
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

N. 25.2026 R.G.E.

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

ISEO SPV

Parte eseguita



Esperto Stimatore

Arch. ANDREA REBECCHI – via Caprera, 6 - 37126 Verona
e-mail: rebecchi.arch@gmail.com tel. +39 045 6391545
mob. +39 3492941084

Custode Giudiziario

Avv. CATERINA TUPPINI – Via Tolosetto Farinati degli Uberti, 10,
37126 Verona VR e-mail: c.tuppini@avvocatotuppini.it
Tel. 0458301619 mob. 3497780776

Andrea Rebecchi, architetto

Via Caprera, 6 - 37126 Verona

Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1559

c.f. RBCNDR70S30L781Q P.iva 03011540238

tel: +39 045 6391545 - mob: +39 349 2941084

e-mail: rebecchi.arch@gmail.com pec: andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona:

Giudice:

Esperto stimatore:

Custode:

E.I. n. 25/2026 R.E.

dott. Paola Salmaso

arch. Andrea Rebecchi

avv. Caterina Tuppini

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO
D.1.	LOTTO UNICO.....
D.1.1.	Proprietà
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita
D.1.3.	Descrizione dei beni.....
D.1.3.1.	Contesto
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....
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
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....
D.1.13.	Valutazione del lotto.....
D.1.13.1.	Consistenza
D.1.13.2.	Criteri di stima
D.1.13.3.	Stima.....
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 25.2026
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Unità abitativa, terra cielo, e pertinenze Superficie commerciale mq 257,00
Ubicazione	Villafranca(VR), Via Giuseppe Mazzini n° 95
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca(VR): Foglio 72 part. 37 graffata part. 56 sub 1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 92.000
Stato di occupazione	Occupato dai Sig.ri *****
Irregolarità edilizie	Assenza di certificato di Abitabilità. Necessaria Segnalazione Certificata di Agibilità Tardiva. Costi decurtati al valore di stima
Irregolarità catastali	Nessuna
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:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 25/2026 R.E.
dott. Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Caterina Tuppinì

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Gli esecutati,

Sig.ri

risultano unici proprietari dei beni immobili oggetto della Procedura Esecutiva, in virtù di:

ATTO DI COMPRAVENDITA

del Notaio Tuccillo Luigi del 2 marzo 2010 repertorio n. 148064/13197 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 9 marzo 2010 al numero di registro generale 9213 e numero di registro particolare 5720

da potere di

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Essendo il compendio costituito da abitazione e pertinenze si propone la vendita in lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio anteriore al 06/01/2026, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

Agli esecutati, Sig.ri

a seguito atto di:	ATTO DI COMPRAVENDITA
del:	02/03/2010 Rep. 148064/13197
Notaio:	TUCCILLO LUIGI
Trascritto a Verona il:	13/08/2010 nn. RG/RP 9213/5720

da potere di

*****.

A *****

per i diritti pari a 1.000/2.000 di piena proprietà, ***** per i diritti pari a 1.000/2.000 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 72 Particella 37, NCEU Foglio 72 Particella 56 Subalterno 1 sono pervenuti per

ATTO AMMINISTRATIVO DENUNCIA DI SUCCESSIONE dell'Ufficio Del Registro del 9 gennaio 2008 repertorio n. 42/144 e trascritto pressol'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 19 febbraio 2008 al numero di registro generale 7549 e numero di registro particolare 5029 da *****

N.B.: atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Tuccillo Luigi del 2 marzo 2010 repertorio n. 148064/13197 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 9 marzo 2010 al numero di registro generale 9212 e numero di registro particolare 5719 da *****

A ***** l'immobile era pervenuto giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

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

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Villafranca(VR), frazione denominata Quaderni, ed è composto da unità abitativa e pertinenze di antica origine, sito in via Giuseppe Mazzini al civico 95.

Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto fabbricati del Comune di Villafranca il compendio è così identificato:

- Foglio 72 particella 37 graffata alla part. 56 sub 1, Cat A/3, Classe 5, Consistenza Vani 9,5, Superficie catastale Totale 284 m² escluse aree esterne 274 m², Rendita Euro 662,36 – via Giuseppa Mazzini n° 95, Piano S1-T-1-2;

Terreni correlati al Catasto Terreni del Comune di Villafranca:

- Foglio 72, Particella 37, ENTE URBANO
- Foglio 72, Particella 56, ENTE URBANO

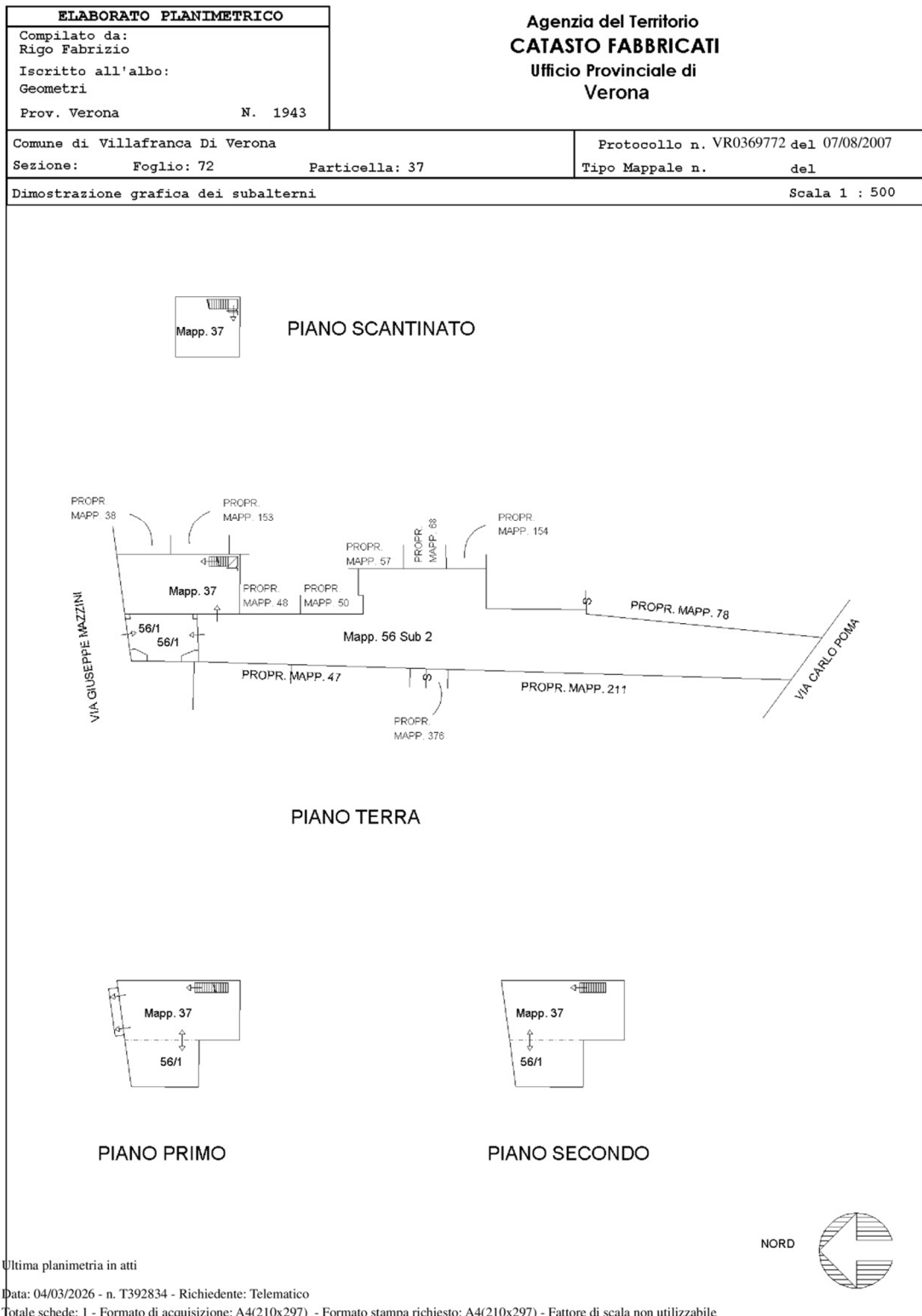


Individuazione del compendio – Estratto di mappa Foglio 72 part. 37

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 25/2026 R.E.
dott. Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Caterina Tuppi

Data: 04/03/2026 - n. T392834 - Richiedente: Telematico



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2026 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 72 Particella 37 >

Elaborato planimetrico Foglio 72 part. 37 part. 56 sub 1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 25/2026 R.E.
dott. Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Caterina Tuppini

Data: 04/03/2026 - n. T122481 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q



Planimetria Foglio 72 part. 37- part. 56 Sub 1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 25/2026 R.E.
dott. Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Caterina Tuppini

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 06/01/2026, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Villafranca(VR)

Foglio 72 particella 37 – unità abitativa

a. VARIAZIONE del 07/08/2007 Pratica n. VR0369772 in atti dal 07/08/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37139.1/2007):

Foglio 72 particella 37 graffata alla part. 56 sub 1, Cat A/3, Classe 5, Consistenza Vani 9,5, Rendita Euro 662,36 – via Giuseppa Mazzini n° 95, Piano S1-T-1-2;

b. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2008 Pratica n. VR0042095 in atti dal 31/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2774.1/2008):

Foglio 72 particella 37 graffata alla part. 56 sub 1, Cat A/3, Classe 5, Consistenza Vani 9,5, Rendita Euro 662,36 – via Giuseppa Mazzini n° 95, Piano S1-T-1-2;

c. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Foglio 72 particella 37 graffata alla part. 56 sub 1, Cat A/3, Classe 5, Consistenza Vani 9,5, Superficie catastale Totale 284 m² escluse aree esterne 274 m², Rendita Euro 662,36 – via Giuseppa Mazzini n° 95, Piano S1-T-1-2

Gli immobili sono stati generati dalla soppressione dei seguenti:

Sez. urb. D Foglio 15 Particella 37 Subalterno 1;

Sez. urb. D Foglio 15 Particella 37 Subalterno 2.

a. Impianto meccanografico del 30/06/1987:

Sezione D, Foglio 15 particella 37 sub 1, Cat A/5, Classe 2, Consistenza Vani 5,5, Rendita Euro 0,21 £ 401 – via Giuseppa Mazzini n° 43, Piano T-1-2

b. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario:

Sezione D, Foglio 15 particella 37 sub 1, Cat A/5, Classe 2, Consistenza Vani 5,5, Rendita Euro 59,65 £ 115.500 – via Giuseppa Mazzini n° 43, Piano T-1-2;

c. VARIAZIONE del 07/08/2007 Pratica n. VR0369772 in atti dal 07/08/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37139.1/2007):

Sezione D, Foglio 15 particella 37 sub 1

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Sez. urb. D Foglio 15 Particella 37 Subalterno 2; Foglio 72 Particella 37 ; Foglio 72 Particella 56 Subalterno 1; Foglio 72 Particella 56 Subalterno 2;

d. Impianto meccanografico del 30/06/1987:

Sezione D, Foglio 15 particella 37 sub 2, Cat A/4, Classe 2, Consistenza Vani 2,5, Rendita Euro 0,11 £ 212 – via Giuseppa Mazzini n° 43, Piano SPT-1-2

e. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario:

Sezione D, Foglio 15 particella 37 sub 2, Cat A/4, Classe 2, Consistenza Vani 2,5, Rendita Euro 72,30 £ 140.000 – via Giuseppa Mazzini n° 43, Piano SPT-1-2;

f. VARIAZIONE del 07/08/2007 Pratica n. VR0369772 in atti dal 07/08/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLISPAZI INTERNI (n. 37139.1/2007):

Sezione D, Foglio 15 particella 37 sub 2

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Sez. urb. D Foglio 15 Particella 37 Subalterno 2; Foglio 72 Particella 37 ; Foglio 72 Particella 56 Subalterno 1; Foglio 72 Particella 56 Subalterno 2;

CATASTO TERRENI CORRELATI

Comune di Cologna Villafranca(VR)

Foglio 72 particella 37

Impianto meccanografico del 17/04/1987:

Foglio 72 particella 37, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie ha 00.00.86

Foglio 72 particella 56

Impianto meccanografico del 17/04/1987:

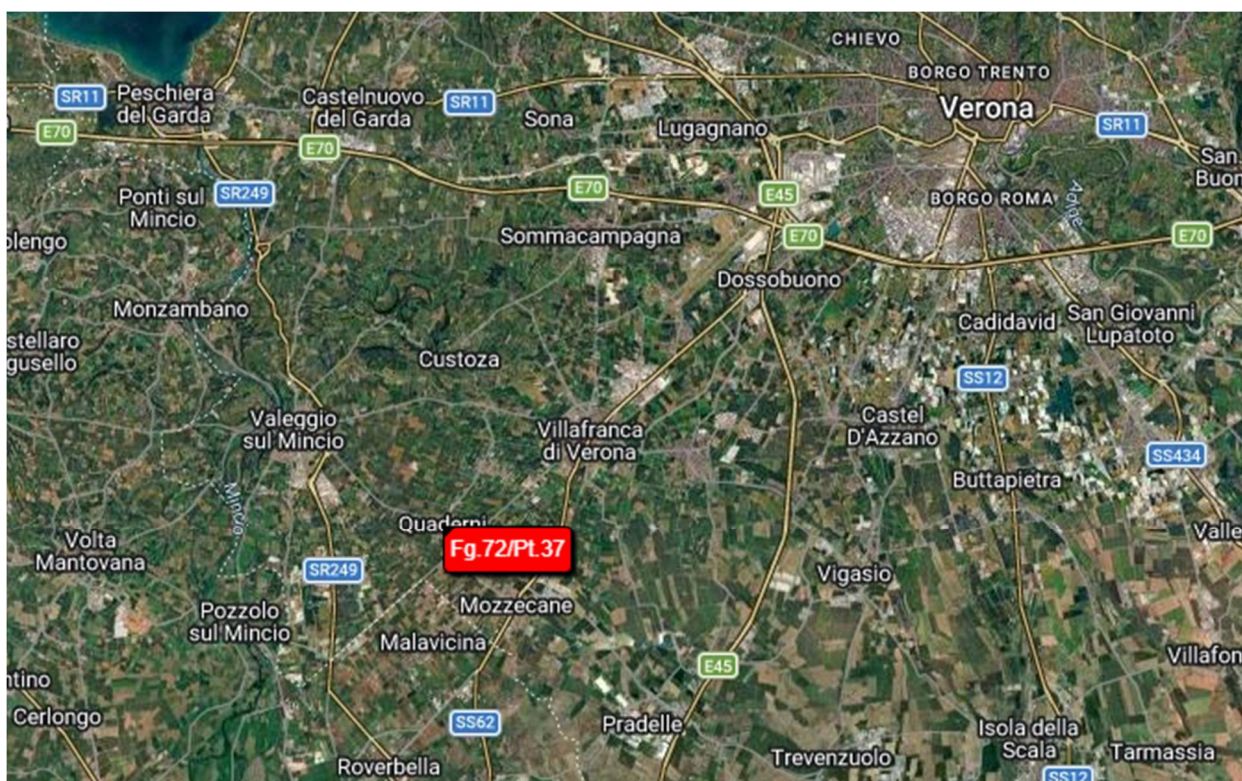
Foglio 72 particella 56, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie ha 00.04.60

D.1.3. Descrizione dei beni

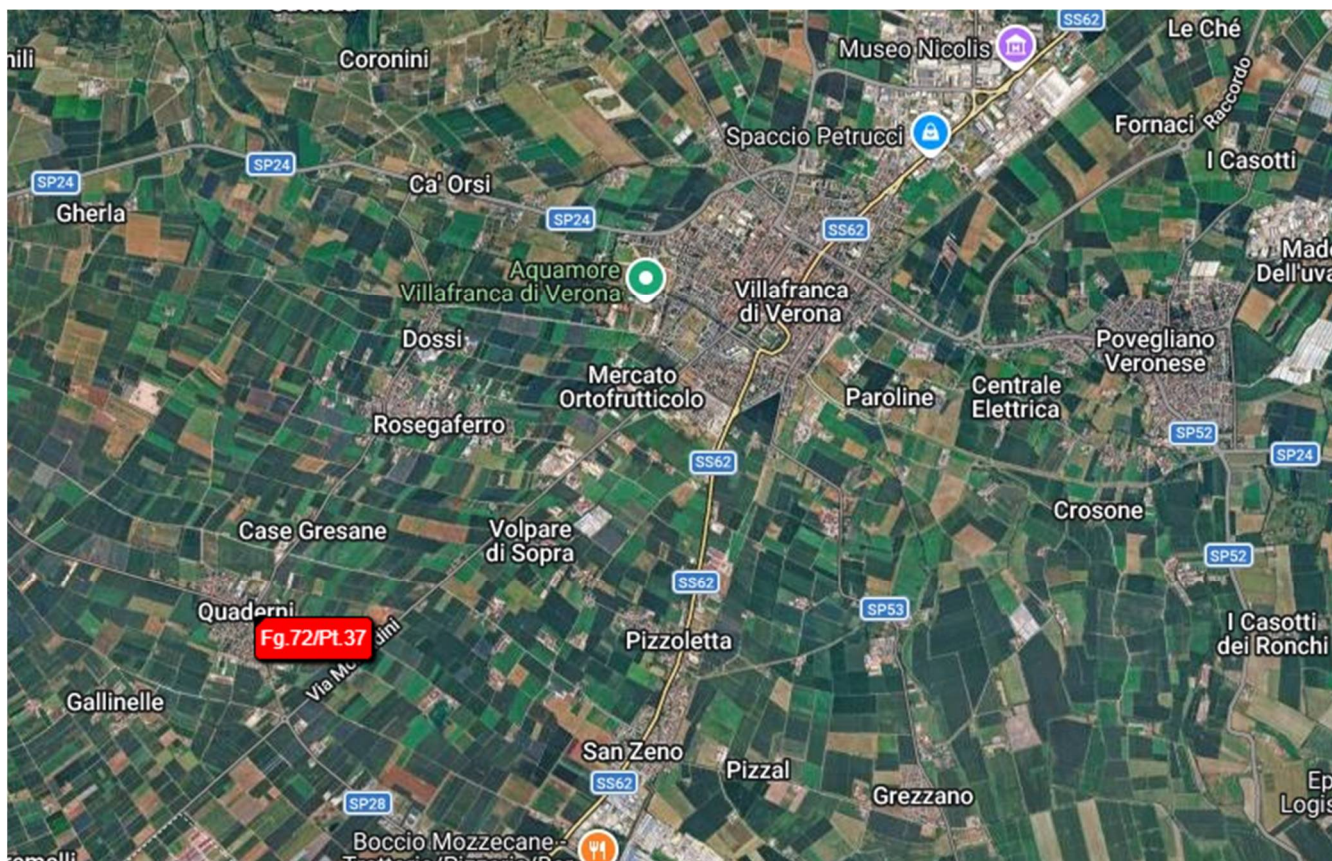
D.1.3.1. Contesto

Il compendio si colloca nel Comune di Villafranca, che dista circa trenta chilometri a sud-ovest della città di Verona; più precisamente nella frazione denominata Quaderni, a circa sei chilometri a sud ovest dal centro di Villafranca.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona



Individuazione dell'immobile dal centro del Comune di Villafranca



Individuazione della part. 37-56 – estratto da Formaps



Individuazione punti di interesse e servizi nel raggio di due chilometri dal compendio – estratto da Formaps

La zona in cui sorge il compendio è mediamente caratterizzata da servizi raggiungibili anche a piedi.

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

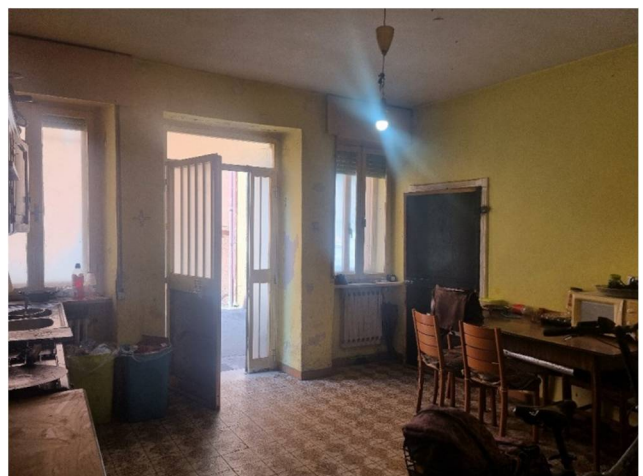
Unità abitativa e pertinenze

Trattasi di abitazione, terra cielo di due piani fuori terra, in fabbricato residenziale, di antica origine facente parte del nucleo storico della frazione di Quaderni. L'accesso avviene da via Giuseppe Mazzini al civico 95, tramite area esterna-portico di pertinenza. L'unità abitativa, aperta su due lati, nord e ovest è così composta: al piano terra cucina e vano scale che conduce al primo piano, soggiorno, una camera e un bagno comunicante con la stessa. Al piano secondo tre camere da letto, di cui una affacciata a nord su via Mazzini, una affacciata a nord e ovest, la terza a ovest; un ampio disimpegno e un bagno finestrato. Completano il compendio balcone che affaccia su via Mazzini, un sottotetto non accessibile e una cantina al piano interrato. L'immobile si presenta in stato di conservazione scadente. Sulle pareti interne e sui soffitti evidenti efflorescenze di umidità e infiltrazioni di acqua. L'impianto elettrico presente non è sottotraccia e non risponde alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo, con caldaia al piano interrato. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres, le porte interne in legno a battente, risalenti agli anni sessanta del novecento, così come gli infissi esterni in legno senza vetrocamera in pessime condizioni e doppi vetri in alluminio; a protezione avvolgibili in pvc.

La tipologia costruttiva dell'intero compendio e il suo stato di conservazione generale sono invece in linea con gli anni costruzione e di manutenzione negli anni sessanta del novecento.

Lo stato di conservazione generale è scadente, Si rileva la mancata manutenzione nel corso degli anni di vita dell'immobile.

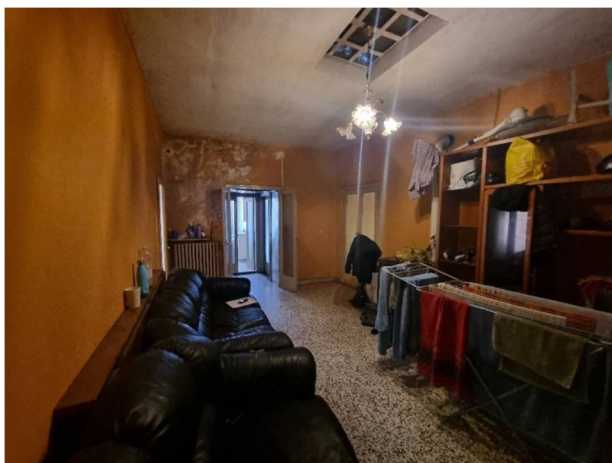
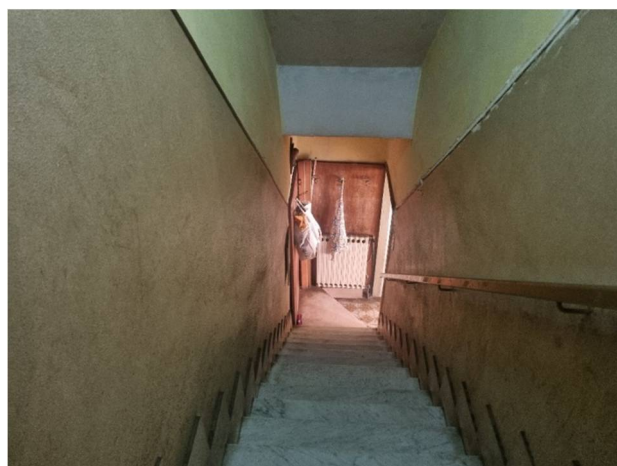
Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.

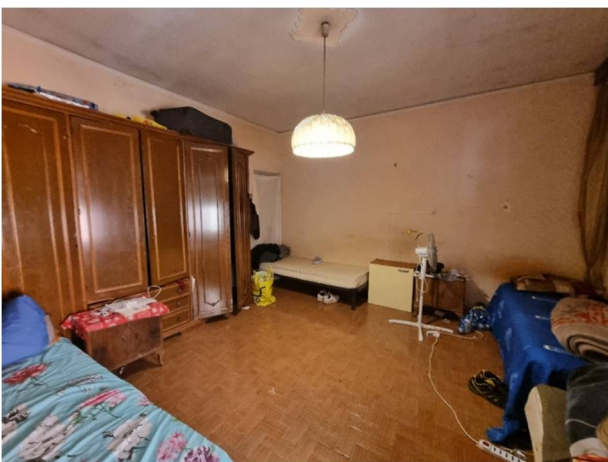
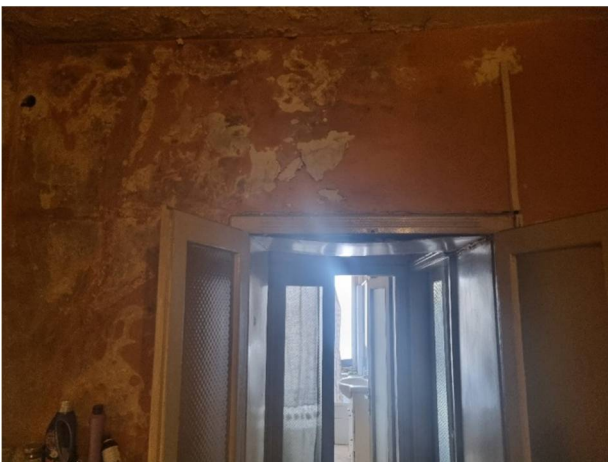


Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 25/2026 R.E.
dott. Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Caterina Tuppin







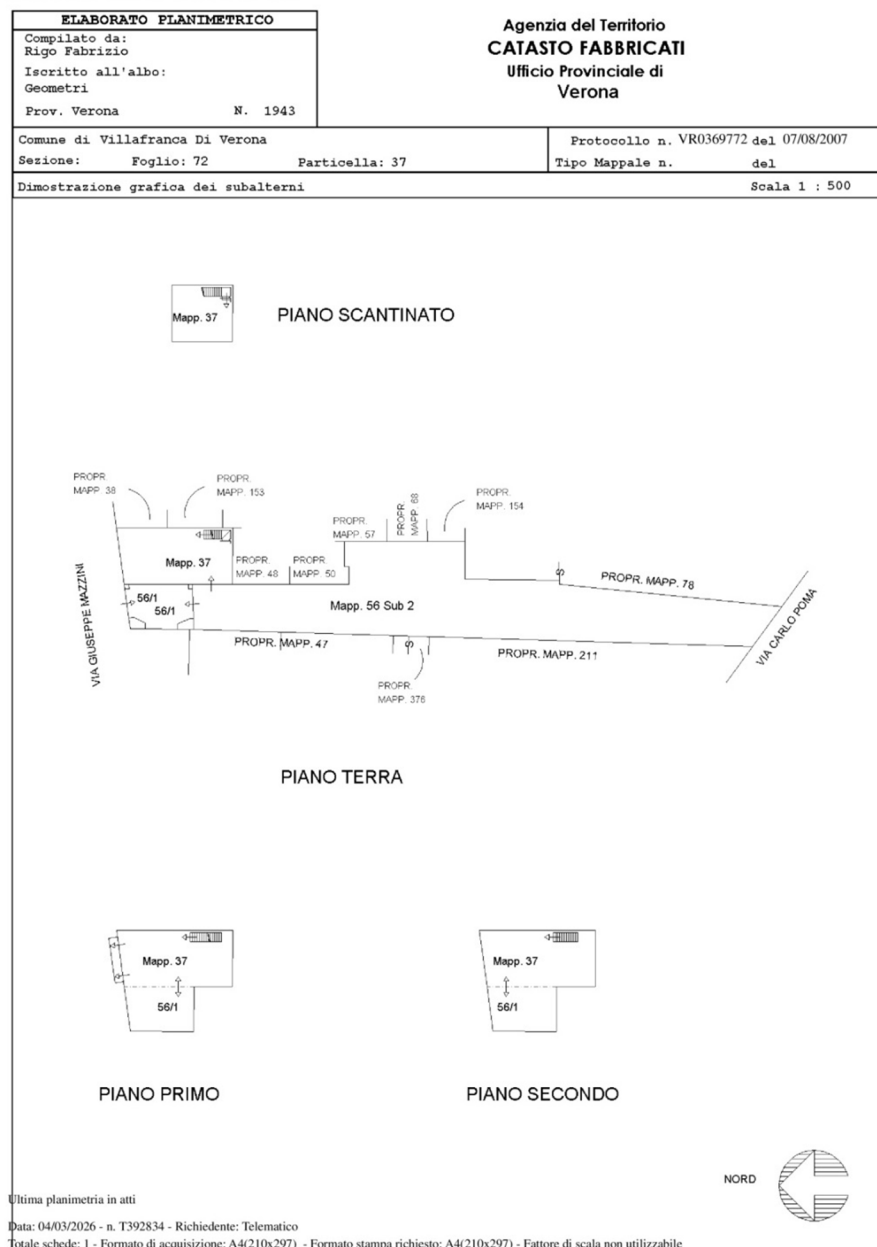
Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 25/2026 R.E.
dott. Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Caterina Tuppin

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

La pertinenza dell'abitazione, part. 37 – 56 sub1, è la cantina, facente parte della part. 37. Non vi sono beni condominiali. La part. 56 sub 2 è BCC su cui ha diritto di passo il compendio, come indicato nell'atto di provenienza allegato.

Data: 04/03/2026 - n. T392834 - Richiedente: Telematico

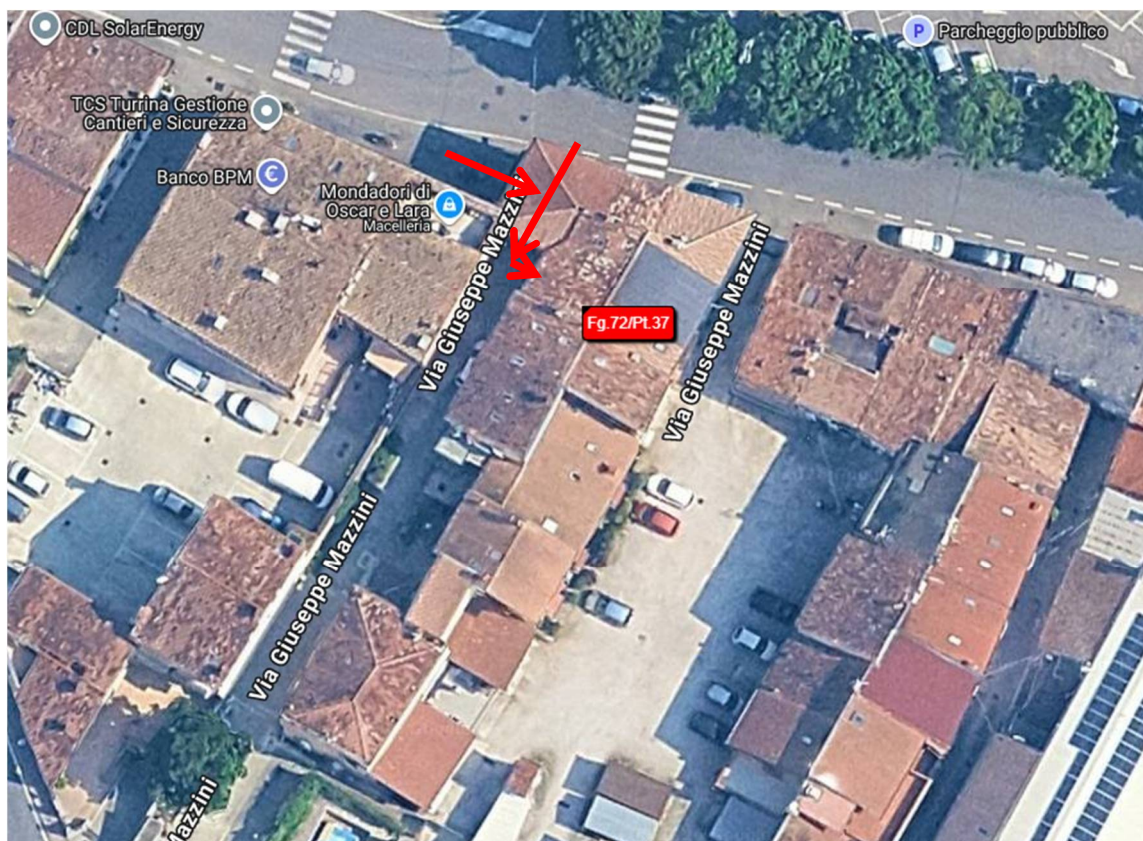


Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 25/2026 R.E.
dott. Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Caterina Tuppi

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

L'accesso al compendio avviene da via Giuseppe Mazzini al civico 95, tramite il portico di accesso, part. 56 sub 1

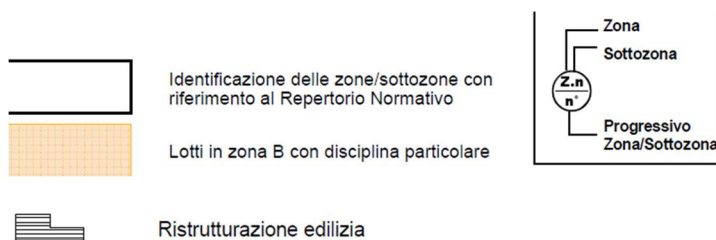


D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Villafranca(VR) con Deliberazione CC. N° 19 del 18/04/2014

in Area Territoriale Omogenea ATO A6

PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 02.01 ZONE SIGNIFICATIVE – QUADERNI



ARTT. 56-59, 61

ART. 58

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 25/2026 R.E.
dott. Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Caterina Tuppini

P.A.T. PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO Approvato Conferenza dei Servizi del
18/02/2014

TAVOLA 01 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

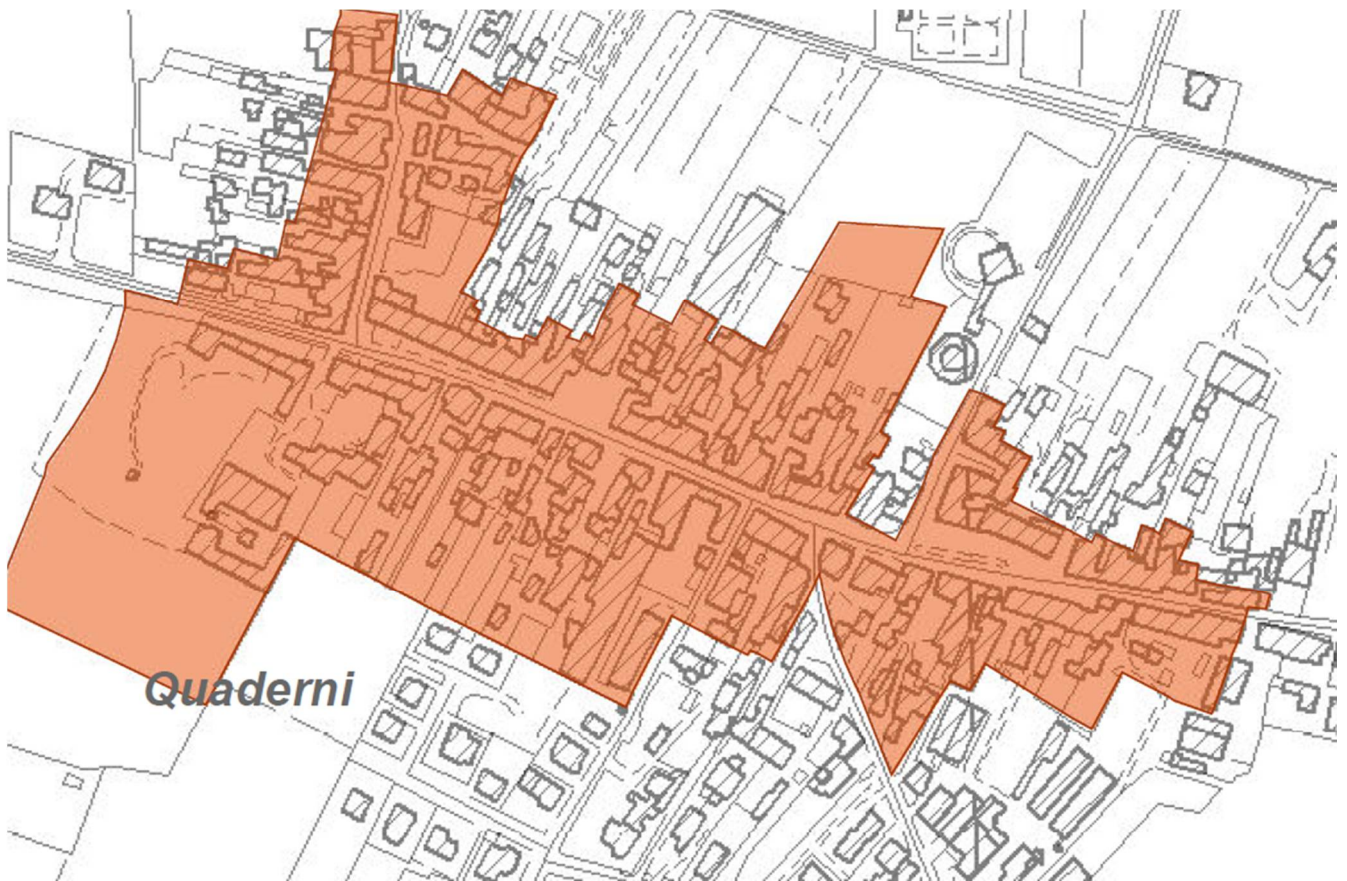


Art. 14

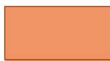


Centro storico frazioni

TAVOLA 02 CARTA DELLE INVARIANTI

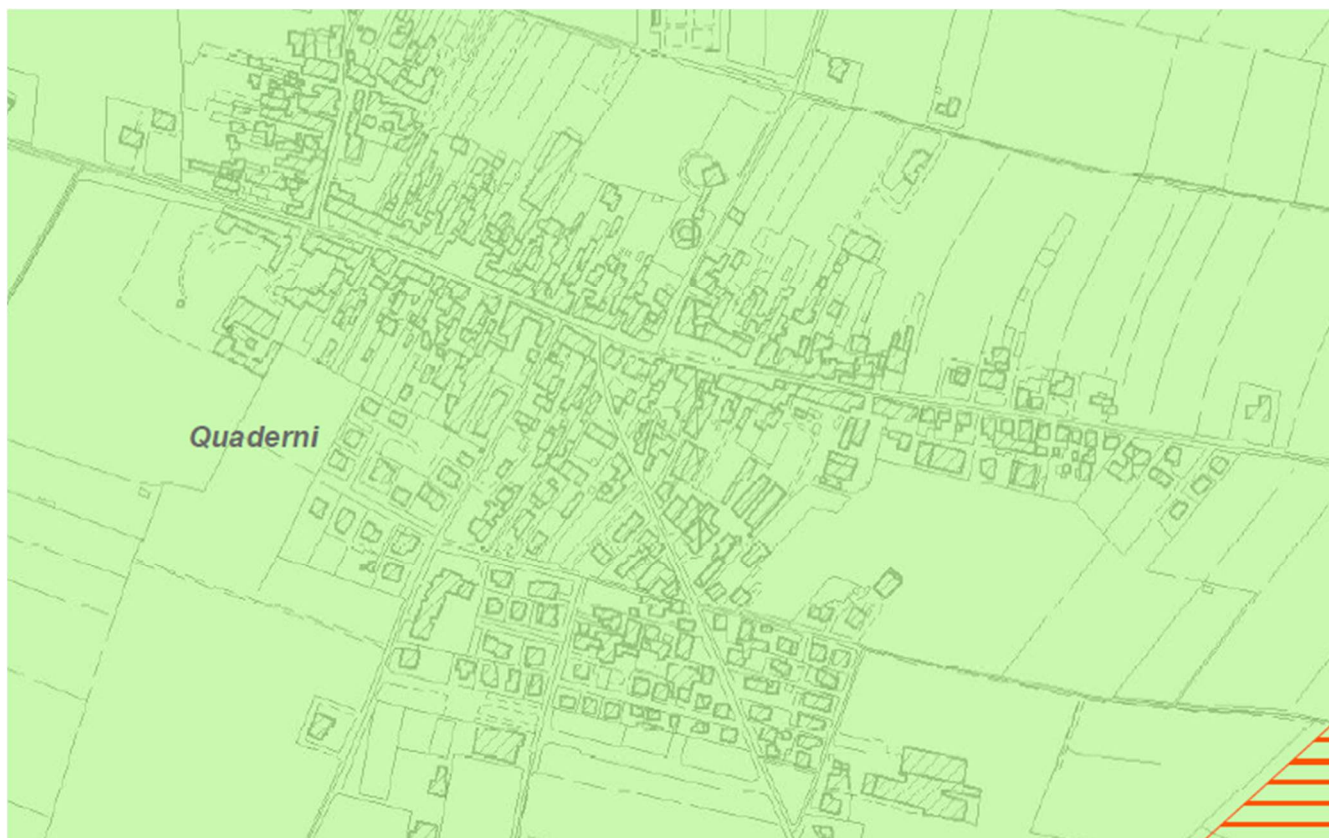


Art. 14

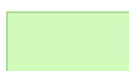


Centro storico minore

TAVOLA 03 CARTA DELLE FRAGILITA'

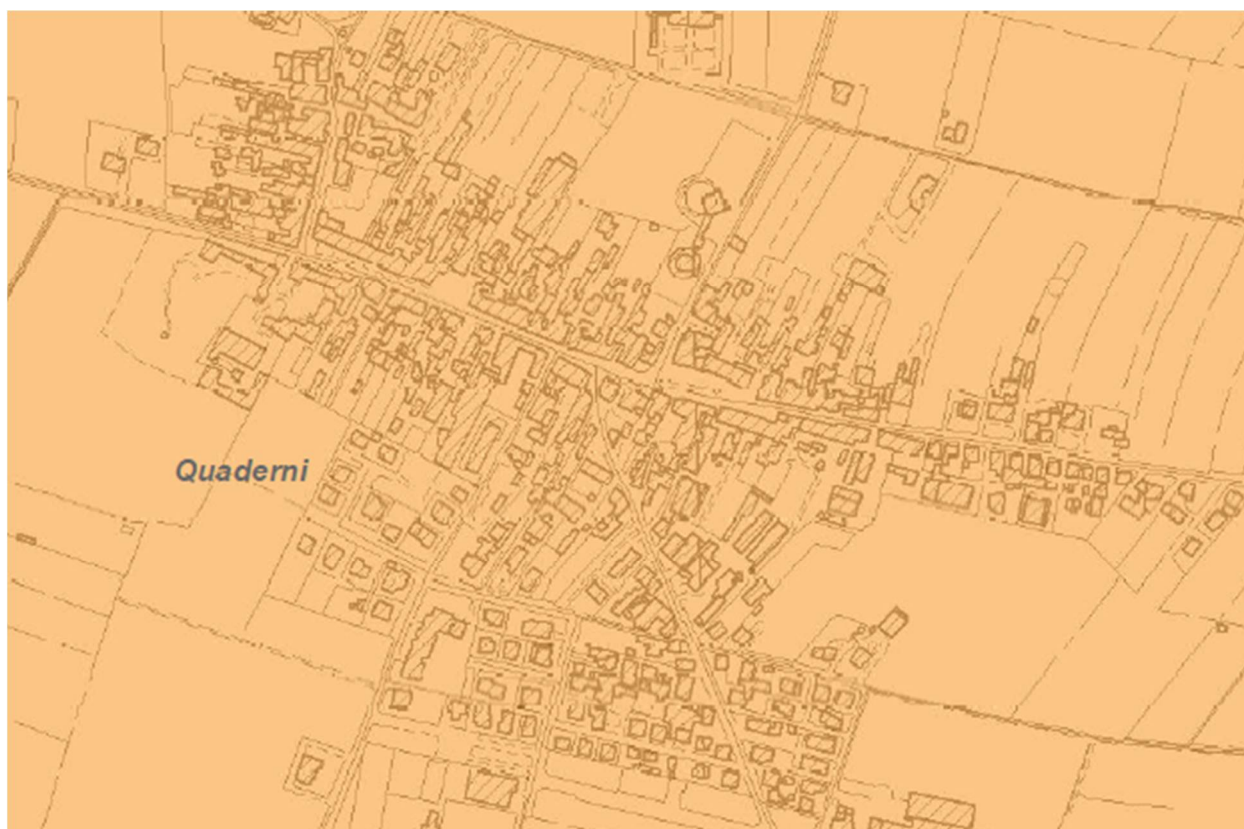


Art. 30

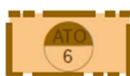


Area idonea

TAVOLA 4A CARTA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

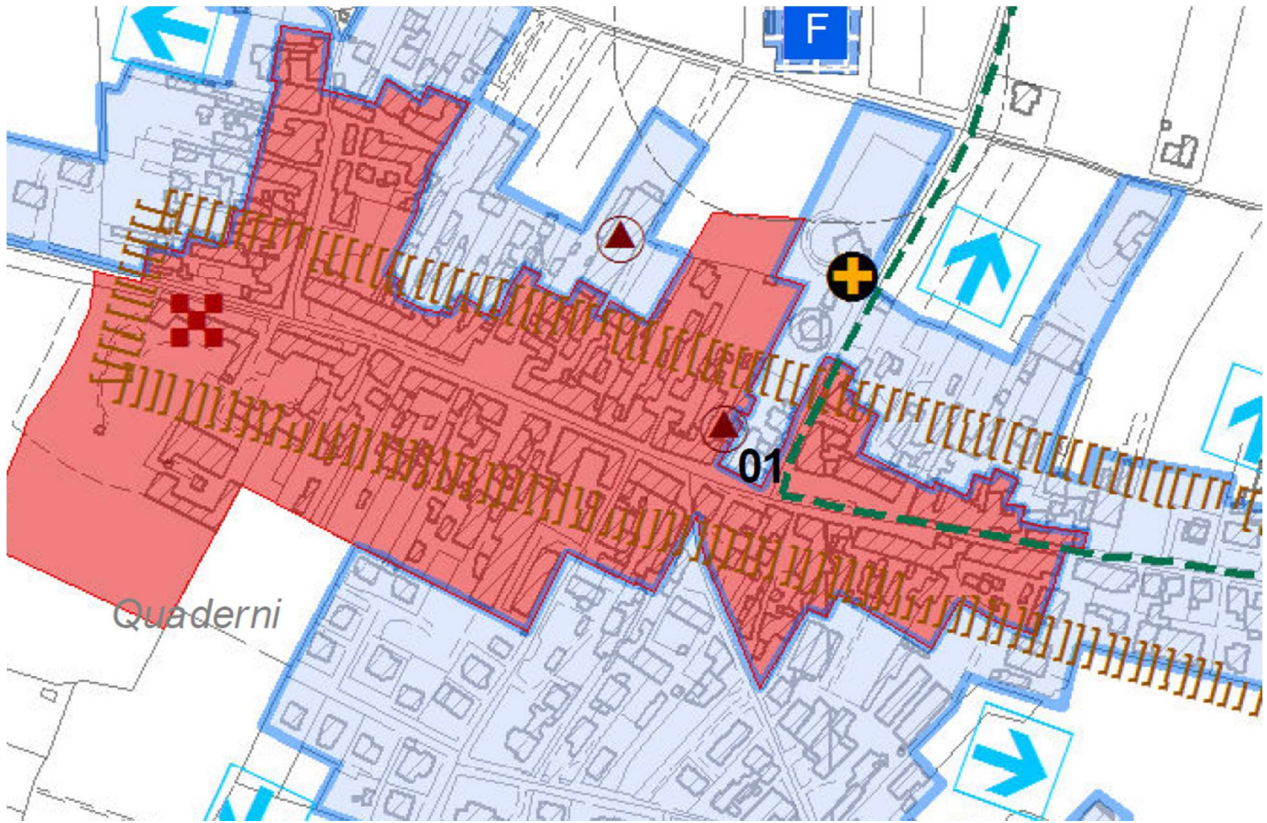


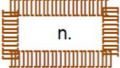
Art. 40



Ambito rurale sud dei centri di Quaderni, Rosegaferro e Pizzoletta

TAVOLA 4B CARTA DELLA TRASFORMABILITA'



Art. 44  n. Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale
01 centri minori di Quaderni, Rosegaferro, Alpo, Pozzomoreto e Volpare di Sotto

Art. 14  Ambiti di tutela e valorizzazione - centri storici

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

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali.

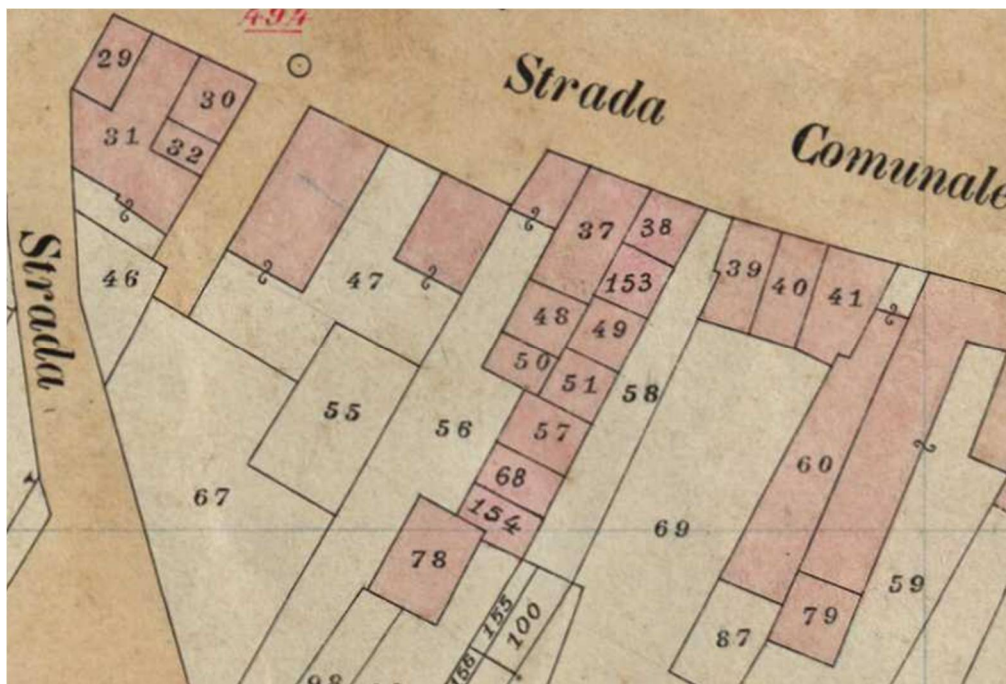
N.B. Il sottoscritto non ha potuto rilevare la soffitta in quanto inaccessibile.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento, edificato anteriormente al primo settembre millenovecentosettantasette, é stato oggetto di opere di ristrutturazione negli anni settanta del novecento.

L'immobile era già presente nella Mappa di Impianto sotto riportata





L'immobile è legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Villafranca è presente la Concessione Edilizia 74/95 del 15/02/1995, di cui si estrae copia allegata alla perizia.

Lo stato dei luoghi è conforme al titolo abilitativo citato.

Assenza di Certificato di Abitabilità. Si dovrà provvedere a Segnalazione Certificata di Agibilità Tardiva.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 23/03/2026, risultavano arredati e occupati, sine titolo, [REDACTED]



Direzione Provinciale di Verona

Ufficio Territoriale di Verona 1

Andrea Rebecchi

Oggetto: Esecuzione immobiliare 25/2026

In risposta alla sua richiesta del 04.03.2026 prot. 52404 si comunica che, relativamente agli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione, affitto e comodato ancora in essere.

Si precisa che soltanto dal 25.06.2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, affitto e comodato, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.

Cordiali saluti.

IL CAPO TEAM 1 (*)

Francesco Macheda

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale
Daniele Mariani

Rif.: Macheda Francesco

✉ francesco.macheda@agenziaentrate.it

☎ Tel. 0458496789

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Territoriale di Verona 1 – via Fermi, 63 - 37136 Verona
Tel. 0458496111 - e-mail: dp.verona.utverona1@agenziaentrate.it pec: dp.verona@pce.agenziaentrate.it

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 25/2026 R.E.
dott. Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Caterina Tuppi

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

Lo stato di occupazione dell'immobile non è opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00
 costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 09/03/2010 RG/RP 9214/1826

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Tuccillo Luigi del 2 marzo 2010 repertorio n. 148065/13198 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 9 marzo 2010 al numero generale 9214 e al numero particolare 1826 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per capitale di € 145.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 290.000,00, durata 30 anni, a carico di ***** per i diritti

pari a 1/4 di piena proprietà, ***** per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, ***** per i diritti pari a 2/4 di piena proprietà su NCEU Foglio 72 Particella 37, graffato con Foglio 72 Particella 56 Subalterno 1.

TRASCRIZIONE del 17/02/2026 RG/RP 5391/3970

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Verona del 6 gennaio 2026 repertorio n. 8879 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 17 febbraio 2026 al numero generale 5391 e al numero particolare 3970 a [REDACTED]

[REDACTED], a carico di
***** per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, ***** per i
diritti pari a 1/4 di piena proprietà, ***** per i diritti pari a 2/4 di piena
proprietà su NCEU Foglio 72 Particella 37, graffato con Foglio 72 Particella 56
Subalterno 1.

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno

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

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

Non sono presenti diritti di prelazione per i beni oggetto della presente
Esecuzione immobiliare.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non vi sono oneri condominiali

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio
dell'attività d'impresa

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non sono state pignorate quote indivise

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Trattasi di abitazione, terra cielo di due piani fuori terra, in fabbricato residenziale, di antica origine facente parte del nucleo storico della frazione di Quaderni. L'accesso avviene da via Giuseppe Mazzini al civico 95, tramite area esterna-portico di pertinenza. La superficie commerciale complessiva è pari a 257 mq

Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	misto	Setti murari	-	assente
solai	Latero-cemento-legno	Travetti e laterizio	-	assente

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura		scadente	
infissi esterni	Legno-alluminio	A battente	scadente	
oscuramenti	pvc	avvolgibili	scadente	
muri interni	laterizio	muratura portante/tramezze	scadente	
pavimentazione interna	Cementine-gres	piastrelle	scadente	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	scadente	
Porte interne	legno	A battente	scadenti	
terrazzi	ceramica	piastrelle	scadente	

Gli impianti elettrici sono presenti non sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è con caldaia e termosifoni. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale. Gli impianti non rispondono alla normativa vigente D.M 37/2008.

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, così come definito dal Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76, *«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»*), 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 CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Villafranca(VR) - 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, comprese 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 i coefficienti di riduzione.

Calcolo della sup. commerciale coefficienti di riduzione:

100% locali di abitazione

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

25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)

35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)

45% box (in autorimessa collettiva)

60% box (collegato ai vani principali)

50% box (non collegato ai vani principali)

35% posto auto coperto

20% 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 al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE PART. 37 – PART 56 SUB 1				
piano terra				
cucina	22,16	18,00	1,00	22,16
soggiorno	16,00	12,67	1,00	16,00
bagno	8,56	6,44	1,00	8,56
camera	25,00	17,86	1,00	25,00
vano scale	6,65	4,71	1,00	6,65
Portico	36,00	32,15	0,35	12,60
piano primo				
vano scale	6,65	4,71	1,00	6,65
disimpegno	24,00	20,07	1,00	24,00
camera	22,13	18,00	1,00	22,13
camera	23,84	17,86	1,00	23,84
camera	26,85	20,62	1,00	26,85
antibagno	2,85	1,71	1,00	2,85
bagno	8,24	5,47	1,00	8,24
balcone	4,77	4,77	0,25	1,19
piano sottotetto				
soffitta non abitabile	110,32	89,47	0,35	38,61
piano interrato				
cantina	33,45	25,29	0,35	11,71
Totale superficie commerciale arrotondata			mq	257,00

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre 2025:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VERONA
Comune: VILLAFRANCA DI VERONA
Fascia/zona: Periferica/TERRITORIO A SUD DEL CAPOLUOGO: QUADERNI, ROSEGAFERRO, VOLPARE E PIZZOLETTA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1300	L			
Ville e Villini	NORMALE	1200	1750	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per la medesima tipologia, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2025 è pari a € 1085,00/mq.

Tuttavia, considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, al quale applicare le dovute riduzioni.

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.

A tale scopo si sono analizzate inserzioni immobiliari-proposte di vendita e comparabili per immobili, di medesima categoria e ubicazione, venduti nell'arco di alcuni anni.

Si riportano comparabili estratti dal sito Formaps-ricercaacomppravendite
Si tratta di immobili venduti negli ultimi anni, per tipologia, ubicazione e stato di conservazione simili all’immobile oggetto di perizia.

ORDINE DATI ATTO N. 19472

Scarica csv dati atto e immobili

Stampa ricevuta spese

STATO (DATI)

Data creazione: 09/04/2026 11:48:04

Importo: 20 Crediti

Acquisto csv+pdf: NO

DATI ATTO

Anno Stipula: 2019

Mese Stipula: 6

Prezzo: 28.000,00 Euro

Terreni: No

Totale Immobili nell'atto: 1

ID: 990615

ACQUISTA PDF ROGITO

Acquista la scansione del rogito dell'atto in formato PDF. Spesso contiene in allegato anche le planimetrie dell'immobile e il certificato energetico.

Acquista PDF (Costo: 20 Crediti)

ATTO COMPOSTO DA 1 IMMOBILI (1 FABBRICATI E 0 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Zona Omi	Categoria / Qualità	Consistenza	Prezzo ripartito tramite OMI (Euro)(+)
4104605	VILLAFRANCA DI VERONA (VR)	64	541	9	VIA GIUSEPPE MAZZINI, 240	D1	A 3 -Abitazione economica	5,00 vani	28.000,00

POSIZIONE DEI FABBRICATI

STREET VIEW

City

Home

Ricerca Compravendite

100 Atti

Ricerca Comparabili e Valutazioni

Catascio Fabbricati Terreni

Elenco Nazionale Valutatori

Gestione Perizie 360

foraggi

Crediti

API

Configurazione

ORDINE DATI ATTO N. 19473

Scarica csv dati atto e immobili

Stampa ricevuta spese

STATO (DATI)

Data creazione: 09/04/2026 11:56:19

Importo: 20 Crediti

Acquisto csv+pdf: NO

DATI ATTO

Anno Stipula: 2020

Mese Stipula: 2

Prezzo: 50.000,00 Euro

Terreni: No

Totale Immobili nell'atto: 1

ID: 996462

ACQUISTA PDF ROGITO

Acquista la scansione del rogito dell'atto in formato PDF. Spesso contiene in allegato anche le planimetrie dell'immobile e il certificato energetico.

Acquista PDF (Costo: 20 Crediti)

ATTO COMPOSTO DA 1 IMMOBILI (1 FABBRICATI E 0 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Zona Omi	Categoria / Qualità	Consistenza	Prezzo ripartito tramite OMI (Euro)(+)
4105516	VILLAFRANCA DI VERONA (VR)	72	36	3	VIA GIUSEPPE MAZZINI, 65/A	D1	A 3 -Abitazione economica	4,00 vani	50.000,00

POSIZIONE DEI FABBRICATI

STREET VIEW

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 25/2026 R.E.
dott. Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Caterina Tuppin

47 / 53

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili venduti, negli ultimi anni per tipologia, e ubicazione similari all'immobile pignorato, si rileva un valore pari a € 425,00/mq.

Si riportano inserzioni riferite a proposte di vendite da sito immobiliare.it, di immobili in buono stato di conservazione

The screenshot shows a real estate listing on the website immobiliare.it. The main image is a large photo of a two-story apartment building with a balcony and a garden. To the right of the main image are four smaller inset photos showing the interior: a living room (Salone), a bedroom (Camera da letto), a kitchen (Cucina), and a bathroom. Below the main image are icons for '46 Foto', '3 Planimetrie', 'FotoPlan', and 'Virtual Tour'. The listing title is 'Appartamento via Giuseppe Mazzini 227, Villafranca di Verona' with a price of '€ 265.000'. Below the title are icons and text for '5+ locali', '246 m²', '3 bagni', 'Piano T, 1', 'No Ascensore', and 'Balcone'. There is a 'Nota' section with a text input field and an 'AGGIUNGI' button. Below that is a 'Mutui' section with a 'CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO' button. At the bottom, it says 'Annuncio aggiornato il 14/07/2025'. On the right side of the listing, there is a 'Contatta l'inserzionista' section with a dropdown menu, a checkbox 'Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni', and buttons for 'INVIA MESSAGGIO', 'RICIEDI VISITA', and 'PROPONI PREZZO'. At the bottom right, there is a logo for 'immobiliare MANARA' and a 'SEGNALA ANNUNCIO' button.

Contatta l'inserzionista

Motivo di contatto
Richiedere maggiori informazioni

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIA MESSAGGIO

Oppure

RICIEDI VISITA

PROPONI PREZZO

immobiliare MANARA
Immobilare Manara

SEGNALA ANNUNCIO

Appartamento via Giuseppe Mazzini 227, Villafranca di Verona
Villafranca di Verona • Via Giuseppe Mazzini, 227

€ 265.000

5+ locali 246 m² 3 bagni
Piano T, 1 No Ascensore Balcone

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu AGGIUNGI

Mutui Confronta e richiedi il mutuo
Calcola la tua rata in 3 minuti

CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO

Annuncio aggiornato il 14/07/2025

Descrizione
Riferimento: Quaderni
CASA BIFAMILIARE
DUE ABITAZIONI, UN'UNICA OPPORTUNITÀ A QUADERNI

Descrizione

Riferimento: 160

TRE CAMERE E DOPPI SERVIZI

Nel centro del paese all'interno di una corte, soluzione cielo terra, composta al piano terra da ingresso indipendente, scala privata che collega al piano primo dove troviamo soggiorno con angolo cottura, servizio e camera matrimoniale con balcone, al secondo piano altre due camere da letto entrambe matrimoniali e altro servizio.

L'immobile ristrutturato nel 2021 si presenta in ottimo stato conservativo generale sia interno che esterno.

Descrizione

Riferimento: EK-125342277

IMMOBILE A REDDITO!! OTTIMO INVESTIMENTO**

Proprioqin in Quaderni frazione di Villafranca di Verona VR, ampio bilocale al Piano Primo con cantina e autorimessa; Completamente arredato e buono stato di manutenzione.

Soluzione interessante per chi desidera un immobile da mettere a reddito, considerando l'assoluta indipendenza del fabbricato, no spese condominiali.

Disponibile anche bilocale al piano secondo.

Per qualsiasi informazione sui contratti di Locazione o visita sul posto contattare l'Agenzia.

E.I. n. 25/2026 R.E.
dott. Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Caterina Tuppini

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili proposti in vendita, per tipologia equiparabili all'immobile pignorato, ma in buono stato di conservazione, si rileva un valore medio pari a € 1.283,66/mq, che confermerebbe il dato rilevato per immobili in stato di conservazione simili all'immobile in oggetto.

Si registra pertanto, quale risultanza, un valore medio ponderato del compendio in esame pari a € 425,50/mq, riferito ad immobili venduti negli ultimi anni, simili per tipologia, ubicazione e stato di conservazione.

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima

UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE PART. 37 - 56 SUB 1

Valore: mq 257 x € 425,50 = € 109.353,50
(euro centonovemilatrecentoquindantatre/50)

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE:

Valutazione ponderata (mq 257,00 x € 425,50)	€ 109.353,50
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 10.935,35
b) Decurtazione Segnalazione Certificata di Agibilità	€ 6.000,00
c) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
TOTALE arrotondato	€ 92.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 92.000,00

(valutazione di stima ponderata pari a € 381,42/mq)

Per le seguenti quote:

piena proprietà quota 2/4 € 46.000,00

***** € 23.000,00

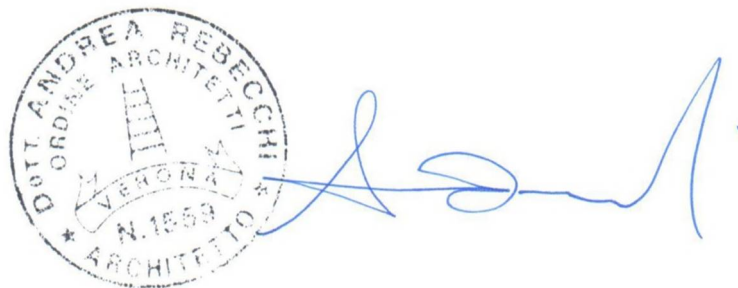
Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni

Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni € 23.000,00

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, 14/04/2026

L'esperto stimatore
arch. Andrea Rebecchi



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte