
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO DA 1 A 2

Esecuzione Immobiliare	Procedimento n. 335/2024 R.G.E.
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore Procedente	[REDACTED]
Contro	[REDACTED]
Custode	Avv. Vincenzo Bonanno



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

Mail arch.galante@alice.it Tel 045.583096

Custode Giudiziario: Avv. Vincenzo Bonanno, via Dietro Listone 11, Verona

Mail vincenzo.bonanno@studiumfori.it tel 045.8006861

Tribunale di Verona E.I. n. 335/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



Sommario

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1	SCHEDE SINTETICHE LOTTO N . 1	4
A.2	SCHEDE SINTETICHE LOTTO N . 2	5
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	6
B.1.2	VARIAZIONI CATASTALI	6
B.2	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	7
C.	DIVISIONI IN LOTTI - FORMAZIONE DEI LOTTI	8
C.1	Lotto 1.....	8
C.1.1	Lotto n. 1 - Breve Descrizione	8
C.2	Lotto 2.....	8
C.2.1	Lotto n. 2 - Breve Descrizione	9
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	10
D.1	LOTTO 1 – APPARTAMENTO IN PIANO TERRA, COMUNE DI ZEVIO (VR)	10
D.1.1	Proprietà	10
D.1.1.1	Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali	11
D.1.1.2	Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto	12
D.1.1.3	Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune	12
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	12
D.1.2.1	Variazioni Catastali di rilievo	13
D.1.2.2	Giudizio di conformità catastale	14
D.1.2.3	Localizzazione e Confini	14
D.1.3	Descrizione dei beni - Contesto	14
D.1.3.1.1	Dimensioni - L'immobile risulta così composto:.....	20
D.1.3.1.2	Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:	21
D.1.3.1.3	Componenti edilizie e finiture	22
D.1.3.1.4	Stralcio Planimetrico	23
D.1.3.1.5	Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile	23
D.1.3.1.6	Valutazione della prestazione energetica dell'immobile	24
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	24
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	24
D.1.4	Situazione Urbanistica della zona	24
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	26
D.1.5.1	Giudizio di conformità catastale	27
D.1.6	Situazione Edilizia dell'immobile	27
D.1.6.1	Giudizio di conformità edilizia	28
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	31
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	31
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	31
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	31
D.1.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	31
D.1.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	32
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	33
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	33
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	33
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	33
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	33
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	33
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	33
D.1.13.1	Consistenza	33
D.1.13.2	Criteri di Stima	34
D.1.13.2.1	Fonti di Informazione	35
D.1.13.2.2	Rilievo di beni Comparabili:.....	35
D.1.13.2.3	Sintesi delle schede – Immobili comparabili	35
D.1.13.3	Adeguamenti e correzioni della Stima	37
D.1.13.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni	37
D.2	LOTTO 2 – APPARTAMENTO IN PIANO TERRA, COMUNE DI ZEVIO (VR)	38
D.2.1	Proprietà	38
D.2.1.1	Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali	39
D.2.1.2	Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto	40
D.2.1.3	Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune	40
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	40
D.2.2.1	Variazioni Catastali di rilievo	41
D.2.2.3	Localizzazione e Confini	42
D.2.3	Descrizione dei beni - Contesto	42
D.2.3.1.1	Dimensioni - L'immobile risulta così composto:.....	47

Tribunale di Verona E.I. n. 335/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



D.2.3.1.2	Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:	48
D.2.3.1.3	Componenti edilizie e finiture	49
D.2.3.1.4	Stralcio Planimetrico	50
D.2.3.1.5	Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile	51
D.2.3.1.6	Valutazione della prestazione energetica dell'immobile	51
D.2.3.2	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	51
D.2.3.3	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	52
D.2.4	Situazione Urbanistica della zona	52
D.2.5	Situazione catastale dell'immobile	54
D.2.5.1	Giudizio di conformità catastale	54
D.2.6	Situazione Edilizia dell'immobile	55
D.2.6.1	Giudizio di conformità edilizia -	56
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile	57
D.2.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	57
D.2.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	58
D.2.8	Vincoli ed oneri giuridici	58
D.2.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	58
D.2.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	59
D.2.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	59
D.2.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	59
D.2.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	60
D.2.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	60
D.2.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	60
D.2.12	Separazione in natura e progetto divisionale	60
D.2.13	Valutazione del lotto	60
D.2.13.1	Consistenza	60
D.2.13.2	Criteri di Stima	61
D.2.13.2.1	Fonti di Informazione	62
D.2.13.2.2	Rilievo di beni Comparabili:	62
D.2.13.2.3	Sintesi delle schede – Immobili comparabili	62
D.2.13.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni	64



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO N . 1

Procedura	Procedimento n. 335/2024 RE
Lotto	N. 1
Diritto oggetto di vendita	Piena Proprietà dell'intero
Tipologia Immobile	Appartamento in Piano Terra/rialzato di mq 157 lordi, con accessorio di mq 75 lordi al piano seminterrato, oltre a BCNC -corte
Ubicazione	Zevio, Frazione di Santa Maria di Zevio, via Don Busti 12/13
Dati Catastali	Catasto Fabbricati - NCEU Comune di Zevio (Vr) Foglio 5; Part. 375; Sub. 7; Cat. A/2; Cls 2; Cons 6,5 Vani; sup. cat. Tot 190 mq; Tot esc. aree scop 185 mq; Rend. €. 419,62 Quota spettante di BCNC Fg 5; Part 375; Sub 4.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€. 209.000,00 (duecentonovemilaeuro)
Stato di occupazione	Attualmente abitato da famiglia con contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile al procedimento
Irregolarità Edilizie	Difformità edilizie interne, ammessa Scia in Sanatoria per regolarizzazione; Appartamento privo di certificazioni d'impianto
Irregolarità Catastali	Nessuna
Esistenza di Formalità non cancellabili	
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 la valutazione completa

Tribunale di Verona E.I. n. 335/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO N . 2

Procedura	Procedimento n. 335/2024 RE
Lotto	N. 2
Diritto oggetto di vendita	Piena Proprietà dell'intero
Tipologia Immobile	Appartamento in Piano Primo di mq 148 lordi, con Autorimessa di mq 50 lordi al piano seminterrato, oltre a BCNC -corte
Ubicazione	Zevio, Frazione di Santa Maria di Zevio, via Don Busti 12/13
Dati Catastali	Catasto Fabbricati - NCEU Comune di Zevio (Vr) Foglio 5; Part. 375; Sub. 2; Cat. A/2; Cls. 4; Cons. 5,5 vani; sup. cat. Tot. 133 mq; Tot esc. aree scop. 128 mq; Rend. €. 511,29 Foglio 5; Part. 375; Sub. 8; Cat. C/6; Cls. 2; Cons. 44 Mq; sup. cat. Tot. 53 mq; Rend. €. 136,4 Quota spettante di BCNC Fg 5; Part 375; Sub 4.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€. 150.000,00 (centocinquantamilaeuro)
Stato di occupazione	Attualmente abitato da famiglia con contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile al procedimento
Irregolarità Edilizie	Nessuna
Irregolarità Catastali	Nessuna
Esistenza di Formalità non cancellabili	
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 la valutazione completa

Tribunale di Verona E.I. n. 335/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Con atto Giudiziario di pignoramento immobiliare del 01/12/2024, n. Rep. 9382/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Verona, registrato a Verona in data 08/01/2025, ai n. 442 R.G. e 303 R.P., veniva colpita il diritto di proprietà della quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti civico 6

Fg 5; Part 375; Sub 2, Cat A/2, vani 5,5, P1 - Abitazione

Fg 5; Part 375; Sub 3, Cat C/6, mq 46, S1 - Autorimessa

Fg 5; Part 375; Sub 5, Cat A/2, vani 5,5, PT - Abitazione

Fg 5; Part 375; Sub 6, Cat C/2, mq 68, S1 - Magazzino

Precedente identificazione: NCEU - Fg 5; Part 375; Sub 1.

Fg 5; Part 375; Sub 4, Cat E Ente Comune, PT censito ai Terreni

NCT Fg 5; Part 375; Natura EU – Ente urbano cons. 8 are 50 cent

A carico di: [REDACTED]

per la quota di 1000/1000 del diritto di intera piena.

B.1.2 VARIAZIONI CATASTALI

A seguito di verifica di rispondenza fra stato dei luoghi e planimetrie catastali dei beni pignorati e per le ragioni riportate al successivo capitolo “giudizio di conformità catastale”, del presente elaborato che si richiamano integralmente, la ctu ha provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali dei beni immobili.

L'aggiornamento planimetrico ha determinato la soppressione delle particelle identificate al NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

Fg 5; Part 375; Sub 3, Cat C/6, mq 46, S1 - Autorimessa

Fg 5; Part 375; Sub 5, Cat A/2, vani 5,5, PT - Abitazione

Fg 5; Part 375; Sub 6, Cat C/2, mq 68, S1 - Magazzino

Inoltre l'aggiornamento delle planimetrie per immobile hanno determinato anche la variazione dell'elaborato planimetrico relativo la particella censita al NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

Fg 5; Part 375; Sub 2, Cat A/2, vani 5,5, P1 - Abitazione

Secondo la seguente procedura catastale:

esistevano al NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti



Fg 5; Part 375; Sub 3, Cat C/6, mq 46, S1 - Autorimessa

Fg 5; Part 375; Sub 5, Cat A/2, vani 5,5, PT - Abitazione

Fg 5; Part 375; Sub 6, Cat C/2, mq 68, S1 - Magazzino

con Variazione Catastale n. 79159.1/2025 del 20/03/2025, eseguita con protocollo VR0079159, in atti dal 30/06/2023, i Beni identificati al: NCEU Comune di Zevio (Vr), Fg 5; Part 375; Sub 3; Sub 5; Sub 6, venivano Soppressi.

La soppressione ha originato i beni immobili Frazionati e Fusi identificati al:

Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 7; Cat. A/2; Cls. 2; Cons. 6,5 Vani;
sup. cat. Tot. 190 mq; Tot esc. aree scop. 185 mq; Rend. €. 419,62

E Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 8; Cat. C/6; Cls. 2; Cons. 44 Mq;
sup. cat. Tot. 53 mq; Rend. €. 136,34

A seguito delle nuove costituzioni, gli immobili hanno subito anche la variazione per aggiornamento dei dati di Classamento, di Consistenza immobiliare, superficie, rendita e intestazione, assumendo le nuove identificazioni catastali di seguito riportate.

B.2 DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Intera Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 2; Cat. A/2; Cls. 4; Cons. 5,5 vani;
sup. cat. Tot. 133 mq; Tot esc. aree scop. 128 mq; Rend. €. 511,29

NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 7; Cat. A/2; Cls. 2; Cons. 6,5 Vani;
sup. cat. Tot. 190 mq; Tot esc. aree scop. 185 mq; Rend. €. 419,62

NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 8; Cat. C/6; Cls. 2; Cons. 44 Mq;
sup. cat. Tot. 53 mq; Rend. €. 136,4

Fg 5; Part. 375; Sub 4, Cat E Ente Comune, PT

NCT Fg 5; Part. 375; Natura EU – Ente Urbano cons. 8 are 50 cent
Precedente identificazione: NCEU - Fg 5; Part. 375; Sub 1.

A carico di: [REDACTED]

[REDACTED]



C. DIVISIONI IN LOTTI - FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di villino bifamiliare edificato centralmente su lotto di terreno, composto da due unità abitative con pertinenze dotate di accesso indipendente. Le due unità condividono la condominialità delle parti esterne dello stabile.

In virtù dei requisiti funzionali degli immobili, alle loro caratteristiche architettoniche e distributive, in riferimento alla disposizione e funzionalità dell'impiantistica esistente ed alle finiture riscontrate all'interno degli immobili, procedo alla formazione di due lotti così di seguito composti:

C.1 Lotto 1

Beni in Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti, p. terra e deposito primo Interrato
NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 7; Cat. A/2; Cls. 2; Cons. 6,5 Vani;
sup. cat. Tot. 190 mq; Tot esc. aree scop. 185 mq; Rend. €. 419,62

Fa parte del lotto n. 1 di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non censiti individuati NCEU Comune di Zevio Fg 5; Part 375; Sub 4, BCNC, che trova corrispondenza ai Terreni in qualità Ente Urbano di consistenza 08 are 50 cent.

C. 1.1 Lotto n. 1 - Breve Descrizione

Lotto 1 si compone di intera piena proprietà pari a 1000/1000 di appartamento con ingresso indipendente sito al piano rialzato, di villino bifamiliare del 1977 rimodernato circa nel 2019/20, composto da soggiorno con cucina, due camere, due servizi igienici, ripostiglio oltre a magazzino uso cantina al piano interrato formata da tre locali, direttamente accessibile dall'appartamento.

L'appartamento misura mq 157 lordi, l'accessorio di cantina all'abitativo misura mq 75 lordi circa, fa parte del lotto di vendita anche la quota condominiale delle parti esterne identificati al sub 4, beni comuni non censibili. Il bene versa in ottimo stato conservativo.

C.2 Lotto 2

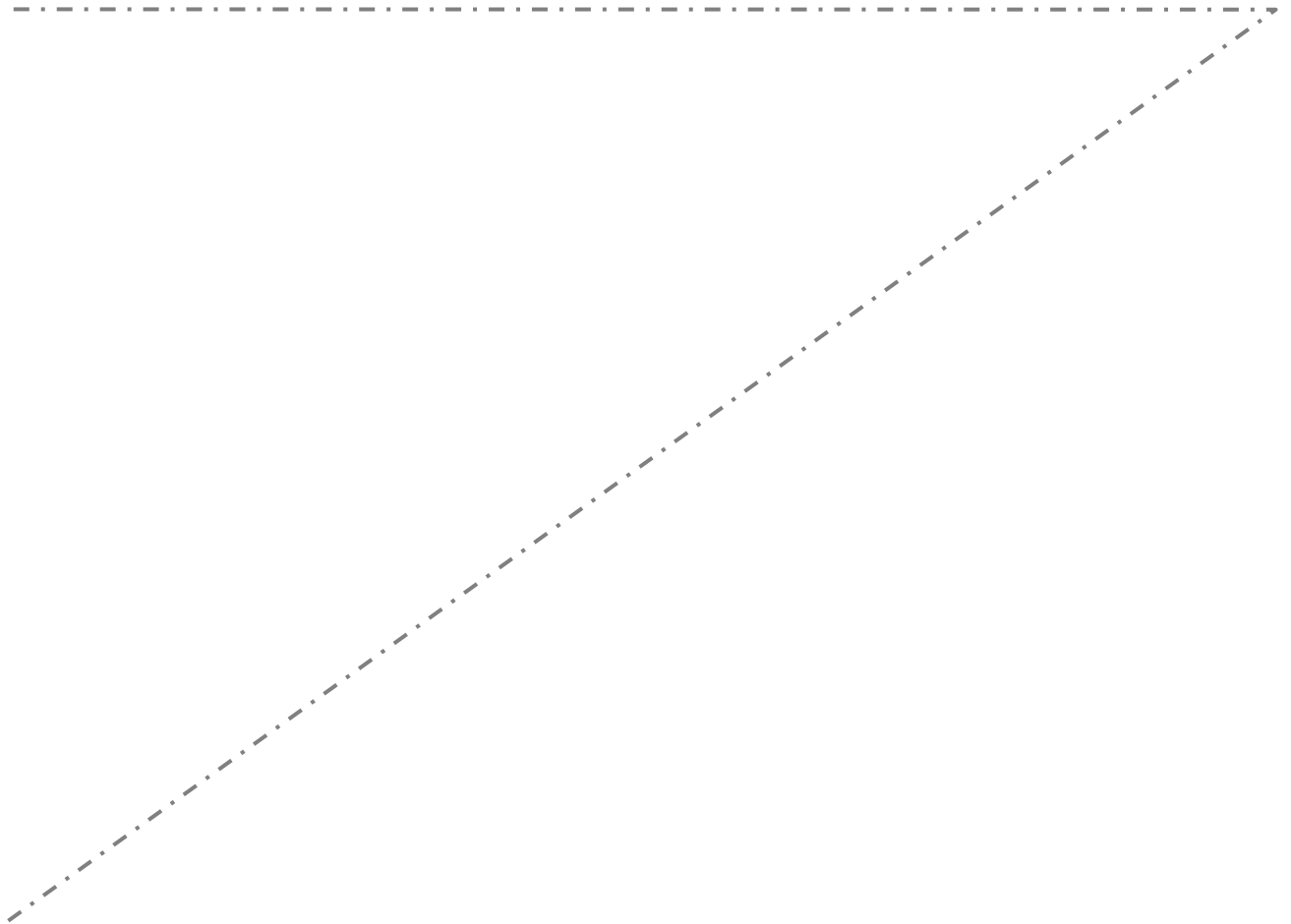
Beni in Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti, p. Primo e Autorimessa p Interrato
NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 2; Cat. A/2; Cls. 4; Cons. 5,5 Vani;
sup. cat. Tot. 133 mq; Tot esc. aree scop. 128 mq; Rend. €. 511,29
NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 8; Cat. C/6; Cls. 2; Cons. 44 Mq;
sup. cat. Tot. 53 mq; Rend. €. 136,4



Fa parte del lotto n. 2 di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non censiti individuati NCEU Comune di Zevio Fg 5; Part 375; Sub 4, BCNC, che trova corrispondenza ai Terreni in qualità Ente Urbano di consistenza 08 are 50 cent.

C. 2.1 Lotto n. 2 - Breve Descrizione

Lotto 2 si compone di intera piena proprietà pari a 1000/1000 di appartamento al piano primo, di villino bifamiliare edificato in piano terra nel '77, poi innalzato nel 1990. L'appartamento gode di ingresso indipendente, è composto da soggiorno con cucina, terrazzo, due camere, due servizi igienici, ripostiglio oltre ad autorimessa al piano interrato. L'appartamento misura mq 148 lordi, l'accessorio di autorimessa misura mq 50 lordi circa, fa parte del lotto di vendita anche la quota condominiale delle parti esterne identificati al sub 4, beni comuni non censibili. Il bene versa in buono stato conservativo.



D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – APPARTAMENTO IN PIANO TERRA, COMUNE DI ZEVIO (VR)

Intera Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni siti in Comune di Zevio (Vr), frazione S. Maria di Zevio, via Don Narciso Busti, piano terra e deposito primo Interrato NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 7; Cat. A/2; Cons. 6,5 Vani;

Fa parte del lotto n. 1 di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non Censibili Sub 4, che trovano corrispondenza ai Terreni in qualità Ente Urbano di consistenza 08 are 50 cent.



D.1.1 Proprietà

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

Per **Atto di Compravendita** del 26/05/1977 a rogito del Notaio Guido Paulone con sede Zevio (Vr), n Rep 41711 del Notaio Paulone, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 14/06/1977, ai n. 11394 R.G. e 8926 R.P.

Per i beni: l'allora appezzamento di terreno su cui poi sono stati edificati i beni staggiti, identificato al Catasto Terreni, Comune di Zevio, sezione C, Foglio V, map n. 88/AL, are 8,50 red. Dom L. 63,75 Red. Agr. L 23,80



A Favore di: [REDACTED]
per la quota di intera piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Per **Atto di compravendita** del 15/12/2004 a rogito del Notaio Francesco Sarullo con sede Zevio (Vr), n Rep 6862/4079 del Notaio Sarullo, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 17/12/2004 ai n. 56336 RG e 33995 RP.

A Favore di: [REDACTED]
per la quota di 1000/1000 del diritto di Nuda Proprietà

Contro: [REDACTED] per
la quota di 500/1000 per [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 500/1000 per il diritto di [REDACTED]
[REDACTED]

Per i beni: - NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

Fg 5; Part 375; Sub 1, Cat A/2, vani 6, PT

Fg 5; Part 375; Sub 2, Cat A/2, vani 5,5, P1

Fg 5; Part 375; Sub 3, Cat C/6, mq 46, S1

Fg 5; Part 375; Sub 4, Nat CO Corte o Resede

NCT Comune di Zevio (Vr)

NCT Fg 5; Part 375; Natura T Cons. 08 are 50 cent.

Si segnala Ricongiungimento di [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 6854.1/2007, Pratica n VR 0075818 in atti dal 02/03/2007 ed il Ricongiungimento di [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 15663.1/2025, Pratica n VR 0090625 in atti dal 31/03/2025, la [REDACTED] diviene piena proprietaria per la quota di 1000/1000 del diritto di intera proprietà.

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

I beni trascritti nell'atto di Pignoramento, corrispondono a quelli effettivamente in proprietà dell'esecutato per aver acquistato la nuda proprietà a mezzo di atti notarili di compravendita



D.1.2.1 Variazioni Catastali di rilievo

Variazione catastale eseguita a cura della Ctu, resesi necessaria per aggiornamento della planimetria catastale, occorsa per difformità rispetto lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate nell'originaria Planimetria catastale consistono nella diversa distribuzione interna di tramezzi, l'edificazione di un servizio igienico e un ripostiglio aggiuntivo. Nell'inserimento di un balcone che, se pur legittimato da progetti edilizi, risultava non presente nella precedente planimetria catastale.

Per quanto concerne lo spazio adibito a cantina / deposito in piano interrato, ex sub. 6 oggi soppresso ed accorpato al Sub 7, si è provveduto ad eseguire l'aggiornamento catastale per diversa ripartizione interna degli spazi. Da segnalare inoltre, che i vani ad uso deposito non godono di autonomia funzionale, sono collegati tramite scala e direttamente accessibili all'appartamento soprastante. Per questa ragione, il vano deposito è stato accorpato alla planimetria catastale dell'appartamento di piano terra.

La ctu ha provveduto anche a svolgere l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, variato per una diversa ripartizione degli spazi di cantina in sub 7 e vano autorimessa sub 8. Aggiornamento catastale secondo le seguenti variazioni:

Esistevano al NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

Fg 5; Part 375; Sub 5, Cat A/2, vani 5,5, PT - Abitazione

Fg 5; Part 375; Sub 6, Cat C/2, mq 68, S1 - Magazzino

con Variazione Catastale n. 79159.1/2025 del 20/03/2025, eseguita con protocollo VR0079159, in atti dal 30/06/2023, i Beni identificati al: NCEU Comune di Zevio (Vr), Fg 5; Part 375; Sub 5; Sub 6, venivano Soppressi.

La soppressione ha originato i beni immobili Frazionati e Fusi identificati al:

Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 7; Cat. A/2; Cls. 2; Cons. 6,5 Vani;

sup. cat. Tot. 190 mq; Tot esc. aree scop. 185 mq; Rend. €. 419,62

A seguito delle nuove costituzioni, gli immobili hanno subito anche la variazione per aggiornamento dei dati di Classamento, di Consistenza immobiliare, superficie e rendita, assumendo le nuove identificazioni catastali.

La ctu segnala che le visure catastali per immobile riportano i corretti dati di toponomastica ma la superata indicazione del civico, individuato al n. 6 in luogo per più attuali civici 12 e



13. La diversa individuazione del civico riportato in indirizzo, non influisce in alcun modo sulla correttezza dei dati identificativi e di classamento catastali.

D.1.2.2 Giudizio di conformità catastale

A seguito di aggiornamento delle planimetrie Catastali e per le ragioni evidenziate al paragrafo precedente, gli attuali identificativi catastali sono esatti e riconducibili ai dati catastali contenuti in atto di pignoramento e in nota di trascrizione di pignoramento; la scrivente Ctu, a seguito di aggiornamento planimetrico degli immobili, dichiara la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali che risultano quindi conformi.

D.1.2.3 Localizzazione e Confini

L'appartamento con ingresso indipendente sito al piano rialzato, di villino bifamiliare sito in via Don Narciso Busti ai civici 12 e 13, frazione di Santa Maria di Zevio (Vr), è inserito in area residenziale composta prevalentemente da villini mono o bi famigliari edificati centralmente su lotto di terreno. L'appartamento risulta meglio identificato come segue: Confina a Nord con Comune di Zevio fg 5, Part. 87 e 314; a Sud con fg 5, Part. 288, strada e parcheggio pubblico; confina ad Est con Part 208; ad Ovest confina con Part 297.

D.1.3 Descrizione dei beni - Contesto



Caratteristiche
della zona

Comune di Zevio, Frazione di Santa Maia di Zevio (Vr) LA zona è
situata a circa 2 Km dal Comune principale di Zevio, dista Km 5 da



	San Giovanni Lupatoto e circa km 10 dalle porte della città di Verona. La frazione è caratterizzata da insediamenti abitativi, negozi e servizi, dotata di standard a parcheggio e verde pubblico.
Viabilità e Collegamenti pubblici	la zona è collegata con strade statali, superstrada e ferrovia nella vicina Verona. Servizio interurbano di trasporto pubblico con orari prestabiliti.
Servizi istituzionali e di istruzione	Nelle vicinanze sono dislocati: Municipio; Polizia urbana; ufficio postale, nido, scuola materna; scuola primaria di primo e secondo grado, Centro Medico, centro sportivo e altri servizi.
Servizi di zona attività commerciali	La zona è servita da alcuni negozi al dettaglio come Farmacia, banca, bar e locali pubblici. Nei Comuni confinanti sono presenti cinema, teatro e Centro Commerciale.

D.1.3.1 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il Lotto 1 si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento disposto al piano terra / rialzato di villino bifamiliare edificato nel 1977 con buoni standard edilizi, costruito centralmente su lotto di terra di circa mq 850, ad uso giardino condominiale.



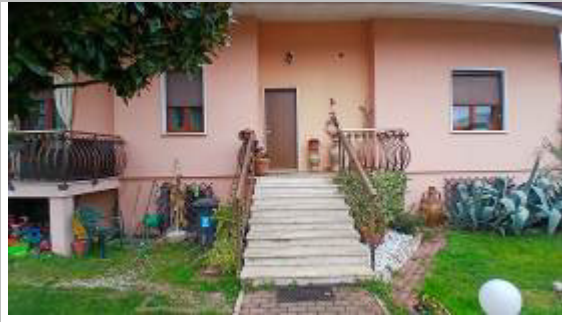
L'immobile si distribuisce in piano terra e primo interrato dove trova posto la centrale termica e spazi adibiti a deposito e cantina. Il piano interrato non gode di autonomia funzionale, ed è direttamente accessibili all'appartamento soprastante.

L'appartamento in piano terra si compone di ingresso, ampio soggiorno con zona cottura, due servizi igienici, due camere matrimoniali, ripostiglio, balcone e terrazzo per complessivi mq 140 circa di superficie netta, corrispondente a mq 157 lorda. Una scala interna edificata in muratura, pone l'accesso diretto ai vani deposito che si distribuiscono



in tre spazi adibiti a centrale termica, e vani deposito, oltre ad un sottoscala, per complessivi mq 68 di superficie netta, per mq 75 lorda.

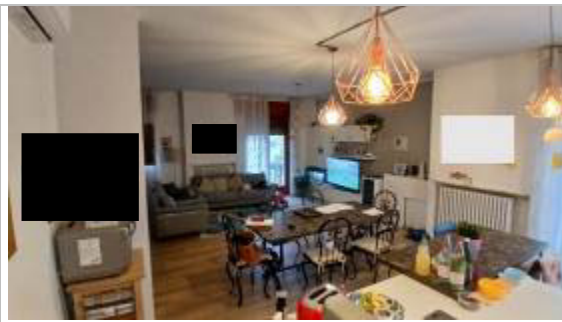
L'appartamento, se pur catastalmente in piano terra, risulta rialzato dalla sede stradale di alcuni gradini, tanto da permettere la presenza di basse finestre di servizio che fungono da ricambio d'aria per i vani seminterrati.



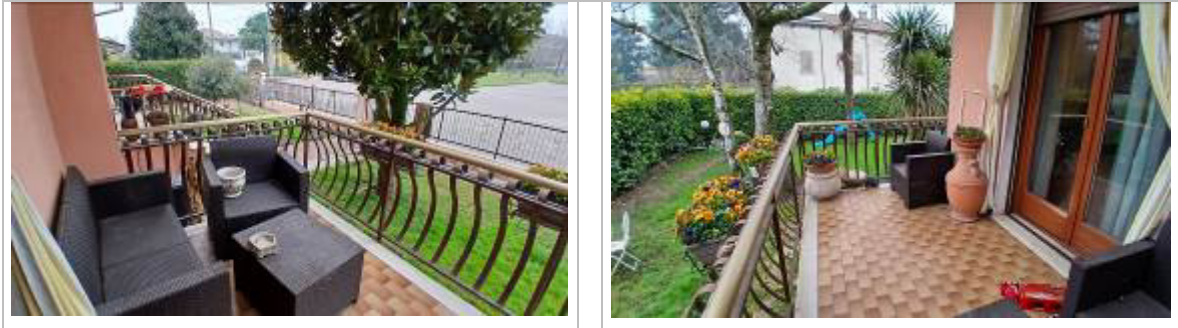
L'appartamento internamente si presenta ristrutturato recentemente, tramite una scala esterna in muratura rivestita di pietra chiara con pianerottolo, si accede all'interno dell'immobile dove troviamo un vestibolo ad uso ingresso



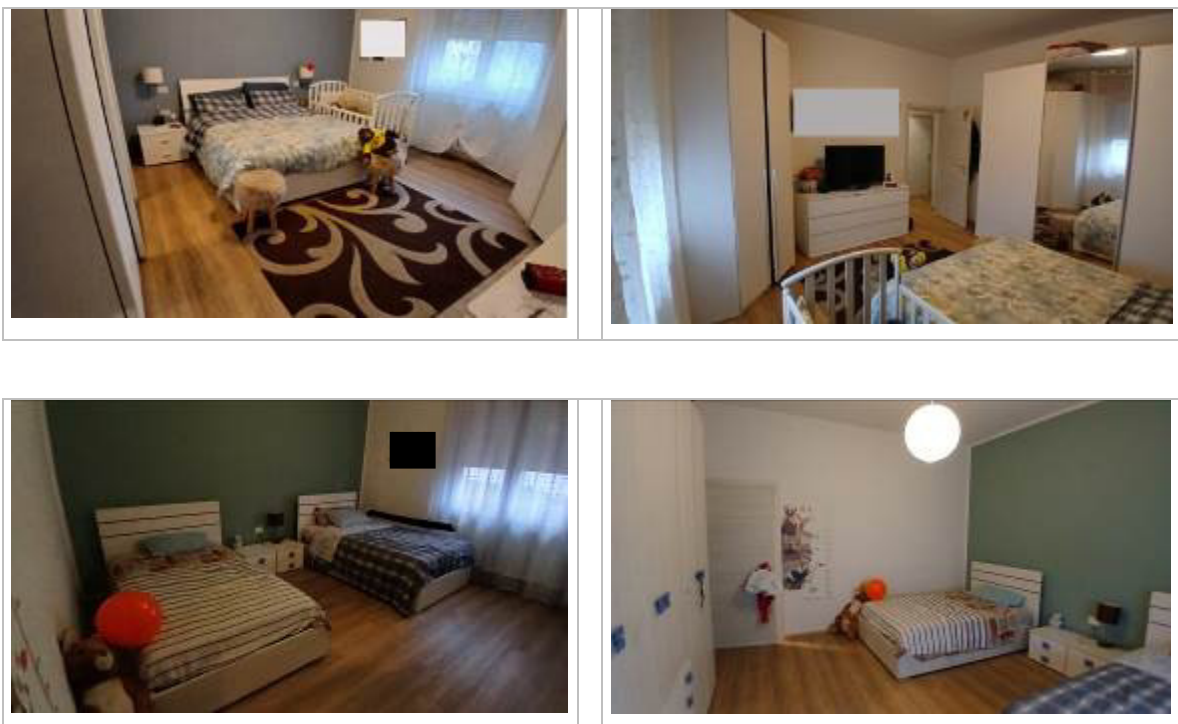
Segue poi l'ampio soggiorno con area cottura, ove si affaccia una finestra e due porte finestre che danno accesso ad un balcone di servizio per la cucina e un terrazzo accessibile dalla zona soggiorno.



Il terrazzo si presenta di buone dimensioni e affaccia direttamente sugli spazi adibiti giardino condominiale e sulla strada, di fatto senza uscita / chiusa, con ampio parcheggio pubblico



Una porta suddivide l'area giorno da quella adibita a zona notte dove trovano posto due camere di buone dimensioni, definite matrimoniali, oltre a due servizi igienici ed un ripostiglio ad uso lavanderia.



L'appartamento è ristrutturato in ogni sua parte, con pavimentazione in Parquet di legno chiaro posto in tutto il piano rialzato, compreso nei bagni. Tuttavia la ctu segnala che le opere di rimaneggiamento sono state eseguite in economia dalla famiglia stessa, prive di



concessione edilizia, prive di certificazione degli impianti elettrici, idraulici e gas. Delle presenti mancanze, la Ctu ne tiene conto in fase estimativa del bene.

Ripostiglio con attacchi per lavanderia e quadro di impianto elettrico, nonché corridoio zona notte con spazio per armadiatura di servizio e porta di accesso alla scala che collega la zona cantina deposito direttamente accessibile dall'immobile.



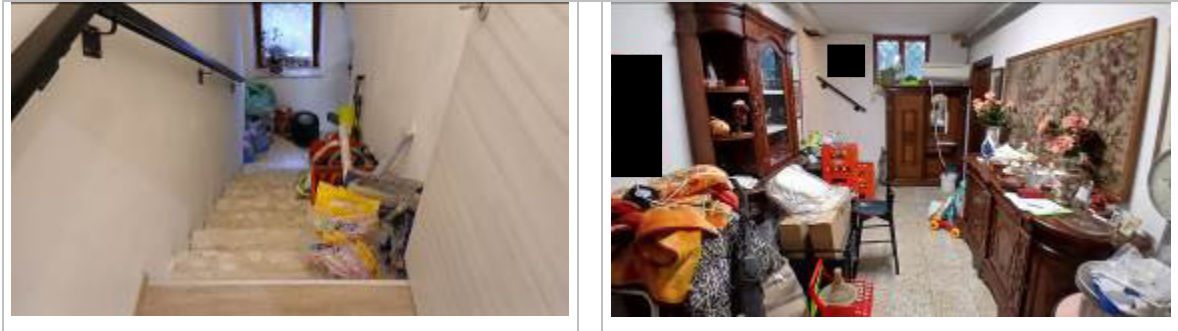
Due servizi igienici ricostruiti a nuovo, il primo di buone dimensioni, dotato di doccia a pavimento e finestra.



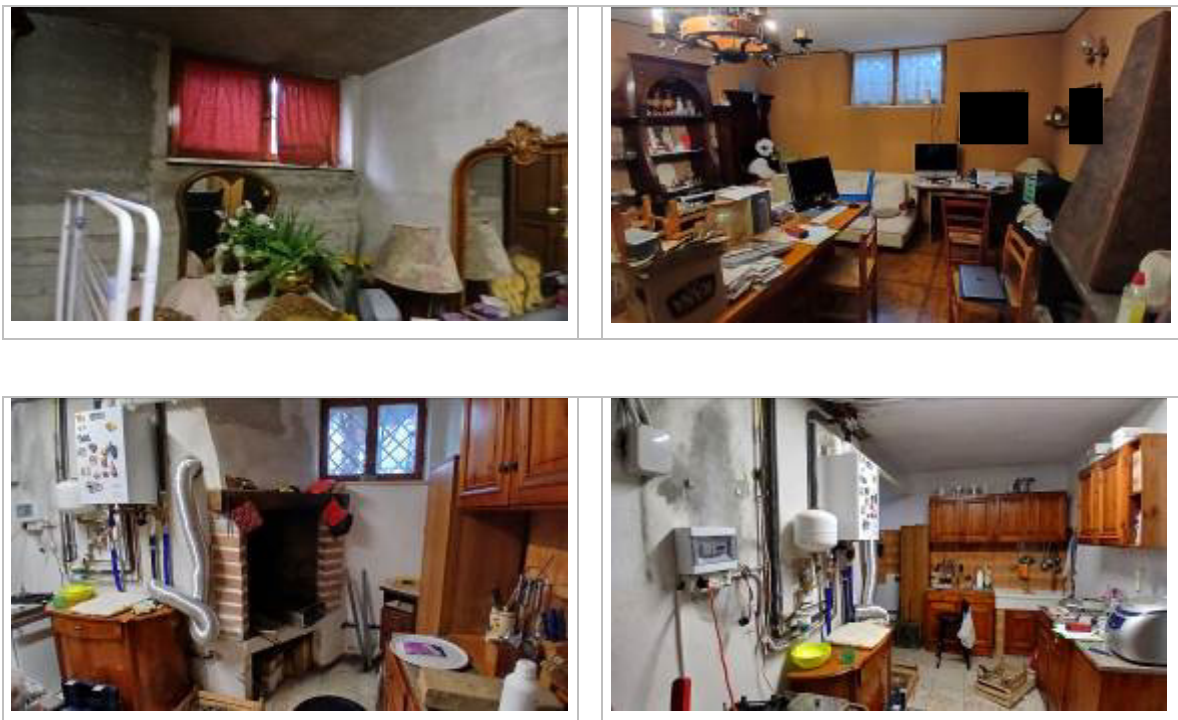
Il secondo bagno è di servizio, in dimensioni più contenute, privo di finestra esterna, privo di aeratore. La ctu segnala che l'edificazione di quest'ultimo servizio è avvenuta priva di Comunicazione Lavori, pertanto, come l'intero appartamento, risulta da sanare.

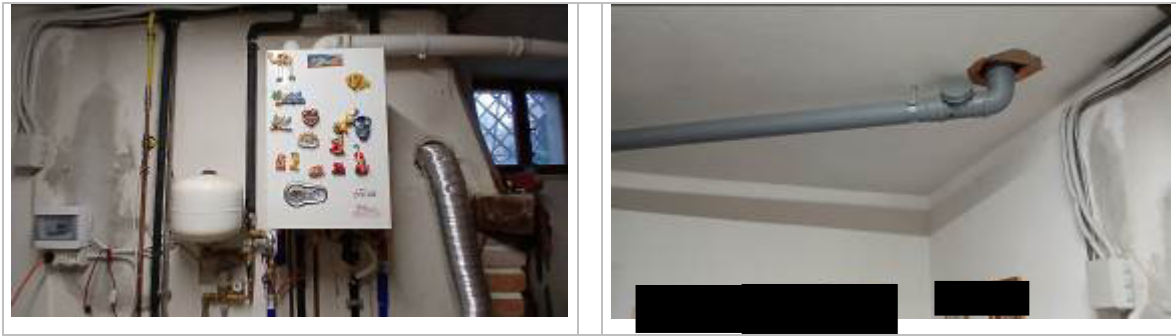


Una porta situata nel corridoio zona notte, pone l'accesso alla scala che collega direttamente la zona cantina. Nel piano seminterrato prendono posto i locali accessori all'abitativo, si compone di tre stanze ed un corridoio. Gli spazi sono areati da piccole finestre che non danno veduta.



Le stanze non sono ristrutturate, bensì si presentano con finiture coeve alla data di edificazione dello stabile. Presentano pavimenti di fine anni '70, alcuni frantumati o rotti, in alcuni spazi la pavimentazione è mancante.





Da segnalare che attualmente il vano accessorio all'abitazione di Sub 7, è direttamente collegato con il vano Autorimessa Sub 8, facente parte di altro lotto di vendita. Detta varco di collegamento dovrà essere chiuso e murato a cura e spese dei futuri assegnatari; la ctu ne ammette i costi.

D.1.3.1.1 Dimensioni - L'immobile risulta così composto:

Appartamento P Terra ambiente	Superficie Netta		altezza	Superficie Lorda		coeff.	Superficie Commerciale	
Scale Ballatoio esterno	m ²	5,10		m ²	5,10	0,50	m ²	2,55
Ingresso	m ²	5,12	H. 2,96	m ²	5,89	1,00	m ²	5,89
Zona Cottura	m ²	21,66	H. 2,96	m ²	24,91	1,00	m ²	24,91
Balcone	m ²	4,11		m ²	4,11	0,25	m ²	1,03
zona Soggiorno	m ²	28,73	H. 2,96	m ²	33,04	1,00	m ²	33,04
Terrazzo	m ²	8,61		m ²	8,61	0,35	m ²	3,01
Corridoio Disimp	m ²	9,23	H. 2,96	m ²	10,61	1,00	m ²	10,61
Bagno	m ²	4,38	H. 2,96	m ²	5,04	1,00	m ²	5,04
Bagno	m ²	6,93	H. 2,96	m ²	7,97	1,00	m ²	7,97
Camera	m ²	19,20	H. 2,96	m ²	22,08	1,00	m ²	22,08
Camera	m ²	19,69	H. 2,96	m ²	22,64	1,00	m ²	22,64
Ripostiglio lavanderia	m ²	1,77	H. 2,96	m ²	2,04	1,00	m ²	2,04
Scale (Cantina)	m ²	4,65		m ²	5,35	1,00	m ²	5,35
Risultanti	m ²	139,18		m ²	157,38		m ²	146,16

Piano Seminterrato ambiente	Superficie Netta		altezza	Superficie Lorda		coeff.	Superficie Commerciale	
Magazzino								
Deposito	m ²	11,53	H. 2,64	m ²	13,26	0,50	m ²	6,63
Stanza cantina	m ²	24,20	H. 2,64	m ²	24,20	0,50	m ²	12,10
Corridoio Disimp	m ²	15,34	H. 2,64	m ²	17,64	0,50	m ²	8,82
Stanza Centrale Termica	m ²	13,11	H. 2,64	m ²	15,08	0,50	m ²	7,54
Sottoscala	m ²	4,30	Hm. 1,45	m ²	4,95	0,45	m ²	2,23
Risultanti	m ²	68,48		m ²	75,12		m ²	37,31



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

Strutture portanti	Struttura portante composta da Pilastrini e travi in cemento armato; tamponature delle murature perimetrali in laterizio, intonacate e tinteggiate. Stato di conservazione e condizioni buone.
Solai	L'intero immobile è stato edificato con solai costruiti con travetti portanti tralicciati e laterizio, non isolati termicamente e acusticamente. Stato di conservazione e condizioni buone.
Copertura	Immobile in tipologia a doppia falda edificato con struttura portante in travetti tralicciati e laterizio, finito con coppi in cemento. La ctu non ha potuto verificare se è stata posizionata la guaina. Da una visione esterna, si notano percolamenti di acque meteoriche, il tetto necessita di riparazioni. Stato di conservazione e condizioni sufficienti.
Murature esterne	Murature perimetrali in laterizio, finito esternamente con intonacatura e tinteggiatura. Stato di conservazione e condizioni buone.
Scale	Scala esterne edificate in getto di calcestruzzo armato in opera, rivestita in pietra chiara, dotata di ringhiera e corrimano in ferro a norma. Scala interne di collegamento con cantina, edificate in getto di calcestruzzo armato in opera, rivestita in pietra chiara, dotata di corrimano. Stato di conservazione e condizioni buone.
Impianto idrico	Dotato di allacciamento e contatore acqua predisposto per l'appartamento. All'interno dell'immobile l'impianto è in tipologia sottotraccia. Stato di conservazione e condizioni buone. Si segnala che non è stato possibile verificare i collegamenti della cantina i quali potrebbero essere erroneamente allacciati su altro contatore. L'offerente deve visionare l'immobile sotto ogni profilo
Impianto Termico	L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, composto da bruciatore per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria che utilizza quale vettore energetico il gas metano. Trattasi di bruciatore murale posizionato internamente nel sottostante locale cantina, marca Ferroli, modello Bluehelix Pro 25c, con potenza presunta di 24 Kw, il bruciatore non appare di nuova generazione. L'impianto di riscaldamento si compone di tubature poste in sottotraccia e di corpi radianti terminali in alluminio e alcuni termo arredo posizionati in bagno. Condizioni sufficienti, privo di conformità, privo di certificazione d'impianto.
impianto elettrico	Per l'appartamento è in tipologia in sottotraccia, tensione 220 Volt composto da prese, derivazione, punti luce e salvavita, modello tipo Bticino con frutti e placche color nero. L'impianto appare rimaneggiato recentemente, tuttavia risulta privo di certificati d'impianto. Il vano cantina presenta un impianto elettrico coevo alla data di edificazione dell'immobile, privo di certificazione. Stato non certificato
Impianto Gas	L'immobile è dotato di impianto gas metano ai fini di riscaldamento e cottura cibi, dotato di contatore esterno, internamente è in tipologia sottotraccia con alimentazione da rete municipale. Conformità: non conforme
Fognatura	L'immobile è provvisto di collettore allacciato alla rete pubblica.
Altri impianti	L'appartamento è munito di impianto televisivo, Stato non conforme.



D.1.3.1.3 Componenti edilizie e finiture

Impianti sanitari	<p>Bagno grande: composto da lavandino, water e bidet in ceramica bianca, modello ricercato a terra, con rubinetteria in acciaio cromato, piatto doccia con box, posizionato a filo pavimento, di materiale resinoso in dimensioni maggiori dello standard. La pavimentazione è in parquet di legno conforme al resto della casa, il rivestimento è composto da piastrelle di grandi dimensioni in color grigio marrone, mentre la parte doccia è rivestita con piastrelle di medie dimensioni con trama decorativa di motivi geometrici e floreali color marrone su base chiara. Il bagno è finestrato e dotato di termoarredo, appare rimaneggiato recentemente. Condizioni buone, privo di conformità d'impianto.</p> <p>Bagno piccolo: composto da lavandino, water e bidet in ceramica bianca, modello ricercato a terra, con rubinetteria in acciaio cromato, piatto doccia con box, posizionato a filo pavimento, in materiale resinoso. La pavimentazione è in parquet di legno conforme al resto della casa, il rivestimento è composto da piastrelle di grandi dimensioni color crema, alcune con rigature crema scuro. Il bagno non è finestrato ed è dotato di termoarredo, appare costruito recentemente. Condizioni buone, privo di conformità d'impianto.</p> <p>Ripostiglio: dotato di attacchi per lavatrice ed asciugatrice.</p>
Pavimenti e rivestimenti	<p>Piano Terra: l'intero appartamento è pavimentato con parquet di listelli in legno chiaro; Il locale cucina è rivestito con piastrelle in ceramica color crema, decorati con motivi geometrici di rigature in medesima colorazione scura. Condizioni Buone</p> <p>Balcone e terrazzo pavimentati con piccole piastrelle rettangolari in color aranciato / ocra sfumato, posate a correre tipiche degli anni '70, con ribordo in pietra bianca.</p> <p>Piano Seminterrato: la parte dei locali accessori all'abitazione ad uso cantina presenta pavimenti coevi alla data di edificazione. Alcune stanze non sono rifinite con pavimento, ma solo battuto di cemento levigato, altre sono rifinite con piastrelle di ceramica chiara, effetto pepe e sale, una stanza è pavimentata con piastrelle color ocra con disegni floreali e geometrici. Condizioni sufficienti</p>
Porte e serramenti	<p>Porta d'ingresso blindata con serratura a più mandate, rivestita internamente in legno bianco, esternamente in legno marrone, con ferramenta e maniglia in materiale metallico</p> <p>Porte interne il simil legno tamburato chiaro con venature orizzontali in tonalità più scura, modello a spingere con ferramenta in materiale metallico color argento.</p> <p>Serramenti esterni di finestre e porte finestre sono costruiti in legno scuro, con doppio vetro e ferramenta in materiale metallico.</p> <p>Oscuranti composti da avvolgibili in materiale plastico con cassonetto soprastante in materiale e colore conforme ai serramenti. Condizioni buone</p> <p>Vani accessori di cantina: porte in legno tamburato in scuro tipo tanganica, prese aria composte da serramenti in legno con vetro singolo e ferramenta metallica, dotate di gratta anti intrusione, prive di oscuranti. Condizioni sufficienti</p>
Murature interne e finiture	<p>Appartamento: Le pareti interne dei locali sono realizzate con finitura a malta civile e tinteggiatura di color bianco, alcune pareti sono decorate con cromie più accese. Condizioni buone. Vani di cantina: Le pareti dei locali accessori sono realizzate con</p>



finitura a malta civile, alcune non tinteggiate, altre tinteggiatura di color bianco, in parte logora. Il sottoscala risulta non intonacato e alcune parti di muratura riporta fori o segni di riparazioni. Condizioni sufficienti.

D.1.3.1.4 Stralcio Planimetrico



D.1.3.1.5 Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'appartamento, consistenti nell'impianto elettrico, impianto idrico e termico di riscaldamento, si presentavano rimaneggiati recentemente, tuttavia privi di ogni certificazione d'impianto. Per i locali accessori, l'impiantistica risulta



coeva alla data di edificazione dell'immobile, non è stato possibile verificarne il funzionamento. Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica e della mancata presentazione delle certificazioni d'impianto, se ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa dei cespiti.

D.1.3.1.6 Valutazione della prestazione energetica dell'immobile

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

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

Fanno parte del lotto di vendita, anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli enti comuni dell'intero villino, ivi compresi il suolo su cui sorge l'immobile ai sensi dell'art. 1117 c.c., in particolare ai beni comuni non censiti,

Comune di Zevio, catasto fabbricati,

Fg 5, Part 375, Sub 4 – Corte, BCNC ai Sub 2, 7 e 8

Il sopra elencato bene comune non censito, è individuato nell'atto di pignoramento.

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

L'accesso ai beni pignorati oggetto del presente lotto, avviene dalla pubblica via Don Narciso Busti, entrando indifferentemente dai civici 12 o 13, si accede alla corte / giardino individuata al Sub 4, da qui si procede verso le scale di accesso all'appartamento.

I beni comuni sono individuati nell'atto di pignoramento

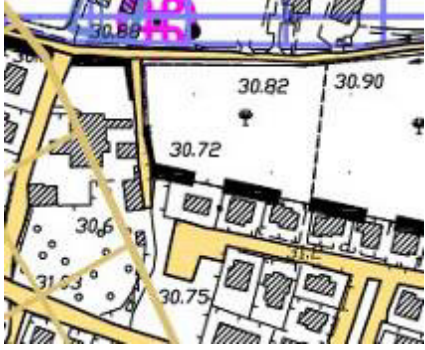
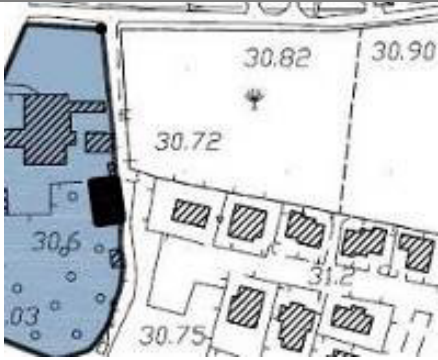
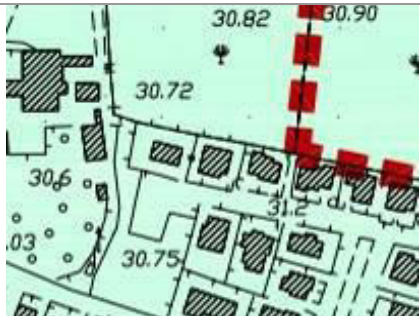
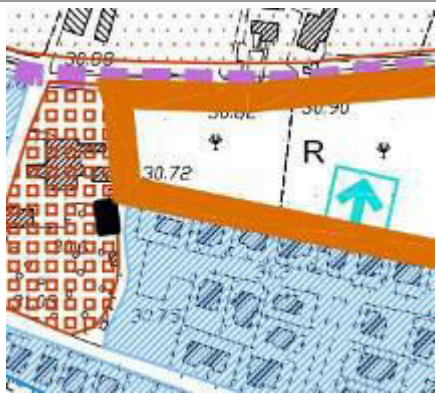
D.1.4 Situazione Urbanistica della zona

Pianificazione Territoriale, Piano di Assetto del Territorio, Variante n. 3 al PAT

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 04/12/2024, viene adottata la Variante n. 3 del Piano di Assetto del territorio di adeguamento agli strumenti urbanistici superiori.

L'immobile staggito rientra nel tessuto peri urbano del comune di Zevio, frazione di Santa Maria di Zevio e regolato dal Piano di Assetto del Territorio, secondo la seguente pianificazione:



<p>Tav 1 - Tavola dei vincoli della Pianificazione Territoriale</p>	
	<p>Tavola 1 del Piano degli Interventi Elementi Generatori di vincolo e rispettive fasce di rispetto, viene individuata strada in Viabilità Immobile inserito in "Area Bianca"</p>
<p>Tav 2 - Tavola delle Invarianti</p> 	<p>Tessuto urbano della città cuscinetto aree agresti Area all'interno dei limiti amministrativi Limite urbano, codice della strada</p>
<p>Tav 3 - Tavola delle Fragilità</p> 	<p>Compatibilità Geologica Area Idonea Art 2, 5, 1.</p>
<p>Tav 4 - Tavola della Trasformabilità</p> 	<p>Ambiti territoriali Omogenei ATO 2 – zona di Santa Maria di Zevio - Azioni strategiche Art 3.2.1 Urbanizzazione consolidata Art 3, 2, 8 Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza (presenza giardini parcheggi) Vicinanza – Valori e Tutele Culturali: Art. 2, 3, 4 , 9 Pertinenze scoperte da tutelare; Contesti figurativi dei complessi monumentali, Ambito interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale</p>



Pianificazione Territoriale - Piano degli Interventi

Vigente Piano degli Interventi adottato dal Comune di Zevio (Vr). Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



L'immobile ricade in Zona B2 - residenziale semi intensiva di completamento assoggettato ad Art 5.4; 5.6
Vicinanze Vp Verde Privato,
Vicinanze zona F3A Verde pubblico attrezzato,
Vicinanze Zona F4-31 parcheggi pubblici

La carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale, Tavola del territorio Nord, individua i beni staggiati in Ambito B2 – residenziale semi intensivo, dove le destinazioni d'uso ammesse in queste zone, sono quelle residenziali e quelle compatibili con la funzione residenziale.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Dalla verifica di rispondenza di visure, mappa e planimetrie catastali dell'immobile, confrontato con gli atti progettuali e lo stato edificato dei luoghi sono emerse alcune difformità catastali. La Planimetria Catastale dell'abitazione presenta difformità individuate sia al piano terra, sia al piano primo interrato.

Le difformità riscontrate nell'originaria Planimetria catastale consistono nella diversa distribuzione interna di tramezzi, l'edificazione di un servizio igienico e un ripostiglio aggiuntivo, occorso a seguito di una ristrutturazione eseguita priva di concessioni edilizie.



La planimetria catastale risultava altresì mancante dell'inserimento di un balcone che, se pur legittimato da progetti edilizi, risultava non presente nella precedente planimetria catastale.

Per quanto concerne lo spazio adibito a cantina / deposito in piano interrato, ex sub. 6 oggi soppresso ed accorpato al Sub 7, si è provveduto ad eseguire l'aggiornamento catastale per diversa ripartizione interna degli spazi. Di fatto la precedente planimetria mostrava un vano accessorio aperto con una sola parte chiusa a stanza, in luogo della più precisa planimetria aggiornata che restituisce la parte accessoria suddivisa in tre vani, oltre a corridoio e ripostiglio in sottoscala.

Da segnalare inoltre, che i vani ad uso deposito, accessorio all'abitazione, non godono di autonomia funzionale, godono di collegamento diretto all'appartamento soprastante tramite scala. Per questa ragione il vano deposito è stato accorpato alla planimetria catastale dell'appartamento di piano terra.

La ctu ha provveduto anche a svolgere l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, variato per una diversa ripartizione degli spazi fra il vano accessorio del sub 7, e il vano autorimessa del Sub 8.

D.1.5.1 Giudizio di conformità catastale

A seguito di aggiornamento della planimetria catastale eseguita a cura della scrivente, la ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni e la consistenza.

A seguito di volturazione d'ufficio è avvenuta la riunione di usufrutto, aggiornando anche i dati di anagrafica, mentre la richiesta di aggiornamento del numero civico, alla data di valutazione, non è stata ancora evasa.

Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con l'attuale planimetria catastale, si conferma che per effetto delle succitate variazioni, sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale dei beni che risultano conformi.

D.1.6 Situazione Edilizia dell'immobile

Atti legittimanti l'edificazione dell'immobile: A seguito di ricerca eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Zevio (Vr), è emerso che il villino in cui insiste l'appartamento oggetto del presente lotto, è stato edificato per mezzo di giusti titoli edilizi:



Concessione Edilizia n. 92/72 del 24/08/1977, n. Prot. 3291 del 23/05/1977 rilasciata al [REDACTED] con la quale si concede la costruzione di una casa di civile abitazione.

Alla Concessione viene allegato un progetto che prevede l'edificazione di un villino distribuito in piano terra / rialzato e piano primo interrato di garage e cantina, di superficie coperta mq. 140, e volume 600 mc. Il progetto risulta conforme allo stato edificato del villino fino al piano terra.

Alla concessione Edilizia **92/72** del 24/08/1977, n. Prot. 3291, segue il verbale di collaudo del 09/10/1978 depositato al genio Civile in data 23/12/1978 al n. 3259/77, a cui fa seguito il **Certificato di Abitabilità n 3291/77** che ammette l'edificazione del villino in solo piano terra.

Concessione Edilizia n. 195/192 del 19/12/1989, n. Prot. 8453 del 20/07/1989, repertorio n. 1988, rilasciata al [REDACTED] con la quale viene richiesta la concessione per i lavori di sopraelevazione di una casa di civile abitazione.

Alla concessione fa seguito la Variante n. 165/115 del 13/08/1991 a cui viene allegato un progetto che prevede l'innalzamento del villino che diviene composto da due appartamenti distribuiti in piano terra e piano primo, oltre il piano interrato.

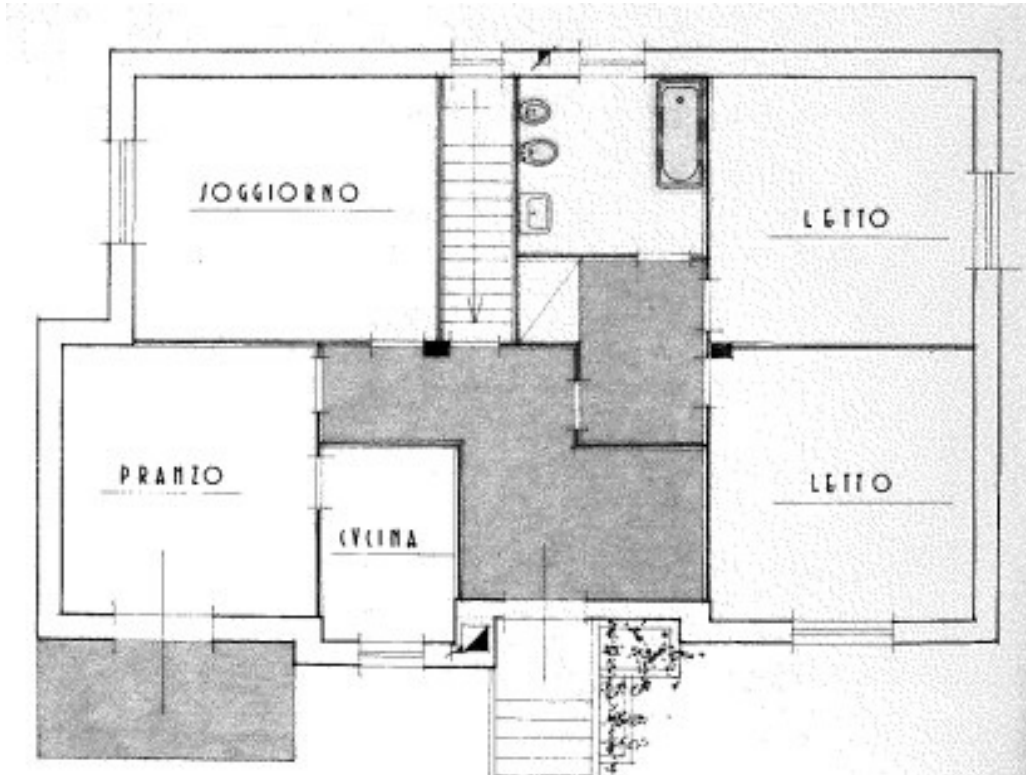
Alla concessione Edilizia **195/192** del 19/12/1989, n. Prot. 8453 ed alla Variante n. 165/115 del 13/08/1991 segue il verbale di collaudo del 19/06/1991, depositato all'ufficio del Genio Civile in data 24/06/1991 al n. 4023/90, a cui fa seguito il **Permesso di Abitabilità n 11503** del 24/12/1991, che ammette l'edificazione dell'appartamento di piano primo.

D.1.6.1 Giudizio di conformità edilizia -

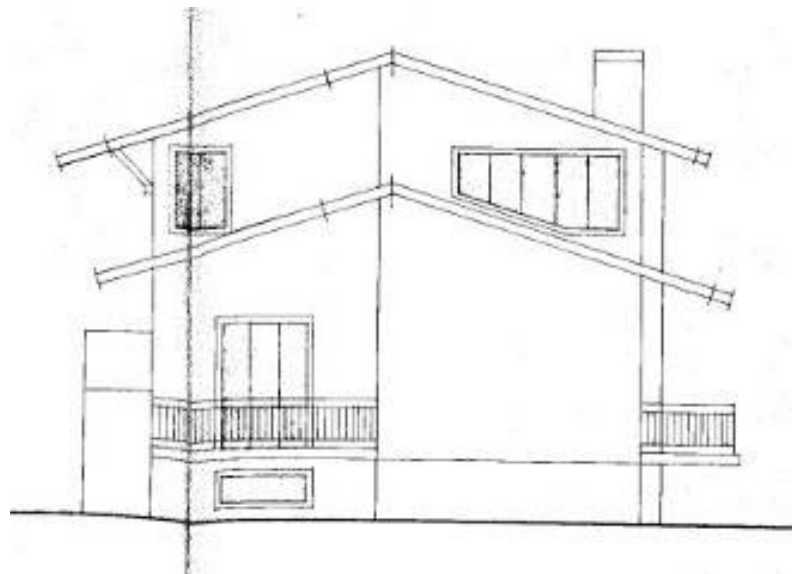
In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Zevio (Vr), ufficio Edilizia Privata, relative ai progetti edilizi che hanno assentito il villino, sono emersi i giusti titoli edilizi che ne consentono l'edificazione. Alla Prima concessione edilizia riguardante il progetto per l'edificazione del solo piano terra del 1978, fanno seguito un secondo progetto e variante del 1991 che assente l'innalzamento del villino con la creazione di un ulteriore appartamento.



Visionato lo stato dei luoghi interni all'appartamento di piano terra, confrontato con l'ultimo progetto assentito in variate, la ctu dichiara che non sussiste conformità per diversa distribuzione interna dei vani abitabili dovuti ad un rimodernamento dell'appartamento.

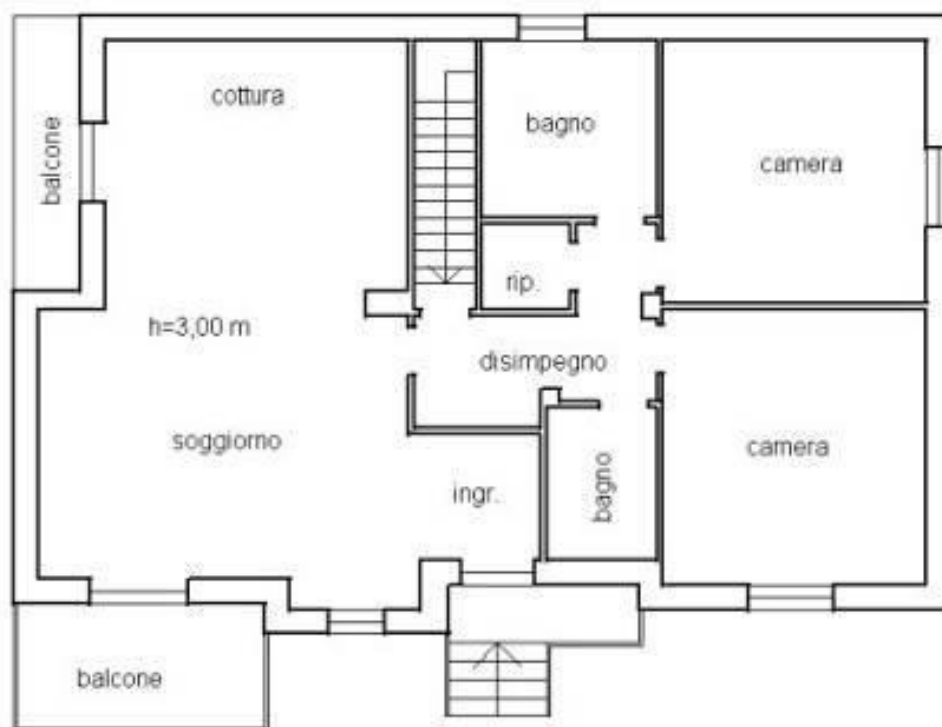


Stato di progetto concesso '78



Stato di progetto concesso '91





Stato riscontrato dell'appartamento di piano terra

Richieste informazioni agli occupanti dell'appartamento, mi confermano di aver provveduto in via personale ad un generale riordino e rinnovamento degli spazi abitativi, svolgendo opere edili con sistemazione degli impianti, privi di certificazione, omettendo il protocollo di Comunicazione Inizio Lavori presso il Comune, al fine di adeguare l'appartamento alle sopravvenute esigenze della famiglia.

Sentito il parere dei tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Zevio, trattandosi di opere interne, soggette a sola Comunicazione di Inizio Lavori, sono sanabili tramite presentazione di progetto mediante procedura "SCIA in Sanatoria – Segnalazione Certificata di Inizio Attività", per opere già eseguite ed è subordinato al pagamento di sanzione amministrativa. Riguardo i costi di regolarizzazione progettuale, trattandosi di Scia è necessario presentare la richiesta di concessione in sanatoria con e relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato. La ctu stima €. 1.200,00 per costi amministrativi e sanzione amministrativa, oltre ad € 2.000,00 per costi tecnici e progettuali. La Ctu ne tiene conto in fase valutativa.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di febbraio 2024, il bene risultava nello stato di [REDACTED] forte di un contratto di comodato d'uso, stipulato in data 01/01/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona 2, registrato in atti privati serie N3 al n. 1613, il giorno 18/05/2022. [REDACTED]

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

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, riguardo l'appartamento inerente il presente lotto, emerge la registrazione di [REDACTED] stipulato in data 01/01/2022, registrato Ufficio di Verona 2, agli atti privati serie N3 al n. 1613, il giorno 18/05/2022. Il contratto di comodato d'uso gratuito è non opponibile al creditore procedente.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

D.1.8.1.2 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale nascente da Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo del 23/05/2005, n. Rep.2063/2005, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona cf 80025900236, con sede Verona, Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/03/2006, ai n 13143 RG e n 3311 RP

Importo totale: €. 1.000.000,00

Importo Capitale: €. 70.745,56

A Favore di: [REDACTED]

A Carico di: [REDACTED]

Per i beni: - NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

Fg 5; Part 375; Sub 1, Cat A/2, vani 6, PT

Fg 5; Part 375; Sub 2, Cat A/2, vani 5,5, P1

Fg 5; Part 375; Sub 3, Cat C/6, mq 46, S1



Fg 5; Part 375; Sub 4, Nat CO Corte o Resede
NCT Comune di Zevio (Vr)

NCT Fg 5; Part 375; Natura T Cons. 08 are 50 cent.

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 5.094,00

D.1.8.1.3 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare, con atto Giudiziario di pignoramento immobiliare del 01/12/2024, n. Rep. 9382/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Verona, registrato a Verona in data 08/01/2025, ai n. 442 R.G. e 303 R.P., veniva colpita il diritto di proprietà della quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti civico 6

Fg 5; Part 375; Sub 2, Cat A/2, vani 5,5, P1 - Abitazione

Fg 5; Part 375; Sub 3, Cat C/6, mq 46, S1 - Autorimessa

Fg 5; Part 375; Sub 5, Cat A/2, vani 5,5, PT - Abitazione

Fg 5; Part 375; Sub 6, Cat C/2, mq 68, S1 - Magazzino

Fg 5; Part 375; Sub 4, Cat E Ente Comune, PT censito ai Terreni

NCT Fg 5; Part 375; Natura EU – Ente urbano cons. 8 are 50 cent

Precedente identificazione: NCEU - Fg 5; Part 375; Sub 1.

A carico di: [REDACTED]

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00

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

- Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Altre convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado. Non noti
- Altri Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca del creditore precedente: non noti
- Fondo Patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter c.c.: nessuno
- Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno
- Vincoli Condominiali: Non è costituito condominio
- Atti di asservimento edilizio: Non sono note convenzioni edilizie o atti di asservimento.



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

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito delle risultanze storiche ipotecarie prodotte agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici opponibili al procedimento

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

In riferimento all'appartamento in oggetto, non sono noti elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sull'immobile.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Appartamento oggetto di vendita, è parte di un villino bifamiliare interamente in proprietà al soggetto esecutato, alla data del sopralluogo non è costituito condominio. Gli occupanti provvedono a suddividere in quota le poche spese comuni, non è accertato se vi siano spese condominiali insolute riferite al biennio precedente.

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

Trattasi di immobile residenziale ad uso abitazione, bene non strumentale.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile residenziale costruito in regime di edilizia libera, non sono state riscontrate convenzioni o finanziamenti pubblici.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile è pignorato per l'intero ed è in proprietà della parte esecutata per la quota di intera piena proprietà. Non sono previste separazioni o progetti di divisione.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Lotto n 1 NCEU - Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti
Foglio 5; Part. 375; Sub. 7; Cat. A/2; Cls. 2; Cons. 6,5 Vani;
sup. cat. Tot. 190 mq; Tot esc. aree scop. 185 mq; Rend. €. 419,62



Fa parte del lotto n 1 di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non Censiti individuati NCEU Comune di Zevio Fg 5; Part 375; Sub 4, BCNC, giardino condominiale Intera Piena proprietà pari a 1000/1000 di compendio immobiliare a destinazione abitativa, la cui consistenza di progetto è pari a:

ambiente	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale	
Appartamento Piano Terra	m ²	139,18	m ²	157,38	m ²	146,16
Accessorio all'appartamento	m ²	68,48	m ²	75,12	m ²	37,31
Risultanti	m ²	207,66	m ²	232,50	m ²	183,47

D.1.13.2 Criteri di Stima

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

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

Procedo ad effettuare una ricerca di immobili compravenduti recentemente riferiti ad un segmento di mercato affine. Mediante poi aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative degli immobili resi disponibili, quali: superfici principali e superfici secondarie, grado di manutenzione, stato degli impianti tecnologici, si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa degli immobili presi in esame da cui si determina il prezzo a metro quadro commerciale per ogni comparabile preso in considerazione. Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo medio, che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie commerciale ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Per il bene in oggetto, per le ragioni sopra evidenziate, ho verificato l'effettiva compravendita di n. 3 immobili nel segmento di categoria catastale A/2, ovvero immobili situati nella medesima zona di riferimento o zone limitrofe comparabili, situati in contesti di



villino similari o piccole realtà condominiali, aventi medesime caratteristiche tecniche ed edilizie, con finiture rimaneggiati recentemente e data di costruzione comparabile all'immobile soggetto di stima, compravenduti fra marzo e dicembre 2024.

D.1.13.2.1 Fonti di Informazione

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori immobiliari definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Stimatrix –City

Atti notarili di compravendita rilevati dal portale Ufficio delle Entrate.

D.1.13.2.2 Rilievo di beni Comparabili:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2024 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nella frazione di Santa Maria, Comune di Zevio (Vr), via Don Narciso Busti 10, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg 5 map 234 sub 2, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 125,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 380.000,00 €, ubicato nella frazione di Santa Maria, Comune di Zevio (Vr), via Don Narciso Busti 6, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg 5 map 312 sub 1, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 321,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2024 al prezzo di 160.000,00 €, ubicato nella frazione di Santa Maria, Comune di Zevio (Vr), via Furke 19, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg 5 map 733 sub 3, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 136,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D.1.13.2.3 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject
Comune	Zevio	Zevio	Zevio	Zevio
Località - Indirizzo	Don Narciso Busti 10	Don Narciso Busti 6	via Furke 19	Don Narciso Busti 12/13
Identificazione Catastale	F5 P234 S2	F5 P312 S1	F5 P733 S3	F5 P375 S7

Tribunale di Verona E.I. n. 335/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



Anno di Costruzione Agibilità	1.980	1.971	2.004	1.980
Data Stipula Atto	13/12/2023	30/07/2024	29/02/2024	mar-25
Superficie Abitativa	113,00	281,00	91,00	140,00
Superfici Balconi e Terrazzi	12,00	40,00	45,00	18,00
Superficie Lorda principale Totale	125,00	321,00	136,00	158,00
Prezzo di vendita	130.000,00	380.000,00	160.000,00	-
costo marginale mese	216,67	633,33	266,67	03/2025
Data (mesi)	-650,00	-7.600,00	-1.866,67	-
costo marginale superficie principale	1.114,92	1.114,92	1.114,92	1.114,92
Superficie principale (mq)	30.102,92	-157.204,12	54.631,22	-
Prezzo marginale Balconi (mq)	334,48	334,48	334,48	-
Balconi (mq)	2.006,86	-7.358,49	-9.030,87	-
Prezzo marginale Servizi	9.000,00	9.000,00	9.000,00	-
Servizi (bagni) (n.)	9.000,00	-9.000,00	0,00	-
prezzo marginale Livello di Paino	650,00	1.890,55	800,00	-
Livello di Piano (n.)	0,00	-1.890,55	0,00	-
Prezzo marginale stato manutentivo	26.000,00	6.400,00	6.400,00	-
Stato di Manutenzione	52.000,00	0,00	6.400,00	-
Autorimessa Prezzo marg. indice mercantile	720,00	720,00	720,00	-
Autorimessa valore marginale	-17.280,00	-30.960,00	-15.120,00	-
Locali Accessori P. Marg indice mercantile	980,00	980,00	980,00	-
Locali accessori Valore Marginale	51.940,00	49.980,00	58.800,00	-
Impiantistica 0 assente 3 nuovo	3	3	3	0
Impiantistica 0 assente 3 nuovo	2.000,00	2.000,00	2.000,00	-
Prezzo corretto	259.119,78	217.966,85	255.813,68	244.300,10
Prezzo Scaturito Soggetto			€/mq	1.546,20

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione dell'immobile, la consistenza, il grado di manutenzione dello stesso; tenuto conto dello stato di immobile recentemente rimaneggiato, la sottoscritta Ctu stima un valore complessivo dell'immobile di cui lotto n. 1 beni pignorati arrotondato a:

€. 244.300,00 (duecentoquarantaquattromilatrecentoeuro/36cent)



D.1.13.3 Adeguamenti e correzioni della Stima

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

Per eventuali spese condominiali insolute, la ctu ammette l'importo di €. 500,00

Costi necessari per verifica degli impianti ad opera di tecnici specializzati, ed emissione delle dovute certificazioni d'impianto elettrico idrico e gas, si ammette l'importo di €. 4.500,00

Costi tecnici di progetto per presentazione Scia in Sanatoria per opere già assentite e per opere di chiusura varco fra vano accessorio sub 7 ed autorimessa sub 8 da eseguire a carico degli assegnatari, la ctu ammette l'importo di €. 8.600,00 comprensivo di spese tecniche, sanzione e oneri amministrativi.

Presentazione di nuovo accatastamento a seguito della chiusura varco € 800

La CtU applica una riduzione del valore di mercato di circa il 5% dovuto ad oneri di regolarizzazione, per eventuali riparazioni del tetto, per lo stato di conservazione e di manutenzione del cespite, per ulteriori possibili difformità urbanistica dell'immobile e dello stabile intero risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 4% dovuto ad oneri di regolarizzazione, per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

D.1.13.4 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Prezzo base d'asta, **dell'intera piena proprietà** pari a **1000/1000** per i beni in capo all'esecutato, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€. 209.000,00 (duecentonovemilaeuro)

.....

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

.....



D.2 LOTTO 2 – APPARTAMENTO IN PIANO TERRA, COMUNE DI ZEVIO (VR)

Intera Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni siti in Comune di Zevio (Vr), frazione Santa Maria di Zevio (Vr), via Don Narciso Busti, piano primo e autorimessa.

NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 2; Cat. A/2; Cls. 4; Cons. 5,5 Vani;
sup. cat. Tot. 133 mq; Tot esc. aree scop. 128 mq; Rend. €. 511,29

NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 8; Cat. C/6; Cls. 2; Cons. 44 Mq;
sup. cat. Tot. 53 mq; Rend. €. 136,4

Fa parte del lotto n. 2 di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non censiti individuati NCEU Comune di Zevio Fg 5; Part 375; Sub 4, BCNC, che trova corrispondenza ai Terreni in qualità Ente Urbano di consistenza 08 are 50 cent.



D.2.1 Proprietà

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

Per **Atto di Compravendita** del 26/05/1977 a rogito del Notaio Guido Paulone con sede Zevio (Vr), n Rep 41711 del Notaio Paulone, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 14/06/1977, ai n. 11394 R.G. e 8926 R.P.

Per i beni: l'allora appezzamento di terreno su cui poi sono stati edificati i beni staggiti, identificato al Catasto Terreni, Comune di Zevio, sezione C, Foglio V, map n. 88/AL, are 8,50 red. Dom L. 63,75 Red. Agr. L 23,80



A Favore di: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Per **Atto di compravendita** del 15/12/2004 a rogito del Notaio Francesco Sarullo con sede Zevio (Vr), n Rep 6862/4079 del Notaio Sarullo, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 17/12/2004 ai n. 56336 RG e 33995 RP.

A Favore di: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per i beni: - NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

Fg 5; Part 375; Sub 1, Cat A/2, vani 6, PT

Fg 5; Part 375; Sub 2, Cat A/2, vani 5,5, P1

Fg 5; Part 375; Sub 3, Cat C/6, mq 46, S1

Fg 5; Part 375; Sub 4, Nat CO Corte o Resede

NCT Comune di Zevio (Vr)

NCT Fg 5; Part 375; Natura T Cons. 08 are 50 cent.

Si segnala Ricongiungimento di Usufrutto in morte di [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 6854.1/2007, Pratica n VR 0075818 in atti dal 02/03/2007 ed il

[REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 15663.1/2025, Pratica n VR 0090625 in atti dal 31/03/2025, la

[REDACTED]

[REDACTED]

D.2.1.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali

I beni trascritti nell'atto di Pignoramento, corrispondono a quelli effettivamente in proprietà dell'esecutato per aver acquistato la nuda proprietà a mezzo di atti notarili di compravendita



a firma del Notaio Sarullo, a cui hanno fatto seguito è seguito gli atti di riunione di usufrutto in morte del padre e della madre, pertanto è divenuto pieno proprietario per l'intero.

La scrivente CTU dichiara la corrispondenza delle quote dei beni nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza del collegamento al ventennio.

Gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione del bene oggetto di pignoramento.

D.2.1.2 Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto

L'esecutato alla data di acquisto dei beni si trovava nello stato di separata legalmente dal coniuge con cui aveva contratto matrimonio in data 26/05/1990, in regime di separazione dei beni.

L'esecutato alla data di notifica del pignoramento dei beni si trovava nello stato di separata legalmente, si allegano estratto di matrimonio, Stato Famiglia e residenza. L'esecutato non risulta residente nell'immobile pignorato.

D.2.1.3 Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune

Sono stati esercitati gli accessi agli atti presso le pubbliche amministrazioni al fine di reperire la documentazione anagrafica degli occupanti l'immobile. Dalle ricerche effettuate, presso l'immobile identificato al Sub. 2, piano primo di via Don Narciso Busti civico 13, risulta iscritta la famiglia anagrafica così composta: [REDACTED] ed il marito Pelizzari Alberto, residenti nell'immobile dalla data del 1990 circa.

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto del presente lotto di vendita risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue: NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti civico 12 e 13

NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 2; Cat. A/2; Cls. 4; Cons. 5,5 Vani;
sup. cat. Tot. 133 mq; Tot esc. aree scop. 128 mq; Rend. €. 511,29

NCEU Foglio 5; Part. 375; Sub. 8; Cat. C/6; Cls. 2; Cons. 44 Mq;
sup. cat. Tot. 53 mq; Rend. €. 136,4

Fa parte del lotto n. 2 di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non censiti individuati NCEU Comune di Zevio Fg 5; Part 375; Sub 4, BCNC

Dati anagrafici riportati: [REDACTED]
[REDACTED]



D.2.2.1 Variazioni Catastali di rilievo

Variazione catastale eseguita a cura della Ctu, resesi necessaria per aggiornamento della planimetria catastale, occorsa per minime difformità rispetto lo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate nell'originaria Planimetria catastale riguardano la diversa collocazione della porta di ingresso al bagno principale, erroneamente collocata con accesso dal soggiorno, piuttosto che più correttamente, collocata in accesso dal disimpegno della zona notte.

Per quanto concerne il vano adibito ad autorimessa, l'aggiornamento catastale è dovuto per diversa ripartizione degli spazi che ha comportato una lieve correzione della metratura a favore del sub adiacente. La ctu ha provveduto anche a svolgere l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, variato per una diversa ripartizione degli spazi di cantina in sub 7 e vano autorimessa sub 8. Aggiornamento catastale secondo le seguenti variazioni:

Esistevano al NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

Fg 5; Part 375; Sub 3, Cat C/6, mq 46, S1 - Autorimessa

L'aggiornamento planimetrico ha determinato la variazione dell'elaborato planimetrico relativo la particella censita al NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

Fg 5; Part 375; Sub 2, Cat A/2, vani 5,5, P1 - Abitazione

con Variazione Catastale n. 79159.1/2025 del 20/03/2025, eseguita con protocollo VR0079159, in atti dal 30/06/2023, i Beni identificati al: NCEU Comune di Zevio (Vr), Fg 5; Part 375; Sub 3 veniva Soppresso.

La soppressione ha originato i beni immobili Frazionati e Fusi identificati al:

Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

NCEU Foglio **5**; Part. **375**; Sub. **8**; Cat. **C/6**; Cls. **2**; Cons. **44** Mq;
sup. cat. Tot. **53** mq; Rend. € **136,34**

A seguito delle nuove costituzioni, gli immobili hanno subito anche la variazione per aggiornamento dei dati di Classamento, di Consistenza immobiliare, superficie e rendita, assumendo le nuove identificazioni catastali.

La ctu segnala che le visure catastali per immobile riportano i corretti dati di toponomastica ma la superata indicazione del civico, individuato al n. 6 in luogo per i più attuali civici 12 e



13. La diversa individuazione del civico riportato in indirizzo, non influisce in alcun modo sulla correttezza dei dati identificativi e di classamento catastali

D.2.2.2 Giudizio di conformità catastale

A seguito di aggiornamento delle planimetrie Catastali e per le ragioni evidenziate al paragrafo precedente, gli attuali identificativi catastali sono esatti e riconducibili ai dati catastali contenuti in atto di pignoramento e in nota di trascrizione di pignoramento; la scrivente Ctu, a seguito di aggiornamento planimetrico degli immobili, dichiara la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali che risultano quindi conformi.

D.2.2.3 Localizzazione e Confini

L'appartamento con ingresso indipendente sito al piano rialzato, di villino bifamiliare sito in via Don Narciso Busti ai civici 12 e 13, frazione di Santa Maria di Zevio (Vr), è inserito in area residenziale composta prevalentemente da villini mono o bifamigliari edificati centralmente su lotto di terreno. L'appartamento risulta meglio identificato come segue: Confina a Nord con Comune di Zevio fg 5, Part. 87 e 314; a Sud con fg 5, Part. 288, strada e parcheggio pubblico; confina ad Est con Part 208; ad Ovest confina con Part 297.

D.2.3 Descrizione dei beni - Contesto



Caratteristiche della zona

Comune di Zevio, Frazione di Santa Maia di Zevio (Vr) LA zona è situata a circa 2 Km dal Comune principale di Zevio, dista Km 5 da San Giovanni Lupatoto e circa km 10 dalle porte della città di Verona. La frazione è caratterizzata da insediamenti abitativi, negozi e servizi, dotata di standard a parcheggio e verde pubblico.



Viabilità e Collegamenti pubblici	la zona è collegata con strade statali, superstrada e ferrovia nella vicina Verona. Servizio interurbano di trasporto pubblico con orari prestabiliti.
Servizi istituzionali e di istruzione	Nelle vicinanze sono dislocati: Municipio; Polizia urbana; ufficio postale, nido, scuola materna; scuola primaria di primo e secondo grado, Centro Medico, centro sportivo e altri servizi.
Servizi di zona attività commerciali	La zona è servita da alcuni negozi al dettaglio come Farmacia, banca, bar e locali pubblici. Nei Comuni confinanti sono presenti cinema, teatro e Centro Commerciale.

D.2.3.1 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il Lotto 1 si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento disposto al piano Primo di villino bifamiliare edificato nel 1977, ed innalzato in piano primo nel 1990 costruito, con buoni standard edilizi, centralmente su lotto di terra di circa mq 850 ad uso giardino condominiale.

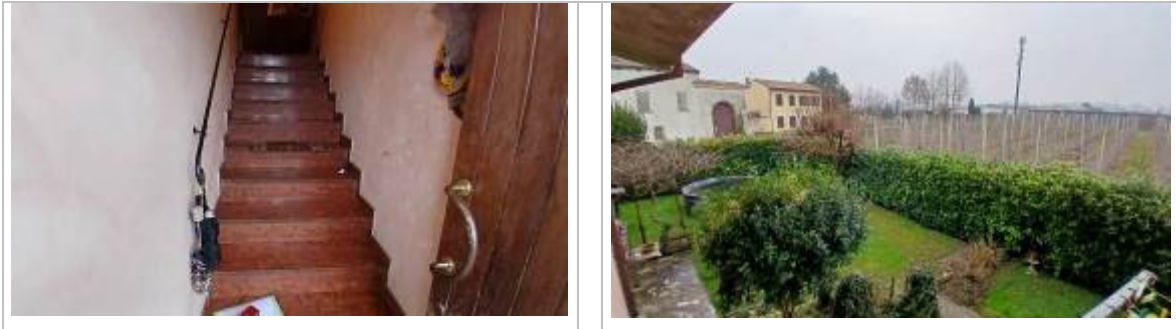


L'immobile si distribuisce in piano primo e primo interrato dove trova posto l'autorimessa accessibile tramite cancello carraio e rampa.

Si segnala che in base all'espressa indicazione degli inquilini residenti, l'autorimessa non è accessibile con automezzi a causa della difficoltà di manovra dovuta a rampa di accesso troppo stretta. Il vano autorimessa è utile al rimessaggio di mezzi a due ruote.



L'appartamento in piano primo, edificato nel 1990, si compone di rampa di scale esterna, che prosegue poi all'interno dell'immobile. Giunti al piano, si accede in un ampio soggiorno con zona cottura, l'appartamento è poi composto da due servizi igienici, due camere matrimoniali, ripostiglio, terrazzo per complessivi mq 132 circa di superficie netta, corrispondente a mq 148 lorda. Al piano seminterrato prende posto l'autorimessa con accesso esterno dal cancello carraio, si tratta di un unico vano di mq 44 di superficie netta, per mq 50 lorda.



L'appartamento internamente si presenta con finiture coeve alla data di edificazione, tuttavia rifinito con prodotti di pregio come con pavimentazioni in marmo rosso Verona nelle zone giorno e parquet di legno nelle zone notte.



L'ampio soggiorno è suddiviso in area cottura e area a giorno, è dotato di finestre e una ampia vetrata apribile a correre che pone l'accesso al terrazzo. Soggiorno e terrazzo sono pavimentati con marmo rosso Verona levigato in opera; il terrazzo è dotato di camino da cottura, un secondo camino da arredo è collocato in soggiorno.

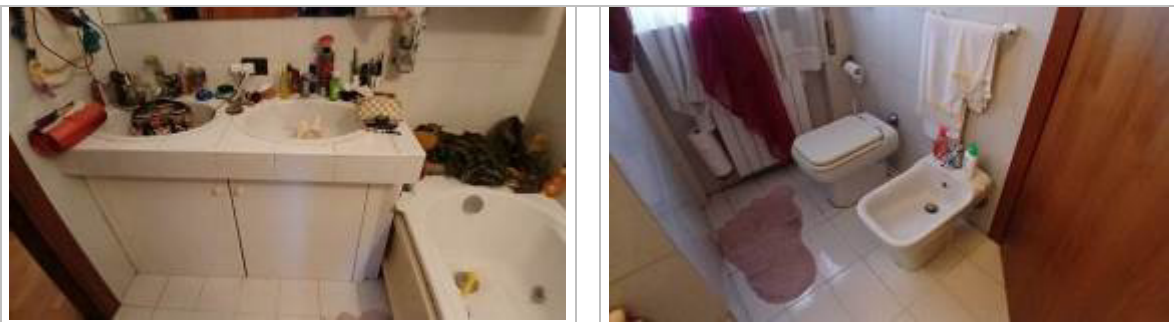




Il terrazzo si presenta di buone dimensioni è dotato di parapetto in muratura, esternamente il terrazzo affaccia direttamente sugli spazi adibiti giardino condominiale e sulla pubblica via, senza uscita, che termina con ampio parcheggio pubblico.

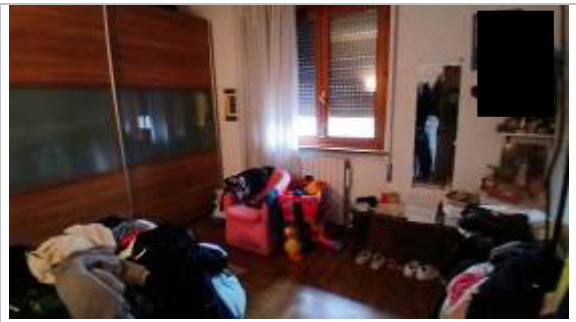
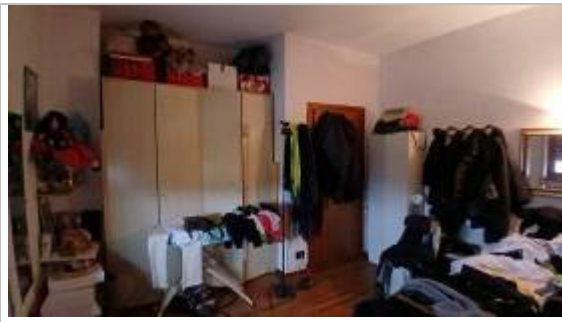
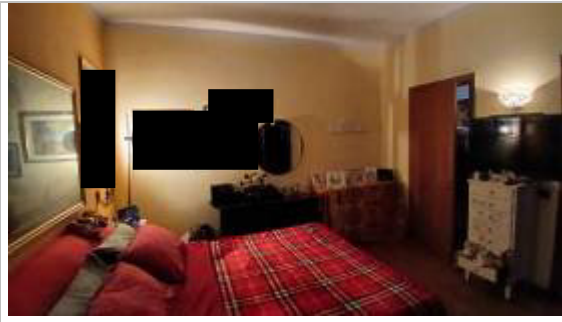


Una porta suddivide l'area giorno da quella adibita a zona notte dove trovano posto due camere di buone dimensioni, definite matrimoniali, oltre a due servizi igienici ed un ripostiglio ad uso lavanderia. Si segnala che un servizio igienico è non più utilizzabile dovuto a vetustà; con tubature che non scaricano, vasca rotta, miscelatori ostruiti.

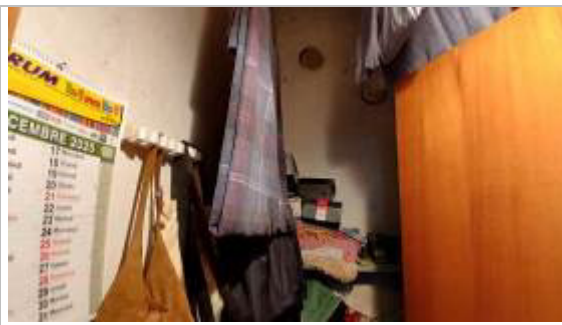


L'appartamento è edificato nel 1990, da allora costantemente mantenuto ma non rinnovato, fatto eccezione del servizio igienico che si presenta inutilizzabile. Presenta pavimentazione in Parquet di legno scuro nelle camere, marmo rosso nelle zone soggiorno e terrazzo. La casa gode di impianto di riscaldamento autonomo, con bruciatore di vecchia generazione, posizionato all'interno del ripostiglio.





Due servizi igienici; il primo rinnovato recentemente dotato di tre sanitari con doccia in misure standard e attacchi per lavatrice.



Il secondo servizio si presenta in dimensioni più ampie, è direttamente accessibile dalla stanza da letto, si presenta edificato nel 1990, si presenta con vasca rotta, e attrezzature non funzionanti.



Al piano seminterrato prende posto il locale autorimessa, accessibile solo tramite rampa carraia condominiale. Si compone di un unico locale dotato di finestre poste nelle estremità alte che non danno veduta, con pavimentazione di fine anni '70, con alcune piastrelle frantumate, rotte o mancante. Il vano è dotato di portone in ferro anni 70, apribile manualmente a spingere.

Si segnala, in riferimento alle indicazioni degli inquilini, l'autorimessa non è accessibile con automezzi a causa della difficoltà di manovra dovuta a rampa di accesso troppo stretta. Il vano autorimessa è utile al rimessaggio di mezzi a due ruote.



Da segnalare inoltre che attualmente il vano autorimessa Sub 8, è direttamente collegato con il vano accessorio all'abitazione di Sub 7, facente parte di altro lotto di vendita. Detta varco di collegamento comprensivo dei rispettivi allacciamenti, dovrà essere chiuso e murato a cura e spese dei futuri assegnatari; la ctu ne ammette i costi.

D.2.3.1.1 Dimensioni - L'immobile risulta così composto:

ambiente	Superficie Netta		altezza	Superficie Lorda		coeff.	Superficie Commerciale	
Scale esterne	m ²	11,70		m ²	11,70	0,50	m ²	5,85
Scale interne	m ²	5,52		m ²	6,35	1,00	m ²	6,35
Soggiorno	m ²	27,97	H. 2,98	m ²	32,17	1,00	m ²	32,17
Cucina	m ²	19,11	Hm. 3,23	m ²	21,98	1,00	m ²	21,98
Terrazzo	m ²	12,00		m ²	12,00	0,35	m ²	4,20
Corridoio Disimp	m ²	6,66	H. 2,98	m ²	7,66	1,00	m ²	7,66
Bagno	m ²	5,95	H. 2,98	m ²	6,84	1,00	m ²	6,84
Bagno	m ²	4,98	H. 2,98	m ²	5,73	1,00	m ²	5,73
Camera	m ²	18,66	H. 2,98	m ²	21,46	1,00	m ²	21,46
Camera	m ²	16,96	H. 2,98	m ²	19,50	1,00	m ²	19,50
Ripostiglio	m ²	2,41	H. 2,98	m ²	2,77	1,00	m ²	2,77
Risultanti	m ²	131,92		m ²	148,15		m ²	134,50



ambiente	Superficie Netta		altezza	Superficie Lorda		coeff.	Superficie Commerciale	
Autorimessa Sub 8	m ²	43,87	H. 2,64	m ²	50,45	0,50	m ²	25,23
Risultanti	m ²	43,87		m ²	50,45		m ²	25,23

D.2.3.1.2 Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Strutture portanti	Struttura portante composta da Pilastrini e travi in cemento armato; tamponature delle murature perimetrali in laterizio, intonacate e tinteggiate. Stato di conservazione e condizioni buone.
Solai	L'intero immobile è stato edificato con solai costruiti con travetti portanti tralicciati e laterizio, non isolati termicamente e acusticamente. Stato di conservazione e condizioni buone.
Copertura	Immobile in tipologia a doppia falda edificato con struttura portante in travetti tralicciati e laterizio, finito con coppi in cemento. La ctu non ha potuto verificare se è stata posizionata la guaina. Da una visione esterna, si notano percolamenti di acque meteoriche, il tetto necessita di riparazioni. Stato di conservazione e condizioni sufficienti.
Murature esterne	Murature perimetrali in laterizio, finito esternamente con intonacatura e tinteggiatura. Stato di conservazione e condizioni buone.
Scale	Parte esterna: edificate in getto di calcestruzzo armato in opera, rivestita in piastrelle di simil cotto in tonalità rosso scuro, alcune sono in sottosquadra o rotte, dotata di ringhiera e corrimano in materiale metallico a norma; parte interna: edificate in getto di calcestruzzo armato in opera, rivestita in pietra di rosso Verona chiara, dotata di corrimano. Stato di conservazione e condizioni buone.
Impianto idrico	Dotato di allacciamento e contatore acqua predisposto per l'appartamento. All'interno dell'immobile l'impianto è in tipologia sottotraccia. Stato di conservazione e condizioni sufficienti.
Impianto Termico	L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, composto da bruciatore per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria che utilizza quale vettore energetico il gas metano. Trattasi di bruciatore murale posizionato internamente nel vano ripostiglio, marca Baxi, modello Luna 3, con potenza presunta di 24 Kw, il bruciatore è a camera aperta e versa nello stato di vecchio. L'impianto di riscaldamento si compone di tubature poste in sottotraccia e di corpi radianti terminali in alluminio e alcuni termo arredo posizionati in bagno. Condizioni sufficienti, privo di conformità, privo di certificazione d'impianto.
impianto elettrico	In tipologia in sottotraccia, tensione 220 Volt composto da prese, derivazione, punti luce e salvavita, con frutti e placche color nero, risalenti al 1990. L'impianto non



	appare rimaneggiato e risulta privo di certificati d'impianto. Il vano autorimessa presenta un impianto elettrico del 1978 privo di certificazione. Stato non certificato Si segnala che non è stato possibile verificare i collegamenti dell'autorimessa i quali potrebbero essere erroneamente allacciati su altro contatore. L'offerente deve visionare l'immobile sotto ogni profilo.
Impianto Gas	L'immobile è dotato di impianto gas metano ai fini di riscaldamento e cottura cibi, dotato di contatore esterno, internamente è in tipologia sottotraccia con alimentazione da rete municipale. Conformità: non conforme
Fognatura	L'immobile è provvisto di collettore allacciato alla rete pubblica.
Altri impianti	L'appartamento è munito di impianto televisivo, Stato non conforme.

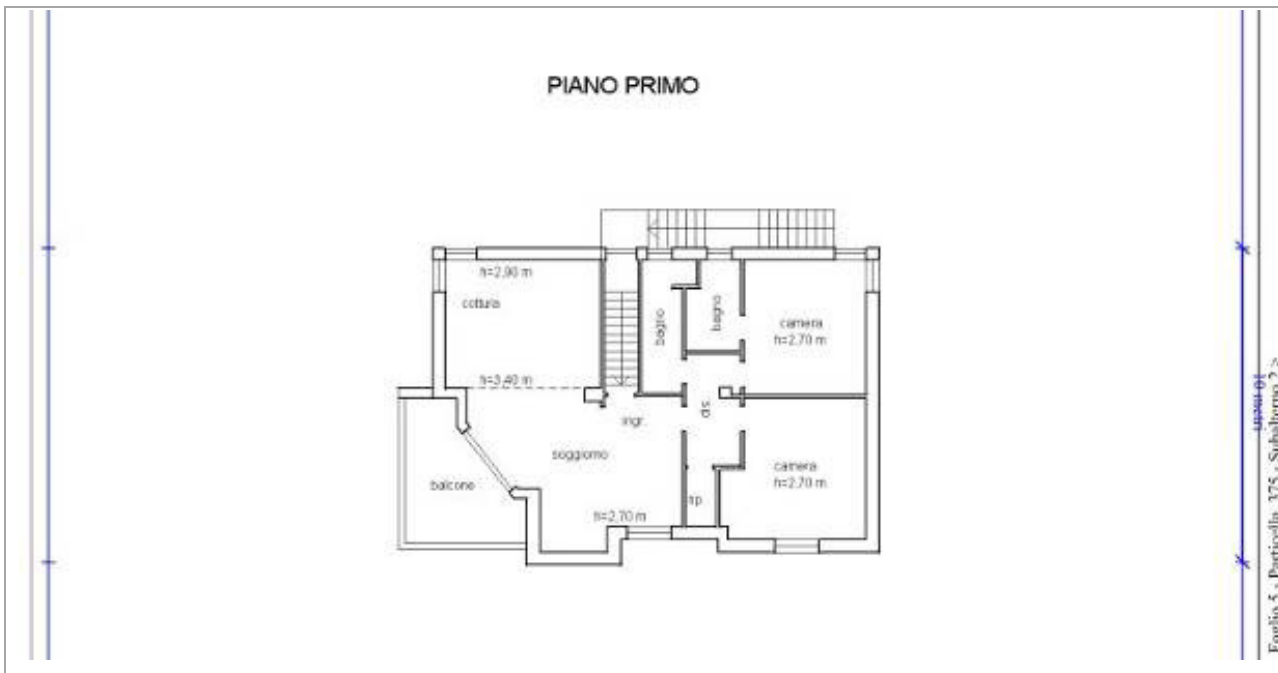
D.2.3.1.3 Componenti edilizie e finiture

Impianti sanitari	<p>I° Bagno, ristrutturato recentemente, composto da lavandino, water e bidet in ceramica bianca, modello a terra, attacco per lavatrice, con rubinetteria in acciaio cromato, piatto doccia in ceramica con box in misura standard. La pavimentazione è composta da piastrelle rettangolari in colore marrone a terra, medesime nel rivestimento in colore marrone e crema disposte a righe orizzontali. Il bagno è finestrato e dotato di termoarredo. Condizioni buone, privo di conformità d'impianto.</p> <p>II° Bagno con accesso diretto dalla camera padronale. Composto da lavandino doppio in muratura, water e bidet in ceramica bianca, modello a terra, con rubinetteria in acciaio cromato, con vasca in materiale plastico, in più punti rotta ed inutilizzabile. Il bagno è del 1990, mai rimaneggiato, con tubature ostruite e non funzionanti. Pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica chiara, alcune con inserti floreali. Alcune piastrelle si presentano rotte. Il bagno è finestrato e dotato di termosifone. Condizioni insufficienti, bagno inutilizzabile.</p>
Pavimenti e rivestimenti	L'appartamento è pavimentato nella zona giorno e terrazzo, con lastre di marmo rosso tipo Verona privo di fughe, lucidato in posa; la zona notte è pavimentata con parquet di listelli in legno scuro. Condizioni Buone
Porte e serramenti	<p>Porta d'ingresso costruita in legno pesante non blindato, particolarmente rovinata dalle zampate del cane, con serratura semplice a più mandate, con ferramenta e maniglia in materiale metallico color oro. Condizioni scarse.</p> <p>Porte interne il simil legno tamburato scuro risalenti agli anni '90, alcune con inserti in verto colorato, tutte con apertura a spingere</p> <p>Serramenti esterni di finestre e porte finestre sono costruiti in legno scuro, con doppio vetro e ferramenta in materiale metallico.</p> <p>Oscuranti: alcuni composti da avvolgibili in materiale plastico con cassetto soprastante, stato vecchio; altre finestre sono dotate di oscuranti esterni in legno</p>



	color verde, con apertura a pacchetto, altri infissi sono privi di oscuri.
Murature interne e finiture	Appartamento: Le pareti interne dei locali sono realizzate con finitura a malta civile e tinteggiatura di color bianco, alcune pareti sono decorate con cromie più accese. Condizioni buone. Vani di cantina: Le pareti dei locali accessori sono realizzate con finitura a malta civile, alcune non tinteggiate, altre tinteggiatura di color bianco, in parte logora. Il sottoscala risulta non intonacato e alcune parti di muratura riporta fori o segni di riparazioni. Condizioni sufficienti.
Autorimessa	Locale di buone dimensioni tuttavia, in riferimento alle indicazioni degli inquilini si segnala che l'autorimessa non è accessibile con automezzi a causa della difficoltà di manovra dovuta a rampa di accesso troppo stretta. Il vano autorimessa è utile al rimessaggio di soli mezzi a due ruote. Il locale è dotato di prese aria apribili, di portone a doppia anta apribile manualmente a spingere costruito in materiale metallico e vetro, con serratura semplice. E' pavimentata con piastrelle in ceramica chiara risalenti agli anni 70. Presenta un impianto elettrico con prese e punti luce al neon, tuttavia non è stato possibile verificarne l'allacciamento sul corretto contatore l'assegnatario dovrà farsi carico di predisporre l'allacciamento. Da segnalare inoltre che attualmente il vano autorimessa Sub 8, è direttamente collegato con il vano accessorio all'abitazione di Sub 7, facente parte di altro lotto di vendita. Detta varco di collegamento comprensivo dei rispettivi allacciamenti, dovrà essere chiuso e murato a cura e spese dei futuri assegnatari; la ctu ne ammette i costi.

D.2.3.1.4 Stralcio Planimetrico





D.2.3.1.5 Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'appartamento, consistenti nell'impianto elettrico, impianto idrico e termico di riscaldamento, si presentavano edificati nel 1990, regolarmente mantenuti, tuttavia privi di ogni certificazione d'impianto. Per il locale accessorio di autorimessa, l'impiantistica risale agli anni '70, non è stato possibile verificarne il funzionamento ed il corretto allacciamento. Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica e della mancata presentazione delle certificazioni d'impianto, se ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa dei cespiti.

D.2.3.1.6 Valutazione della prestazione energetica dell'immobile

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

D.2.3.2 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Fanno parte del lotto di vendita, anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli enti comuni dell'intero villino, ivi compresi il suolo su cui sorge l'immobile ai sensi dell'art. 1117 c.c., in particolare ai beni comuni non censiti,
Comune di Zevio, catasto fabbricati,

Fg 5, Part 375, Sub 4 – Corte, BCNC ai Sub 2, 7 e 8



Il sopra elencato bene comune non censito, è individuato nell'atto di pignoramento.

D.2.3.3 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni pignorati oggetto del presente lotto, avviene dalla pubblica via Don Narciso Busti, entrando indifferentemente dai civici 12 o 13, si accede alla corte / giardino individuata al Sub 4, da qui si procede verso le scale di accesso all'appartamento.

I beni comuni sono individuati nell'atto di pignoramento

D.2.4 Situazione Urbanistica della zona

Pianificazione Territoriale, Piano di Assetto del Territorio, Variante n. 3 al PAT

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 04/12/2024, viene adottata la Variante n. 3 del Piano di Assetto del territorio di adeguamento agli strumenti urbanistici superiori.

L'immobile staggito rientra nel tessuto peri urbano del comune di Zevio, frazione di Santa Maria di Zevio e regolato dal Piano di Assetto del Territorio, secondo la seguente pianificazione:

Tav 1 - Tavola dei vincoli della Pianificazione Territoriale

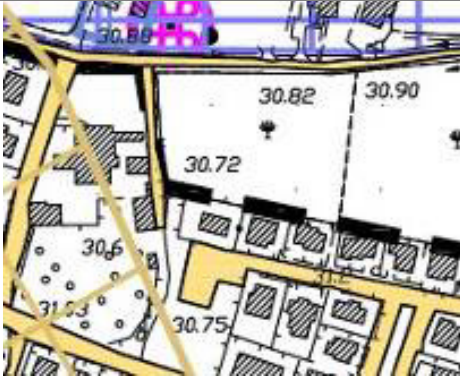


Tavola 1 del Piano degli Interventi

Elementi Generatori di vincolo e rispettive fasce di rispetto, viene individuata strada in Viabilità

Immobile inserito in "Area Bianca"

Tav 2 - Tavola delle Invarianti


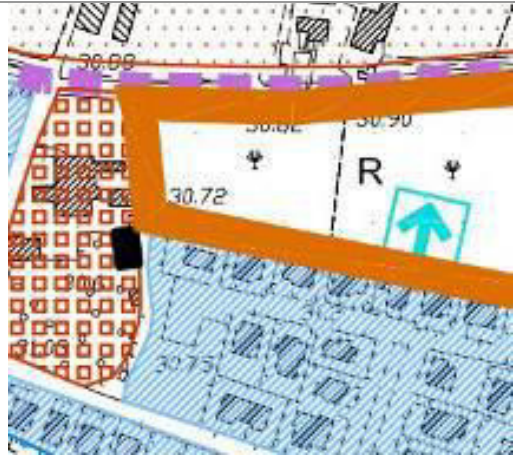


Tessuto urbano della città cuscinetto aree agresti

Area all'interno dei limiti amministrativi

Limite urbano, codice della strada



<p>Tav 3 - Tavola delle Fragilità</p> 	<p>Compatibilità Geologica Area Idonea Art 2, 5, 1.</p>
<p>Tav 4 - Tavola della Trasformabilità</p> 	<p>Ambiti territoriali Omogenei ATO 2 – zona di Santa Maria di Zevio - Azioni strategiche Art 3.2.1 Urbanizzazione consolidata Art 3, 2, 8 Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza (presenza giardini parcheggi) Vicinanza – Valori e Tutele Culturali: Art. 2, 3, 4 , 9 Pertinenze scoperte da tutelare; Contesti figurativi dei complessi monumentali, Ambito interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale</p>

Pianificazione Territoriale - Piano degli Interventi

Vigente Piano degli Interventi adottato dal Comune di Zevio (Vr). Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

<p>Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale</p>	
---	--





L'immobile ricade in Zona B2 - residenziale semi intensiva di completamento assoggettato ad Art 5.4; 5.6
Vicinanze Vp Verde Privato,
Vicinanze zona F3A Verde pubblico attrezzato,
Vicinanze Zona F4-31 parcheggi pubblici

La carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale, Tavola del territorio Nord, individua i beni staggiati in Ambito B2 – residenziale semi intensivo, dove le destinazioni d'uso ammesse in queste zone, sono quelle residenziali e quelle compatibili con la funzione residenziale.

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

Dalla verifica di rispondenza di visure, mappa e planimetrie catastali dell'immobile, confrontato con gli atti progettuali e lo stato edificato dei luoghi sono emerse alcune difformità riscontrate nelle planimetrie catastali.

Per l'appartamento sub 2, si è riscontrata una lieve difformità consistente nella diversa collocazione della porta di accesso al servizio igienico con accesso originariamente dal soggiorno cucina, piuttosto che il corretto accesso dal corridoio disimpegno.

Per l'autorimessa sub 8, le difformità riscontrate nell'originaria Planimetria catastale consistono nella diversa ripartizione e dimensionamento del vano autorimessa, rispetto a quanto riscontrato sui luoghi.

La ctu ha provveduto anche a svolgere l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, variato per una diversa ripartizione degli spazi fra il vano accessorio del sub 7, e il vano autorimessa del Sub 8.

D.2.5.1 Giudizio di conformità catastale

A seguito di aggiornamento della planimetria catastale eseguita a cura della scrivente, la ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni e la consistenza.



A seguito di volturazione d'ufficio è avvenuta la riunione di usufrutto, aggiornando anche i dati di anagrafica, mentre la richiesta di aggiornamento del numero civico, alla data di valutazione, non è stata ancora evasa.

Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con l'attuale planimetria catastale, si conferma che per effetto delle succitate variazioni, sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale dei beni che risultano conformi.

D.2.6 Situazione Edilizia dell'immobile

Atti legittimanti l'edificazione dell'immobile: A seguito di ricerca eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Zevio (Vr), è emerso che il villino in cui insiste l'appartamento oggetto del presente lotto, è stato edificato per mezzo di giusti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 92/72 del 24/08/1977, n. Prot. 3291 del 23/05/1977 rilasciata al [REDACTED] con la quale si concede la costruzione di una casa di civile abitazione.

Alla Concessione viene allegato un progetto che prevede l'edificazione di un villino distribuito in piano terra / rialzato e piano primo interrato di garage e cantina, di superficie coperta mq. 140, e volume 600 mc. Il progetto risulta conforme allo stato edificato del villino fino al piano terra.

Alla concessione Edilizia **92/72** del 24/08/1977, n. Prot. 3291, segue il verbale di collaudo del 09/10/1978 depositato al genio Civile in data 23/12/1978 al n. 3259/77, a cui fa seguito il **Certificato di Abitabilità n 3291/77** che ammette l'edificazione del villino in solo piano terra.

Concessione Edilizia n. 195/192 del 19/12/1989, n. Prot. 8453 del 20/07/1989, repertorio n. 1988, rilasciata al [REDACTED] con la quale viene richiesta la concessione per i lavori di sopraelevazione di una casa di civile abitazione.

Alla concessione fa seguito la Variante n. 165/115 del 13/08/1991 a cui viene allegato un progetto che prevede l'innalzamento del villino che diviene composto da due appartamenti distribuiti in piano terra e piano primo, oltre il piano interrato.



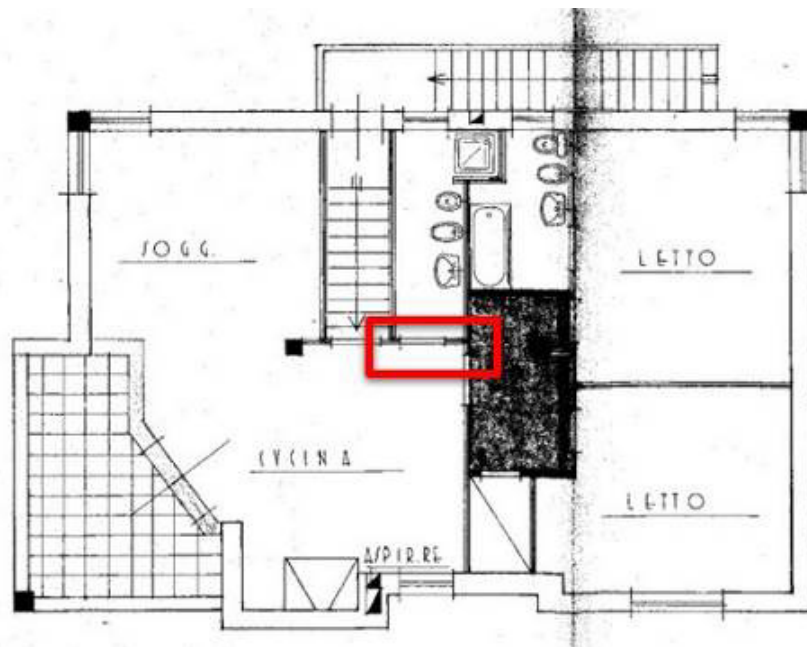
Alla concessione Edilizia **195/192** del 19/12/1989, n. Prot. 8453 ed alla Variante n. 165/115 del 13/08/1991 segue il verbale di collaudo del 19/06/1991, depositato all'ufficio del Genio Civile in data 24/06/1991 al n. 4023/90, a cui fa seguito il **Permesso di Abitabilità n 11503** del 24/12/1991, che ammette l'edificazione dell'appartamento di piano primo.

D.2.6.1 Giudizio di conformità edilizia -

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Zevio (Vr), ufficio Edilizia Privata, relative ai progetti edilizi che hanno assentito il villino, sono emersi i giusti titoli edilizi che ne consentono l'edificazione. Alla Prima concessione edilizia riguardante il progetto per l'edificazione del solo piano terra del 1978, fanno seguito un secondo progetto e variante del 1991 che assente l'innalzamento del villino con la creazione di un ulteriore appartamento.

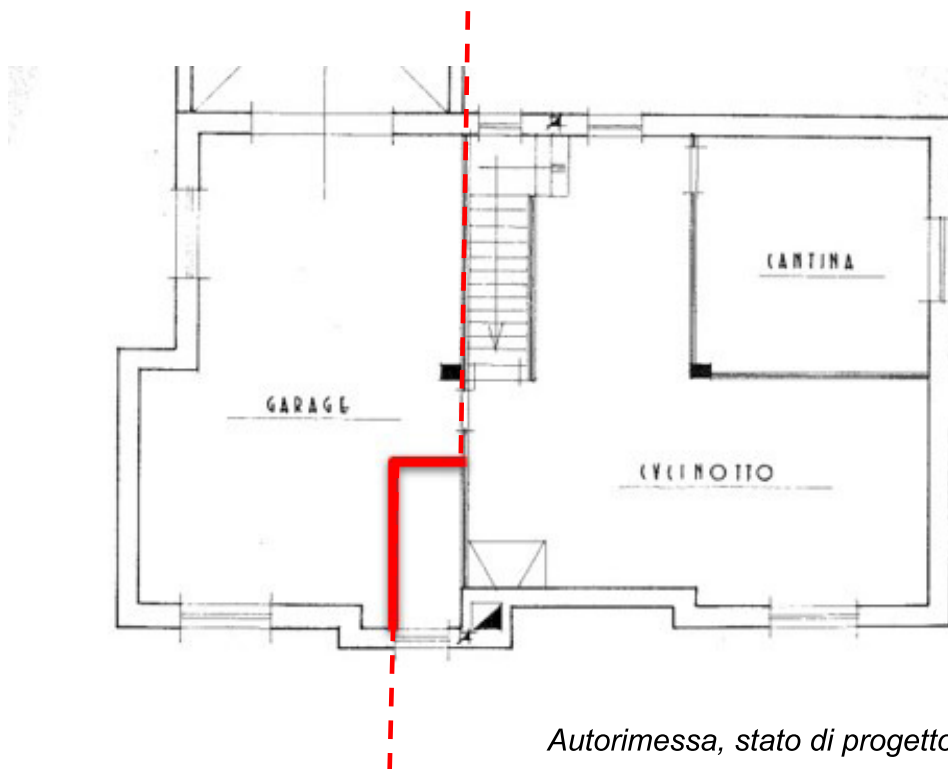
Visionato lo stato dei luoghi interni all'appartamento di piano primo, confrontato con l'ultimo progetto assentito in variate, la ctu dichiara che non sussiste conformità per variazione occorsa nella sola porta di accesso al servizio igienico progettato con apertura dal soggiorno, costruita con apertura dal corridoio della zona notte.

Per il vano autorimessa, le difformità consistono in una diversa collocazione della tramezza di separazione fra autorimessa ed accessorio all'abitazione del piano terra, e conseguente ridimensionamento del vano.



Stato di progetto concesso '91





Autorimessa, stato di progetto concesso '78

Sentito il parere dei tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Zevio, trattandosi di opere interne, soggette a sola Comunicazione di Inizio Lavori, sono sanabili tramite presentazione di progetto mediante procedura "CILA in Sanatoria – Comunicazioni Inizio Lavori per opere già eseguite ed è subordinato al pagamento di sanzione amministrativa. Riguardo i costi di regolarizzazione progettuale, trattandosi di Cila è necessario presentare la richiesta di concessione in sanatoria con e relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato. La ctu stima €. 1.200,00 per costi amministrativi e sanzione amministrativa, oltre ad € 2.000,00 per costi tecnici e progettuali. La Ctu ne tiene conto in fase valutativa.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di febbraio 2024, il bene risultava nello stato di [REDACTED] forte di un contratto di comodato d'uso, stipulato in data 01/01/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona 2, registrato in atti privati serie N3 al n. 1613, il giorno 18/05/2022. L'immobile oggetto del presente lotto, costituisce residenza principale per la parte comodante, non costituisce abitazione per la parte esecutata.



D.2.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, riguardo l'appartamento inerente il presente lotto, emerge la registrazione di un contratto di Comodato d'uso gratuito stipulato fra le [REDACTED] stipulato in data 01/01/2022, registrato Ufficio di Verona 2, agli atti privati serie N3 al n. 1613, il giorno 18/05/2022.

Il contratto di comodato d'uso gratuito è non opponibile al creditore precedente.

D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

D.2.8.1.2 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale nascente da Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo del 23/05/2005, n. Rep.2063/2005, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona cf 80025900236, con sede Verona, Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/03/2006, ai n 13143 RG e n 3311 RP

Importo totale: €. 1.000.000,00

Importo Capitale: €. 70.745,56

A Favore di: [REDACTED]
[REDACTED]

A Carico di: [REDACTED]

per la quota di 1000/1000 del diritto di Nuda Proprietà

Per i beni: - NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

Fg 5; Part 375; Sub 1, Cat A/2, vani 6, PT

Fg 5; Part 375; Sub 2, Cat A/2, vani 5,5, P1

Fg 5; Part 375; Sub 3, Cat C/6, mq 46, S1

Fg 5; Part 375; Sub 4, Nat CO Corte o Resede

NCT Comune di Zevio (Vr)

NCT Fg 5; Part 375; Natura T Cons. 08 are 50 cent.

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 5.094,00

D.2.8.1.3 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare, con atto Giudiziario di pignoramento immobiliare del 01/12/2024, n. Rep. 9382/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Verona, registrato a Verona in data 08/01/2025, ai n. 442 R.G. e 303 R.P., veniva colpita il diritto di proprietà della quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

NCEU Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti civico 6



Fg 5; Part 375; Sub 2, Cat A/2, vani 5,5, P1 - Abitazione
Fg 5; Part 375; Sub 3, Cat C/6, mq 46, S1 - Autorimessa
Fg 5; Part 375; Sub 5, Cat A/2, vani 5,5, PT - Abitazione
Fg 5; Part 375; Sub 6, Cat C/2, mq 68, S1 - Magazzino
Fg 5; Part 375; Sub 4, Cat E Ente Comune, PT censito ai Terreni
NCT Fg 5; Part 375; Natura EU – Ente urbano cons. 8 are 50 cent
Precedente identificazione: NCEU - Fg 5; Part 375; Sub 1.

A carico di: [REDACTED]

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00

D.2.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Altre convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado. Non noti
- Altri Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente: non noti
- Fondo Patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter c.c.: nessuno
- Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno
- Vincoli Condominiali: Non è costituito condominio
- Atti di asservimento edilizio: Non sono note convenzioni edilizie o atti di asservimento.

D.2.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito delle risultanze storiche ipotecarie prodotte agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici opponibili al procedimento

D.2.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

In riferimento all'appartamento in oggetto, non sono noti elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sull'immobile.



D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Appartamento e pertinenza oggetto di vendita, è parte di un villino bifamiliare interamente in proprietà al soggetto esecutato, alla data del sopralluogo non è costituito condominio. Gli occupanti provvedono a suddividere in quota le poche spese comuni, non è accertato se vi siano spese condominiali insolute riferite al biennio precedente.

D.2.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Trattasi di immobile residenziale ad uso abitazione, bene non strumentale.

D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile residenziale costruito in regime di edilizia libera, non sono state riscontrate convenzioni o finanziamenti pubblici.

D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile è pignorato per l'intero ed è in proprietà della parte esecutata per la quota di intera piena proprietà. Non sono previste separazioni o progetti di divisione.

D.2.13 Valutazione del lotto

D.2.13.1 Consistenza

Lotto n 2 NCEU - Comune di Zevio (Vr) via Don Narciso Busti

Foglio 5; Part. 375; Sub. 2; Cat. A/2; Cls. 4; Cons. 5,5 Vani;

sup. cat. Tot. 133 mq; Tot esc. aree scop. 128 mq; Rend. €. 511,29

Foglio 5; Part. 375; Sub. 8; Cat. C/6; Cls. 2; Cons. 44 Mq;

sup. cat. Tot. 53 mq; Rend. €. 136,4

Fa parte del lotto n 2 di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non Censiti individuati NCEU Comune di Zevio Fg 5; Part 375; Sub 4, BCNC, giardino condominiale

Intera Piena proprietà pari a 1000/1000 di compendio immobiliare a destinazione abitativa, la cui consistenza di progetto è pari a:



ambiente	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale	
Appartamento Piano Primo	m ²	131,92	m ²	148,15	m ²	134,50
Autorimessa	m ²	43,87	m ²	50,45	m ²	25,23
Risultanti	m ²	175,79	m ²	198,60	m ²	159,73

D.2.13.2 Criteri di Stima

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

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

Procedo ad effettuare una ricerca di immobili compravenduti recentemente riferiti ad un segmento di mercato affine. Mediante poi aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative degli immobili resi disponibili, quali: superfici principali e superfici secondarie, grado di manutenzione, stato degli impianti tecnologici, si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa degli immobili presi in esame da cui si determina il prezzo a metro quadro commerciale per ogni comparabile preso in considerazione. Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo medio, che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie commerciale ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Per il bene in oggetto, per le ragioni sopra evidenziate, ho verificato l'effettiva compravendita di n. 3 immobili nel segmento di categoria catastale A/2, ovvero immobili situati nella medesima zona di riferimento o zone limitrofe comparabili, situati in contesti di villino simili o piccole realtà condominiali, aventi medesime caratteristiche tecniche ed edilizie, con finiture rimaneggiati recentemente e data di costruzione comparabile all'immobile soggetto di stima, compravenduti fra marzo e dicembre 2024.



D.2.13.2.1 Fonti di Informazione

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori immobiliari definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Stimatrix –City

Atti notarili di compravendita rilevati dal portale Ufficio delle Entrate.

D.2.13.2.2 Rilievo di beni Comparabili:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2024 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nella frazione di Santa Maria, Comune di Zevio (Vr), via Don Narciso Busti 10, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg 5 map 234 sub 2, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 125,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 380.000,00 €, ubicato nella frazione di Santa Maria, Comune di Zevio (Vr), via Don Narciso Busti 6, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg 5 map 312 sub 1, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 321,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2024 al prezzo di 160.000,00 €, ubicato nella frazione di Santa Maria, Comune di Zevio (Vr), via Furke 19, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg 5 map 733 sub 3, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 136,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D.2.13.2.3 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject
Comune	Zevio	Zevio	Zevio	Zevio
Località - Indirizzo	Don Narciso Busti 10	Don Narciso Busti 6	via Furke 19	Don Narciso Busti 12/13
Identificazione Catastale	F5 P234 S2	F5 P312 S1	F5 P733 S3	F5 P375 S2
Anno di Costruzione Agibilità	1.980	1.971	2.004	1.990
Data Stipula Atto	13/12/2023	30/07/2024	29/02/2024	mar-25
Superficie Abitativa	113,00	281,00	91,00	136,15
Superfici balconi e Terrazzi	12,00	40,00	45,00	12,00

Tribunale di Verona E.I. n. 335/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



Superficie Lorda principale Totale	125,00	321,00	136,00	148,15
Prezzo di vendita	130.000,00	380.000,00	160.000,00	-
costo marginale mese	216,67	633,33	266,67	03/2025
Data (mesi)	-650,00	-7.600,00	-1.866,67	-
costo marginale superficie principale	1.114,92	1.114,92	1.114,92	1.114,92
Superficie principale (mq)	25.810,46	-161.496,57	50.338,77	-
Prezzo marginale Balconi (mq)	334,48	334,48	334,48	-
Balconi (mq)	0,00	-9.365,35	-11.037,74	-
Prezzo marginale Servizi	9.000,00	9.000,00	9.000,00	-
Servizi (bagni) (n.)	9.000,00	-9.000,00	0,00	-
prezzo marginale Livello di Piano	650,00	1.900,00	800,00	-
Livello di Piano (n.)	650,00	0,00	800,00	-
Prezzo marginale stato manutentivo	24.000,00	6.400,00	6.400,00	-
Stato di Manutenzione	0,00	-12.800,00	-6.400,00	-
Autorimessa Prezzo marg. indice mercantile	720,00	720,00	720,00	-
Autorimessa valore marginale	14.306,40	1.346,40	16.466,40	-
Locali Accessori P. Marg indice mercantile	980,00	980,00	980,00	-
Locali accessori Valore Marginale	-21.560,00	-23.520,00	-14.700,00	-
Impiantistica 0 assente 3 nuovo	3	3	3	1
Impiantistica 0 assente 3 nuovo	2.000,00	2.000,00	2.000,00	-
Prezzo corretto	159.556,86	159.564,48	195.600,76	171.574,03
Prezzo Scaturito Soggetto			€/mq	1.158,11

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione dell'immobile, la consistenza, il grado di manutenzione dello stesso; tenuto conto dello stato di immobile recentemente rimaneggiato, la sottoscritta Ctu stima un valore complessivo dell'immobile di cui lotto n. 2 beni pignorati arrotondato a:

€. 171.600,00 (centosettantunmilaceicentoeuro)

D.2.13.3 Adeguamenti e correzioni della Stima

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile si ammette un costo di €. 300,00 comprensivo di ogni onere. Per eventuali spese condominiali insolute, la ctu ammette l'importo di €. 500,00. Costi tecnici di progetto per presentazione



Scia in Sanatoria per opere già assentite riguardanti l'appartamento comprendente progetto e opere di chiusura varco fra vano accessorio sub 7 ed autorimessa sub 8 da eseguire a carico degli assegnatari, la ctu ammette l'importo di €. 5.200,00 comprensivo di opere murarie, spese tecniche, sanzione e oneri amministrativi. Presentazione di nuovo accatastamento a seguito della chiusura varco € 800

La CtU applica una riduzione del valore di mercato di circa il 5% dovuto ad oneri di regolarizzazione, per eventuali riparazioni del tetto, per lo stato di conservazione e di manutenzione del cespite, per ulteriori possibili difformità urbanistica dell'immobile e dello stabile intero risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 4% dovuto ad oneri di regolarizzazione, per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

D.2.13.4 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Prezzo base d'asta, **dell'intera piena proprietà** pari a **1000/1000** per i beni in capo all'esecutato, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€. 150.000,00 (centocinquantamilaeuro)

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

Verona, 7 aprile 2025

Con osservanza

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia VERONA II CTU
Arch. Patrizia Galante
arch. Patrizia Galante
Patrizia Galante n° 175 settore perizie ARCHITETTO

Tribunale di Verona E.I. n. 335/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

