

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare	150/2025
Giudice	Dott. Affilio BURTI
Creditore procedente	LA VALSABBINA
Parte eseguita	

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

Avv. Lorenzo DALLA ROSA e-mail: avv.dallarosa@gmail.com Tel. 0458009450

Studio Tecnico Peritale ZANDONA'

Geometra Roberto ZANDONA'

Via Cherubina, 2/a- 37060 – S.Giorgio in Salici- Sona (Vr)

C.F. ZNDRRT66H06L781U

P.IVA 02178770232

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

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	4
D.DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1. LOTTO UNICO.....	4
D.1.1. Proprietà.....	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.3. Descrizione dei beni.....	8
D.1.3.1. Contesto.....	8
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	9
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	23
D.1.4 Situazione urbanistica della zona.....	25
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile.....	26
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile.....	26
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile.....	27
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti.....	27
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	28
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:.....	28
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	28
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	28
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	29
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	30
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	30
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	30
D.1.13. Valutazione del lotto.....	30
D.1.13.1. Consistenza.....	31
D.1.13.2. Criteri di stima.....	31
D.1.13.3. Stima.....	31
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	32
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	32
E.ALLEGATI LOTTO UNICO.....	33

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 150/2025
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento quadrilocale più servizi e corte esclusiva, con ingresso indipendente ubicato al Piano Terra di un complesso residenziale. Dotato di Garage in corpo staccato sempre al P.terra. Sup. commerciale mq 121,21
Ubicazione	Nogarole Rocca (VR) fraz. Pradelle in Via IV Novembre, 31/a
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Nogarole Rocca (VR), Fg. 7 mn 561 subb. 38-59.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 216.000,00
Stato di occupazione	Occupato
Irregolarità edilizie	Presenti (v. D.1.6.)
Irregolarità catastali	Presenti (v. D.1.5.)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 150/25 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'

Custode: Avv. Lorenzo DALLA ROSA

B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

In ditto a:

Diritto: Proprietà ½ (un mezzo) ciascuno.

C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

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

D.DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Nel ventennio antecedente il pignoramento trascritto a Verona in data 8 luglio 2025 ai nn. 27872/20463, i beni immobili oggetto di esecuzione, siti nel Comune di Nogarole Rocca (VR), censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 561, Subalterni 38 (abitazione) e 59 (autorimessa),

ciascuno per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Ottieri in data 29 dicembre 2021, repertorio n. 4495, raccolta n. 3598, registrato a Verona il 30 dicembre 2021 al n. 49609 Serie 1T e trascritto ai nn. 59466/42837.

La compravendita è avvenuta tra la società

{ _____ quali acquirenti in parti uguali. L'atto ha trasferito la piena proprietà dell'unità abitativa al piano terra e dell'autorimessa pertinenziale, con inclusione dei diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali, censite come beni comuni non censibili (BCNC), tra cui il Subalterno 1 (parcheggi condominiali) e il Subalterno 95 (ingressi, giardini e area di manovra).

La società venditrice _____ aveva a sua volta acquisito la proprietà del compendio immobiliare in due distinti momenti:

Con atto a rogito del Notaio Emanuele De Micheli in data 18 febbraio 2019, repertorio n. 29654, registrato il 26 febbraio 2019 al n. 3931 Serie 1T e trascritto ai nn. 7388/4929, la società acquistava dalla
fabbricato terra-cielo in stato di conservazione precario, con annessi terreni edificabili, sito in via IV Novembre n. 27.

Con atto a rogito del Notaio Francesco Tinazzo in data 23 dicembre 2020, repertorio n. 29359, registrato il 30 dicembre 2020 al n. 41997 Serie 1T e trascritto ai nn. 48398/34094, la società acquistava da _____ un appezzamento di terreno confinante, destinato alla realizzazione del nuovo complesso immobiliare.

La provenienza originaria del compendio risale a titoli anteriori al ventennio, tra cui:

Atto del 30 novembre 1999 a rogito del Notaio Melchiorre Saraceno, repertorio n. 10504, registrato il 13 dicembre 1999 e trascritto il 10 dicembre 1999 ai nn. 44536 R.G. e 28900 R.P., in favore della società _____

Atto del 4 agosto 2003 a rogito del Notaio Roberto Leso, repertorio n. 1203, registrato il 7 agosto 2003 e trascritto il giorno successivo ai nn. 33672 R.G. e 22146 R.P.

Atto del 23 ottobre 2003 a rogito dello stesso Notaio Leso, repertorio n. 1346, registrato il 29 ottobre 2003 e trascritto il 30 ottobre 2003 ai nn. 45678 R.G. e 29323 R.P.

In parte, la proprietà derivava anche da titoli in capo ai : _____ tra cui atto di donazione e divisione del 29 ottobre 1998 a rogito del Notaio Paolo Angelo Federici, trascritto il 23 novembre 1998 ai nn. 34750/23442 e 34751/23443.

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

Dalle certificazioni in atti, gli eseguiti:

risultano residenti a Nogarole Rocca (VR) in Via IV Novembre, 31/a e sono entrambe di stato civile libero. Lo stato di famiglia è allegato al presente elaborato peritale (v. E.2.)

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

In ditta agli esecutati:

Diritto: Proprietà ½ (un mezzo) ciascuno

COMPENDIO PIGNORATO

- **Abitazione** distinta al CF. Comune di Nogarole Rocca (VR) in IV Novembre, 31, fg. 7 particella 516 sub 38- Cat : A/2 cl. 2 , vani 6,0 R.C. € 387,34, sup.cat. 109 mq, piano T.
- **Garage** distinto al CF. Comune di Nogarole Rocca (VR) in IV Novembre, 31, fg. 7 particella 516 sub 59- Cat : C/6 cl. 3 R.C. € 31,61 consistenza 17 mq piano T.

A cui competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art 1117 C.C. del fabbricato di cui fanno parte.

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano corrispondenti a quelli attualmente presenti presso il Catasto Fabbricati, e consentono l'esatta individuazione del compendio immobiliare pignorato, sito nel Comune di Nogarole Rocca (VR), foglio 7, particella 561, subalterni 38 (categoria A/2) e 59 (categoria C/6).

Si rileva che nell'atto di pignoramento è stata inserita la dicitura: *"il tutto con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni"*, che richiama genericamente la titolarità sulle porzioni condominiali.

Tuttavia, si segnala che non risultano espressamente citati i beni comuni non censibili (BCNC), i quali, secondo la visura catastale attuale, risultano associati alle unità immobiliari come segue:

- **Subalterno 1** – parcheggi condominiali, comune ai subalterni da 8 a 49

-
- **Subalterno 95** – ingresso, giardini e area di manovra, comune a tutti i subalterni

La presente relazione si limita a evidenziare tale difformità tra i dati catastali attuali e quelli riportati negli atti, senza formulare valutazioni interpretative circa la portata giuridica della clausola generica sopra citata.

CONFINI

L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, insiste sul terreno censito al Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 7, Particella 561, ente urbano di are 65 ca 61, confinante con le particelle 275, 251, 252, 218, 179, 613, 610, 611, 568, 387 e strada, salvo più precisi e recenti in fatto.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Nogarole Rocca (VR) fraz. Pradelle in IV Novembre, 31/A, con ingresso pedonale dalla medesima via attraverso la corte comune (sub. 95). L'accesso carraio è invece consentito da una traversa della via principale posta a nord dell'intero complesso residenziale.



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Nogarole Rocca (VR) fraz. Pradelle, in una zona residenziale ordinata e in espansione, caratterizzata da edifici di recente costruzione e da un tessuto urbano prevalentemente abitativo. Il contesto si presenta tranquillo e ben integrato nel paesaggio della Bassa Veronese, con ampie aree verdi e una viabilità locale poco trafficata, ideale per destinazioni residenziali.

Dal punto di vista della viabilità, l'immobile gode di ottimi collegamenti con le principali arterie stradali. A circa 2 km si trova il Casello di Nogarole Rocca sull'Autostrada A22 del Brennero, che consente un rapido accesso alla rete autostradale nazionale e facilita gli spostamenti verso Verona (distante circa 21 km), Mantova e le principali città del Nord Italia. La viabilità secondaria è garantita dalla Strada Provinciale SP3 e da Via XXV Aprile, che collegano agevolmente il centro del paese con le frazioni limitrofe e i comuni confinanti, tra cui Villafranca di Verona, Mozzecane e Povegliano Veronese.

Per quanto riguarda i servizi di prossimità, la zona è ben servita da esercizi commerciali e infrastrutture pubbliche. Nelle immediate vicinanze si trovano supermercati, ferramenta, bar e negozi di vicinato. Sono presenti scuole dell'infanzia e primarie nel raggio di pochi chilometri, così come parchi pubblici e aree verdi attrezzate per attività ricreative. Il servizio postale è disponibile presso l'ufficio di zona, facilmente raggiungibile a piedi o in bicicletta. La presenza della Rocca di Nogarole, edificio storico di rilievo, contribuisce a valorizzare il contesto urbano anche sotto il profilo culturale e turistico.

Nel complesso, il contesto in cui è inserito l'immobile risulta favorevole per l'insediamento abitativo, grazie alla combinazione di tranquillità, accessibilità e disponibilità di servizi essenziali, che ne aumentano l'appetibilità sul mercato immobiliare.

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione abitativa al piano terra, inserita in un edificio residenziale di recente costruzione, situato in un contesto urbano ordinato e in espansione nel Comune di Nogarole Rocca (VR). L'appartamento è libero su tre lati e beneficia di una doppia esposizione est-ovest, che garantisce ottima illuminazione naturale e ventilazione trasversale. L'accesso avviene direttamente da area esterna esclusiva, conferendo all'abitazione un carattere indipendente e una maggiore fruibilità degli spazi esterni, che comprendono un giardino frontale e un ampio giardino retrostante, dotato di plateatico pavimentato e portico coperto.

La distribuzione interna è razionale e ben articolata, con ambienti ampi e funzionali. La zona giorno si apre su un ambiente living con angolo cottura, mentre la zona notte è suddivisa in due nuclei distinti, ciascuno dotato di camera da letto e due bagni, di cui uno finestrato, oltre a una terza camera di medie dimensioni. Le finiture interne sono di buon livello qualitativo, con pavimentazione in gres porcellanato, serramenti in PVC con vetrocamera e porte interne in legno tamburato di colore bianco.

Particolare rilievo assume la dotazione impiantistica, progettata e realizzata secondo criteri di efficienza energetica e conformità normativa. L'impianto di riscaldamento è di tipo radiante a pavimento, alimentato da pompa di calore elettrica, con collettori di distribuzione e valvole di regolazione, integrato da cronotermostati ambiente per la gestione autonoma delle temperature. È presente un impianto di climatizzazione estiva mediante split ad aria, installati in più ambienti, con unità esterna collocata in area dedicata. L'impianto elettrico è stato realizzato con quadro di distribuzione conforme alle normative CEI, dotato di interruttori differenziali e magnetotermici, con predisposizione per impianto d'allarme e possibilità di espansione domotica. L'impianto idrico-sanitario è completo e ben distribuito, con tubazioni multistrato, collettori di zona e scarichi correttamente dimensionati. I bagni sono dotati di sanitari sospesi, rubinetteria moderna, box doccia in cristallo e piatto a filo pavimento.

Tutti gli impianti risultano dotati di regolari dichiarazioni di conformità rilasciate dalle imprese installatrici, ai sensi del D.M. 37/2008, che attestano la corretta esecuzione secondo la normativa tecnica vigente e la sicurezza d'uso. Tale documentazione è disponibile e coerente con quanto realizzato in loco, costituendo elemento di garanzia tecnica e valore aggiunto per l'immobile.

L'unità si presenta in buono stato manutentivo, senza evidenze di degrado, criticità strutturali o impiantistiche. A completamento della proprietà, è presente un'autorimessa singola collocata in corpo di fabbrica esterno rispetto al volume principale dell'abitazione, facilmente accessibile e dotata di ingresso indipendente. Tale pertinenza rappresenta un elemento funzionale e di rilievo, garantendo spazio coperto per il ricovero di veicoli e ulteriore capacità di deposito.

La collocazione dell'immobile in una zona residenziale ben servita, la qualità costruttiva, la distribuzione interna, la presenza di spazi esterni privati e di pertinenze accessorie, ne determinano una buona appetibilità sul mercato. In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità, e tenuto conto delle quotazioni rilevate per immobili simili nella medesima zona, il bene può essere collocato in una fascia di mercato medio-alta, con valore coerente rispetto alle dinamiche locali e alle transazioni recenti.

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

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Netta in mq	H INT in ml
Terra	Soggiorno/cucina	28,13	H= 2,70 *
	Camera matr.	14,00	
	Bagno	5,46	
	Disimp.	3,44	
	Camera sing.	9,50	
	Camera sing.	9,42	
	Disbrigo	2,60	
	Bagno	3,34	
	Garage	16,56	H= 2,40
esterno	Portico ingresso	10,44	
esterno	Portico retro	13,59	
esterno	Giardino retro	95,00 ca.	
esterno	Giardino ingresso	30,00 ca.	

*Per le altezze specifiche vedere la planimetria catastale allegata.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

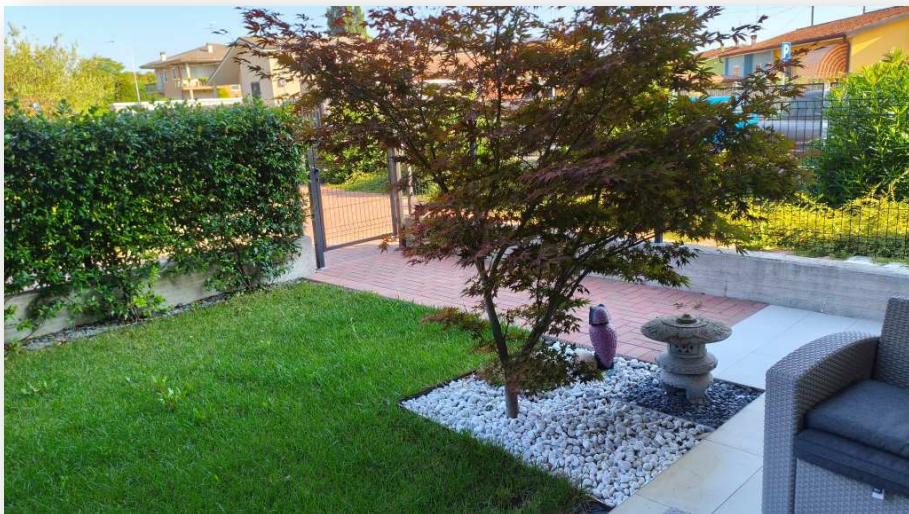
Complesso Residenziale



Lato ingresso



Giardino Lato ingresso





Giardino Lato ingresso



Lato Retro



Camera matrimoniale



Camere singole



Servizi igienici



Ingresso Soggiorno Cucina





Garage



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0151639 del 18/10/2021

Comune di Nogarole Rocca

Via Iv Novembre

civ. 27

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 561

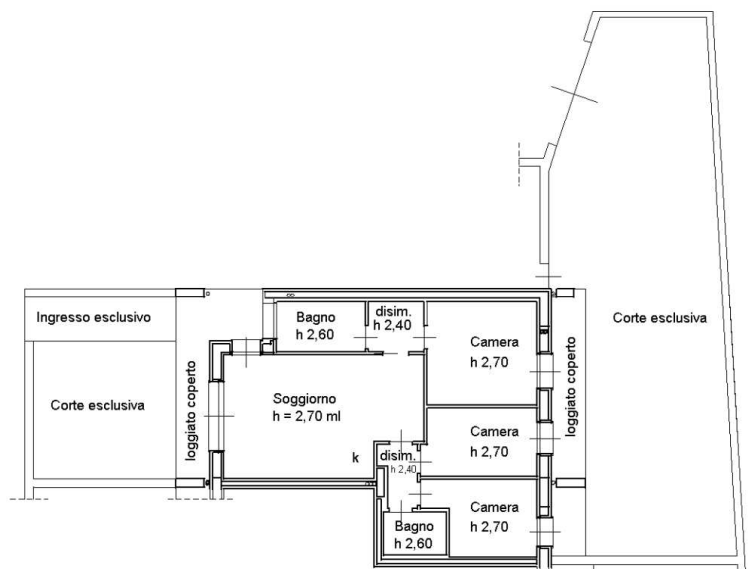
Subalterno: 38

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



N

Ultima planimetria in atti

Data: 17/07/2025 - n. T131173 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2025 - Comune di NOGAROLE ROCCA(P921) - < Foglio 7 - Particella 561 - Subalterno 38 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 31 Piano I

Data: 17/07/2025 - n. T131174 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2025 - Comune di NOGAROLE ROCCA(F921) - < Foglio 7 - Particella 561 - Subalterno 59 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 27 Piano T

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

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nogarole Rocca (VR), Foglio 7, Particella 561, Subalterni 38 e 59, risulta beneficiario del diritto di uso delle parti comuni condominiali censite come beni comuni non censibili (BCNC), funzionalmente asservite alle unità immobiliari sopra indicate.

L'unità abitativa al Subalterno 38 è posta al piano terra, con ingresso indipendente e corte esclusiva, mentre l'autorimessa pertinenziale al Subalterno 59 è collocata in corpo di fabbrica esterno rispetto al volume principale. Entrambe le unità sono graficamente rappresentate nell'elaborato planimetrico catastale n. VR0175909, depositato in data 02/12/2021, redatto in scala 1:500, che evidenzia la distribuzione dei subalterni all'interno del complesso edilizio e la loro collocazione rispetto alle aree comuni.

Le parti comuni condominiali risultano censite come:

- Subalterno 1 – parcheggi condominiali, comune ai subalterni da 8 a 49
- Subalterno 95 – ingresso, giardini e area di manovra, comune a tutti i subalterni del fabbricato

Tali spazi, posti in posizione funzionale rispetto agli accessi principali e alle pertinenze dell'unità immobiliare, costituiscono parte integrante della consistenza immobiliare oggetto di esecuzione, configurandosi come pertinenze reali indispensabili per la fruibilità del compendio. La loro conformazione planimetrica e la distribuzione interna al lotto edilizio ne confermano il ruolo di aree di transito, manovra e accesso, strettamente connesse all'utilizzo delle unità abitative e accessorie.

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

Il compendio immobiliare pignorato presenta due distinti accessi, rispettivamente riferiti all'abitazione principale e all'autorimessa pertinenziale.

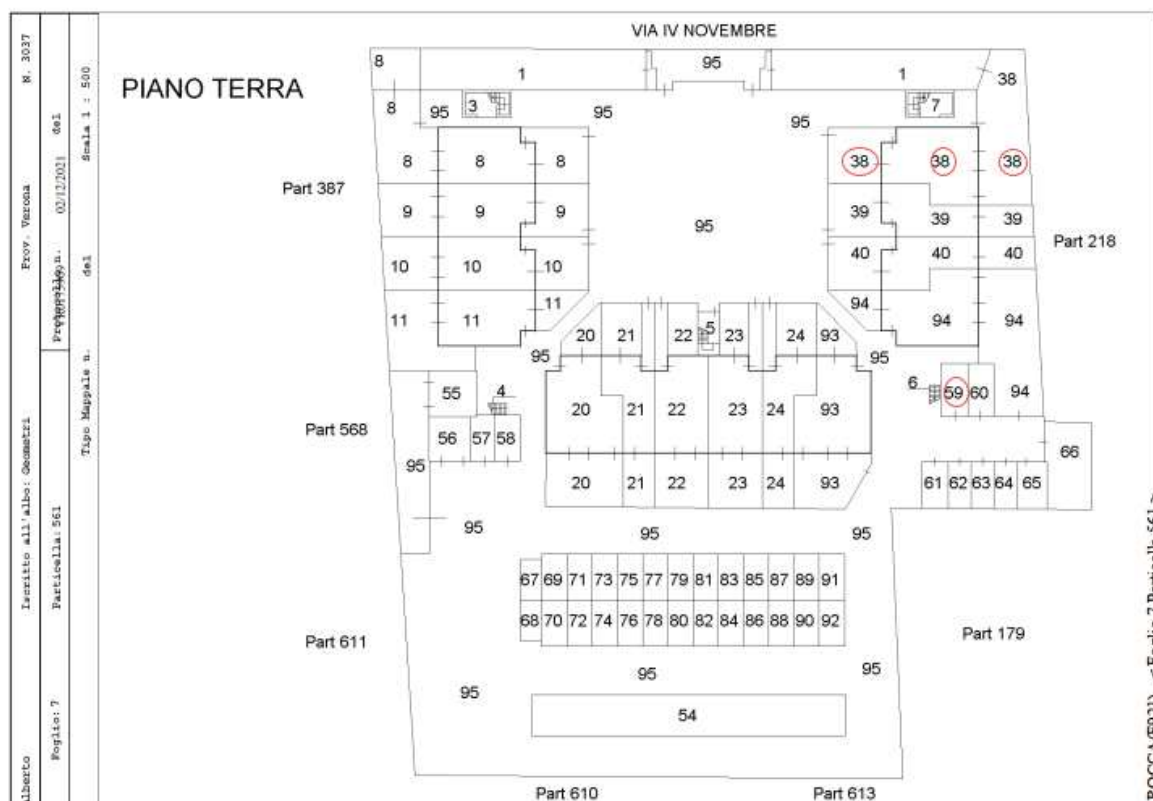
L'accesso all'abitazione, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Nogarole Rocca (VR), Foglio 7, Particella 561, Subalterno 38, avviene direttamente da corte esclusiva posta sul fronte est dell'edificio, mediante ingresso pedonale indipendente. In aggiunta, l'abitazione beneficia di un accesso carraio funzionale, attraverso l'area

condominiale destinata a parcheggio, censita come Subalterno 1 (BCNC), che consente il transito veicolare fino al confine della proprietà esclusiva. Tale accesso risulta indispensabile per la fruizione del plateatico retrostante e per le operazioni di carico/scarico, oltre a garantire una piena accessibilità anche in caso di mobilità ridotta.

L'accesso all'autorimessa, identificata al Subalterno 59, avviene invece in modo autonomo, tramite ingresso carrabile collocato sul fronte nord del corpo di fabbrica separato. L'autorimessa è dotata di basculante metallica e risulta facilmente raggiungibile dalla viabilità interna condominiale, senza interferenze con le altre unità.

Entrambi gli accessi risultano funzionali e coerenti con la destinazione d'uso delle rispettive unità, garantendo piena fruibilità del compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

Data: 17/07/2025 - n. T620711 - Richiedente: Telematico

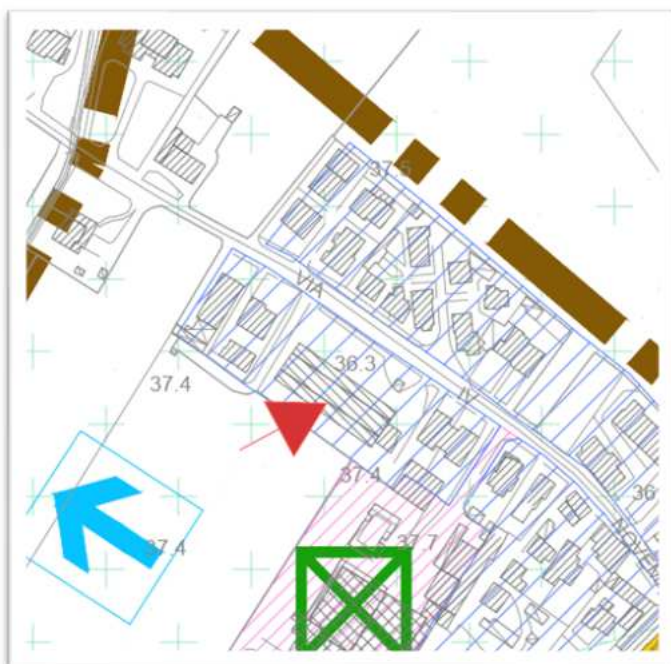


D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il compendio immobiliare pignorato, sito in via IV Novembre n. 31 nel Comune di Nogarole Rocca (VR), ricade all'interno delle Aree di Urbanizzazione Consolidata a prevalente destinazione residenziale, come definite dall'Art. 19.1 del Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 100 del 18/11/2020.

Tali aree comprendono porzioni di territorio già edificate e strutturate, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, con presenza di infrastrutture primarie e secondarie, servizi pubblici e privati, e una rete viaria consolidata. In esse è ammessa la realizzazione di interventi edilizi diretti, quali nuova edificazione, ampliamenti, ristrutturazioni e manutenzioni, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, salvo diversa previsione del Piano degli Interventi (PI).

L'obiettivo del PAT, per queste aree, è quello di favorire il completamento del tessuto urbano esistente, promuovere la riqualificazione edilizia, contenere il consumo di suolo e garantire la sostenibilità ambientale degli interventi. La zona in cui è ubicato l'immobile risulta pertanto compatibile con la destinazione residenziale del bene e con le previsioni di sviluppo urbanistico contenute negli strumenti di pianificazione comunale vigenti.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI ALL'ATTUALITA'

In ditta agli esecutati:

Diritto: Proprietà ½ (un mezzo) ciascuno

La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

PLANIMETRIA CATASTALE STATO DI FATTO

Nel corso del sopralluogo tecnico è emersa una esigua difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Verona. In particolare, si segnala un esiguo spostamento:

- del tramezzo divisorio tra il bagno finestrato e il disimpegno;
- della porta comunicante tra il medesimo disimpegno e il soggiorno.

Il che comporta una lieve variazione nella distribuzione interna degli spazi.

Tale difformità, pur non incidendo sul numero dei vani catastali né sulla destinazione d'uso dei locali, determina una non piena rispondenza formale ai requisiti di conformità oggettiva previsti dall'art. 29, comma 1-bis, della Legge n. 52/1985, come modificata dal D.L. 78/2010. La regolarizzazione potrà avvenire mediante presentazione di una pratica DOCFA di variazione, redatta da tecnico abilitato, con allegazione della nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi post-intervento.

Il costo stimato per tale aggiornamento, comprensivo di rilievo, elaborazione grafica e diritti catastali, è indicativamente quantificabile in € 800,00, salvo maggiorazioni per eventuali complessità documentali o richieste integrative da parte dell'Ufficio competente, previa regolarizzazione della situazione urbanistica descritta al punto successivo.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di esecuzione, sito in via IV Novembre n. 31 nel Comune di Nogarole Rocca (VR), risulta urbanisticamente conforme ai titoli abilitativi rilasciati

dall'amministrazione comunale, come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Ottieri in data 29 dicembre 2021, repertorio n. 4495, raccolta n. 3598.

La conformità urbanistica è attestata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 38/97 rilasciata in data 13 maggio 1997
- Permesso di costruire n. 08/2019, pratica n. 17/19, prot. n. 6471 del giugno 2019, per demolizione e ricostruzione di fabbricato residenziale
- SCIA in variante presentata in data 26 ottobre 2021, prot. SUAP REP PROV_VR/VR-SUPRO/0399126, e prot. Comune n. 10737 del 27 ottobre 2021
- Segnalazione certificata di agibilità presentata in data 6 dicembre 2021, codice pratica 04620800237-06122021-1029.

Si segnala tuttavia, come rilevato nel corso del sopralluogo tecnico, una esigua difformità edilizia consistente in una diversa posizione del tramezzo divisorio tra il bagno finestrato e il disimpegno e della porta comunicante tra il medesimo disimpegno e il soggiorno, rispetto al progetto allegato alla variante Scia depositata in Comune.

La regolarizzazione risulta sanabile mediante presentazione di una CILA in sanatoria, redatta da tecnico abilitato.

Il costo stimato, comprensiva di rilievo, elaborazione grafica, diritti catastali e oneri professionali, è quantificabile in circa € 1.000,00, cui si aggiunge una sanzione amministrativa prevista dalla normativa edilizia vigente, pari a circa € 1.000,00.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo, l'immobile oggetto di esecuzione è risultato occupato dagli esecutati e ne costituisce abitazione principale della parte esecutata.

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

Non sono stati rilevati contratti di locazione registrati né titoli di detenzione opponibili alla procedura, e l'occupazione avviene in forza del diritto di proprietà. L'immobile risulta pertanto libero da vincoli contrattuali e soggetto a rilascio secondo le modalità previste dall'esecuzione immobiliare.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Il compendio immobiliare pignorato risulta gravato da vincoli e oneri giuridici regolarmente trascritti, alcuni dei quali saranno cancellati a cura della procedura, mentre altri resteranno a carico dell'acquirente in quanto opponibili. Di seguito si riporta la classificazione dettagliata.

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

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio Luigi Zampaglione in data 10 luglio 2025, opportunamente verificata, si evince che il compendio immobiliare pignorato, sito in via IV Novembre n. 31, Comune di Nogarole Rocca (VR), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 561, Subalterni 38 (abitazione) e 59 (autorimessa), risulta gravato dai seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Verona in data 30 dicembre 2021 ai nn. 59479/9389, per l'importo complessivo di € 356.000,00, a favore di
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 8 luglio 2025 ai nn. 27872/20463, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Verona n. 4102 del 4 giugno 2025, richiesto dalla medesima BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

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

Non rilevati.

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

Sono da considerarsi opponibili all'acquirente, in quanto regolarmente trascritti e riportati nell'atto di provenienza stipulato in data 29 dicembre 2021, repertorio n. 4495,

raccolta n. 3598, a rogito del Notaio Luigi Ottieri, allegato alla presente perizia sotto la voce E.1.1:

Convenzioni edilizie trascritte a favore del Comune di Nogarole Rocca:

in data 21 giugno 2001 ai nn. 23893/16578, repertorio n. 64566, Notaio Lombardi

in data 3 dicembre 2002 ai nn. 49360/34037, repertorio n. 68554, Notaio Lombardi

Servitù di distanza regolarmente trascritte:

in data 9 dicembre 2021 ai nn. 54791/39349, repertorio n. 29983, Notaio Tinazzo

in data 13 dicembre 2021 ai nn. 55424/39804, repertorio n. 29984, Notaio Tinazzo

Tali vincoli risultano regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona e sono pertanto opponibili ai sensi dell'art. 2644 c.c.. La parte acquirente, come dichiarato nell'atto di provenienza, ha prestato piena adesione ai contenuti delle convenzioni e delle servitù costituite, accettandone integralmente gli effetti.

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

Non rilevati.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Dalla comunicazione inviata in data 13/08/2025 da _____, amministratrice del Condominio Oxford, _____, si rileva quanto segue.

- Alla data del sopralluogo, risultano rate condominiali ordinarie scadute per un importo complessivo pari a € 788,83, riferite alle unità immobiliari di proprietà dei _____
- Le rate annuali ordinarie per le unità immobiliari Subalterni 38 (abitazione) e 59 (autorimessa) si aggirano indicativamente tra € 700,00 e € 750,00.
- Nel corso dell'assemblea condominiale del 17/02/2025, regolarmente verbalizzata, sono stati approvati interventi di manutenzione e miglioria, tra cui:
 - installazione di strisce antiscivolo sulle scale,
 - diserbo aggiuntivo delle aree comuni,

-
- o valutazione di contenitori per pacchi e parcheggio biciclette,
 - o uniformazione delle targhette citofoniche e degli oscuranti esterni.

Al momento non è disponibile la quantificazione economica degli interventi deliberati, che verranno eseguiti nelle settimane successive. I millesimi di proprietà attribuiti ai signori Ceriani – Frassani risultano pari a 35,38 per la conduzione ordinaria, come da tabella millesimale allegata.

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

Il compendio immobiliare pignorato, non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa, ed è pervenuto agli esecutati in data 29/12/2021. Giusto atto di provenienza citato al punto D1.1.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Come indicato sull'atto di provenienza in atti, non risultano in essere gravami di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.1.13. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	S. lorda mq	Coefficienti	Sup. comm.le mq
Appartamento	95,55	1.00	95,55
Porticato lato ingresso	10,44	0.35	3,65
Porticato lato retro	13,59	0.35	4,76
Garage PT	17,00	0.50	8,50
Area scoperta fino a mq 25	25,00	0.15	3,75
Area scoperta oltre a mq 25	100,00	0.05	5,00
TOTALE			121,21

D.1.13.2. Criteri di stima

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

FONTI DI INFORMAZIONE E COMPARATIVI : www.idealista.it.

D.1.13.3. Stima

Descrizione	Sup. comm.le mq	Valore MEDIO al €/mq	Valore complessivo intero
Valore complessivo intero	121,21	1.900,00	€ 230.300,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazioni:

- Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 11.514,95;
- Costo regolarizzazione urbanistica e catastale ca. € 2.800,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

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

€ 216.000,00

(diconsi: duecentosedicimilaeuro/00)

Si segnala che, come dichiarato nell'atto di provenienza (allegato E.1.1), l'immobile è stato acquistato con accesso al beneficio fiscale del Sismabonus Acquisti, ai sensi dell'art. 16, comma 1-septies, del D.L. n. 63/2013 e dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (Superbonus).

Ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b-bis, del TUIR (D.P.R. 917/1986), introdotto dalla Legge di Bilancio 2024, l'eventuale rivendita dell'immobile entro 10 anni dalla conclusione degli interventi agevolati potrebbe comportare tassazione sulla plusvalenza, anche se il beneficiario non ha eseguito direttamente i lavori, qualora abbia beneficiato indirettamente dello sconto in fattura o della cessione del credito.

Tuttavia, la tassazione non si applica qualora l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo di possesso, come previsto dall'art. 67, comma 1, lett. b) del TUIR.

^^^,^^^

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e **sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura e spese verificare il bene sotto ogni profilo.**

Nb. Si rammentano alle parti che:

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

S. Giorgio in Salici (Vr), li 25/08/2025

L'esperto stimatore

Zandonà, geom. Roberto

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Anagrafica esecutati
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Visura storica del Catasto
- E.5. Verifica Ispezioni ipotecarie
- E.6. Fotografie degli esterni ed interni
- E.7. Pratiche edilizie
- E.8. Dati comparativi e fonte
- E.9. Tabelle millesimali e spese condominiali
- E.10. perizia espugnata dai dati sensibili
- E.11. PEC ADE in merito all'assenza di contratti di locazione
- E.12. Notifica alle parti della perizia