

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare | **162/2025**

Giudice | **Dott. Francesco FONTANA**

Creditore procedente | **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI**

Parte eseguita |

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

Avv. Francesca FERRETTO e-mail: f.ferretto@libero.it Tel. 0458347388

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.....	6
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
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.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	26
D.1.3.4. Individuazione dell’accesso o degli accessi del bene immobile.....	26
D.1.4 Situazione urbanistica della zona.....	27
D.1.5 Situazione catastale dell’immobile.....	28
D.1.6 Situazione edilizia dell’immobile.....	29
D.1.7 Stato di occupazione dell’immobile.....	30
D.1.7.1. Stato di occupazione dell’immobile e identificazione degli occupanti	30
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	30
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:	30
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente.....	31
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	31
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	31
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	32
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	32
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	32
D.1.13. Valutazione del lotto	32
D.1.13.1. Consistenza	32
D.1.13.2. Criteri di stima.....	33
D.1.13.3. Stima	33
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	33
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	33
E.ALLEGATI LOTTO UNICO	34

Tribunale di Verona E.I. n. 162/25 R.E.

Giudice: Dott. Francesco FONTANA

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'

Custode: Avv. Francesca FERRETTO

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 162/2025
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento con doppi servizi e corte esclusiva, posto al piano primo di edificio quadrifamiliare. Ingresso da scala comune. Autorimessa e cantina pertinenziali collocate al piano seminterrato. Superficie commerciale mq 159,94
Ubicazione	Villafranca di Verona (VR) in Via Antonio Labriola, 19
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona (VR) , Fg.45 mn 1839 subb. 7-30-31.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 300.000,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutato
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. 162/25 R.E.

Giudice: Dott. Francesco FONTANA

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'

Custode: Avv. Francesca FERRETTO

B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

In ditta a:

Diritto: Piena Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

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 23 luglio 2025 ai nn. 30417/22346, i beni immobili oggetto di esecuzione, siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 45, Particella 1839 subalterni 30 (abitazione) e 31 (cantina) — derivanti da scorporo tecnico del precedente subalterno 27 — nonché subalterno 7 (autorimessa) e subalterno 16 (bene comune non censibile), risultano pervenuti all'attuale intestatario

in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Tuccillo in data 2 agosto 2013, repertorio n. 151414, raccolta n. 15795, registrato a Verona il 5 agosto 2013 e trascritto ai nn. 27949/19015,

atto il 22

F. aveva acquisito la quota di 1/2 nuda proprietà e 1/2 piena proprietà dell'immobile identificato al Foglio 45, Particella 1839, Subalterno 21, in forza di atto di divisione stipulato in data 13 marzo 2009 presso il Notaio Giacomo Gelmi di Verona, repertorio n. 10022, raccolta n. 6492, trascritto il 1° aprile 2009 ai nn. 12253/7594. Il trasferimento avvenne da parte di l
a Villafranca di Verona (VR), codice fiscale

A sua volta, | era già titolare di una quota di 1/2 nuda proprietà e 1/2 piena proprietà su immobili precedentemente identificati al Foglio 45, Particella 1096, Subalterni 4, 6, 14 e 11, in forza di atto di donazione accettata stipulato in data 6 dicembre 1991 presso il Notaio Paolo Angelo Federici, repertorio n. 11913, trascritto il 3 gennaio 1992 ai nn. 436/390. Donanti

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

Dalle certificazioni in atti, l'esecutato:

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

In ditta all'esecutato:

Diritto: Piena Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

COMPENDIO PIGNORATO

- **Abitazione** distinta al CF. del Comune di Villafranca di Verona (VR) in Via Antonio Labriola,19 fg. 45 particella 1839 **sub 30** (ex sub 27) - Cat : A/2 cl. 5 , vani 6,5 R.C. € 604,25, sup.cat. 131 mq, piano T-1.
- **Cantina** distinta al CF. del Comune di Villafranca di Verona (VR) in Via Antonio Labriola,19 fg. 45 particella 1839 **sub 31**(ex sub 27) - Cat : C/2 cl. 4, R.C. € 32,23, consistenza mq. 24, sup.cat. 26 mq, piano S1.
- **Garage** distinto al CF.del Comune di Villafranca di Verona (VR) in Via Antonio Labriola fg. 45 particella 1839 **sub 7** - Cat : C/6 cl. 5 R.C. € 71,27 consistenza 23 mq piano S1.

A cui competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni identificati nell'ente comune distinto al CF del Comune di Villafranca di Verona (VR) fg. 45 particella 1839 sub 16 BCNC (VANO SCALE E CORTE) AI SUB 2,3,4,6,7,8,9,26,**30,31** (ex sub 27).

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

Con l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, contenuta nell'incarico conferitomi, è stata redatta e presentata la pratica catastale di variazione n. VR0267308 del 15/10/2025, relativa all'immobile sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), Via Antonio Labriola n. 19.

A seguito della variazione catastale e dello scorporo del locale cantina, precedentemente incluso nel subalterno 27, l'unità immobiliare originaria è stata ridefinita nei subalterni 30 (abitazione) e 31 (cantina), entrambi censiti al foglio 45, particella 1839.

Tale aggiornamento è stato effettuato in conformità alla nota dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 223119 del 01/07/2020, che impone l'attribuzione di subalterno autonomo ai locali accessori dotati di accesso indipendente da parti comuni.

Si precisa che i nuovi identificativi catastali non coincidono integralmente con quelli riportati negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione, che facevano riferimento al precedente subalterno 27.

Tuttavia, la localizzazione, la consistenza e la descrizione dei beni risultano pienamente coerenti e consentono l'individuazione univoca degli immobili oggetto di esecuzione. Per contro, il garage, sito anch'esso nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Via Antonio Labriola n. 19, identificato al foglio 45, particella 1839, subalterno 7, risulta perfettamente corrispondente ai dati contenuti negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione.

CONFINI

L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, insiste sul mappale del detto Comune al Foglio 45, Particella 1839 confinante secondo l'orientamento N.E.S.O. con le particelle 1848, via Labriola, 2284, 333, salvo più precisi e recenti in fatto.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Villafranca di Verona (VR) in Via Antonio Labriola, 19 con ingresso pedonale e carraio dalla medesima via attraverso l'ente comune (sub. 16).



stralcio Google maps

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile è situato nel territorio comunale di Villafranca di Verona (VR), in Via Antonio Labriola, all'interno di un'area urbana consolidata a destinazione residenziale, caratterizzata da edifici di tipo civile e da una morfologia edilizia ordinata e coerente con lo sviluppo urbanistico della zona. Il contesto si presenta tranquillo e ben strutturato, con presenza di aree verdi, parcheggi pubblici e una viabilità locale a bassa intensità di traffico, favorevole alla qualità dell'abitare.

Dal punto di vista della mobilità, l'ubicazione risulta strategica: l'immobile è ben collegato alla rete viaria principale tramite la Strada Statale SS62 e la Strada Provinciale SP26, che consentono rapidi spostamenti verso Verona (distante circa 15 km), Sommacampagna, Dossobuono e le località limitrofe. A pochi minuti si raggiunge

l'Autostrada A4 Torino-Trieste tramite il casello di Sommacampagna, mentre l'Aeroporto Valerio Catullo di Verona è situato a circa 10 km, garantendo un'elevata accessibilità anche in ambito extra-regionale.

La zona è servita da una buona dotazione di infrastrutture e servizi di prossimità. Nelle immediate vicinanze si trovano supermercati, farmacie, scuole primarie e secondarie, impianti sportivi, uffici pubblici e attività commerciali di vicinato. Il centro storico di Villafranca, con la sua Rocca Scaligera e le aree pedonali, rappresenta un polo attrattivo sia dal punto di vista culturale che commerciale, contribuendo alla valorizzazione del contesto urbano.

Nel complesso, l'area in cui è inserito l'immobile risulta favorevole per l'insediamento abitativo, grazie alla combinazione di accessibilità, presenza di servizi, qualità ambientale e attrattività territoriale, elementi che ne accrescono l'interesse sul mercato immobiliare locale.

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

L'abitazione è situata al piano primo di un edificio quadrifamiliare realizzato nei primi anni '80, inserito in una zona residenziale tranquilla e urbanisticamente consolidata nel Comune di Villafranca di Verona. Il fabbricato, di tipologia tradizionale, presenta una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato in tonalità verde, secondo le consuetudini edilizie dell'epoca. La facciata è scandita da balconi aggettanti, dotati di ringhiere metalliche e tende da sole, che conferiscono ritmo e funzionalità all'impianto architettonico. L'accesso all'unità avviene tramite scala comune interna, condivisa con le altre porzioni del fabbricato, e conduce direttamente al portoncino d'ingresso.

L'appartamento è stato oggetto di una completa ristrutturazione nel 2013, eseguita direttamente dall'esecutato, con interventi mirati alla riqualificazione degli impianti, delle finiture e della distribuzione interna. L'intervento ha conferito all'unità un'impronta contemporanea, pur mantenendo la struttura originaria. L'ingresso si apre su una zona

giorno ampia e luminosa, composta da soggiorno e angolo cottura in ambiente unico, con affaccio su balcone frontale. Le superfici finestrate garantiscono ottima illuminazione naturale e ventilazione, valorizzando la vivibilità degli spazi.

La zona notte è separata da disimpegno e comprende tre camere da letto: una matrimoniale e due di medie dimensioni. La camera matrimoniale è dotata di bagno interno finestrato, accessibile direttamente dall'ambiente, che ne costituisce pertinenza esclusiva. Quest'ultimo è stato recentemente ristrutturato e si distingue per finiture moderne e curate, tra cui sanitari sospesi, rivestimenti ceramici di qualità, rubinetteria contemporanea e una vasca angolare con idromassaggio.

Il secondo bagno, anch'esso finestrato e collocato lungo il disimpegno, serve le restanti stanze e presenta analoghe caratteristiche di pregio, con box doccia in cristallo e superfici ben mantenute. Entrambi gli ambienti risultano luminosi e funzionali, grazie alla presenza di aperture dirette verso l'esterno. Le finiture interne sono di buon livello: pavimentazione in gres porcellanato uniforme, serramenti in PVC con vetrocamera, porte interne tamburate laccate bianche.

L'impianto elettrico è stato rifatto ex novo, con quadro di distribuzione conforme alle normative CEI, dotato di interruttori differenziali e magnetotermici.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a gas metano collocata in nicchia esterna protetta, e radiatori in alluminio distribuiti nei vari ambienti.

La climatizzazione estiva è garantita da split ad aria, installati in più locali, con unità esterna visibile in facciata.

Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, e pertanto allo stato non risulta verificabile la regolare esecuzione degli stessi secondo la normativa tecnica vigente.

L'abitazione dispone inoltre di una porzione di corte di proprietà esclusiva, accessibile direttamente dal piano terra, che costituisce uno spazio esterno privato e funzionale. All'interno di tale corte è stata realizzata una tettoia in struttura lignea e copertura

leggera, destinata a zona conviviale e riparo, priva delle previste autorizzazioni edilizie, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata.

La struttura, seppur ben integrata nel contesto, risulta non conforme sotto il profilo urbanistico e dovrà essere oggetto di verifica e regolarizzazione.

A completamento della proprietà, al piano seminterrato è presente una autorimessa singola, accessibile da rampa carrabile condominiale. Il locale è dotato di serranda metallica basculante, pavimentazione in cemento industriale e impianto elettrico di base. Lo spazio è idoneo al ricovero di un'autovettura e offre ulteriore capacità di deposito.

Adiacente al garage, nello stesso piano interrato, si trova una cantina di ampie dimensioni, di pertinenza esclusiva, ben arieggiata grazie alla presenza di finestre che garantiscono ricambio d'aria e illuminazione naturale. Il locale, con altezza interna regolare e pavimentazione in battuto di cemento, risulta particolarmente funzionale per uso deposito, dispensa o locale tecnico, e si presenta in buono stato manutentivo.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in ottimo stato, priva di evidenti criticità strutturali o impiantistiche, e risulta valorizzata dalla ristrutturazione recente, che ne ha migliorato l'efficienza energetica e la qualità abitativa. La collocazione in una zona residenziale ben servita, la presenza di pertinenze accessorie e la qualità degli interventi eseguiti conferiscono all'immobile una buona appetibilità sul mercato locale.

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

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Netta in mq	H INT in ml
Primo	Soggiorno/cucina	45,36	H= 2,70
	Cucina	14,00	
	Bagno	5,94	
	Disimp.	6,93	
	Camera sing.	12,00	
	Camera Matr.	13,45	
	Bagno in camera	7,20	
	Camera sing.	12,80	
	Rip.	1,10	
	Terrazzo	24,28	
	Terrazzo	9,47	
Seminterrato	Garage	23,38	H= 2,50
	Cantina	24,83	H= 2,55
esterno	Corte esclusiva	66,76	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Prospetti lato strada



Retro



ingresso condominiale



Corte esclusiva con superfetazione



Giardino condominiale



Ingresso e soggiorno



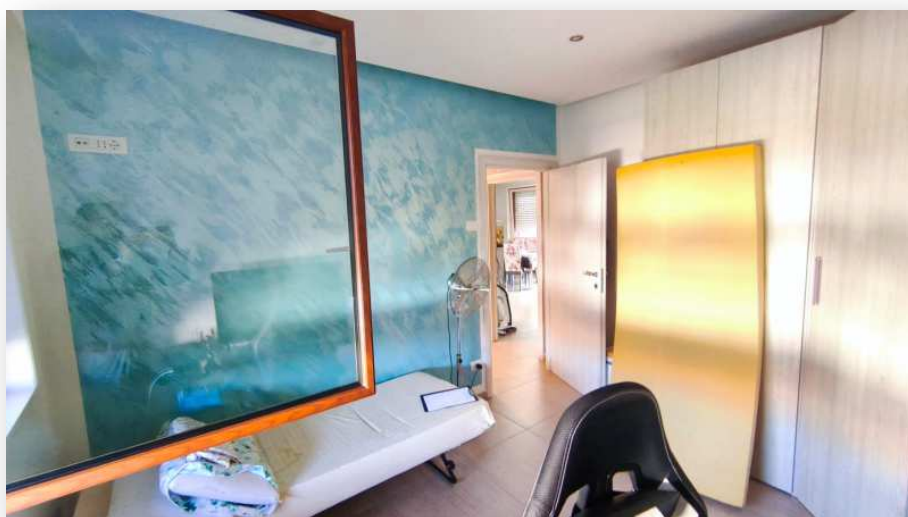
Cucina



Camera matrimoniale



Camera singola



Camera singola



Corridoio



Servizi igienici





Garage





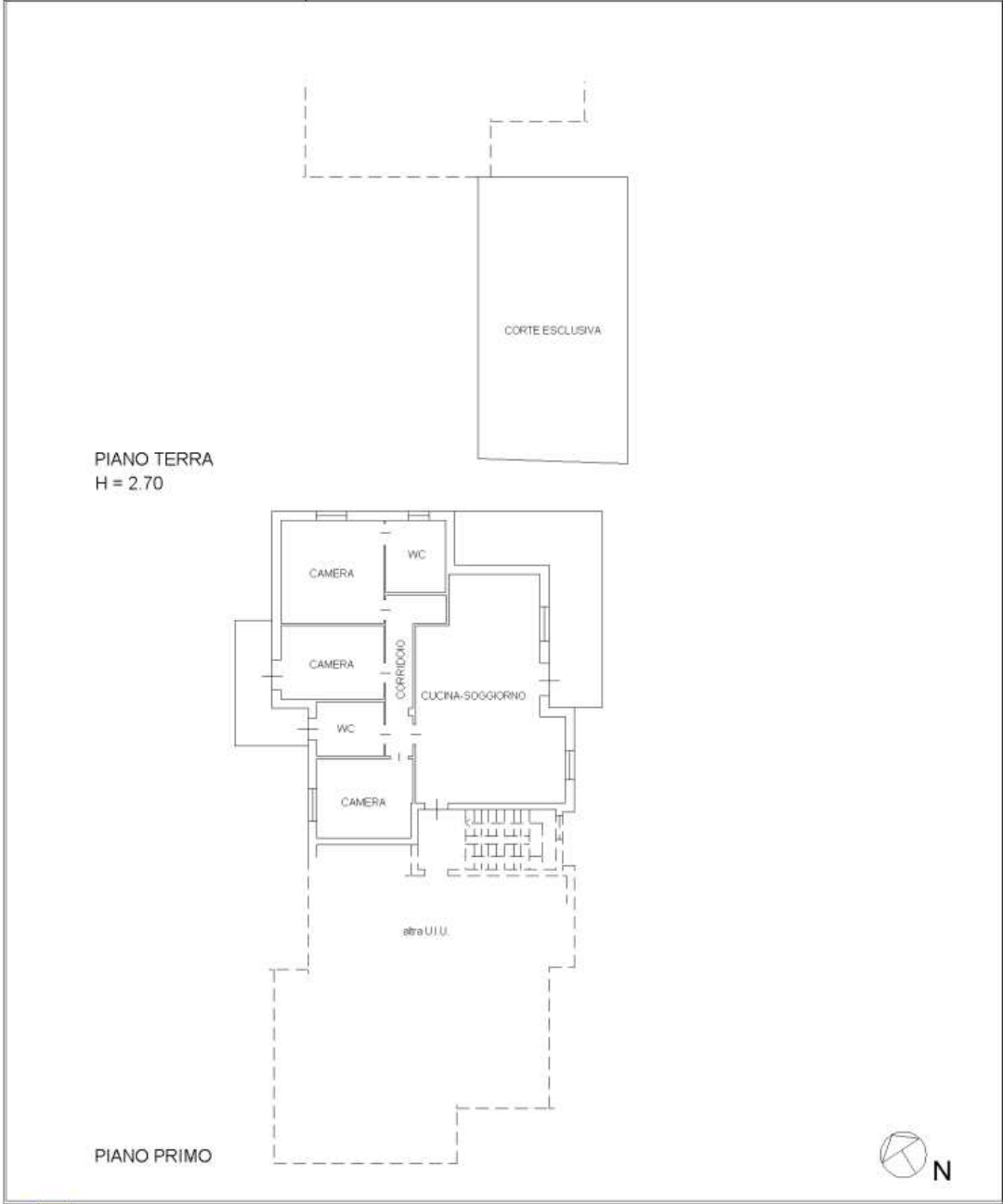
Cantina



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Villafranca Di Verona	
Via Antonio Labriola civ. 19	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 1839 Subalterno: 30	Compilata da: Zandona' Roberto Isritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 01838

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Villafranca Di Verona	
Via Antonio Labriola _____ civ. 19	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Zandona' Roberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 45	Prov. Verona
Particella: 1839	N. 01838
Subalterno: 31	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H = 2.55



MODULARIO
P. - Cat. S. P. - 211

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VILLAFRANCA Via Δ LABRIOLA
Ditta ..
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

SUB 6

DITTA RENOFIO PIAUO INTERRATO

DITTA RENOFIO

DITTA CIPRIANI LUIGIANO

STRADA DI LOTTIZZAZIONE

BRANO DI MAPPA
COMUNE DI VILLAFRANCA
SEZIONE A
FOGLIO X°
MAPPALE 331/f

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 1716

1045/6

1
1
d
n
P

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/03/1981 - Data: 27/08/2025 - n. T16928 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/08/2025 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 45 - Particella 1839 - Subalterno 7 >
VIA ANTONIO LABRIOLA Primo S1

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

Le unità immobiliari identificate ai subalterni 30 (abitazione) e 31 (cantina), nonché l'autorimessa pertinenziale censita al subalterno 7, beneficiano del diritto d'uso sulle parti comuni condominiali censite come beni comuni non censibili (BCNC), funzionalmente asservite alla fruizione delle unità immobiliari e accessorie.

In particolare : subalterno 16 – Vano scala e corte comune, estesi ai piani S1, T e 1, in uso condiviso tra i Subalterni 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 26, **30 e 31** (ex 27).

Tale porzione comprende gli spazi di distribuzione verticale e le superfici esterne comuni, funzionali all'accesso pedonale e carrabile, alla manovra e alla fruizione delle unità abitative e delle autorimesse.

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

L'accesso all'abitazione avviene tramite vano scala comune, identificato catastalmente come bene comune non censibile (Subalterno 16), che collega il piano terra al piano primo. L'ingresso principale dell'unità immobiliare è posto sul pianerottolo del primo piano, in corrispondenza del portoncino blindato, affacciato su balcone frontale.

Il vano scala è condiviso con le altre unità del fabbricato e consente l'accesso pedonale diretto dalla corte condominiale.

In corrispondenza del piano terra, l'unità dispone inoltre di una porzione di corte esclusiva, accessibile direttamente dalla viabilità interna condominiale. All'interno di tale corte è stata realizzata una tettoia in struttura lignea, priva di titolo edilizio, che costituisce punto di accesso secondario e spazio esterno funzionale all'abitazione.

L'accesso all'autorimessa pertinenziale, censita al Subalterno 7, avviene invece tramite rampa carrabile condominiale, anch'essa insistente su porzione comune (Subalterno 16). Il garage è dotato di ingresso indipendente con serranda metallica basculante, affacciata sulla corte interna, e risulta agevolmente raggiungibile sia a piedi che con veicoli.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

L'immobile ricade in zona omogenea B – sottozona 356, come individuata nel Repertorio Normativo del Piano degli Interventi del Comune di Villafranca di Verona, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 27/05/2025, con efficacia dal 26/07/2025.

In tale ambito sono consentiti interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, nel rispetto degli indici edilizi, dei distacchi e delle disposizioni dell'art. 57 del P.I. vigente. Essendo la zona già urbanizzata, gli interventi possono avvenire in diretta attuazione, senza necessità di P.U.A., salvo superamento dei limiti volumetrici.

Per gli edifici esistenti è ammesso un ampliamento "una tantum" fino a 150 mc, entro il limite massimo di 800 mc. Oltre tale soglia, sono consentiti incrementi volumetrici fino a 50 mc per esigenze documentate di tipo igienico-sanitario, tecnologico o per la realizzazione di autorimesse.

La destinazione d'uso prevalente è residenziale, come da art. 13 del Piano degli Interventi.



stralcio PI vigente

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI ALL'ATTUALITA'

In ditta all'esecutato:

Diritto: Piena Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

PLANIMETRIE CATASTALI - STATO DI FATTO

La planimetria catastale relativa al subalterno 30 (abitazione), censito al foglio 45, particella 1839 del Comune di Villafranca di Verona (VR), è stata redatta in conformità al titolo edilizio assentito mediante CILA prot. n. 26431 del 21/09/2013, presentata dall'esecutato.

Lo stato di fatto attuale presenta una modifica interna localizzata, consistente nella realizzazione di una tramezza tra cucina e soggiorno con apertura a volta tra i due locali, in difformità rispetto all'elaborato grafico allegato alla CILA.

Tale modifica non è stata rappresentata graficamente, in quanto non conforme ai requisiti di legittimità urbanistica e non regolarizzabile nell'ambito dell'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione.

La regolarizzazione catastale è stata eseguita mediante variazione prot. n. VR0267308 del 15/10/2025, nei limiti dell'autorizzazione ricevuta, al fine di garantire la coerenza formale tra banca dati catastale, titoli edilizi disponibili e stato legittimo assentito, ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge n. 52/1985.

La planimetria precedentemente in atti (sub. 27, prot. n.VR0257923 del 22/07/2013) risultava carente sotto il profilo formale e funzionale, priva di indicazione delle destinazioni d'uso e non rappresentativa della distribuzione interna conforme alla CILA. Inoltre, accorpava impropriamente l'abitazione e il locale cantina, in contrasto con la nota AE prot. n. 223119 del 01/07/2020, che impone l'attribuzione di subalterno autonomo ai locali accessori con accesso indipendente.

La planimetria catastale del subalterno 31 (cantina), derivante dallo scorporo del precedente subalterno 27, è fedele allo stato di fatto e rappresenta correttamente il

locale accessorio ubicato al primo piano sottostrada, dotato di accesso indipendente da parti comuni.

La separazione è stata effettuata in conformità alla normativa vigente e risulta coerente con le disposizioni dell'Agenda delle Entrate.

La planimetria catastale del subalterno 7 (garage), risulta corrispondente allo stato di fatto e non presenta difformità rispetto alla documentazione catastale.

L'attività tecnica è stata svolta nei limiti dell'incarico conferito, sulla base della documentazione disponibile e delle risultanze oggettivamente rilevabili.

Le difformità non rappresentabili o non regolarizzabili sono state puntualmente segnalate e non rientrano nell'ambito operativo del presente accertamento.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di esecuzione risulta edificato in conformità alla concessione edilizia n. 9953, rilasciata dal Comune di Villafranca di Verona in data 2 luglio 1979, mai sospesa, decaduta o revocata.

L'abitabilità è stata dichiarata con certificato di abitabilità prot. n. 12382/4 del 15 dicembre 1980, regolarmente acquisito agli atti comunali.

In data 24 settembre 2013, è stata presentata presso il Comune di Villafranca di Verona una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), registrata con protocollo n. 26431, archivio n. 861, relativa a interventi di manutenzione straordinaria interna. Il titolo edilizio è intestato all'esecutato sig. Amato Giancarlo.

La CILA è stata regolarmente acquisita agli atti comunali e non risultano provvedimenti ostativi alla sua efficacia.

Lo stato di fatto attuale presenta una modifica interna localizzata, consistente nella realizzazione di una tramezza tra cucina e soggiorno con apertura a volta, in difformità rispetto all'elaborato grafico allegato alla CILA prot. n. 26431 del 24/09/2013, regolarmente acquisita agli atti comunali.

L'intervento non risulta assentito da titolo edilizio autonomo e non è stato oggetto di regolarizzazione.

La regolarizzazione, ove ritenuta di interesse, potrà avvenire mediante presentazione di CILA in sanatoria, con oneri stimabili in circa € 3.000,00, comprensivi di sanzione amministrativa, pratica tecnica e aggiornamento catastale (DOCFA).

Si segnala inoltre la presenza di una superfetazione edilizia sull'area di corte esclusiva, consistente in una tettoia in struttura lignea con copertura leggera, non autorizzata e non regolarizzabile in base agli strumenti urbanistici vigenti.

Il manufatto dovrà essere rimosso o ricondotto a conformità mediante intervento di riordino ambientale, con spesa stimata pari a circa € 500,00.

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 dall'esecutato e ne costituisce abitazione principale.

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

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

Sull'immobile oggetto di esecuzione, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR), Foglio 45, Particella 1839, subalterni 30-31 (ex 27) (abitazione e cantina) e 7 (autorimessa), risultano iscritti vincoli e formalità pregiudizievoli che, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., saranno cancellati a cura e spese della procedura esecutiva al momento del trasferimento della proprietà.

In particolare, si rilevano:

- Iscrizione ipotecaria volontaria a favore di Banco Popolare Società Cooperativa (oggi Banco BPM S.p.A.), trascritta in data 05/08/2013 ai nn. 27950/3580, per un importo capitale di € 135.814,10 e obbligazione complessiva pari a € 272.000,00, con durata venticinquennale.

-
- Iscrizione ipotecaria per riscossione coattiva a favore dell'Agenda delle Entrate – Riscossione, trascritta in data 29/04/2019 ai nn. 16868/2740, per un importo capitale di € 95.402,90 e obbligazione complessiva pari a € 190.805,80.
 - Ulteriore iscrizione ipotecaria per riscossione coattiva, trascritta in data 19/09/2024 ai nn. 37478/5625, sempre a favore dell'Agenda delle Entrate – Riscossione, per un importo capitale di € 297.427,46 e obbligazione complessiva pari a € 594.854,92.
 - Trascrizione del pignoramento immobiliare notificato in data 20/06/2025 e trascritto il 23/07/2025 ai nn. 30417/22346, a favore di Banco BPM S.p.A., quale creditore precedente.

Tutti i vincoli sopra elencati, compresi quelli di natura ipotecaria e cautelare, saranno cancellati d'ufficio dal Conservatore dei Registri Immobiliari, su ordine del Giudice dell'esecuzione, contestualmente al decreto di trasferimento, senza oneri aggiuntivi per l'aggiudicatario.

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

Non rilevati.

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

Alla data dell'accertamento non risulta nominato un amministratore di condominio. La gestione delle parti comuni avviene in forma di autogestione tra i proprietari delle unità immobiliari, senza formale costituzione di organi condominiali. Secondo quanto riferito in via informale dall'esecutato, le spese condominiali ordinarie risultano di entità contenuta e riconducibili prevalentemente ai consumi per l'illuminazione del vano scala e alla fornitura idrica destinata all'irrigazione delle aree comuni a verde.

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 all'esecutato in data 02/08/2013. 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 al debitore esecutato 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	124,27	1.00	124,27
Terrazzo lato ovest	9,47	0.35	3,31
Terrazzo lato nord est	24,28	0.35	8,50
Garage Ps	24,60	0.50	12,30
Cantina Ps	28,62	0.20	5,72
Area scoperta fino a mq 25	25,00	0.15	3,75
Area scoperta oltre a mq 25	41,76	0.05	2,09
TOTALE			159,94

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	159,94	2.000,00	€ 319.880,00

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: € 15.994,00
- Costo regolarizzazione catastale e urbanistica ca. € 3.500,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

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

€ 300.000,00

(diconsi: trecentomilaeuro/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 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 15/10/2025

L'esperto stimatore

Zandonà, geom. Roberto

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Anagrafica esecutato
- 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. perizia espugnata dai dati sensibili
- E.10. PEC ADE in merito all'assenza di contratti di locazione
- E.11. Notifica alle parti della perizia

