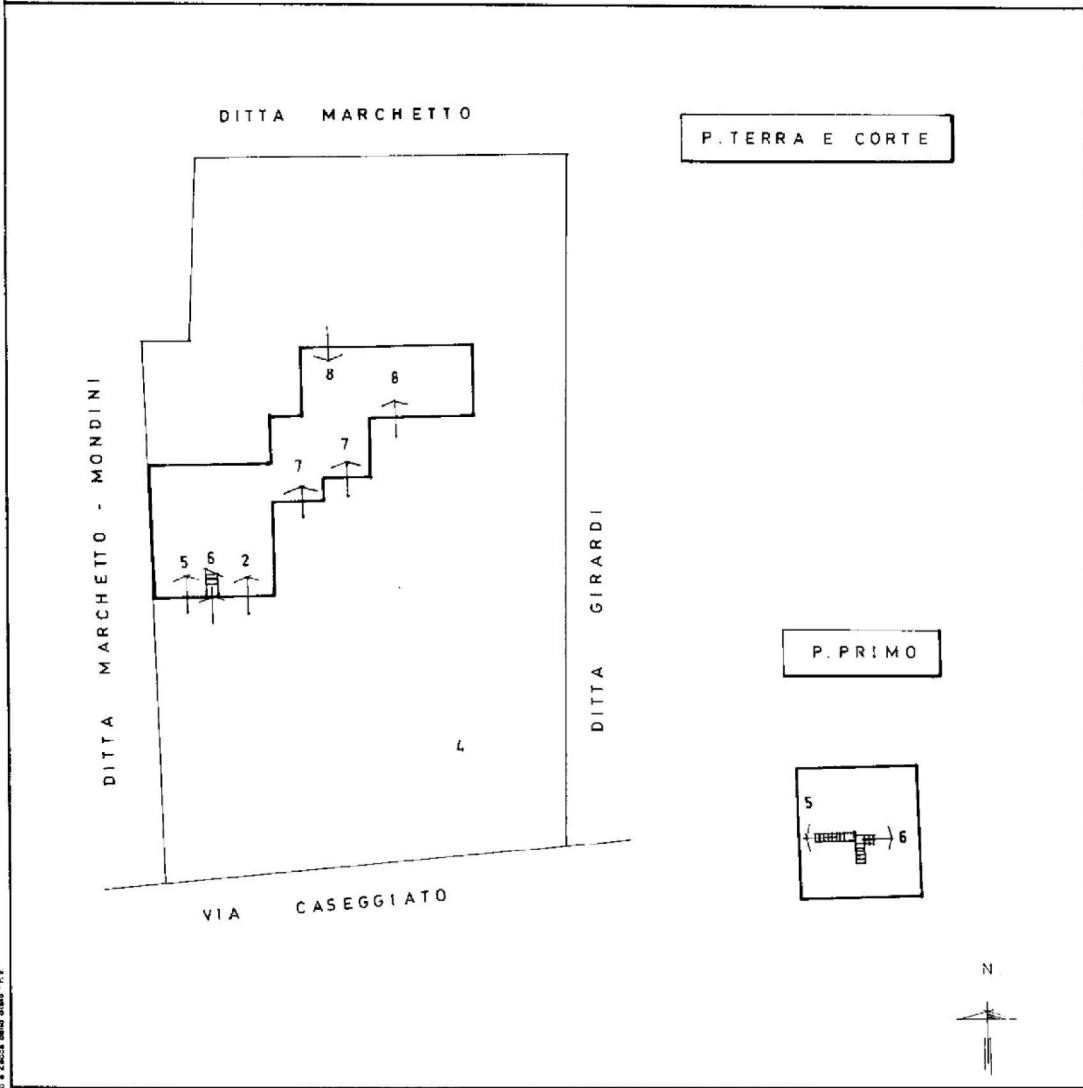
Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n	del
BOSCHI S. ANNA - (DEAN)	-	1	120	65108	03.09.1997

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scala 1: 500

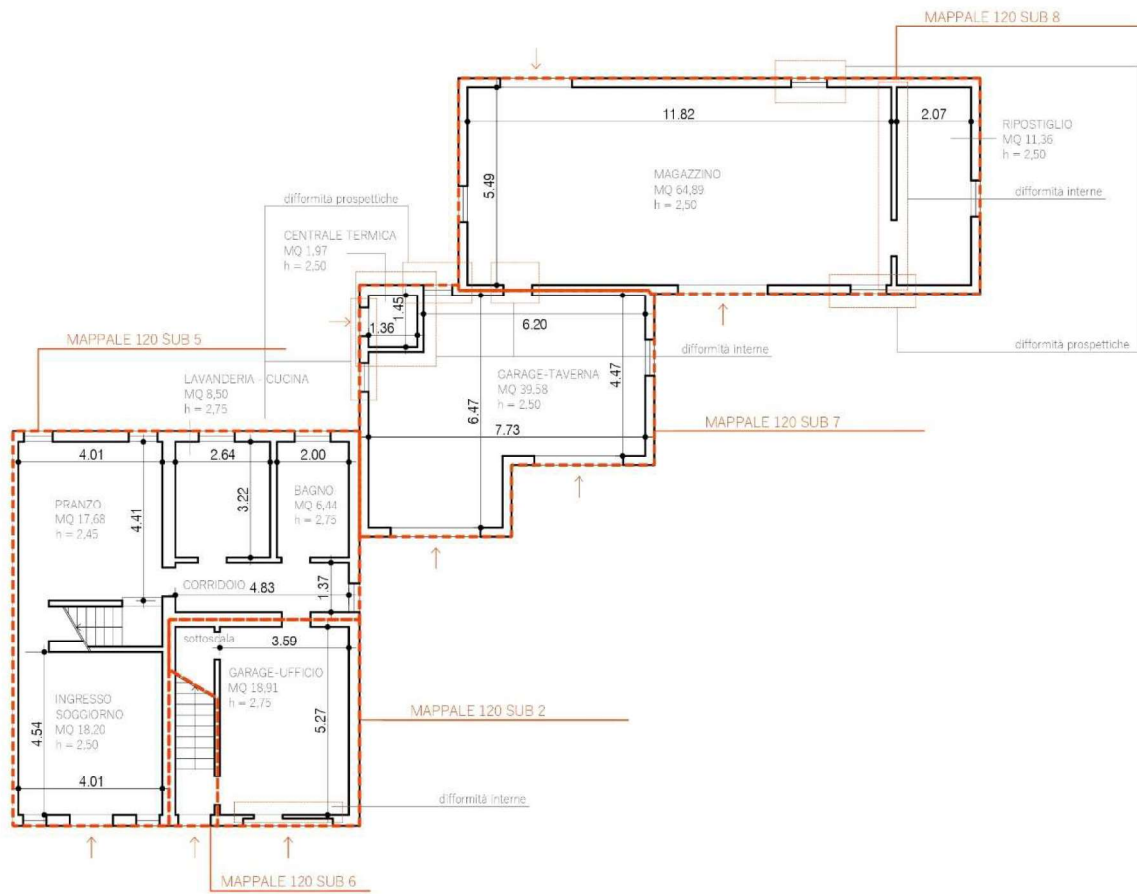


Boschi - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

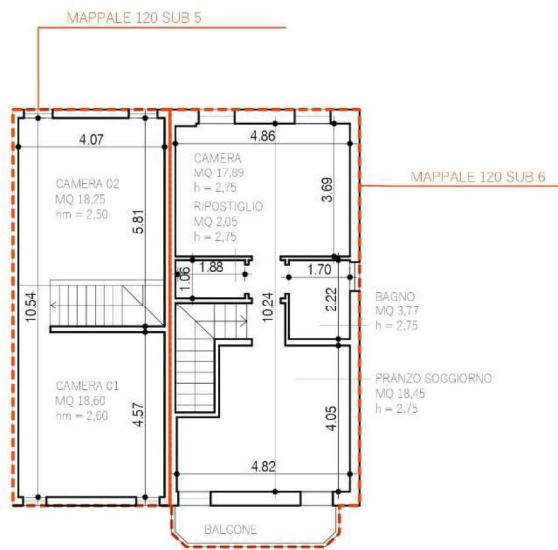
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/08/2025 - Comune di BOSCHI SANT'ANNA (B070) - < Foglio 1 Particella 120 >

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo <u>13-10/98</u>		17.09.1998
Ultima planimetria: Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.		Data
Data presenta: Annullato e sostituito dal mod EP/2 prot.		
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile		firma e timbro

Tribunale di Verona E.I. n. 143/2025 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Alberto Orrico



FOGLIO 1, PARTICELLA 120 SUB 2, SUB 5, SUB 6, SUB 7 E SUB 8 - PIANO TERRA



FOGLIO 1, PARTICELLA 120 SUB 5 E SUB 6 - PIANO PRIMO

Tribunale di Verona E.I. n. 143/2025 R.E.
 Giudice: Dott. Paola Salmaso
 Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
 Custode: Avv. Alberto Orrico



MODULARIO
F. rig. rend. 487



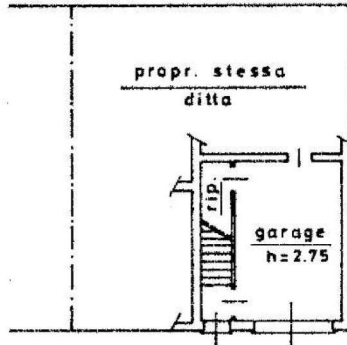
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 01 (CEU)

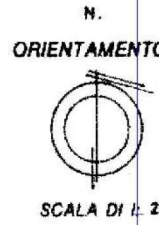
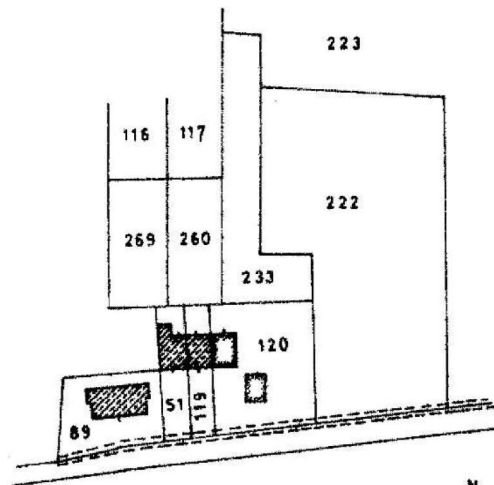
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di BOSCHI S. ANNA via Caseggiato Civ.

PIANO TERRA



CONFINI : N : ditta MARCHETTO
E : ditta GIRARDI
S : via CASEGGIATO
O : ditta MARCHETTO



in su 01
 Catasto di Fabbricati - Situazione al 22/08/2025 - Comune di BOSCHI SANT'ANNA(B070) - < Foglio 1 - Particella 120 - Subalerno 2 >
 VIA CASEGGIATO n. 19 Piano T

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata dal <u>geometra</u> (Titolo, cognome e nome) SARTORI ALBERTO		RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 07/03/1991 - Data: 22/08/2025 - n. T31045 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R		della provincia di <u>VR</u>		
F. <u>120</u> sub. <u>2</u>		data <u>25.02.1991</u> Firma <i>[Signature]</i>		

Tribunale di Verona E.I. n. 143/2025 R.E.
 Giudice: Dott. Paola Salmaso
 Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
 Custode: Avv. Alberto Orrico

MODULARIO
F. rig. rend. 497

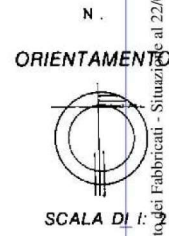
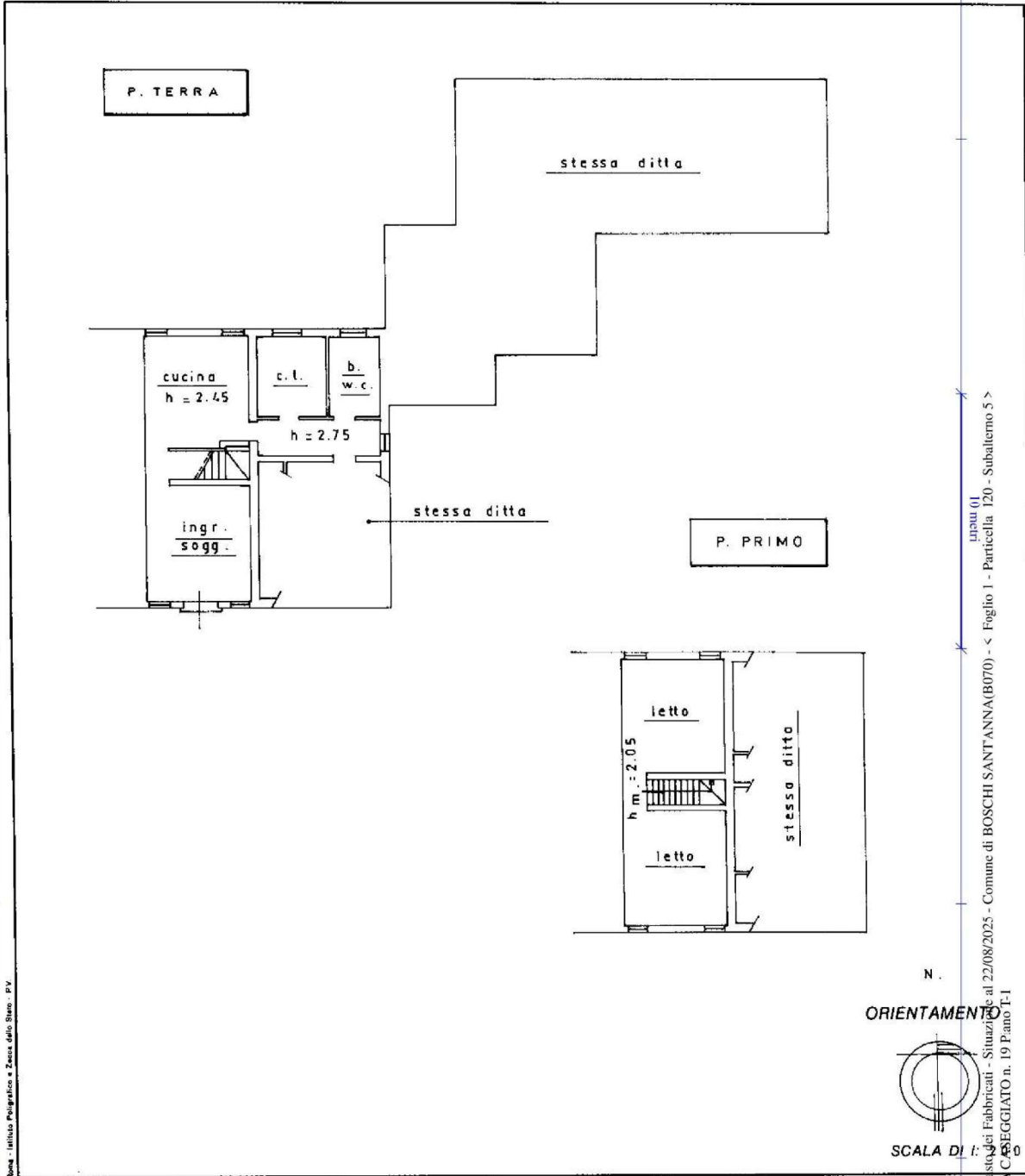


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di BOSCHI S. ANNA via CASEGGIATO civ.



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto Edilizio Urbano (CEU) - Comune di BOSCHI SANT'ANNA (B070) - < Foglio 1 - Particella 120 - Subalterno 5 >
VIA CASEGGIATO n. 19 Piano T-1

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) SARTORI ALBERTO		RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 02/10/1998 - Data: 22/08/2025 - n. T31046 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		Iscritto all'albo de ZLNVL76M54G224R della provincia di VR n. 867 data 17.09.1998 Firma <i>[Signature]</i>		

Tribunale di Verona E.I. n. 143/2025 R.E.
 Giudice: Dott. Paola Salmaso
 Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
 Custode: Avv. Alberto Orrico

Firmato Da: VALERIA ZALIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51485f0bf0d7201e6684489df3fcddeb1

MODULARIO
F. rig. rend. 497

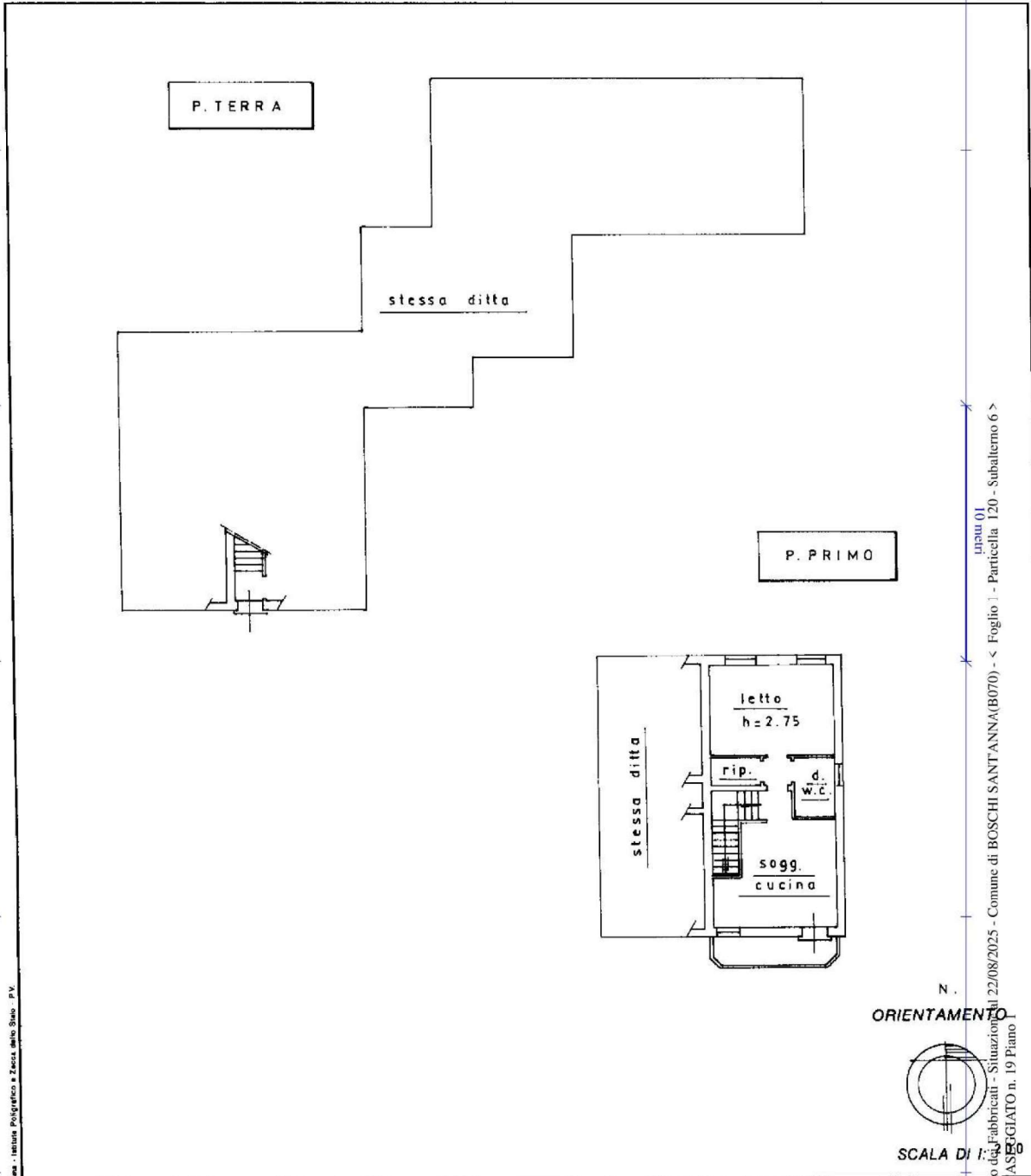


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di BOSCHI S. ANNA via CASEGGIATO civ.



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) SARTORI ALBERTO		RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione 02/10/1998 Data 22/08/2025 Totale schede: I. Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		della provincia di Verona n. 120 sub 6 data 17-09-1998 Firma <i>[Signature]</i>		

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 22/08/2025 - Comune di BOSCHI SANT'ANNA(B070) - < Foglio | - Particella 120 - Subalterno 6 >
 VIA CASEGGIATO n. 19 Piano

Tribunale di Verona E.I. n. 143/2025 R.E.
 Giudice: Dott. Paola Salmaso
 Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
 Custode: Avv. Alberto Orrico

Data presentazione: 13/10/1998 - Data: 22/08/2025 - n. T31048 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R

MODULARIO
F. fig. rend. 497

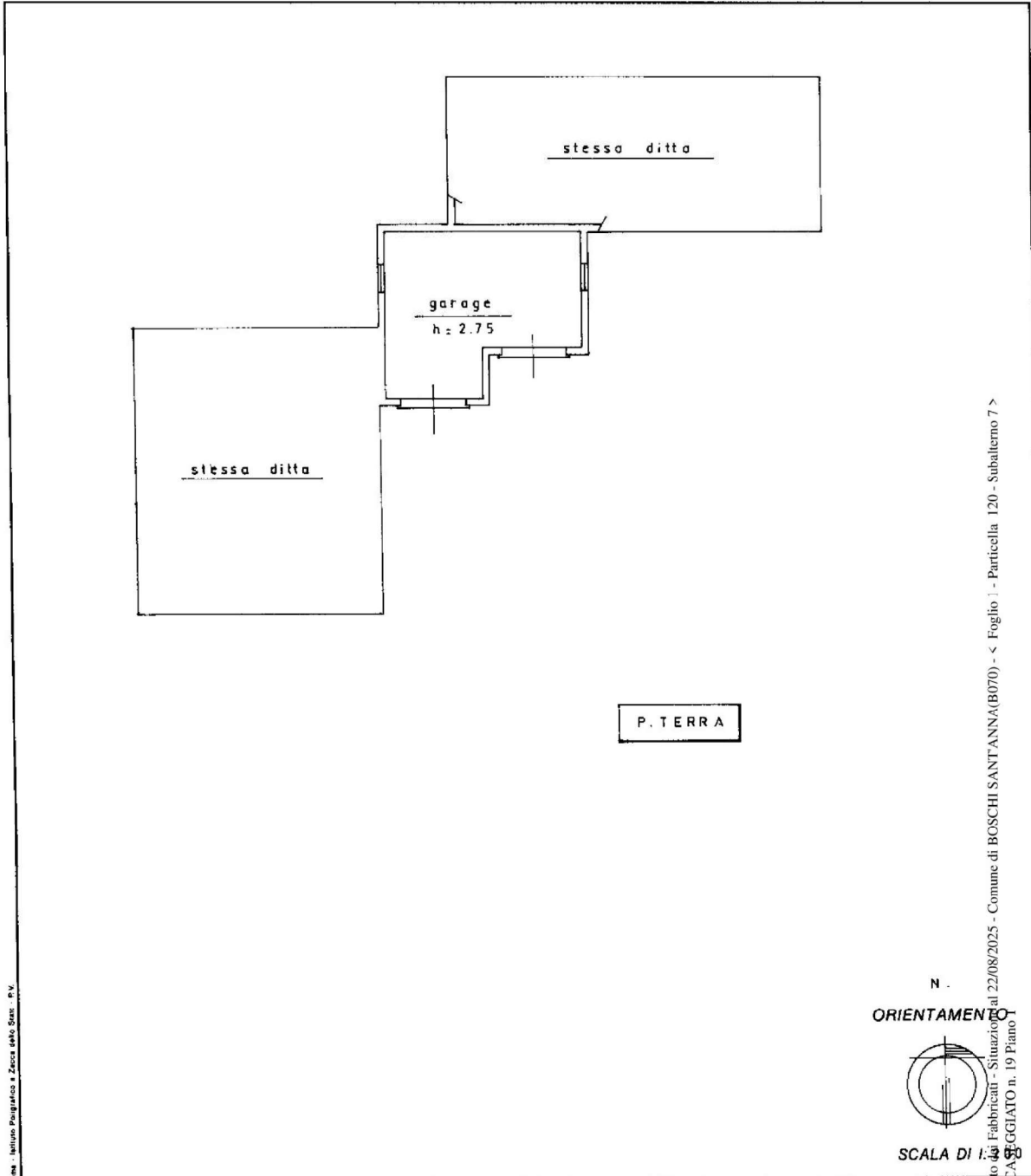


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
*Scala originale non disponibile.

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di BOSCHI S. ANNA via CASEGGIATO civ.



Rinn. Istituto Pagine Gialle e Zecchi dello Stm. - P.V.

Chiuso dal Fabbricanti - Situazione al 22/08/2025 - Comune di BOSCHI SANT'ANNA(B070) - < Foglio | - Particella 120 - Subalterno 7 >
VIA CASEGGIATO n. 19 Piano I

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) SARTORI ALBERTO		RISERVATO ALL'UFFICIO 9820/13 13/10/98
Data presentazione: 13/10/1998 - Data: 22/08/2025 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. 120 sub. 7 della provincia di VR		Richiedente: ZLNVL76M54G224R della provincia di VR 867 data 17.09.1998 Firma <i>[Signature]</i>		

Tribunale di Verona E.I. n. 143/2025 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Alberto Orrico



MODULARIO
F. fig. rend. 497

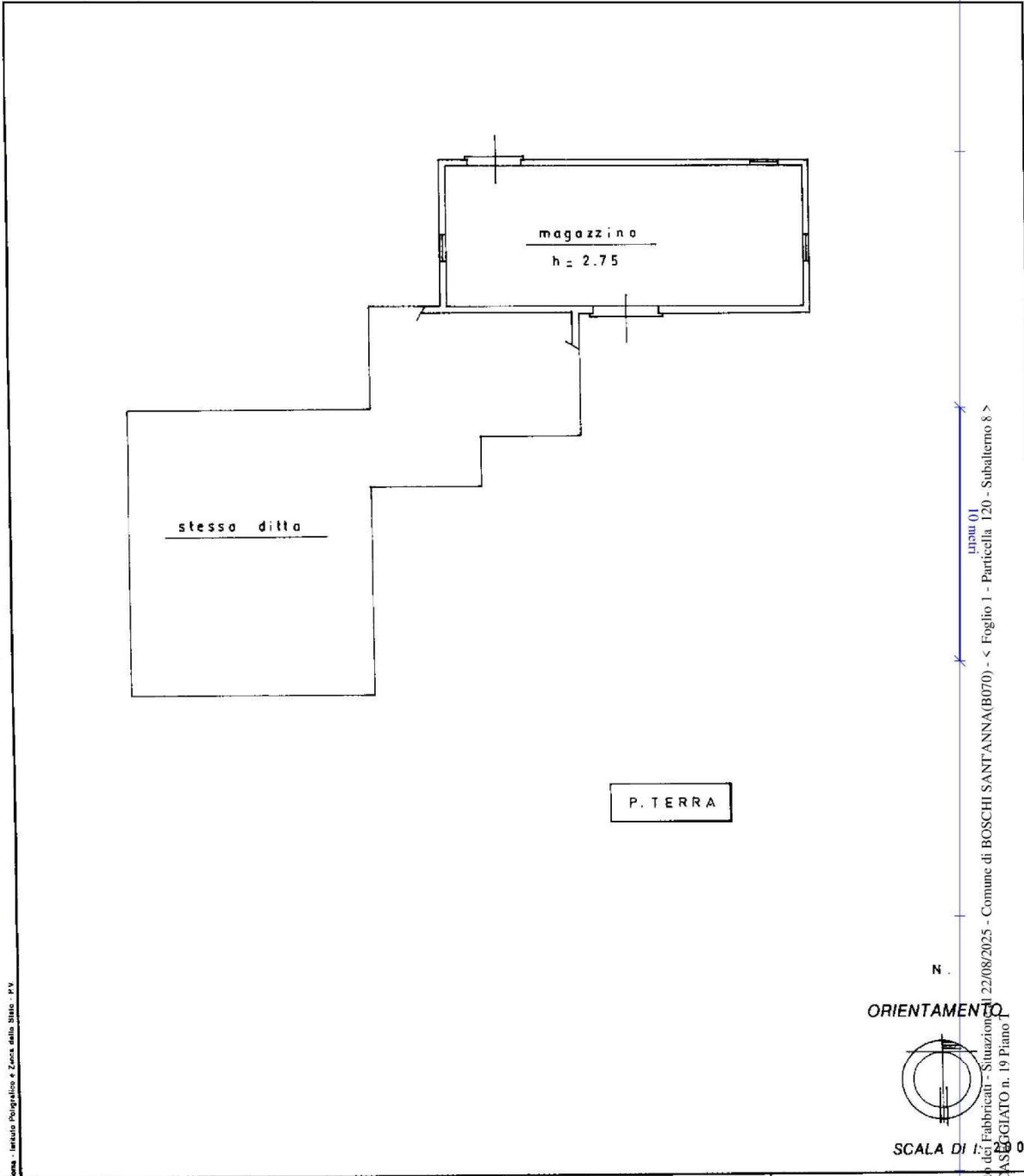


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di BOSCHI S. ANNA via CASEGGIATO civ.



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>SARTORI ALBERTO</u> geometri		RISERVATO ALL'UFFICIO 9820/48
Data presentazione <u>22/08/2025</u> Data di acquisizione: A4(210) n. <u>120</u> sub. <u>8</u>		Richiedente: <u>ZLNVL76M54G224R</u> della provincia di <u>VR</u> n. <u>867</u> data <u>17-09-1998</u> Firma <u>[Signature]</u>		

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.
 Catas. del Fabbricati - Situazione
 22/08/2025 - Comune di BOSCHI SANT'ANNA(B070) - s. Foglio 1 - Particella 120 - Subalterno 8 >
 L. 01
 VIA CASEGGIATO n. 19 Piano I

Tribunale di Verona E.I. n. 143/2025 R.E.
 Giudice: Dott. Paola Salmaso
 Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
 Custode: Avv. Alberto Orrico

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

Trattandosi di abitazione unifamiliare non sono presenti beni condominiali; la corte pertinenziale è dotata di individuazione catastale autonoma ed accatastata con il sub 4 - bene comune non censibile.

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

Gli accessi pedonali e carrabili al compendio sono collocati lungo Via Caseggiato, in posizione arretrata rispetto alla pubblica via ed insistono sul lato sud dei beni oggetto di perizia; la corte esclusiva è dotata di un ulteriore accesso sul retro del compendio, che insiste sulla strada che circonda il lotto sui confini ad est e a nord e conduce a beni proprietà di terzi.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di Boschi Sant'Anna sono attualmente:

- *Variante parziale al P.R.G. per la riclassificazione delle aree edificabili ai sensi dell'art. 7, L.R. 04/2015 (adozione D.C.C. 35 del 30/11/2016);*
- *il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P), approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 236 del 03 marzo 2015 (Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, delle Fragilità, del Sistema Ambientale, del Sistema Insediativo – Infrastrutturale, del Sistema del Paesaggio).*

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

- *secondo le Tavole del Piano Regolatore Generale:*
 - *l'immobile si trova in **ZTO A – Centro storico**: parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, architettonico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;*
 - *Ambiti di Urbanizzazione Consolidata confermati.*



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Boschi Sant'Anna, Edilizia Privata, ad eccezione delle seguenti difformità:

- l'immobile **sub 2**, accatastato come autorimessa, è nello stato dei luoghi utilizzato come ufficio ed internamente una parte dell'accesso è stata murata da una parete in cartongesso;
- all'interno dell'immobile **sub 5** il locale centrale termica è attualmente utilizzato come cucina;
- l'immobile **sub 7**, accatastato come autorimessa, attualmente risulta adibito a taverna, e presenta rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale una finestratura aggiuntiva sul lato nord, la modifica di un'apertura e la realizzazione di una porta sul fronte ovest, la creazione di un vano centrale termica all'interno del locale con accesso indipendente dall'esterno e la realizzazione di una porta di collegamento con il magazzino adiacente; l'altezza interna infine è pari a 2,50 mt, inferiore ai 2,75 mt indicati;
- **il magazzino sub 8** presenta, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, una finestratura aggiuntiva sul lato sud e la modifica della posizione di un'apertura sul fronte nord, la realizzazione di una tramezza interna che fraziona il locale in due vani e la realizzazione di una porta di collegamento con l'autorimessa adiacente; infine l'altezza interna è pari a 2,50 mt, inferiore ai 2,75 mt indicati;
- nelle visure catastali dei vari immobili è specificato il numero civico errato n. 19: il civico corretto è il n. 18/B - 20.

È presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero compendio dei beni.

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie; si segnala tuttavia che nelle visure catastali non è stato registrato il ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte dei sig.ri [REDACTED] e



██████████, avvenuta rispettivamente in data 30/07/2015 ed 08/09/2022.

Si consiglia di procedere all'aggiornamento catastale dopo la presentazione della pratica di sanatoria ed in concomitanza con la presentazione della Scia per l'Agibilità, necessaria per concludere l'iter burocratico dell'ultimo stato assentito.

Per l'aggiornamento catastale degli immobili sub 5, sub 7 e sub 8 è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva di € **1.000,00**, comprensiva di diritti di segreteria.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Boschi Sant'Anna risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 23/87 Pratica n. 12/87 prof. n. 1802 del 07/08/1987** per la ristrutturazione (parziale sopraelevazione con dotazione di servizi igienici sanitari) di un fabbricato residenziale in Via Caseggiato, su terreno censito al foglio 1, mappali 120-233, ditta ██████████;
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 11/1990 Pratica n. 47/89 prof. n. 322/89 del 06/03/1990** per realizzazione di recinzioni interne con formazione di accesso carraio e pedonale su fronte strada provinciale n. 42/a "Dei Boschi" in Via Caseggiato, su terreno censito al foglio 1, mappale 233, ditta ██████████;
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 12/1990 Pratica n. 05/1990 prof. n. 723 del 12/03/1990** per la costruzione di passo carraio su strada provinciale n. 42/a "Dei Boschi" in Via Caseggiato, su terreno censito al foglio 1, mappale 233, ditta sig.ri ██████████ e ██████████;
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 40/1990 Pratica n. 36/1990 prof. n. 2404 del 18/10/1990** per ultimazione opere di cui alla Concessione Edilizia n. 23/87 del 07/08/1987 relativa alla ristrutturazione di un fabbricato residenziale in Via Caseggiato, su terreno censito al foglio 1, mappali 120-233, ditta ██████████;
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 15/94 Pratica n. 88/1993 prof. n. 3837/93 e 145/94 del 04/05/1994** per costruzione di un garage (previo recupero di volume esistente) e di un



annesso rustico per deposito attrezzi agricoli destinato ad uso residenza e agricolo in Via Caseggiato, su terreno censito al foglio 1, mappali 120-233-118-123, ditta [REDACTED]

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 12/96 Pratica n. 14/1996 prof. n. 395 del 19/06/1996** per variante alla Concessione per costruzione di un garage e di un magazzino agricolo per deposito attrezzi agricoli in Via Caseggiato 20, su terreno censito al foglio 1, mappali 120-233-118-123, ditta [REDACTED];

Si precisa che non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di ulteriori permessi edilizi in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

Si rende noto che dalle ricerche effettuate presso gli Archivi del Comune di Boschi Sant'Anna è emerso che non è stato richiesto il necessario Certificato di Agibilità finalizzato a concludere l'iter burocratico delle pratiche relative alla ristrutturazione del fabbricato abitativo ed alla costruzione di autorimessa e magazzino.

L'immobile originario è stato edificato ante 1967 e successivamente ampliato, come risulta dall'elenco pratiche edilizie sopra menzionate e da quanto dichiarato nell'atto di provenienza del bene.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Difformità riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **l'autorimessa sub 2** è attualmente utilizzata come ufficio; una parte dell'apertura di accesso dalla corte è stata murata con la realizzazione di una parete in cartongesso mentre il portone esterno è rimasto invariato;
- al piano terra dell'**abitazione sub 5** il locale lavanderia (centrale termica nella planimetria catastale) è utilizzato come cucina;
- **l'abitazione sub 6** non presenta alcuna difformità;
- **l'autorimessa sub 7**, attualmente adibita a taverna, presenta alcune difformità



interne e prospettiche quali la presenza di una finestratura aggiuntiva sul lato nord, la modifica di un'apertura e la realizzazione di una porta sul fronte ovest, la creazione di un vano centrale termica all'interno del locale con accesso indipendente dall'esterno e la realizzazione di una porta di collegamento con il magazzino adiacente; l'altezza interna infine è pari a 2,50 mt, inferiore ai 2,75 mt assentiti;

- **il magazzino sub 8** presenta alcune difformità interne e prospettiche quali la presenza di una finestratura aggiuntiva sul lato sud e la modifica della posizione di un'apertura sul fronte nord, la realizzazione di una tramezza interna che fraziona il locale in due vani e la realizzazione di una porta di collegamento con l'autorimessa adiacente; infine è presente un solaio che delimita un sottotetto non abitabile non presente nell'ultimo stato assentito, con altezza interna pari a 2,50 mt.

Possibilità di regolarizzazione edilizia:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Boschi Sant'Anna, sarà possibile sanare le difformità interne e prospettiche sopra elencate con la presentazione di una Scia in sanatoria e pagamento della relativa sanzione, pari a 1.032 €. Sarà inoltre possibile, qualora se ne riscontrasse la necessità, richiedere il cambio di utilizzo da garage a taverna per quanto concerne l'immobile sub 7.

Sarà infine necessario concludere l'iter burocratico della SCIA in sanatoria e delle precedenti Concessioni Edilizie tramite la presentazione di una Scia di Agibilità, completa degli allegati attualmente necessari: accatastamento, certificazioni statiche, attestato di prestazione energetica, dichiarazione di conformità degli impianti (o dichiarazione di rispondenza e regolarità impiantistica alla normativa vigente), autorizzazione allo scarico e allacciamento all'acquedotto.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a **€ 8.500,00**, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, certificazioni e documentazione necessaria.

Nota: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.



COOP. A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Montagnana (Pd), codice fiscale 03454900287 contro i sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 4/5 di nuda proprietà, PELLINI
[REDACTED], per la quota di 1/5
di nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto a carico dei beni
oggetto di procedura.

Capitale € 51.645,69 - totale € 103.291,38.

- **ISCRIZIONE CONTRO NN. 23618/5577 del 15/05/2007 - IPOTECA LEGALE AI SENSI
ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01del 10/05/2007**

Repertorio 114170/122 emesso da Riscossione Uno S.p.a. con sede a Torino a favore di
RISCOSSIONE UNO S.P.A., con sede in Torino, codice fiscale 05165540013 contro il sig.
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 di nuda proprietà, a carico, tra gli altri, dei beni
oggetto di procedura.

Capitale € 16.182,31 - totale € 32.364,62.

- **ISCRIZIONE CONTRO NN. 35447/5852 del 12/10/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 30/09/2015** Repertorio 6207/2015 emesso da

Tribunale di Verona a favore di CASSIOPEA N.P.L. S.P.A., con sede in Roma, codice
fiscale 08508011007 contro il sig. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 4/5 di nuda proprietà, a carico
dei beni oggetto di procedura.

Capitale € 6.210,45 - totale € 2.789,55.

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da Ufficiale
Giudiziario presso il Tribunale di Verona il 09/01/2016, repertorio n. 13290/2015, trascritto
all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 05/02/2016 ai nn. 3580/2232 R.G./R.P., a
favore di CASSIOPEA N.P.L. S.P.A., con sede in Roma, codice fiscale 08508011007 contro
il sig. [REDACTED]



condominiale nonché di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

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

Il bene pignorato non è un immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota della piena proprietà.

D.1.13 Valutazione del lotto

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



D.1.13.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano terra				
autorimessa - ufficio sub 2	18,91	22,84	0,5	11,42
sottoscala sub 2	1,79	2,46	0,5	1,23
ingresso soggiorno sub 5	18,2	21,32	1	21,32
pranzo sub 5	17,68	20,79	1	20,79
vano scale sub 5	4,61	5,67	1	5,67
corridoio sub 5	6,62	8,73	1	8,73
lavanderia - cucina sub 5	8,5	10,48	1	10,48
bagno sub 5	6,44	8,59	1	8,59
vano scale sub 6	3,9	5,36	1	5,36
centrale termica sub 7	1,97	3,1	0,5	1,55
autorimessa - taverna sub 7	39,58	45,84	0,5	22,92
magazzino sub 8	64,89	72,21	0,35	25,27
ripostiglio sub 8	11,36	14,35	0,35	5,02
corte pertinenziale sub 4	1231	1231	0,1/0,02	26,62
piano primo				
camera 01 sub 5	18,6	21,35	1	21,35
camera 02 sub 5	18,25	20,95	1	20,95
pranzo soggiorno sub 6	18,45	23,88	1	23,88
disimpegno sub 6	1,08	1,32	1	1,32
balcone sub 6	4,54	5,17	0,25	1,29
ripostiglio sub 6	2,05	2,51	1	2,51
bagno sub 6	3,77	4,77	1	4,77
camera sub 6	17,89	21,78	1	21,78
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				272,83
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 120 SUB 2				12,65
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 120 SUB 5				117,88
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 120 SUB 6				60,91
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 120 SUB 7				24,47
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 120 SUB 8				30,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 120 SUB 4				26,62

Nota: nella superficie della corte sub 4 non sono state conteggiate la porzione di mappale attualmente adibita a strada di accesso per le proprietà di terzi sul retro del compendio, posta sui confini est e nord del lotto e la porzione esterna alla recinzione sul fronte stradale a sud.



D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di Boschi Sant'Anna - Ufficio Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

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

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compresi l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con gli opportuni coefficienti di



riduzione:

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq *2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)
- 60% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% posto auto scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2,40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)
- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:



1° semestre 2025

Provincia: VERONA

Comune: BOSCHI SANT'ANNA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E FRAZIONE BOSCHI SAN MARCO

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie			
	valore minimo	valore massimo	valore medio
<i>OMI 1° semestre 2025 cod. zona B1- abitazioni civili - stato conservativo normale</i>	€ 600	€ 890	€ 745
<i>OMI 1° semestre 2025 cod. zona B1- ville e villini - stato conservativo normale</i>	€ 870	€ 1.150	€ 1.010
<i>mercato immobiliare attuale - stato conservativo buono</i>	€ 490	€ 1.071	€ 955
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo discreto			€ 750
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
<i>Abitazione sub 5</i>	117,88	€ 750	€ 88.410
<i>Abitazione sub 6</i>	60,91	€ 750	€ 45.683
<i>Autorimessa sub 2</i>	12,65	€ 750	€ 9.488
<i>Autorimessa sub 7</i>	24,47	€ 750	€ 18.353
<i>Magazzino sub 8</i>	30,3	€ 750	€ 22.725
<i>Corte sub 4</i>	26,62	€ 750	€ 19.965
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 204.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 1° sem.2025

Comune di Boschi Sant'Anna (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare.

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori

Tribunale di Verona E.I. n. 143/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Alberto Orrico



di adeguamento e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 9.500,00**;
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: apparentemente nessuna;
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 10 %: **€ 20.400**;
- Altri adeguamenti: nessuno;
- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 nello stato di fatto in cui si trova:
204.000 €
- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: 204.000 - (9.500 + 20.400) = € 174.100, arrotondati ad **€ 174.000**.

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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, 16/12/2025

Il perito estimatore

Arch. Valeria Zalin



E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE
- E.2 CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI ESECUTATI
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO
- E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO DEGLI ESECUTATI
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
- E.9 TITOLI ABILITATIVI
- E.10 PIANI URBANISTICI
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)
- E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI
- E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE
- E.15 ALTRI ALLEGATI: CERTIFICATO DI MORTE DI [REDACTED]

