

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. Gen. Rep. 137/2025
Giudice	dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	DEUTSCHE BANK S.P.A.
Parte esecutata	***** + *****



Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

IVG Verona

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	8
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	8
D.1.3.	Descrizione dei beni	10
D.1.3.1.	Contesto	10
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	19
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	19
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	20
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	21
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	21
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	22
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	22
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	22
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	22
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	22
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	23
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	23
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	24
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	24
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	24
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	24
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	24
D.1.13.	Valutazione del lotto	24
D.1.13.1.	Consistenza.....	24
D.1.13.2.	Criteri di stima	25
D.1.13.3.	Stima.....	25
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	26
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	26
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	27

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 137/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Casa cielo terra in antica corte, sup. netta 130 m ² con corte esclusiva di 36 m ² .
Ubicazione	Comune di Cerro Veronese (VR), Via Borgo Paglia n. 38
Dati catastali	Catasto Fabbricati - Comune di Cerro Veronese (C538) Foglio 3 Particella 313 Subalterno 6 Foglio 3 Particella 957 Subalterno 6 Particelle corrispondenti al catasto terreni Foglio 3 Particella 309-313-957 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani - Dati di superficie: Totale: 162 m ² (Tot. escluse aree scoperte: 158 m ²) - rendita: Euro 542,28 - Indirizzo: Via Borgo Paglia n. 38 Piano T-1-2 Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 113.000,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutata
Irregolarità edilizie	Presenti - Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti - Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	-



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

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

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà dell'intero

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

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

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Alla data del 01/03/1979 proprietari dell'unità immobiliare oggetto di perizia risultavano essere i signori:

- ***** , nata a ***** il ***** cod.fisc. ***** per la quota della piena proprietà del diritto di usufrutto
- ***** , nata a ***** il ***** , cod.fisc. ***** per la quota di 1/8 della nuda proprietà (il cod.fisc. validato in anagrafe tributaria è *****)
- ***** , nata a ***** il ***** , cod.fisc. ***** per la quota di 1/8 della nuda proprietà
- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. ***** per la quota di 1/8 della nuda proprietà
- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. ***** per la quota di 1/8 della nuda proprietà
- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. ***** per la quota di 1/8 della nuda proprietà
- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. ***** per la quota di 1/8 della nuda proprietà
- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. ***** per la quota di 1/16 della nuda proprietà
- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. ***** per la quota di 1/16 della nuda proprietà

in forza di successione in morte di ***** , nato il ***** a ***** e deceduto a ***** in data *****.

La relativa denuncia di successione e la sua integrazione è stata:

- registrata a Verona il 22/08/1978 al n. 24 - Vol. 286, trascritta a Verona 07/06/1980 ai nn. 13896 RG e 10257 RP

-
- registrata a Verona il 17/01/1997 al n. 63 - Vol. 687, trascritta a Verona il 21/03/1997 ai nn. 8434 RG e 6254 RP

Accettata tacitamente:

- in data 05/09/2025 ai nn. 36023 RG e 26351 RP (già agli atti della procedura) da ***** e ***** per le quote di 1/16 ciascuno;
- in data 05/09/2025 ai nn. 36024 RG 26352 RP (già agli atti della procedura) dagli altri eredi, con errori nell'indicazione delle quote;
- in data 08/10/2025 ai nn. 40816 RG e 29812 RP. Sezione D – ulteriori informazioni: *"la presente in rettifica della precedente in data 5/9/2025 nn. 36023/26351 per errata indicazione delle quote di spettanza. *****: de cuius - ***** e *****: eredi. Il titolo trovasi allegato alle trascrizioni in data 6/7/2005 nn. 28293/18170 e 5/9/2025 nn. 36023/26351S";*
- in data 08/10/2025 ai nn. 40817 RG e 29813 RP. Sezione D – ulteriori informazioni: *"*****: de cuius - ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , *****figli eredi. A seguito del decesso del signor ***** in data ***** (per la quota di 1/8) si trasmesso ex art. 479 c.c. il suo diritto di accettare l'eredità del signor ***** ai nipoti ***** e ***** , nonché alla moglie ex filio *****. A seguito del decesso del signor ***** in data ***** (per la quota di 1/8) si trasmesso ex art. 479 c.c. il suo diritto di accettare l'eredità del signor ***** alla sorella *****."*

Col decesso di ***** , deceduta in ***** il ***** (atto di morte del Comune di Verona anno 1979 parte I n. 6) l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà.

In data ***** è deceduto il sig.

- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. ***** , proprietario per la quota di 1/8 lasciando a succedergli, ognuno per la quota di 1/24
- ***** , nata a ***** il ***** , cod.fisc. ***** ,
- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. ***** ,
- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. *****

La relativa denuncia di successione e la sua integrazione è stata:

- registrata a Verona il 26/09/1990 al n. 42 - Vol. 534, trascritta a Verona il 11/12/1990 ai nn. 30250 RG e 22771 RP

-
- registrata a Verona il 13/03/1997 al n. 64 - Vol. 687, trascritta a Verona il 15/05/1997 ai nn. 14904 RG e 10968 RP

accettata tacitamente in data 05/09/2025 ai nn. 36025 RG e 26353 RP (già agli atti della procedura) con errori nell'indicazione delle quote, in particolare:

- contro il de cuius ***** è stata erroneamente indicata la quota di 3/21 (al posto di 3/24);
- a favore di ***** è stata erroneamente indicata la quota di 1/21 (al posto di 1/24);
- a favore di ***** è stata erroneamente indicata la quota di 1/21 (al posto di 1/24);
- a favore di ***** è stata erroneamente indicata la quota di 1/21 (al posto di 1/24).

In data ***** è deceduto il signor

- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. *****

lasciando a succedergli per la suo quota di 1/8 la signora

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

La relativa denuncia di successione e sua integrazione è stata:

- registrata a Verona in data 18/07/2005 al n. 57 - Vol. 103 trascritta a Verona il 30/08/2005 ai nn. 37385 RG e 23535 RP
- registrate a Verona il 19/09/2006 al n. 55 - Vol. 122

e accettata tacitamente in data 23/11/2006 ai nn. 58540 RG e 33793 RP.

Con sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Verona in data 27/01/2005 al n. 3100/2005, trascritta a Verona il 06/07/2005 ai nn. 28293 RG e 18170 RP

i signori:

- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. ***** , per la quota di 3/48
- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. ***** , per la quota di 3/48

Sono stati stralciati dalla comunione ereditaria e l'unità immobiliare oggetto di perizia è stata assegnata ai signori

- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. ***** , per la quota di 3/21
- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. ***** , per la quota di 3/21
- ***** , nato a ***** il ***** , cod.fisc. ***** , per la quota di 3/21
- ***** , nata a ***** il ***** , cod.fisc. ***** , per la quota di 1/21
- ***** , nata a ***** il ***** cod.fisc. ***** , per la quota di 3/21

-
- *****, nata a ***** il *****, cod.fisc. *****, per la quota di 6/21
 - *****, nato a ***** il *****, cod.fisc. *****, per la quota di 1/21
 - *****, nato a ***** il *****, cod.fisc. *****, per la quota di 1/21.

Il bene oggetto di relazione è giunto agli esecutati per atto notarile pubblico a rogito Notaio Carbone Paolo di San Martino Buon Albergo in data 21/11/2006 Rep. 14356/4178, trascritto il 23/11/2006 ai nn. 58541 RG e 33794 RP.

Beni in Comune di Cerro Veronese (VR):

- Catasto Fabbricati - Foglio 3 Particella 313 Subalterno 1, Natura A4, Consistenza 4.5 vani; Indirizzo Borgo Paglia N. civico -; Piano T
- Catasto Fabbricati - Foglio 3 Particella 957 Subalterno 1, Natura A4, Consistenza 4.5 vani; Indirizzo Borgo Paglia N. civico -; Piano T
- Catasto Fabbricati - Foglio 3 Particella 957 Subalterno 2, Natura A4, Consistenza 3 vani; Indirizzo Borgo Paglia N. civico - Piano 1
- Catasto Fabbricati - Foglio 3 Particella 957 Subalterno 3, Natura C2, Consistenza 15 m²; Indirizzo Borgo Paglia N. civico -; Piano T
- Catasto Terreni - Foglio 3 Particella 1092, Natura CO – CORTE, Consistenza 3 are 53 centiare
- Catasto Fabbricati - Foglio 3 Particella 957 Subalterno 5 - Natura E - ENTE COMUNE
- Catasto Terreni - Foglio 3 Particella 957, Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 1 are 6 centiare

Da

- *****, nato a ***** il *****, cod.fisc. *****, per la quota di 3/21
- *****, nato a ***** il *****, cod.fisc. *****, per la quota di 3/21
- *****, nato a ***** il *****, cod.fisc. *****, per la quota di 3/21
- *****, nata a ***** il *****, cod.fisc. *****, per la quota di 1/21
- *****, nata a ***** il *****, cod.fisc. *****, per la quota di 3/21
- *****, nata a ***** il *****, cod.fisc. *****, per la quota di 6/21
- *****, nato a Verona il *****, cod.fisc. *****, per la quota di 1/21
- *****, nato a Verona il *****, cod.fisc. *****, per la quota di 1/21.

Sezione D - Ulteriori informazioni: *“si precisa che nell'atto di provenienza e nella banca dati catastale il signor ***** è erroneamente identificato come nato a ***** anziché*

a *****'.

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

Gli esecutati si sono tra loro coniugati in data 19/05/2007.

Con verbale n. 8834/2019 in data 22/11/2019 il Presidente del Tribunale di Verona ha autorizzato i coniugi a vivere separati, ai sensi della Legge 55/2015, con il conseguente scioglimento della comunione legale.

Con sentenza del Tribunale di Verona n. 1480/2020 in data 02/10/2020 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

Con sentenza del Tribunale di Verona in data 04/10/2023 n. 1866/2023 - R.G. n. 7885/2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Con sentenza n. 575/2021 pubbl. il 02/04/2021 RG n. 7461/2019 3 (in allegato), la casa coniugale con gli arredi e corredi ivi presenti è stata assegnata a ***** che la abiterà con i figli.

Con sentenza n. 412/2024 pubbl. il 19/02/2024 RG n. 7885/2022 (in allegato) è stata revocata l'assegnazione di quella che fu casa familiare alla sig.ra *****.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Catasto Fabbricati - Comune di Cerro Veronese (VR)

- Foglio 3 Particella 313 Subalterno 6
- Foglio 3 Particella 957 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni Foglio 3 Particelle 309-313-957

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani - Dati di superficie: Totale: 162 m² (Tot. escluse aree scoperte: 158 m²) - rendita: Euro 542,28 - Indirizzo: Via Borgo Paglia n. 38 Piano T-1-2

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

Intestatari catastali:

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

Diritto di: Proprietà per ½

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

Diritto di: Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

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

L'attuale identificazione catastale ha avuto origine con variazione del 20/06/2007 Pratica n. R0306809 in atti dal 20/06/2007 fusione-ristrutturazione (n. 30511.1/2007) con soppressione dei seguenti immobili:

- Foglio 3 Particella 313 Subalterno 1 a cui è graffato Foglio 3 Particella 957 Subalterno 1
Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani - Rendita: Euro 190,57
- Foglio 3 Particella 957 Subalterno 2 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,0 vani - Rendita: Euro 127,05
- Foglio 3 Particella 957 Subalterno 3 - Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 15 m² - Rendita: Euro 11,62
- Foglio 3 Particella 957 Subalterno 5 - Bene comune non censibile - Partita speciale A - Annotazioni: corte

Le particelle 313 e 957 del Catasto Fabbricati corrispondono al Catasto Terreni alle particelle 309, 313, 957, che a loro volta risultano avere come confini in senso NESO: m.n. 958, 1092, 1013, 290, Strada Comunale Cerro Corbiolo, m.n. 318, 317, 319, 1092, tutti nel foglio 3.



Figura 1: individuazione dei beni con Catastomappe.it



Figura 2: identificazione dei beni con Google Maps

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in una zona residenziale del Comune di Cerro Veronese (Borgo Paglia), vicino al centro cittadino dove si possono trovare i principali servizi, proporzionati alla dimensione del piccolo comune montano.

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

L'immobile è sicuramente di antica origine, con muri in sasso, inserito all'interno del borgo montano denominato "Borgo Paglia" a Cerro veronese, a 727 metri s.l.m.

Borgo Paglia è attraversato dal cammino escursionistico denominato "Cammino Tre Santuari" progettato dal Consorzio Pro Loco della Lessinia e dal Gruppo Escursionismo Lessinia. e percorribile dalla frazione di Lughezzano (Bosco Chiesanuova) a quella di Santissima Trinità (Badia Calavena), per uno sviluppo totale 30 km circa. Da informazioni prese, durante l'anno il piccolo borgo è centro di varie manifestazioni locali.

L'immobile è stato oggetto di parziale ristrutturazione da parte degli attuali proprietari, ma alcune finiture necessitano di essere riprese. Sono già visibili vari segni di ammaloramento generali. Le facciate sono da riprendere.

Tipologia di fabbricato	Immobile cielo terra indipendente inserito in antica corte in Lessinia.
Pavim. Interna:	Parzialmente in piastrelle in ceramica.
Infissi interni:	Porte interne in legno.
Stato dei bagni	Bagno completo
Infissi esterni:	Portoncino di ingresso in legno blindato. Finestre vetro camera con avvolgibili.
Manto di copertura:	Materiale: tegole in cotto, condizioni: apparentemente discrete.
Impianto Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
Impianto Citofonico:	assente.
Impianto Termico:	Caldaia a GPL con bombolone interrato esterno nella corte esclusiva, stufa a pellet, bagni con termoarredo, riscaldamento a pavimento altrove. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
Ascensore:	-
Impianto Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale (al momento scollegata), condizioni: buone. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
Fognatura:	recapito: collettore o rete comunale. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.



Figura 3: esterni (facciata sud e corte esclusiva)



Figura 4: esterno (facciata ovest)



Figura 5: PT pranzo



Figura 6: ingresso e salotto



Figura 7: PT bagno



Figura 8: PT ripostiglio (sassi a vista, travi a vista, solaio in pietra, pavimento in pietra, senza finestre)



Figura 9: cucina



Figura 10: P1 camera



Figura 11: P1 disimpegno



Figura 12: P1 camera



Figura 13: P1 bagno



Figura 14: soffitta non agibile (accessibile da botola)



Figura 15: ripostiglio esterno

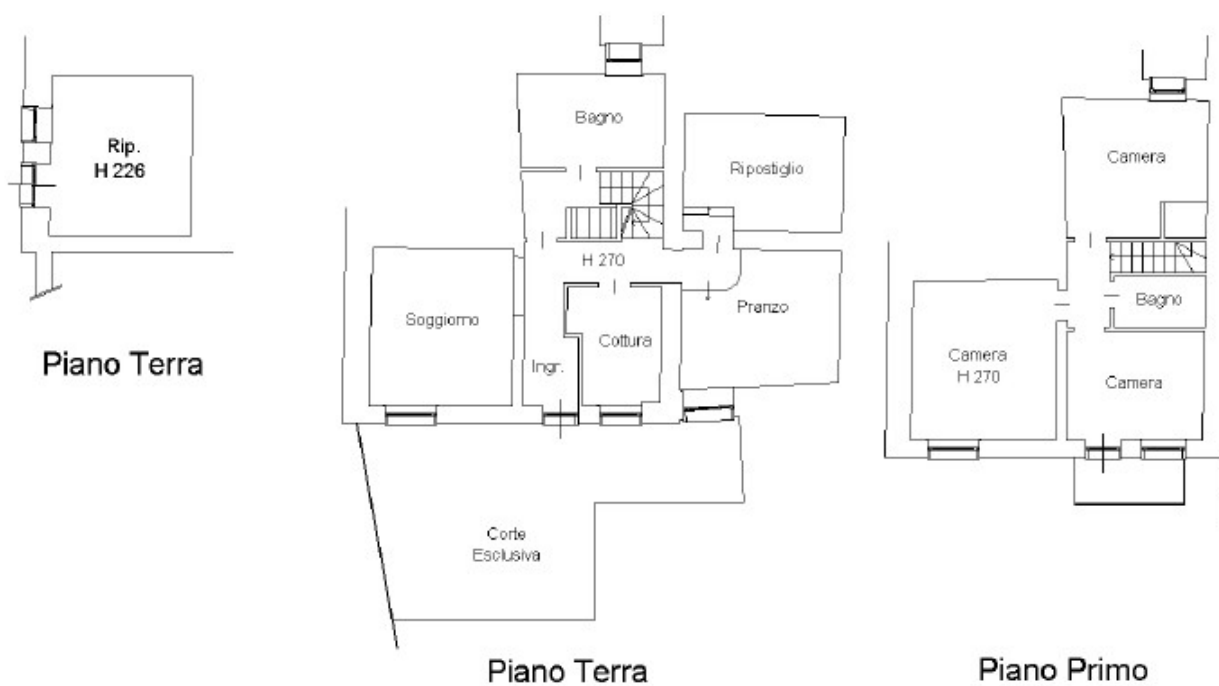


Figura 16: estratto da planimetria catastale (in allegato)

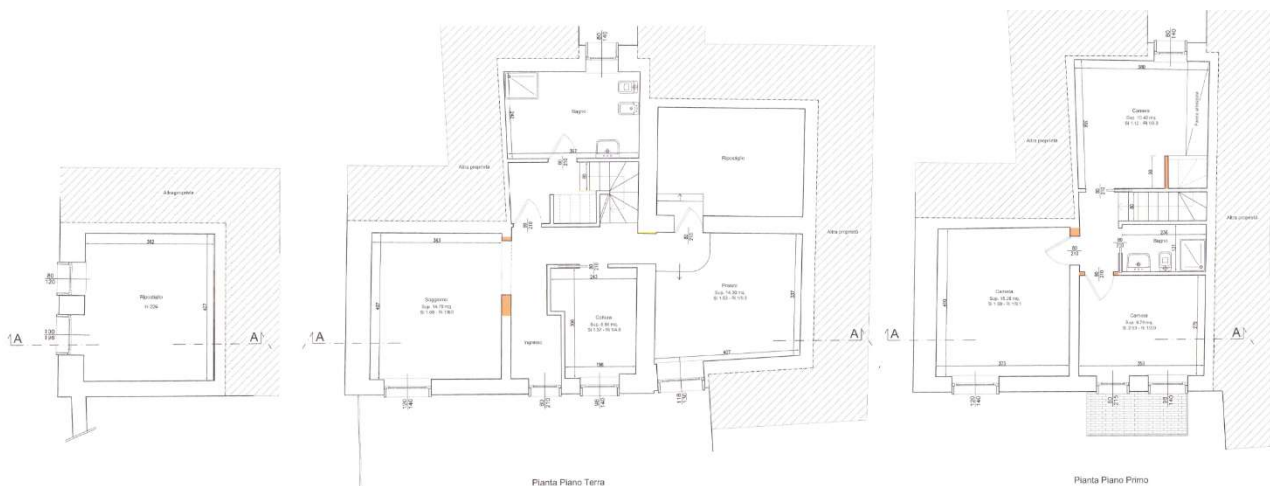


Figura 17: estratto da tavole di progetto DIA n° 2394 del 21/03/2007 (in allegato)

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

Le particelle corrispondenti al catasto terreni dei beni pignorati sono le seguenti:

- Foglio 3 Particella 309
- Foglio 3 Particella 313
- Foglio 3 Particella 957

I relativi elaborati planimetrici non risultano aggiornati.

Nell'atto di acquisto dei beni oggetto di pignoramento è indicata anche la corte comune a tutto il Borgo Paglia, catastalmente identificata al CT di Cerro Veronese:

- Foglio 3 Particella 1092, Accessori comuni ad enti rurali ed urbani – Partita speciale 2, classamento: Particella con qualità: CORTE Superficie: 353 m²

Detta particella non è stata pignorata.

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

Da Via Lessini (SP6) si accede alla particella 324 (ente urbano di 191 m², proprietà di terzi), dalla quale si accede, passando sotto un volto posto nel m.n. 323 (ente urbano di 51 m², proprietà di terzi), alla particella 1092, corte comune all'intero Borgo Paglia. Dalla particella 1092:

- attraverso la particella 319 (proprietà di terzi) si accede alla corte esclusiva e quindi all'abitazione
- si accede direttamente al ripostiglio catastalmente indicato come "piano T" ma

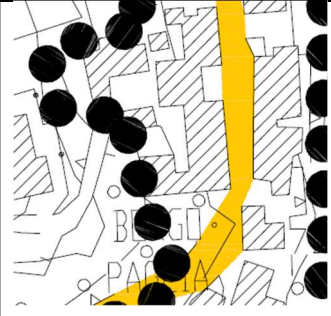
fisicamente posto ad un piano inferiore rispetto all'abitazione.

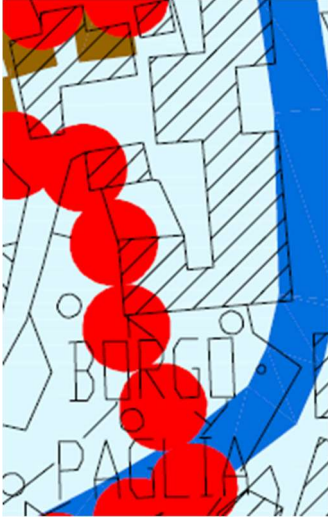
Come da ispezioni ipotecarie in allegato, non sono state rinvenute servitù di passo trascritte contro i mm.nn. 324, 323, 319, beni di terzi estranei alla procedura, a favore del m.n. 1092. Esclusivamente ai fini della presente relazione, in virtù dell'antica origine del borgo si ipotizza una servitù di passo di fatto.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come da estratto dal Piano degli Interventi risultante dal Comune di Cerro Veronese:

<https://www.comune.cerroveronese.vr.it/home/dettaglio/news/variante-al-piano-degli-interventi>

	Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale - Var. 1 del PATI https://www.comune.cerroveronese.vr.it/home/dettaglio?contentId=5c9e69357c202400d8eab57f&type=rve_allegato Pianificazione di Livello Superiore art. 13  Centri Storici: Bosco Chiesanuova - Atlante dei Centri Storici L.R. 80/80 Cerro Veronese - PRG Vigente adeguato alla L.R. 80/80
	Elaborato 2 - Var.1 al PATI - Scala delle invarianti https://www.comune.cerroveronese.vr.it/home/dettaglio?contentId=5c9e69540360fc00da4c6252&type=rve_allegato

	Elaborato 3 - Va.1 del PATI - Carta delle fragilità https://www.comune.cerroveronese.vr.it/home/dettaglio?contentId=5c9e697b0360fc00da4c626f&type=rve_allegato Compatibilità geologica ai fini edificatori art. 22  B - per media acclività 10-35%
	Elaborato 4 - VAr.1 del PATI - Carta della trasformabilità - ATO - Azioni strategiche, valori e tutele https://www.comune.cerroveronese.vr.it/home/dettaglio?contentId=5c9e69a37c202400d8eab5a1&type=rve_allegato Azioni Strategiche  Aree di urbanizzazione consolidata art. 27 Valori e tutele culturali  Centri Storici art. 37

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Rispetto alla planimetria catastale presentata, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme, ma presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali.

L'elaborato planimetrico del 1995 non è stato aggiornato dopo la fusione dei subalterni che ha dato origine all'attuale bene oggetto di stima (CF Comune di Cerro Veronese - Foglio 3 Particella 313 Subalterno 6 ~ Foglio 3 Particella 957 Subalterno 6).

Il tutto sanabile con una spesa di € 2.000,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Nell'atto di provenienza dei beni è dichiarato che l'immobile è stato edificato ante

01/09/1967.

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

- DIA n° 2382 del 20/12/2006
- DIA n° 2394 del 21/03/2007
- Richiesta di agibilità del 29/08/2007 prot. 6328

Rispetto alla planimetria catastale presentata, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme, ma presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali. La recinzione lato ovest della corte esclusiva è leggermente differente dal progetto.

Fatto salvo più precisi conteggi con gli uffici tecnici comunali, si reputa il tutto sanabile con una spesa di circa 3.000,00 €.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta nel possesso dell'esecutata ***** e da sua dichiarazione in sede di sopralluogo ne costituisce abitazione principale. L'immobile risulta completamente arredato. Come da mio accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, in allegato, non risultano contratti in essere aventi gli esecutati come dante causa.

Come da sentenza n. 575/2021 pubbl. il 02/04/2021 RG n. 7461/2019, non trascritta, l'immobile (casa coniugale) è stato assegnato a *****, esecutata.

Nel corso del sopralluogo è emerso il distacco dell'utenza dell'acqua sanitaria, rendendo conseguentemente l'unità non abitabile.

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

Si stimerà l'immobile come libero.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Trascrizione in data 01/07/2025 ai nn. RG 26639 e RP 19547 a favore di DEUTSCHE BANK

S.P.A., con sede in Milano, cod.fisc. 01340740156, contro i sig.ri *****, nato a ***** il ***** - cod.fisc. ***** e *****, nata a ***** il ***** - cod.fisc. ***** per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di CERRO VERONESE (VR), Via Borgo Paglia, 38:

- CF Foglio 3 Particella 313 Subalterno 6 a cui è graffiato il CF Foglio 3 Particella 957 Subalterno 6 - Natura A2 - Consistenza 7 vani - Piano T 1 2

in forza di pignoramento immobili del 28/05/2025 n. 3703 Cron. Uff. Giudiziario del Tribunale di Verona.

Sezione D - Ulteriori informazioni: *"la corte censita al catasto fabbricati con il subalterno 5 - b.c.n.c. comune alle unità oggetto del presente pignoramento. Si esonera il signor conservatore dei rr.ii. da ogni responsabilità in merito a quanto dichiarato"*.

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 23/11/2006 ai nn. 58542 RG e 14774 RP a favore di Deutsche Bank s.p.a., con sede a Milano, cod.fisc. 01340740156, domicilio ipotecario eletto in Milano, piazza del Calendario, 3 e a carico di *****, nato a ***** il ***** cod.fisc.. ***** e *****, nata a ***** il ***** cod.fisc. *****, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà dei seguenti beni:

- Particella 313 sub. 1, natura A4, consistenza 4.5 vani Piano T
- Particella 957 sub.1, natura A4, consistenza 4.5 vani Piano T
- Particella 957 sub.2, natura A4, consistenza 3 vani Piano 1
- Particella 957 sub.3, natura C2, consistenza 15 m², piano T

in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Carbone Paolo di San Martino Buon Albergo (VR) rep. n. 14357/4179 del 21/11/2006. Capitale di € 100.000,00, durata 30 anni - Ipoteca di € 150.000,00.

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

Nell'atto di provenienza del bene è riportato che *"su una porzione della corte esiste da tempo immemorabile una scala che porta ad un interrato di proprietà aliena utilizzata dai proprietari di detto immobile al fine di accedere alla loro proprietà"*.

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

Con sentenza n. 575/2021 pubbl. il 02/04/2021 RG n. 7461/2019 (in allegato) non

trascritta presso i RR.II. è stata assegnata a *****, eseguita, la casa coniugale sita in Cerro Veronese (VR), Via Borgo Paglia n. 6 con gli arredi e corredi ivi presenti. Dato che l'assegnataria è anche comproprietaria eseguita l'assegnazione non è opponibile alla procedura.

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

-

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile non fa parte di un condominio gestito da un Amministratore.

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

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

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

-

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
S1 ripostiglio h= 2,34	Sup. reale netta	14,89	0,2	2,98
PT soggiorno h=2,688	Sup. reale netta	14,79	1	14,79
PT ingresso	Sup. reale netta	8,34	1	8,34
PT cottura	Sup. reale netta	6,56	1	6,56
PT pranzo h=2,76	Sup. reale netta	14,52	1	14,52
PT ripostiglio h=3,58	Sup. reale netta	12,04	0,35	4,21
PT disimpegno	Sup. reale netta	2,70	1	2,70
PT Bagno h=2,693	Sup. reale netta	8,94	1	8,94
Scale	Sup. reale netta	3,21	1	3,21
P1 camera h=2,37:2,66	Sup. reale netta	13,39	1	13,39
P1 bagno	Sup. reale netta	3,11	1	3,11
P1 camera h=2,67	Sup. reale netta	15,02	1	15,02
P1 camera h=2,66	Sup. reale netta	10,01	1	10,01

P1 Balcone	Sup. reale netta	3,34	0,25	0,84
Corte esclusiva	Sup. reale netta	36,42	0,15	5,46
	Sup. reale netta	167,28		114,08

D.1.13.2. Criteri di stima

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

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

D.1.13.3. Stima

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

Si dà atto che nell'atto di compravendita del 2006 il prezzo pattuito è stato di € 150.000,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
S1 ripostiglio h= 2,34	2,98	1.200,00 €	3.574,01 €
PT soggiorno h=2,688	14,79	1.200,00 €	17.748,00 €
PT ingresso	8,34	1.200,00 €	10.008,00 €
PT cottura	6,56	1.200,00 €	7.872,00 €
PT pranzo h=2,76	14,52	1.200,00 €	17.429,76 €
PT ripostiglio h=3,58	4,21	1.200,00 €	5.055,12 €
PT disimpegno	2,70	1.200,00 €	3.240,00 €
PT Bagno h=2,693	8,94	1.200,00 €	10.730,48 €
Scale	3,21	1.200,00 €	3.852,00 €
P1 camera h=2,37;2,66	13,39	1.200,00 €	16.066,51 €
P1 bagno	3,11	1.200,00 €	3.729,77 €
P1 camera h=2,67	15,02	1.200,00 €	18.019,32 €

P1 camera h=2,66	10,01	1.200,00 €	12.009,49 €
P1 Balcone	0,84	1.200,00 €	1.002,24 €
Corte esclusiva	5,46	1.200,00 €	6.555,60 €
	114,08		136.892,30 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamenti e correzioni della stima	
Valore di partenza	€ 136.892,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 4.000,00
Subtotale	€ 132.892,30
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% Mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerati, oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo oneri urbanistici, derivanti dalla necessità di collaudi statici e all'adeguamento di impianti alle leggi vigenti anche se occulti e/o comunque non evidenziati nella presente e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	-€ 19.933,85
TOTALE	€ 112.958,46
TOTALE con arrotondamento	€ 113.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 113.000,00

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

Verona, 09/11/2025

L'esperto estimatore
Ing. Stefano-Francesco Zuliani

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene

- 1.1 - 2006 Compravendita RG 58541 NOTA.pdf
- 1.2 - 2006 Compravendita RG 58541 ATTO.pdf
- 1.3 - 2006 Nota accettazione tacita eredita RG 58540
- 1.4 - 2008 Nota denuncia di successione RG 25040.pdf
- 1.5 - 2005 Nota divisione RG 28293.pdf
- 1.6 - 2005 Denuncia successione RG 37385.pdf
- 1.7 - 1997 successione RP 10968.pdf
- 1.8 - 1997 successione RP 6254.pdf
- 1.9 - 1990 successione RP 22771.pdf
- 1.10 - 1980 successione RP 10257.pdf
- 1.11 - 2025 Nota accettazione tacita eredita RG 40816.pdf
- 1.12 - 2025 Nota accettazione tacita eredita RG 40817.pdf

E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

- 2.1 - ***** - H-EMA.SIGNED.PDF
- 2.2.1 - divorzio - VERBALE 22 11 2019
- 2.2.2 - divorzio - SENTENZA 1480 2020 NON DEFINITIVA.pdf
- 2.2.3 - divorzio - SENTENZA 575 2021.pdf
- 2.2.4 - divorzio - 1866 2023 DIVORZIO SENT NON DEF.pdf
- 2.2.5 - divorzio - SENTENZA 412 2024 DIVORZIO SENT DEF.pdf

E.3. Certificato di residenza dell'esecutato e di morte precedenti proprietari

- 3.1 - ***** - CUM-FRCSR.SIGNED.PDF
- 3.2 - ***** - CUM-FRCSR.SIGNED.PDF
- 3.3 - *****.pdf
- 3.4 - Certificato morte *****.pdf

E.4. Planimetrie catastali

- 4.1 - Catasto mappa.pdf
- 4.2.1 - Catasto elaborato planimetrico 313
- 4.2.2 - elaborato planimetrico 309.pdf
- 4.2.3 - elaborato planimetrico 957.pdf
- 4.3.1 - Catasto elenco subalterni 313.pdf

-
- 4.3.2 - elenco subalterni 309.pdf
 - 4.3.3 - elenco subalterni 957.pdf
 - 4.4 - Catasto Planimetria sub 6.pdf
 - 4.5 - Catasto Planimetria sub 1 soppresso.pdf
 - 4.6 - Catasto Planimetria sub 2 soppresso.pdf
 - 4.7 - Catasto Planimetria sub 3 soppresso.pdf

E.5. Estratto storico del Catasto

- 5.1 - Catasto visura mn 313.pdf
- 5.2 - Catasto visura mn 957.pdf
- 5.3 - Catasto visura sub 6.pdf
- 5.4 - Catasto visura sub 1 soppresso.pdf
- 5.5 - Catasto visura sub 2 soppresso.pdf
- 5.6 - Catasto visura sub 3 soppresso.pdf
- 5.7 - Catasto visura sub 5 soppresso.pdf
- 5.8 - Catasto visura mn 307
- 5.9 - Catasto visura mn 1092.pdf
- 5.10 - Catasto visura mn 323.pdf
- 5.11 - Catasto visura mn 324.pdf
- 5.12 - Catasto visura mn 319.pdf

E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate

- 6.1 - Ispezione per immobile 313 sub 6.pdf
- 6.2 - Ispezione per immobile 957 sub 6.pdf
- 6.3 - Ispezione per immobile sub 1.pdf
- 6.4 - Ispezione per immobile sub 2.pdf
- 6.5 - Ispezione per immobile sub 3.pdf
- 6.6 - Ispezione per immobile sub 5.pdf
- 6.7 - Ispezione per soggetto *****.pdf
- 6.8 - Ispezione per soggetto *****.pdf
- 6.9 - Ispezione per soggetto *****.pdf
- 6.10 - Ispezione per soggetto *****.pdf
- 6.11 - Ispezione per soggetto *****.pdf
- 6.12 - Ispezione per soggetto *****.pdf

-
- 6.13 - Ispezione per soggetto *****.pdf
 - 6.14 - Ispezione per soggetto *****.pdf
 - 6.15 - Ispezione per soggetto *****.pdf
 - 6.16 - Ispezione per soggetto *****.pdf
 - 6.17 - Ispezione per soggetto *****.pdf
 - 6.18 - Ispezione per soggetto *****.pdf
 - 6.19 - Ispezione per soggetto *****.pdf
 - 6.20 - 2006 Nota ipoteca RG 58542.pdf
 - 6.21 - 2025 nota pignoramento RG 26639.pdf
 - 6.22 - Ispezione per immobile particella 1092.pdf
 - 6.23 - Ispezione per immobile mn 307.pdf
 - 6.24 - Ispezione per immobile mn 323.pdf
 - 6.25 - Ispezione per immobile mn 324.pdf
 - 6.26 - Ispezione per immobile mn 319.pdf

E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica

-

E.8. Titoli Abilitativi

- 8.1.1 - P_2382.2006 DIA.pdf
- 8.1.2 - P_2382.2006 dichiarazione inizio lavori.pdf
- 8.1.3 - P_2382.2006 tavole.pdf
- 8.2.1 - P_2394.2007 - DIA.pdf
- 8.2.2 - P_2394.2007 - Denuncia inizio attività.pdf
- 8.2.3 - P_2394.2007 - tavole.pdf
- 8.2.4 - P_2394.2007 - dichiarazione di conformità.pdf
- 8.2.5 - P_2394.2007 - impianto elettrico.pdf
- 8.2.6 - P_2394.2007 - impianto riscaldamento.pdf
- 8.2.7 - P_2394.2007 - isolamento termico.pdf
- 8.2.8 - P_2394.2007 - dichiarazione fine lavori.pdf
- 8.3 - P_2394.2007 - richiesta agibilità.pdf

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

- 9 - stato occupazione.pdf

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

E.11.Dati comparativi acquisiti e fonte

12.1 - OMI.pdf

E.12.Spese condominiali

-