

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	130_2025
Giudice	Dott. Francesco Fontana
Creditore procedente	INTESA SAN PAOLO S.P.A.
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

ARCH. VALERIA ZALIN – valeriazalin@gmail.com – 3476912197

Custode Giudiziario

Avv. Francesca Piazza - studiofrancescapiazza@gmail.com - 3488551038

ESPERTO STIMATORE: architetto VALERIA ZALIN
Vicolo Boscarello n. 16 – 37123 Verona
C.F. ZLNVLR76M54G224R
P.IVA 03209140239
e-mail: valeriazalin@gmail.com – PEC: valeria.zalin@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SHEDA 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 – IMMOBILI SITI IN VIA VARANA N. 12 – LOCALITA' PRADELLE – NOGAROLE ROCCA - VR	4
D.1.1	Proprietà	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1	Confesto	9
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	20
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	20
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	20
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	21
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	22
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	24
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	24
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	24
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	24
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	24
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	25
D.1.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	25
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	25
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	26
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	26
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	26
D.1.13	Valutazione del lotto	26
D.1.13.1	Consistenza	27
D.1.13.2	Criteri di stima	27
D.1.13.3	Stima	29
D.1.13.4	Adegamenti e correzioni della stima	30
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	31
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	32



A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 130_2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Porzione di fabbricato disposto sui piani terra, primo e secondo con corte esclusiva. Sup. commerciale sub 15: mq 157,00
Ubicazione	Nogarole Rocca (VR), località Pradelle, Via Varana n° 12
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Nogarole Rocca (VR), Foglio 6 mapp. n°: 209 sub. 15 e foglio 6 mapp. n°: 209 sub 21 (Bene comune non censibile).
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 151.000,00
Stato di occupazione	Libero da persone ma ingombro di arredi e suppellettili
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.500 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 500 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	Nessuna
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.



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

piena proprietà dei beni oggetto di perizia dei debitori sig.ri (

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattasi di porzione di fabbricato disposto sui piani terra, primo e secondo con corte esclusiva, componibile in un lotto unico.

D DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA VARANA N. 12 – LOCALITA' PRADELLE – NOGAROLE ROCCA - VR

D.1.1 Proprietà

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione alle unità immobiliari in oggetto, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- Al ventennio gli immobili oggetto di perizia erano di proprietà dei sig.ri

per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, ad essi pervenuti a seguito di **ATTO DI DIVISIONE del 22/03/2002**, numero di repertorio 4467/2979, notaio Paolucci Luca con sede in Sona (Vr), registrato a Verona l' 09/04/2002 al n. 2455 Atti Pubblici e trascritto a Verona il 05/04/2002 ai nn. 13080/9095 da potere di

per la quota di $\frac{3}{20}$ di proprietà ciascuno

in regime di comunione legale dei beni,

per la quota di $\frac{6}{20}$ di proprietà,

per la

quota di $\frac{2}{20}$ di proprietà, l



per la quota di 2/20 di proprietà,

per la quota di 4/20 di

proprietà.

- Ai sig.ri

... la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili oggetto di perizia è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 08/09/2010**, repertorio n. 148577, raccolta n. 13576, notaio Luigi Tuccillo con sede in Villafranca, registrato all'Ufficio di Verona dell'Agenzia delle Entrate in data 10/09/2010 al n. 15606 serie 1T, trascritto il 13/09/2010 ai nn. 35893/21852 da potere dei sig.ri

... acquisivano la piena proprietà della villetta a schiera al civico n. 12 disposta sui piani terra, primo e secondo con annessa corte esclusiva di pertinenza facente parte del complesso edilizio sito in Nogarole Rocca e distinto nel Catasto del comune suddetto al foglio 6, mappale numero 209 sub. 15.

Si rende noto che al momento dell'atto di compravendita del 08/09/2010 i soggetti esecutati hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 05/04/2008 scegliendo il regime della comunione dei beni; con provvedimento del Tribunale di Verona n. 2974 in data 11/06/2019 è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi cui all'atto di matrimonio controscritto.

Non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di pignoramento.

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

In data 07/10/2025, 09/10/2025, 10/10/2025, e 18/12/2025 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Isola della Scala, Lecce, Nogarole Rocca e Nogara i



seguenti documenti: certificato di stato civile, certificato di nascita e residenza storico, stato famiglia storico.

L'esecutata sig.ra _____, l'esecutato _____

In base a quanto desunto dai certificati di residenza e di stato di famiglia reperiti presso il Comune di Nogarole Rocca la sig.ra _____ ha risieduto presso il bene pignorato fino al 06/10/2022 unitamente ai due figli ancora minorenni, mentre il sig. _____, attualmente residente all'estero, fino al 04/06/2019.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di porzione di fabbricato disposto sui piani terra, primo e secondo con corte esclusiva, sito nel Comune di Nogarole Rocca (Vr), località Pradelle, in Via Varana n. 12.



I dati catastali corretti e completi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di Nogarole Rocca (Vr), Catasto Fabbricati:

- **foglio 6, particella 209, sub 15, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, Superficie catastale: 75 mq; totale escluse aree scoperte: 64 mq, Rendita € 419,62, Via Varana Snc, piano: T-1-2;**



Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sul seguente Ente Urbano:

Comune di Nogarole Rocca (Vr), Catasto Terreni:

- **foglio 6, particella 209**, qualità ENTE URBANO, Superficie 66,46 are.

Si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e le relative quote di proprietà; si segnala tuttavia un'incongruenza tra la superficie indicata nella visura catastale e quella rilevata nello stato dei luoghi.

Si precisa che nelle visure catastali non è evidenziato il numero civico del compendio dei beni: trattasi di Via Varana n. 12.

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Terreni, Comune di Nogarole Rocca, Foglio 6, mappale 209:

a) All'impianto meccanografico del 17/04/1987 il bene risultava così censito:

- fg. 6, particella 102, Qualità FABB RURALE, Superficie 66,46 are.

b) A seguito del TIPO MAPPALE del 06/12/1994 Pratica n. VR0282318 in atti dal 23/09/2004 (n. 66316.1/1994) il bene risultava così censito:

- fg. 6, particella 209, Qualità ENTE URBANO, Superficie 66,46 are.

c) A seguito del TIPO MAPPALE del 07/12/1999 Pratica n. VR0282921 in atti dal 23/09/2004 (n. 83366.1/1999), della TABELLA DI VARIAZIONE del 14/02/2005 Pratica n. VR0002314, VR0036089 e VR0036103 in atti dal 14/02/2005 (n. 2314.1/2005, n. 36089.1/2005 e 36103.1/2005) il bene risultava così censito:

- fg. 6, particella 209, Qualità ENTE URBANO, Superficie 66,46 are.

d) A seguito della Variazione del 03/07/2006 Pratica n. VR0170715 in atti dal 03/07/2006 (n. 170715.1/2006), della TABELLA DI VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO del 31/05/2013 Pratica n. VR0178537 in atti dal 31/05/2013 presentato il 31/05/2013 (n. 178537.1/2013) e della VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/03/2014 Pratica n. VR0076578 in atti dal 19/03/2014 COLLAUDO PROT.77139/2013 (n. 1488.1/2014) il bene risultava così



censito:

- fg. 6, particella 209, Qualità ENTE URBANO, Superficie 66,46 are.

e) A seguito della TABELLA DI VARIAZIONE PER NUOVA COSTRUZIONE del 08/11/2017 Pratica n. VR0160612 in atti dal 08/11/2017 presentata il 08/11/2017 (n. 160612.1/2017), e della TABELLA DI VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO del 10/07/2020 Pratica n. VR0099425 in atti dal 10/07/2020 presentato il 10/07/2020 (n. 99425.1/2020) il bene risulta così censito:

- fg. 6, particella 209, Qualità ENTE URBANO, Superficie 66,46 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 6, particella 209.

Catasto Fabbricati, Comune di Nogarole Rocca, Foglio 6, mappale 209, sub 15

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE per DIVER. DISTR. CORTI ESCLUSIVE del 27/09/2001 Pratica n. 342057 in atti dal 27/09/2001 (n. 10894.1/2001), a seguito della quale sono stati soppressi i beni di cui al foglio 6, particella 209, subb 7-8-9-11-12, e risultava così censito:

- fg. 6, particella 209, Sub 15, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 419,62, Via Varana Snc, piano T-1-2.

b) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risulta così censito:

- fg. 6, particella 209, Sub 15, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale: 75 mq; totale escluse aree scoperte: 64 mq, Rendita € 419,62, Via Varana Snc, piano T-1-2.

Mappali Terreni correlati: foglio 6, particella 209.

Catasto Fabbricati, Comune di Nogarole Rocca, Foglio 6, mappale 209, sub 21

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE per DIVER. DISTR. CORTI ESCLUSIVE del 27/09/2001 Pratica n. 342057 in atti dal 27/09/2001 (n. 10894.1/2001), a seguito della quale sono stati soppressi i beni di cui al foglio 6, particella 209, subb 7-8-9-11-12, e risulta così censito:



- fg. 6, particella 209, Sub 21, Bene comune non censibile, Via Varana Snc, piano T.

Mappali Terreni correlati: foglio 6, particella 209.

Coerenze: il mappale 209 confina a nord con i mappali 17, 12 e 363, ad ovest con le particelle 363, 240 e Via Varana, ad est con le particelle 453, 452, 451, a sud con le particelle 429, 430, 431, 432 e 433.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Gli immobili sono situati all'interno di una corte rurale denominata "Corte Varana" in località Pradelle, nella zona ovest dell'edificio del Comune di Nogarole Rocca, a circa 27 km di distanza dal centro di Verona in direzione sud-ovest.

L'area su cui sorge il fabbricato è prettamente ad uso agricolo e produttivo; i principali servizi della frazione sono collocati a circa 3 km di distanza; a circa 4,5 km nel centro abitato di Nogarole Rocca, sono localizzati i rimanenti servizi.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie del fabbricato

Trattasi di beni siti nel Comune di Nogarole Rocca (VR) collocati all'interno di una corte rurale di antica origine denominata "Corte Varana" in località Pradelle, Via Varana n. 12.

I beni consistono in una porzione di fabbricato tipo casa a schiera disposto sui piani terra, primo e secondo con corte esclusiva; l'intero edificio ospita tre unità immobiliari terra cielo e l'unità oggetto di procedura occupa la porzione terminale ad ovest del fabbricato.

Il compendio è dotato di un cancello pedonale e carrabile, insistente sulla stradella privata e comune agli altri edifici della corte rurale (bene comune non censibile sub 21) accessibile da Via Varana.

Il fabbricato, di antica origine, è antecedente al 1800 e già rappresentato nel Catasto Austriaco; è stato oggetto di integrale ristrutturazione a partire dal 1995, con la



creazione di 3 abitazioni a schiera; l'intervento è stato ultimato in data 30/10/2001.

Le strutture portanti del fabbricato sono in sasso, le tramezzature interne in laterizio, i solai in travetti e tavolato in legno, la copertura è realizzata a travi travetti e tavolato in legno, a falde e con manto in coppi.

Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrate, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera, gli oscuramenti sono a scuri in legno color marrone. Le porte interne sono in legno, le pareti interne sono finite ad intonaco.



Vista del fabbricato dal bcnc sub 21



Vista del fabbricato dal bcnc sub 21

Unità abitativa sub 15 - piano terra

Si compone di un locale ingresso pranzo soggiorno di forma rettangolare, con accesso dalla corte pertinenziale sul fronte nord dell'edificio attraverso una porta finestra vetrata, dotato di camino ed illuminato da due finestre a nord ed una ad ovest, collegato tramite un varco murario ad un piccolo vano cucina, localizzato all'interno della porzione di fabbricato ad un solo piano e dotato di due finestrate contrapposte a nord e a sud.

Un piccolo disimpegno con porta finestra di accesso alla corte pertinenziale sul retro dell'edificio conduce ad un ripostiglio sottoscala ed alla scala con gradini in tufo di



collegamento con il piano primo dell'unità immobiliare.

I pavimenti sono in piastrelle quadrate effetto cotto ed i rivestimenti del sottoscala e della cucina sono in piastrelle in gres porcellanato. Le altezze interne prevalenti sono pari a 2,63 metri sotto travetto, 2,76 metri sotto tavolato.



Pranzo soggiorno piano terra



Cucina piano terra



Disimpegno vano scale piano terra



Ripostiglio sottoscala piano terra



Unità abitativa sub 15 - piano primo

Attraverso il vano scale interno si raggiunge il piano primo dell'abitazione che si compone di un disimpegno che serve un bagno finestrato ed una camera da letto con affaccio sul fronte nord ed un ripostiglio con finestratura ad ovest.

La pavimentazione interna è in parquet, il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle in gres porcellanato, le altezze interne prevalenti sono pari a 2,70 metri sotto travetto, 2,85 metri sotto tavolato.



Ripostiglio piano primo



Bagno piano primo



Camera piano primo



Disimpegno piano primo



Unità abitativa sub 15- piano secondo

Attraverso il vano scale interno si raggiunge l'ultimo piano dell'abitazione che si compone di un disimpegno che serve un bagno finestrato ed una camera da letto con affaccio sul fronte nord e dotata di due lucernari; dal vano scale salendo alcuni gradini si raggiunge un ulteriore vano ripostiglio ad altezza ridotta dotato di finestra esposta a sud.

La pavimentazione interna è in parquet, il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle in gres porcellanato, le altezze medie interne prevalenti sono pari a 3,15 metri nei vani camera e bagno.



Bagno piano secondo



Camera piano secondo

Corte pertinenziale esclusiva:

La corte esterna circonda l'edificio sui 3 lati liberi, si sviluppa principalmente sul retro del fabbricato ed ha accesso tramite un cancello in ferro che taglia diagonalmente il lato nord est dell'area pertinenziale confinante con il viale comune sub 21.

È delimitata rispetto alla strada sub 21 da muro in sasso e cancellata metallica e rispetto alla stradella sul retro da muretto basso in cemento e rete. Nella porzione a sud ovest del fabbricato è stato realizzato un porticato in legno sorretto da un pilastro in mattoni con copertura a falda e manto in coppi; è presente un camino esterno.



L'area esterna è pavimentata nelle porzioni a nord ed ovest dell'edificio, adibita a prato, attualmente incolto, sul retro; la parte di giardino confinante con la stradella a sud è pavimentata.



Porticato piano terra



Corte pertinenziale

Complessivamente lo stato di conservazione dei beni oggetto di perizia è buono; tuttavia le caratteristiche dell'involucro edilizio sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.

L'abitazione è disabitata da circa 3 anni ed in stato di abbandono; in alcuni punti si è rilevata la presenza di muffa dovuta alla mancata aerazione dei locali.



Caratteristiche strutturali immobile				
	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
<i>strutture verticali</i>	laterizio/sasso	muratura portante	buone	n.d.
<i>coperture</i>	legno	travi, travetti e tavolato	buone	n.d.
	coppi	a falde		
<i>solai</i>	legno	travetti e tavolato	buone	n.d.
Caratteristiche edilizie e costruttive				
	materiale	tipologia	condizioni	protezione
<i>muri esterni</i>	intonaco	malta	discrete/buone	intonaco
<i>infissi esterni</i>	legno	ante	buone	vetro camera
<i>oscuramenti</i>	legno	scuri	discrete/buone	vernice
<i>infissi interni</i>	legno	battente	buone	vernice
<i>muri interni</i>	laterizio	alveolare 10 cm	buone	intonaco
<i>pavimentazione interna</i>	gres/cotto	piastrelle	buone	si
<i>pavimentazione porticato</i>	gres/cotto	piastrelle	discrete/buone	si
<i>rivestimenti bagni</i>	gres	piastrelle	discrete/buone	si
<i>rivestimenti cucina</i>	---	---	---	---
<i>pavimenti camere</i>	legno	parquet	discrete/buone	si
<i>corte</i>	gres	piastrelle	discrete/buone	si
	prato	giardino	discrete/buone	si

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia; sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nogarole Rocca le Dichiarazioni di Conformità allegate alla Richiesta di Agibilità n. 6558/02 del 13/11/2002:

- Dichiarazione di Conformità Impianto gas metano per n. 1 caldaia del 24/07/1999, ditta
- Dichiarazione di Conformità Impianto elettrico del 03/11/2000, ditta impianti

L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.



L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas marca Immergas, localizzata nel locale sottoscala al piano terra, che produce anche acqua calda sanitaria; i corpi scaldanti sono radiatori di tipo tradizionale.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento a split ai piani primo e secondo e non è presente impianto di allarme.

I fornelli sono a gas ed il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica.

Caratteristiche impiantistiche				
	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	si	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	a split	---	buone	---
gas	sottotraccia	da rete	buone	sì
elettrico	sottotraccia	da rete	buone	sì
acqua calda sanitaria	autonomo sottotraccia	caldaia a gas	buone	---
termico	autonomo sottotraccia	caldaia a gas e radiatori	buone	---
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	fognatura pubblica	n.d.	---

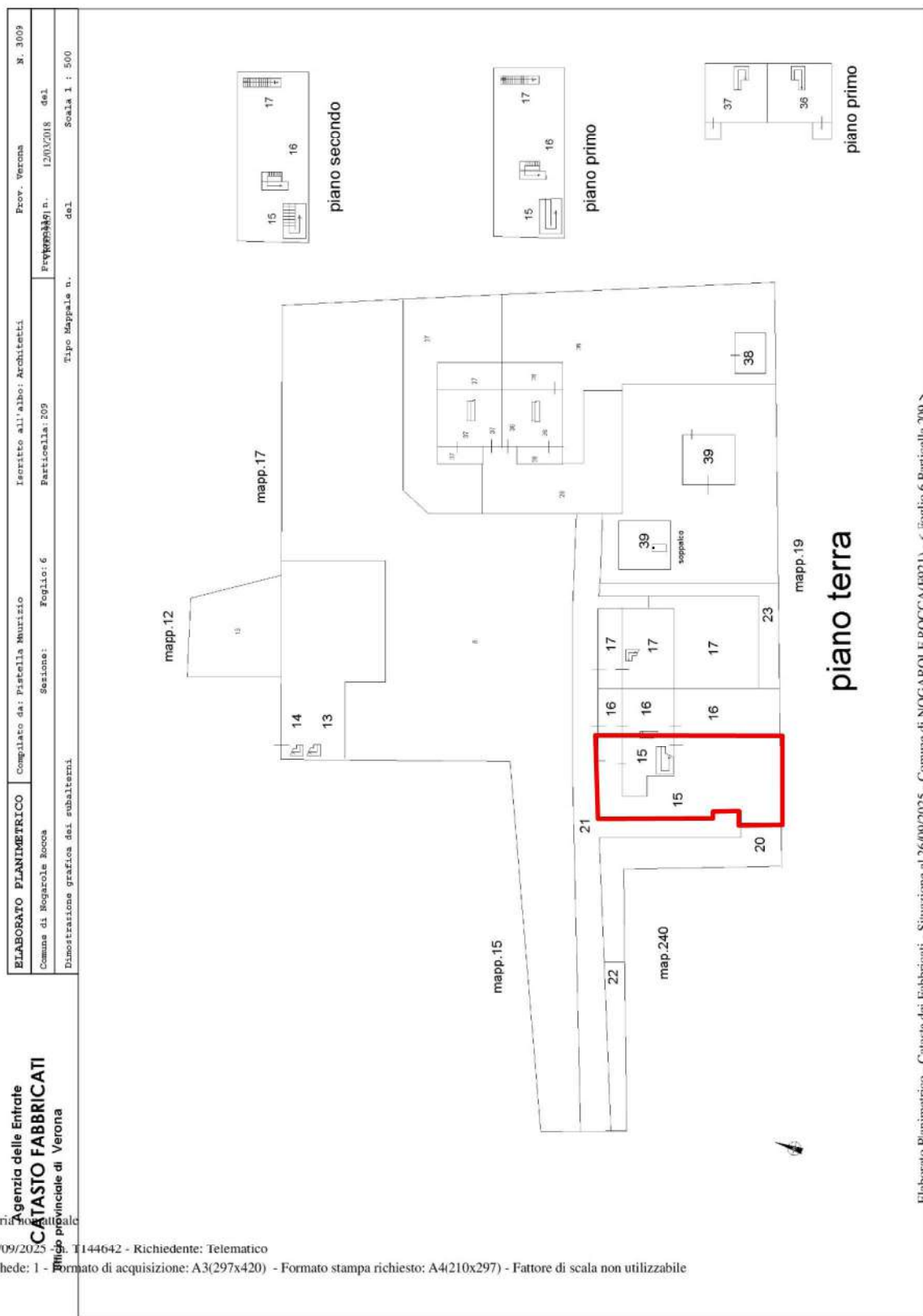


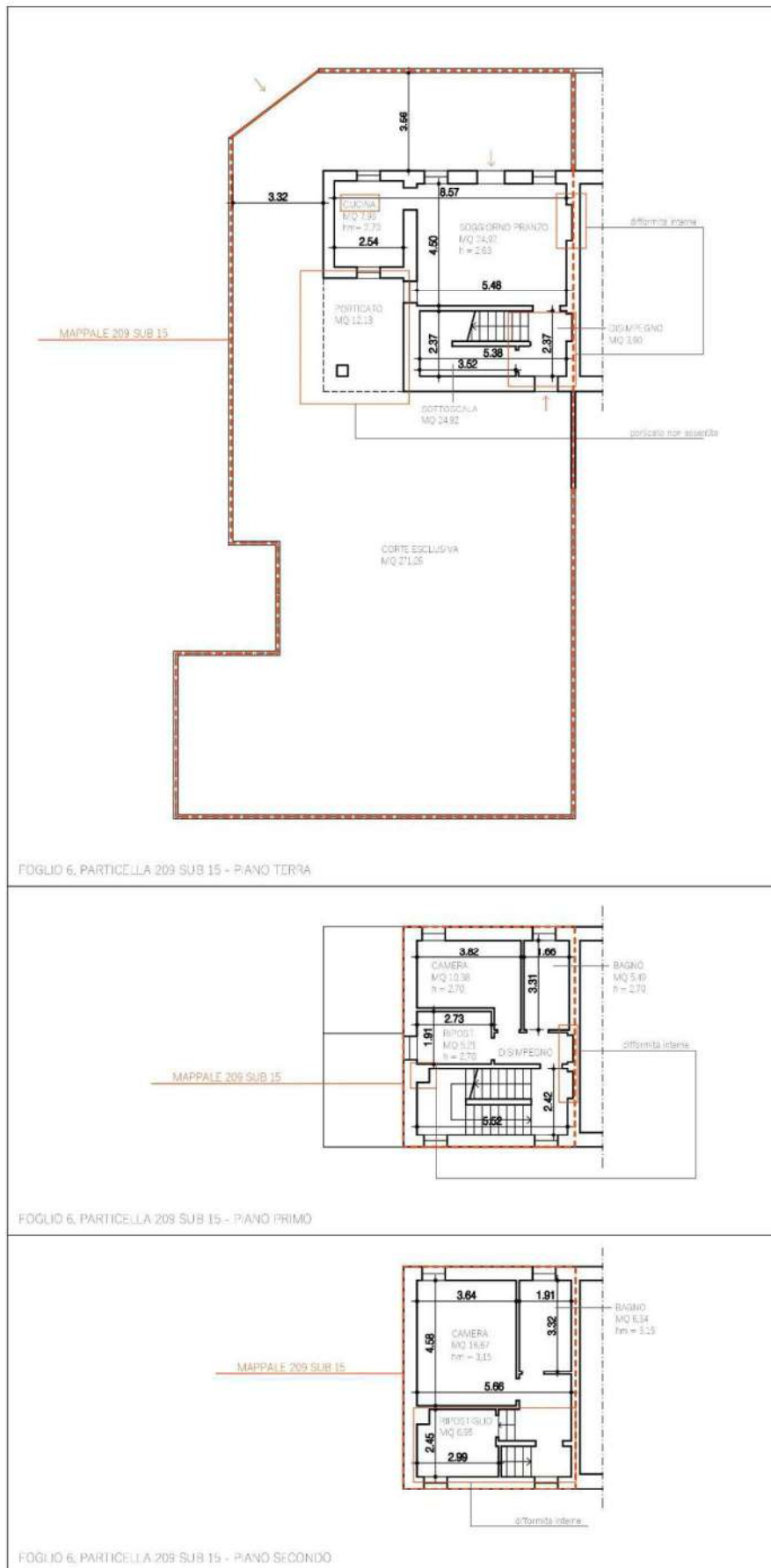
Planimetria non attale

Data: 26/09/2025 - S. T144642 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Tribunale di Verona E.I. n. 130/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Francesca Piazza





MODULARIO
a.r.n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

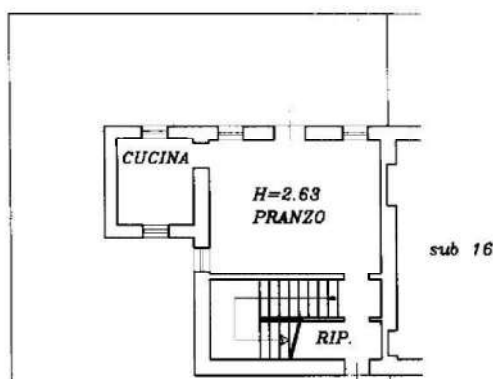
MOD. **BN** (CFU)

LUFF
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NOGAROLE ROCCA** via **CA' DI VARANA**

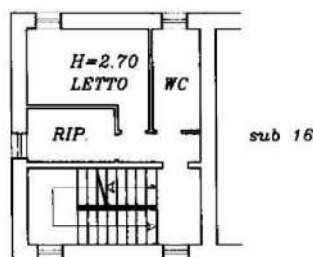
CIV. **SNC**

PIANTA PIANO TERRA

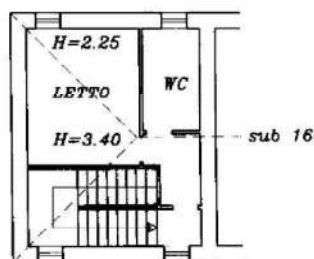


**CORTILE AD
USO ESCLUSIVO**

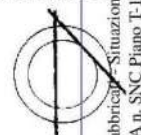
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria in atti

Compilata dal

GEOM. FLAVIO BENEDETTI

VERONA 1880

RISERVATO ALL'UFFICIO

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

I beni comuni non censibili identificati nell'elaborato planimetrico referito presso gli Archivi Catastali sono i seguenti:

- Sub 21 (CORTE, BCNC AI SUB 15-16-36-37-38-40-41-42).

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

L'accesso pedonale e carrabile al compendio avviene da Via Varana tramite una strada in ghiaia (il bene comune non censibile sub 21) comune agli altri edifici della corte rurale; il cancello pedonale e carrabile che conduce alla corte esclusiva è collocato sul fronte nord del lotto, in posizione diagonale. È presente nella parte posteriore dell'area pertinenziale esclusiva un cancello che conduce alla stradella in ghiaia confinante con la porzione sud della corte rurale e collegata a Via Varana.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di Nogarole Rocca sono attualmente:

- il Piano Regolatore Comunale (P.R.G.), Variante n. 30, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 27/2018;
- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 05/10/2022.

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

- secondo la Tavola di Variante parziale al P.R.G. l'immobile si trova in zona residenziale, beni culturali ambientali (L.R. 24/85) Bc 31 "Corte Varana": su corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi a giudizio del Comune particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale, si possono eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di consolidamento nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità a uno strumento urbanistico approvato. Tali opere sono ammesse alle provvidenze previste dalle leggi regionali per l'edilizia rurale. Ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.



-
- secondo la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, delle Invarianti, delle Fragilità, degli Ambiti Territoriali Omogenei e delle Trasformabilità del P.A.T.:

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- art. 6.5 – Vincolo Sismico Zona 3 - DGR 244/2021;
- art. 7.1 – Piano d'Area Quadrante Europa - P.A.Q.E;
- art. 7.2 – Piano d'Area - Pianure e Valli Grandi Veronesi.

Tavola 2 – Carta delle Invarianti:

- art. 11.1 – Invarianti di natura storico monumentale: Ambito Paesaggistico Regionale PTRC - Alta Pianura Veronese;
- art. 13.1 – Invarianti di natura paesaggistico ambientale: Beni culturali di antica origine – LR 24/85: n. 31, Corte Varana;

Tavola 3: Carta delle Fragilità:

- art. 15.1 - Area idonea a condizione - A (soggiacenza della falda tra 2 m e 4 m);

Tavola 4: Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità:

- Sistema produttivo – P: ATO P.2: Polo produttivo di interesse provinciale;
- Art. 19.1 – Ambito produttivo di interesse provinciale - Apip; aree ex zona produttiva da programmazione urb. previgente riclassificate ai sensi della LR 4/2015 con PRG - Var. n. 29 D.C.C. n. 3 del 10.02.2016 (aree di residua potenzialità edificatoria)
- Art. 20.1 – Beni culturali ambientali di antica origine - L.R. 24/85 – n. 31 Corte Varana.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Nogarole Rocca, Edilizia Privata, ad eccezione delle seguenti difformità:

- diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale al piano terra è stato aggiunto sul lato ovest del fabbricato un porticato, all'interno dei locali



sono state ricavate due nicchie lungo il muro confinante con l'abitazione ad est ed infine l'accesso al locale ripostiglio/sottoscala è stato spostato;

- nella planimetria al piano primo non sono rappresentate le due nicchie lungo il muro confinante con l'abitazione ad est;
- al piano secondo è stato ricavato un locale ripostiglio ad altezza ridotta in corrispondenza del vano scale, accessibile tramite tre gradini ed il locale disimpegno è lievemente diverso rispetto a quanto rappresentato nella planimetria.
- nella visura catastale non è specificato il numero civico dell'immobile: trattasi di Via Varana n. 12; si rileva infine un'incongruenza tra la superficie indicata nella visura catastale e quella rilevata nello stato dei luoghi.

È presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero compendio di beni.

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Si consiglia di procedere all'aggiornamento catastale dopo la presentazione della pratica di sanatoria.

Per l'aggiornamento catastale dell'immobile è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva di **€ 500,00**, comprensiva di diritti di segreteria.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Nogarole Rocca risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 45/95, PRATICA N. 02/95, PROT. N. 230/95 del 10/10/1995** per la ristrutturazione di un fabbricato esistente in zona agricola destinato ad uso civile abitazione in località Pradelle, Via Sabbionare n. 14, su terreno censito al foglio 6, mappali n. 102, 103 e 17,
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 69/97, PRATICA N. 02/95, PROT. N. 2241 del 30/10/1997** per la ristrutturazione e risanamento igienico-sanitario con ricavo di n. 3 abitazioni a



schiera in località Pradelle, Via Sabbionare n. 14, su terreno censito al foglio 6, mappali n. 209 e 17, c

- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 6558/02 del 13/11/2002**, pratica n. 02/95, Concessione Edilizia n. 45 del 10/10/1995, Concessione Edilizia in Variante e Volturazione n. 69 del 30/10/1997 relativo all'edificio abitativo oggetto di ristrutturazione composto da n. 3 appartamenti in Nogarole Rocca, Via Varana, c

Si precisa che non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di ulteriori permessi edilizi in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

L'immobile è stato edificato ante 1967, come risulta dall'elenco pratiche edilizie sopra menzionate e da quanto dichiarato nell'atto di provenienza del bene; l'impianto originario, secondo quanto riportato nelle schede delle corti rurali, è antecedente al 1.800.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Difformità riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra il locale centrale termica – ripostiglio è nello stato dei luoghi utilizzato come cucina; è stato aggiunto inoltre sul lato ovest del fabbricato un porticato non presente nello stato assentito ed all'interno dei locali sono state ricavate due nicchie lungo il muro confinante con l'abitazione ad est; infine l'accesso al locale sottoscala è spostato rispetto a quanto approvato;
- al piano primo sono state ricavate due nicchie lungo il muro confinante con l'abitazione ad est;
- al piano secondo è stato ricavato un locale ripostiglio ad altezza ridotta in corrispondenza del vano scale, accessibile tramite tre gradini ed il locale disimpegno è lievemente diverso.



Possibilità di regolarizzazione edilizia:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Nogarole Rocca, sarà possibile regolarizzare le difformità interne sopra menzionate tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria e pagamento della sanzione minima pari a 516 €; tuttavia il locale ad uso cucina per essere definito tale dovrebbe avere una metratura minima di 9 mq, se separata dal soggiorno e quindi superiore rispetto allo stato dei luoghi.

Per quanto attiene invece la regolarizzazione del porticato al piano terra, sarà necessario l'ottenimento del parere da parte dei vicini (se consenzienti) oltre ad un certificato di idoneità statica.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a € **3.500,00**, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione edilizia.

Nota: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta disabitato da diverso tempo; le utenze non sono attive ed entrambi gli esecutati risiedono altrove.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona, non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- **ISCRIZIONE CONTRO NN. 35894/7974 del 13/09/2010 - IPOTECA VOLONTARIA**



nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 08/09/2010, numero di repertorio 148578/13577, Notaio Tuccillo Luigi, a favore di VENETO BANCA S.P.A. con sede a Montebelluna (Tv), codice fiscale 04167010265 contro i sig.ri C

per i diritti pari a ½ di piena proprietà ciascuno dei beni oggetto di procedura.

Capitale € 237.000,00 - totale € 426.600,00, durata 30 anni 1 mesi.

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona il 15/05/2025, repertorio n. 3770/2025, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 06/08/2025 ai nn. 33490/24585 R.G./R.P., a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A., con sede in Torino, codice fiscale 00799960158 contro i sig.ri

a carico dei beni oggetto di procedura.

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

L'immobile è stato oggetto di un provvedimento di assegnazione della casa familiare a favore dell'esecutata sig.ra (in sede di separazione dei coniugi, come confermato anche dal sig. tramite il suo legale.

In base alle verifiche effettuate il provvedimento non risulta trascritto.

Dal momento che il coniuge assegnatario è soggetto esecutato il provvedimento di assegnazione non è opponibile alla procedura (come evidenziato nel provvedimento di incarico del sottoscritto esperto stimatore).

D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio immobiliare oggetto di procedura non presenta alcun assetto di natura condominiale: non è stata pertanto rilevata l'esistenza di vincoli ed oneri di natura



condominiale nonché di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

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

Il bene pignorato non è un immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota della piena proprietà.

D.1.13 Valutazione del lotto

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



D.1.13.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano terra mappale 209, sub 15				
pranzo soggiorno	24,92	30,67	1	30,67
cucina	7,95	12,57	1	12,57
disimpegno	3,9	5,67	1	5,67
sottoscala	5,95	10,66	0,5	5,33
corte esclusiva	271,26	271,26	0,1/0,02	7,42
porticato	12,13	12,29	0,02	0,25
piano primo mappale 209, sub 15				
disimpegno	6,82	8,59	1	8,59
bagno	5,49	7,38	1	7,38
camera	10,38	14,47	1	14,47
ripostiglio	5,21	6,89	1	6,89
vano scale	9,43	14,05	1	14,05
piano secondo mappale 209, sub 15				
ripostiglio	6,95	10,53	0,5	5,27
camera	16,67	21,82	1	21,82
bagno	6,34	8,22	1	8,22
disimpegno	6,65	8,32	1	8,32
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 209 SUB 15				156,91
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA				157,00

Nota: il coefficiente di ragguaglio attribuito al porticato al piano terra è pari a quello della corte esclusiva in quanto attualmente non risulta assentito.

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari



a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di Nogarole Rocca - Ufficio Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compresi l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con gli opportuni coefficienti di riduzione:

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq *2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)



-
- 60% box (non collegato ai vani principali)
 - 35% posto auto coperto
 - 20% posto auto scoperto
 - 80% mansarde abitabili (h. media 2,40)
 - 35% sottotetti non abitabili
 - 60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)
 - 60% locali interrati non abitabili
 - 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

1° semestre 2025

Provincia: VERONA

Comune: NOGAROLE ROCCA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E FRAZIONE DI PRADELLE

Codice di zona: B2

Microzona catastale:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Nota: si sono presi in considerazione i valori OMI della zona attigua a quella ove è localizzato il compendio (Zona R2 - Extraurbana/TERRITORIO A SCARSA DENSITA' EDILIZIA, PREVALENTEMENTE DI TIPO RURALE) in quanto non sono disponibili quotazioni per immobili di tipo residenziale nella specifica fascia OMI.



Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie			
	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 1° semestre 2025 cod. zona B2 - abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 990	€ 1.300	€ 1.145
mercato immobiliare attuale- stato conservativo normale	€ 1.026	€ 1.355	€ 1.201
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo buono			€ 1.100
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Immobile sub 15	157	€ 1.100	€ 172.700
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 172.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 1° sem.2025

Comune di Nogarole Rocca (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare.

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 4.000,00;**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: apparentemente nessuna;
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 10 %: **€ 17.200;**
- Altri adeguamenti: nessuno;
- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da



quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 nello stato di fatto in cui si trova:

172.000 €

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: 172.000 - (4.000 + 17.200) = € 150.800, arrotondati ad **€ 151.000**.

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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, 19/12/2025

Il perito estimatore

Arch. Valeria Zalin



E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- E.2 CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI**
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI ESECUTATI**
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**
- E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO DEGLI ESECUTATI**
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- E.9 TITOLI ABILITATIVI**
- E.10 PIANI URBANISTICI**
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)**
- E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**
- E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

