

**TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO**

Esecuzione Immobiliare	88/2025
Giudice:	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente:	Condominio Tre Corti
Parte eseguita:	



Esperto Stimatore

Ing. Francesco Breoni info@studiobreoni.it – 045/8032614

Custode Giudiziario

Avv. Marta Golabek marta.golabek@veronalex.eu – 045/6577271

Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni

Custode: Avv. Marta Golabek



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	6
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3. Descrizione dei beni	7
D.1.3.1. Contesto	7
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	8
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	15
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	15
D.1.4 Situazione urbanistica della zona	15
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile	16
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	17
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile	17
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	17
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	18
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	18
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	21
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	21
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	21
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	22
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	24

Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni

Custode: Avv. Marta Golabek



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	88/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento all'interno di un complesso condominiale e relativa autorimessa Sup. commerciale mq 74
Ubicazione	Verona (VR), Via Toffali n° 2
Dati catastali	Catasto Fabbricati del Comune di BUSSOLENGO (VR): <ul style="list-style-type: none">Fg. 27 – mapp. 724 – Sub. 24 – Cat. A/2Fg. 27 – mapp. 724 – Sub. 31 – Cat. C/6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 101.500,00
Stato di occupazione	Disabitato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti ma di entità contenuta. Non è necessaria la regolarizzazione
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	

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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni

Custode: Avv. Marta Golabek



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nell'atto di pignoramento R.G. 17936 R.P. 13154 presentazione n° 9 del 07/05/2025, venivano indicati i seguenti beni siti in BUSSOLENGO (VR), LOCALITA' PORCELLA, SNC:

Catasto Fabbricati del Comune di BUSSOLENGO (VR):

- Fg. 27 – mapp. 724 – Sub. 24 – Cat. A/2 – Cl. 4 – 4 vani – Rendita 351,19
- Fg. 27 – mapp. 724 – Sub. 31 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 34 mq – Rendita 80,77

Viene pignorata la piena di proprietà di detti beni.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare consiste in un appartamento con relative pertinenze ad uso esclusivo. Si considera un lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

ANALISI STORICA CATASTALE

Fabbricato Foglio 27 – Mappale 724 – Subalterno 24

In data 13/04/2006 la situazione degli intestati risulta essere:

In data 30/06/2006 la situazione degli intestati risulta essere:

In data 28/11/2020 la situazione degli intestati risulta essere:

Fabbricato Foglio 27 – Mappale 724 – Subalterno 31

[Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025](#)

[Giudice: Dott. Attilio Burti](#)

[Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni](#)

[Custode: Avv. Marta Golabek](#)



In data 13/04/2006 la situazione degli intestati risulta essere:

In data 30/06/2006 la situazione degli intestati risulta essere:

In data 28/11/2020 la situazione degli intestati risulta essere:

PROVENIENZA DEI BENI

In riferimento al fabbricato - Foglio 27 – Mappale 724 – Subalterno 24:

- situazione degli intestati del 13/04/2006, la provenienza dei beni deriva dalla pratica n°VR0100762 in atti dal 13/04/2006 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n°20225.1/2006);
- situazione degli intestati del 30/06/2006, la provenienza dei beni deriva dall'atto del 30/06/2006 - Pubblico Ufficiale BERNARDELLI MARIO, con Sede a Verona (VR) - Repertorio n° 19755 – COMPRAVENDITA;
- situazione degli intestati del 28/11/2020, la provenienza dei beni deriva da VOLTURA D'UFFICIO del 28/11/2020 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE – RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USOFRUTTO – Voltura n° 15146.1/2025 - Pratica n° VR0089973 in atti dal 31/03/2025;

In riferimento al fabbricato - Foglio 27 – Mappale 724 – Subalterno 31:

- situazione degli intestati del 13/04/2006, la provenienza dei beni deriva dalla pratica n°VR0100762 in atti dal 13/04/2006 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n°20225.1/2006);

Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni

Custode: Avv. Marta Golabek



- situazione degli intestati del 30/06/2006, la provenienza dei beni deriva dall'atto del 30/06/2006 - Pubblico Ufficiale BERNARDELLI MARIO, con Sede a Verona (VR) - Repertorio n° 19755 – COMPRAVENDITA;
- situazione degli intestati del 28/11/2020, la provenienza dei beni deriva da VOLTURA D'UFFICIO del 28/11/2020 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE – RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USOFRUTTO – Voltura n° 15146.1/2025 - Pratica n° VR0089973 in atti dal 31/03/2025;

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

Sono allegati in calce alla presente relazione i documenti che seguono, reperiti presso i pubblici uffici:

- Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di un appartamento all'interno di un edificio condominiale sito in Bussolengo (VR), Via Erino Girelli n°23 costituito da una corte sulla quale affacciano le varie unità immobiliari.



vista d'insieme del Condominio con indicata la posizione dell'appartamento

Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni

Custode: Avv. Marta Golabek



Nell'atto di pignoramento R.G. 17936 R.P. 13154 presentazione n° 9 del 07/05/2025, venivano indicati i seguenti beni siti in BUSSOLENGO (VR), LOCALITA' PORCELLA, SNC:

Catasto Fabbricati del Comune di BUSSOLENGO (VR):

- Fg. 27 – mapp. 724 – Sub. 24 – Cat. A/2 – Cl. 4 – 4 vani – Rendita 351,19
- Fg. 27 – mapp. 724 – Sub. 31 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 34 mq – Rendita 80,77

Viene pignorata la piena di proprietà di detti beni.

Esiste parziale conformità fra quanto indicato in pignoramento e la reale situazione del bene (indirizzo, dati catastali, ecc.)

La parziale conformità fra quanto indicato in pignoramento e la reale situazione del bene è dovuta al fatto che nel pignoramento viene riportato come indirizzo “LOCALITA' PORCELLA, SNC” e non l'indirizzo corretto del fabbricato, ovvero “VIA ERINO GIRELLI n°23”.

I dati catastali indicati identificano però correttamente l'immobile e consentono pertanto la sua univoca identificazione.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Trattasi di un appartamento all'interno di un compendio di tipo immobiliare sito in Bussolengo (VR), Via Erino Girelli n°23

Il condominio è comodamente raggiungibile dalle principali arterie stradali ed autostradali ed è prossimo alla zona industriale di Bussolengo (nella quale sono presenti grandi aree commerciali).

Di contro il bene è scomodamente collegato ai mezzi pubblici ed a collegamenti pedonali che mettano in comunicazione con uffici pubblici, scuole, supermercati, ecc.

Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025

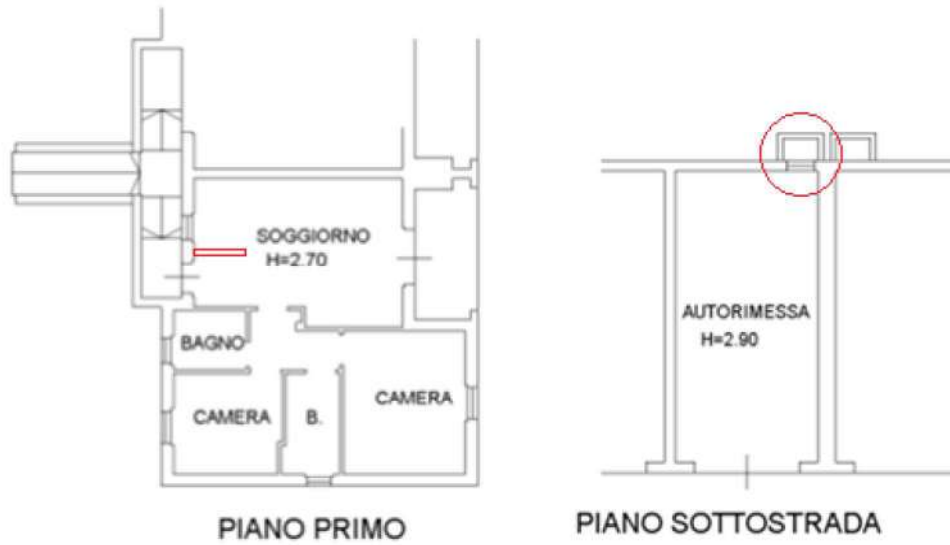
Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni

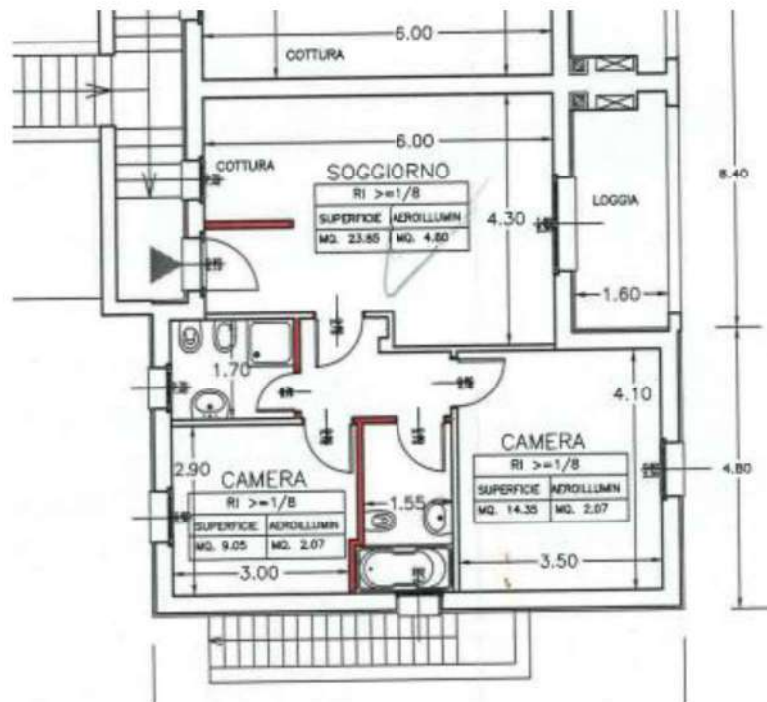
Custode: Avv. Marta Golabek



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



Planimetria catastale indicativa e non in scala con indicate in rosso le difformità rilevate



Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni

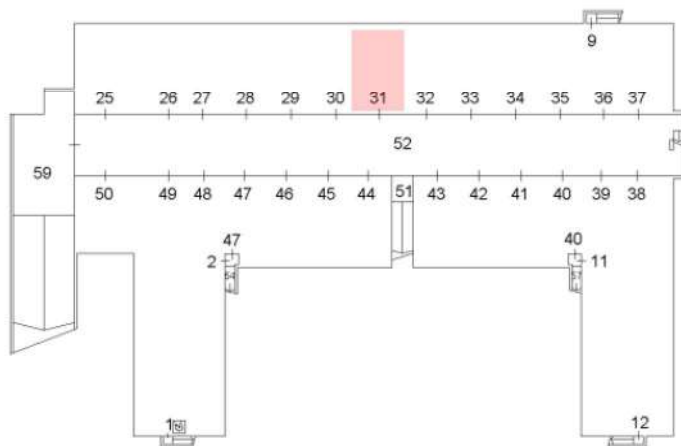
Custode: Avv. Marta Golabek





Planimetria DIA in variante n°18021/2006 indicativa e non in scala con indicate in rosso le difformità rilevate

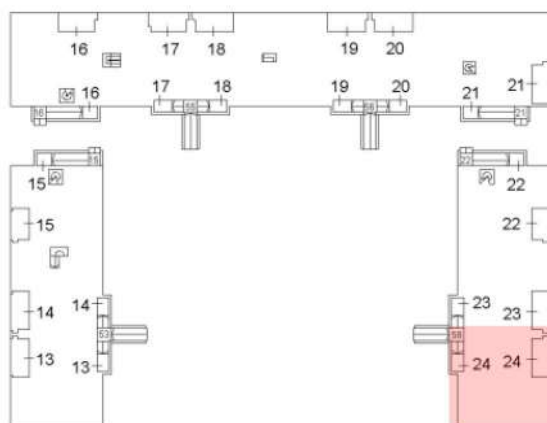
PIANO SOTTOSTRADA



Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025
 Giudice: Dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni
 Custode: Avv. Marta Golabek



PIANO PRIMO



Posizione delle unità immobiliari all'interno del condominio - disegno indicativo e non in scala

Trattasi di un appartamento all'interno di un edificio condominiale sito in Bussolengo (VR), Via Erino Girelli n°23 costituito da una corte sulla quale affacciano le varie unità immobiliari. Il condominio si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato autorimesse condominiali. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via Erino Girelli. L'edificio non è dotato di ascensore e per accedere all'appartamento oggetto di stima (posto al piano primo) si utilizza una scala esterna. Le finiture delle parti comuni (pavimentazione, vano scale, ecc.) appaiono in buono stato di manutenzione.

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono un'unità immobiliare al piano primo del Condominio di cui sopra ed un'autorimessa al piano interrato.

L'appartamento, con affaccio prevalente verso Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud Est si sviluppa su un unico piano ed è composto da zona giorno (circa 24 mq calpestabili) con angolo cottura e balcone esterno, una camera matrimoniale (circa 14 mq calpestabili) due bagni finestrati (circa 8 mq calpestabili totali) ed una stanza catastalmente censita come camera singola (da evidenziare che a seguito di alcune verifiche metriche risulta leggermente inferiore ai 9 mq calpestabili).

Le finiture interne apparivano di buona fattura seppur in mediocre stato di manutenzione (conseguenza dello stato di abbandono del bene). In particolare:

[Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025](#)

[Giudice: Dott. Attilio Burti](#)

[Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni](#)

[Custode: Avv. Marta Golabek](#)



- murature intonacate a civile con tinteggiatura;
- predisposizione dell'impianto di climatizzazione;
- riscaldamento autonomo (a pavimento con termoarredi in bagno);
- solai in laterocemento intonacato;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e ante ad oscuro in legno;
- serramenti interni tamburati ciechi e portoncino d'ingresso blindato;
- pavimenti ceramici sia nella zona giorno che nella zona notte;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;

La superficie commerciale dell'immobile (tenendo quindi conto anche dei muri perimetrali) assomma a circa mq. 74 con altezza interna pari a circa 270 cm. La superficie del balcone è computata, tramite gli usuali coefficienti riduttivi, nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile.

Da evidenziare che nel soggiorno è realizzata una partizione in muratura che delimita una zona di ingresso, non presente nelle planimetrie catastali ma effettivamente visibile nel progetto depositato presso i pubblici uffici.

L'autorimessa, dotata di portone basculante zincato, accessibile dallo scivolo e dalla corsia di manovra condominiale e da una scala pedonale posizionata grossomodo di fronte all'autorimessa, permette il comodo rimessaggio di un mezzo di grandi dimensioni.

Anche in questo caso è presente una piccola difformità (sia catastale che progettuale): la bocca di lupo in loco è realizzata in prossimità della parete sinistra dell'autorimessa e non in prossimità di quella destra come indicato nella documentazione reperita.

Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni

Custode: Avv. Marta Golabek



Trattasi peraltro di difformità che non incide sulla rendita catastale e quindi si ritiene che non sia indispensabile l'aggiornamento della planimetria catastale.



Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni

Custode: Avv. Marta Golabek





Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni
Custode: Avv. Marta Golabek





Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni
Custode: Avv. Marta Golabek





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

Il condominio è dotato di alcune aree comuni, in particolar modo lo scivolo delle autorimesse e la corsia di manovra interrata (subb. 52-59) e l'ampia corte comune visibile al piano terra (sub. 51).

Trattasi di parti comuni alle varie unità abitative che costituiscono il condominio (aree che non sono individuate nell'atto di pignoramento).

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

L'accesso ai beni oggetto di pignoramento avviene transitando sulle aree condominiali.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dall'analisi delle tavole del Piano degli interventi del Comune di Bussolengo emerge che il fabbricato è situato in zona B7, ovvero zone di agglomerati di abitazioni siti al di fuori del Centro edificato e non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali.

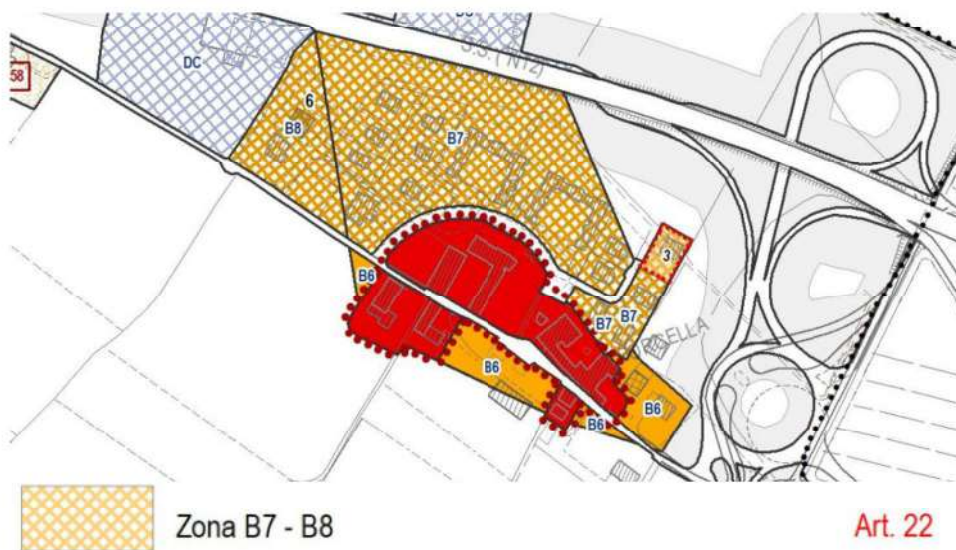
[Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025](#)

[Giudice: Dott. Attilio Burti](#)

[Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni](#)

[Custode: Avv. Marta Golabek](#)





Estratto dalla Tavola 01 del Piano degli Interventi numero 5B di Aprile 2025

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

In loco si è rilevata una situazione non conforme a quanto indicato nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio (presenza di una parete di delimitazione della zona di ingresso all'interno dell'appartamento ed errata rappresentazione della bocca da lupo nell'autorimessa)

Indipendentemente dalle difformità di cui sopra, meglio illustrate nella descrizione dei luoghi, si ritiene che non siano necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto in quanto dette modifiche non comportano un aumento del numero di vani e/o della consistenza delle u.i. e conseguentemente non incidono sulla rendita catastale.

In tali casi, come indicato dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 2/2010, non è obbligatorio procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

Si rimane comunque a disposizione per depositare un DOCFA per variazione della planimetria catastale dei beni qualora il GI o il Notaio delegato alla vendita lo ritenessero opportuno.

Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni

Custode: Avv. Marta Golabek



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di richiesta di accesso agli atti, in data 20/08/2025 il Comune di Bussolengo (VR) ha fornito copia della seguente documentazione:

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' n°40 del 16/06/2006 con allegate le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di stima.
- PdC n°27/2004
- Estratto delle Tavole del PdC n°27/2004
- PdC in variante n°43/2005
- Estratto delle Tavole del PdC in variante n°43/2005
- DIA in variante n°18021/2006
- Estratto delle Tavole della DIA in variante n°18021/2006

La DIA in variante n°18021/2006 si configura quale ultimo stato autorizzato.

In relazione all'unità immobiliare oggetto di stima nessuna variante è stata depositata in data successiva. Dal sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare risulta parzialmente difforme dalla planimetria catastale e dal progetto depositato presso i pubblici uffici (con differenze però tali da non rendere indispensabile l'aggiornamento della planimetria, come verrà illustrato in seguito).

Si fa presente che la verifica di conformità viene eseguita sulla base dei sommari rilievi che è possibile eseguire nell'ambito delle verifiche dello stato dei luoghi ai fini estimativi. Non sono pertanto stati eseguiti rilievi metrici dettagliati delle singole unità immobiliari e pertanto sarà cura dell'acquirente del bene procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Attualmente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è la residenza dell'esecutato

Di fatto l'immobile si trova in stato di abbandono ed inutilizzato.

Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni

Custode: Avv. Marta Golabek



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

Dalle indagini eseguite il bene oggetto di esecuzione non è stato oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio non sono presenti contratti di locazione attivi (come da dichiarazione dell'AdE allegata).

In occasione del primo accesso il fabbricato risultava in evidente stato di abbandono.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni / Trascrizioni / Ipotecche / Pignoramenti / Sequestri conservativi

- Trascrizione del 18/07/2006, R.G. 36216 R.P. 21300 derivante da compravendita in data 30/06/2006, Notaio Barnardelli Mario rep. 19755/7616° carico di _____ e a favore di _____, relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo:

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 24 – Abitazione di tipo civile

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 31 – Autorimessa

- Ipoteca volontaria del 18/07/2006, R.G. 36217 R.P. 9138 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 30/06/2006, a carico di _____ e a favore di BANCA AGRICOLA MATOVANA S.P.A., relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo:

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 24 – Abitazione di tipo civile

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 31 – Autorimessa

- Ipoteca legale del 25/11/2006, R.G. 58944 R.P. 14880 derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR. 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01 in data 27/11/2006,

[Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025](#)

[Giudice: Dott. Attilio Burti](#)

[Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni](#)

[Custode: Avv. Marta Golabek](#)



UNIRISCOSSIONI S.P.A. rep. 140947/122 a carico di _____ e a favore di
UNIRISCOSSIONI S.P.A., relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo:

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 24 – Abitazione di tipo civile

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 31 – Autorimessa

Catasto Terreni del Comune di Verona:

Fg. 196 – mapp. 321

Fg. 196 – mapp. 284

Fg. 196 – mapp. 285

Fg. 196 – mapp. 286

Fg. 196 – mapp. 287

Fg. 196 – mapp. 288

o Nota di iscrizione del 25/11/2006 R.P. 14880 – annotazione presentata il 22/10/2012
R.G. 35319 R.P. 5148, cancellazione totale;

- Ipoteca legale del 24/08/2010, R.G. 34520 R.P. 7538 derivante da art. 77 comma 1
DPR 602/73. Intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73 in data 24/08/2010,
a carico di _____ e a favore di EQUITALIA NOMOS S.P.A., relativamente ai
seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo:

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 24 – Abitazione di tipo civile

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 31 – Autorimessa

- Ipoteca giudiziale del 30/08/2010, R.G. 34788 R.P. 7668 derivante da decreto
ingiuntivo in data 20/01/2009, Tribunale di Verona rep 478/2009, a carico di _____

e a favore di BANCA VERONSE – CREDITO COOPERATIVO DI CONCAMARISE
SOCITA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, relativamente ai seguenti immobili:

[Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025](#)

[Giudice: Dott. Attilio Burti](#)

[Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni](#)

[Custode: Avv. Marta Golabek](#)



Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo:

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 24 – Abitazione di tipo civile

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 31 – Autorimessa

Catasto Terreni del Comune di Verona:

Fg. 196 – mapp. 321

Fg. 196 – mapp. 284

Fg. 196 – mapp. 285

Fg. 196 – mapp. 286

Fg. 196 – mapp. 287

Fg. 196 – mapp. 288

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 27/10/2016, R.G. 42034 R.P. 7026
derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo in data 25/10/2016, a carico di
e a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA., relativamente ai seguenti
immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo:

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 24 – Abitazione di tipo civile

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 31 – Autorimessa

- Atto esecutivo o cautelare del 07/05/2025, R.G. 17936 R.P. 13154 derivante da
verbale di pignoramento immobili in data 04/05/2025, a carico di e a favore
di CONDOMINIO TRE CORTI, relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo:

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 24 – Abitazione di tipo civile

Fg. 27 – mapp. 724 - Sub. 31 – Autorimessa

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

Non presenti.

[Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025](#)

[Giudice: Dott. Attilio Burti](#)

[Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni](#)

[Custode: Avv. Marta Golabek](#)



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

Non si è rilevata la presenza di diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile in questione fa parte del condominio denominato "Condominio Tre Corti" amministrato dall'amministratore pro-tempore Geom. Valbusa Marcello con studio in San Giorgio in Salici (VR) Via Segradi n°11

L'amministratore di condominio comunicava, con missiva del 08/07/2025 (vedi allegati) che le spese condominiali ordinarie annue relative al bene, con riferimento al consuntivo 2023/24, erano pari ad €. 603,10 per l'appartamento ed €. 117,83 per il garage.

L'amministratore comunicava altresì di non essere a conoscenza dell'esistenza di eventuali vincoli od oneri di natura condominiale (che si suppone pertanto non siano presenti).

Veniva altresì inviato un prospetto delle spese condominiali da versare ancora insolute per un importo totale di €. 5.573,88.

L'amministratore allegava infine copia del Regolamento di condominio con le tabelle millesimali, dalle quali si evince che i millesimi di proprietà relativi alle unità immobiliari in oggetto sono pari a 31,421/1000 per quanto riguarda l'appartamento e 5,716/1000 per quanto riguarda il garage.

Da evidenziare che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

[Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025](#)

[Giudice: Dott. Attilio Burti](#)

[Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni](#)

[Custode: Avv. Marta Golabek](#)



Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

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

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Per quanto riferito dal Comune di Bussolengo, l'edificazione del fabbricato condominiale nel quale è posizionato il bene oggetto di stima è avvenuta a seguito di Piano di Recupero d'iniziativa privata. Non sono pertanto presenti limiti alla circolazione dell'immobile.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni sono pignorati per la loro interezza e non pro-quota. Non è in questo caso necessaria la divisione in lotti o l'individuazione del valore della quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Nella determinazione del valore di mercato si è considerata la superficie commerciale dell'immobile pari a 74 mq ed il fatto che l'autorimessa, di consistenza pari a 34 mq, permette il comodo rimessaggio di un mezzo di grandi dimensioni.

D.1.13.2. Criteri di stima

Il sottoscritto ritiene che il criterio di stima più attendibile sia quello del confronto e pertanto si è proceduto ad una attenta analisi dei valori medi degli immobili, di caratteristiche simili, in zona.

Nella stima degli immobili si è tenuto conto della loro consistenza, delle caratteristiche costruttive, della loro fruibilità ed ovviamente dell'appetibilità commerciale della zona ove essi sorgono.

Si sono prese in conto, inoltre, l'epoca di costruzione e lo stato di uso e di manutenzione. Sono state acquisite opportune informazioni consultando anche pubblicazioni recenti e procedendo per

[Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025](#)

[Giudice: Dott. Attilio Burti](#)

[Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni](#)

[Custode: Avv. Marta Golabek](#)



confronto con edifici simili in zona.

Sono riportate, fra gli allegati, alla presente relazione, alcuni dei comparabili analizzati per la redazione della stima.

D.1.13.3. Stima

Con i criteri indicati in precedenza, data la superficie commerciale dell'appartamento e la consistenza dell'autorimessa, si ritiene che il più probabile valore, espresso a corpo (pur essendo conseguenza di una valutazione analitica in €/mq di superficie), sia pari a:

- Appartamento Fg. 27 – mapp. 724 – Sub. 24

74 mq x 1.500,00 €/mq. =	€.	111.000,00
--------------------------	----	------------

- Autorimessa interrata Fg. 27 – mapp. 724 – Sub. 31

A corpo	€.	15.000,00
---------	----	-----------

Totale	€.	126.000,00
--------	----	------------

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Vengono riportati gli adeguamenti e le correzioni della stima:

riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

	€.	15.000,00
--	----	-----------

oneri di regolarizzazione urbanistica	€.	3.500,00
---------------------------------------	----	----------

stato d'uso e di manutenzione	€.	3.500,00
-------------------------------	----	----------

stato di possesso	€.	0,00
-------------------	----	------

i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

spese condominiali insolute	€.	5.573,88
-----------------------------	----	----------

Si precisa che quanto indicato in relazione agli oneri giuridici è quantificato, fatte salve eventuali diverse indicazioni che potranno essere fornite dall'Agenzia del Territorio, tenendo conto di bolli, tasse e imposte ipotecarie dovute per le cancellazioni di pignoramenti e ipoteche volontarie e/o

[Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025](#)

[Giudice: Dott. Attilio Burti](#)

[Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni](#)

[Custode: Avv. Marta Golabek](#)



legali. Il deprezzamento per le voci di cui sopra può essere quantificato in un totale di

€. 27.573,88

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Alla luce di quanto sopra, il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad

€. 98.426,12

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, 27/08/2025

Il perito estimatore

Ing. Francesco Breoni



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Comunicazione del Tribunale in merito all'assegnazione della casa coniugale
- E.3. Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia
- E.4. Documentazione catastale (estratti di mappa, elaborati planimetrici, planimetrie catastali, ecc.)
- E.5. Estratto storico del Catasto (visure per soggetto e visure storiche)
- E.6. Visure di Conservatoria e RR.II.
- E.7. Titoli Abilitativi

Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni

Custode: Avv. Marta Golabek



E.8. Documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate relativa ad eventuali contratti di locazione

E.9. Comunicazione dell'amministratore di condominio

E.10. Fotografie degli interni

E.11. Fotografie degli esterni

Tribunale di Verona E.I. n. 88/2025

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Francesco Breoni

Custode: Avv. Marta Golabek

