

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	279_2025
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Parte eseguita	■■■■ E ■■■■ ■■■■



Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

AVV. GLORIA FORMENTI - avvgloriaformenti@gmail.com - ■■■■

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	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 – IMMOBILE SITO IN VIA BERSAI N. 15 – NOGARA - 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.....	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.....	16
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	16
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	16
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	17
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	17
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	19
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	19
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	19
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	19
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	19
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	20
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	20
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	20
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	20
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	21
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	21
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	21
D.1.13	Valutazione del lotto	21
D.1.13.1	Consistenza.....	22
D.1.13.2	Criteri di stima.....	22
D.1.13.3	Stima.....	24
D.1.13.4	Adegamenti e correzioni della stima.....	25
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	25
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	26



A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 279_2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al piano secondo-sottotetto. Sup. commerciale sub 6: mq 87,00
Ubicazione	Nogara (VR), Via Bersai n° 15
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Nogara (VR), Foglio 40 mapp. n°: 629 sub. 6.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 51.000,00
Stato di occupazione	Libero da persone e parzialmente libero da cose.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Assenti Costi di regolarizzazione: nessuno
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 del bene oggetto di perizia dei debitori sig.ri [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattasi di appartamento al piano secondo/sottotetto, componibile in un lotto unico.

D DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILE SITO IN VIA BERSAI N. 15 – NOGARA - VR

D.1.1 Proprietà

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione all'unità immobiliare in oggetto, la titolarità del bene colpito è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- Al ventennio l'immobile oggetto di perizia era di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] a seguito di **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Verona del 09/06/2003**, numero 1115 di cronologia e numero di repertorio 3175, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 28/06/2003 al n. 3846, trascritto a Verona l'11/07/2003 al n. 27780 R.G. e n. 18165 R.P. da potere di [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].
- Ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] Oas in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Satu Mare in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile è pervenuto a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA del 30/11/2006**, numero di repertorio 138899, raccolta n. 19037, notaio Sergio Macchi con sede in Verona, registrato a Verona 1 il 01/12/2006 al n. 3746 serie 1T, trascritto a Verona il 04/12/2006 ai



nn. 60509 R.G. 34933 R.P. da potere di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED]
il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

In particolare i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] acquisivano la piena proprietà della porzione del fabbricato condominiale costituita da un appartamento al piano secondo di vani tre più servizi ed accessori, il tutto distinto nel Catasto del comune di Nogara al foglio 40, mappale numero 629, sub. 6.

Nella vendita sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area coperta e scoperta sopra descritta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi dell'art. 1117 C.C.

Si segnala che al momento dell'acquisto del bene i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Da quanto desunto dai certificati anagrafici 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 26/03/2026 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Nogara i seguenti documenti: certificato di residenza storico e stato famiglia storico.

I certificati di stato civile e di nascita non sono presenti presso gli Uffici Anagrafici comunali in quanto non sono stati a suo tempo forniti dagli esecutati.

L'esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] è nato a [REDACTED] Oas in [REDACTED] il [REDACTED]; l'esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED] è nata a Satu Mare in [REDACTED] il [REDACTED].

In base a quanto desunto dai certificati di residenza e di stato di famiglia storici reperiti i sig.ri [REDACTED] sono emigrati in [REDACTED] in data 11/01/2017 insieme ai loro figli.



D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di appartamento al piano secondo-sottotetto sito nel Comune di Nogara (Vr), in Via Bersai n. 15.



I dati catastali corretti e completi dell'immobile oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di Nogara (Vr), Catasto Fabbricati:

- **fg. 40, particella 629, Sub 6**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale: 110 mq; totale escluse aree scoperte: 110 mq, Rendita € 258,23, Via Bersai snc, piano 2.

L'unità immobiliare sopra descritta sussiste sul seguente Ente Urbano:

Comune di Nogara (Vr), Catasto Terreni:

- **foglio 40, particella 629**, qualità ENTE URBANO, Superficie 10,87 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.

Si segnala che nella visura catastale del bene sub 6 non è indicato il numero civico del fabbricato: trattasi del civico n. 15 di Via Bersai.



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 Nogara, Foglio 40, mappale 629:

- a) All'impianto meccanografico del 17/04/1987 il bene risultava così censito:
- fg. 40, particella 629, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4,61 are.
- b) A seguito del Tipo Mappale del 10/02/2004 Pratica n. VR0000499 in atti dal 10/02/2004 (n. 499.1/1978)), il bene risultava così censito:
- fg. 40, particella 629, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4,61 are.
- c) A seguito della VARIAZIONE D'UFFICIO RETTIFICA MAPPA PER ERRATA DIGITALIZZAZIONE del 14/03/2017 Pratica n. VR0035708 in atti dal 14/03/2017 IST 32424/17 (n. 1196.1/2017), con la quale sono variati i beni di cui al foglio 40, mappali 627 e 630, il bene risultava così censito:
- fg. 40, particella 629, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4,61 are.
- d) A seguito della VARIAZIONE D'UFFICIO, VARIAZIONE CARTOGRAFICA PER ALLINEAMENTO AL NCEU del 14/03/2017 Pratica n. VR0035711 in atti dal 14/03/2017 IST 32424/17 (n. 1198.1/2017), con la quale sono stati soppressi i beni di cui al foglio 40, particella 4, il bene risultava così censito:
- fg. 40, particella 629, Qualità ENTE URBANO, Superficie 10,20 are.
- e) A seguito della VARIAZIONE D'UFFICIO ADEGUAMENTO AL NCEU del 14/03/2017 Pratica n. VR0035736 in atti dal 14/03/2017 IST 32424/17 (n. 1199.1/2017), con la quale sono stati soppressi i beni di cui al foglio 40, particella 627, e della VARIAZIONE D'UFFICIO INSERIMENTO ANNOTAZIONE del 14/03/2017 Pratica n. VR0182128 in atti dal 27/06/2025 (n. 182128.1/2025), il bene risulta così censito:
- fg. 40, particella 629, Qualità ENTE URBANO, Superficie 10,87 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 40, particella 629.

Catasto Fabbricati, Comune di Nogara, Foglio 40, mappale 629, sub 6:

- a) All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risultava così censito:



- Sezione A, fg. 7, particella 3, Sub 6.

b) A seguito della CLASSAMENTO del 18/05/1978 in atti dal 23/09/1998 IN DATA 02/11/89 (n. 4743.5/1978), il bene risultava così censito:

- Sezione A, fg. 7, particella 3, Sub 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 0,31, Via Bersai, piano 2.

c) A seguito della VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 il bene risultava così censito:

- Sezione A, fg. 7, particella 3, Sub 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 258,23, Via Bersai, piano 2.

d) A seguito della VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 09/03/2006 Pratica n. VR0064307 in atti dal 09/03/2006 (n. 12608.6/2006), il bene risultava così censito:

- fg. 40, particella 629, Sub 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 258,23, Via Bersai, piano 2.

e) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015 e della VARIAZIONE CODIFICA PIANO INCOERENTE del 27/11/2015 Pratica n. VR0252683 in atti dal 27/11/2015 (n. 125135.1/2015), il bene risulta così censito:

- fg. 40, particella 629, Sub 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale: 110 mq; totale escluse aree scoperte: 110 mq, Rendita € 258,23, Via Bersai snc, piano 2.

Mappali Terreni correlati: foglio 40, particella 629.

Coerenze: il mappale 629 confina a nord con Via Aldo Moro, ad est con le particelle 808 e 604, a sud con la particella 384 e ad ovest con le particelle 628, 630 e 507.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è situato all'interno di una tranquilla area residenziale nella porzione est dell'edificato comunale di Nogara, all'incrocio tra Via Bersai e Via Aldo Moro, a circa



30 km di distanza dal centro di Verona in direzione sud.

L'area su cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale; a breve distanza sono collocati i principali servizi comunali quali farmacia, negozi, alimentari, ristoranti, poste, chiesa, banche etc.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie del fabbricato

Trattasi di bene sito nel Comune di Nogara (VR) collocato all'interno di un'area residenziale in Via Bersai n. 15.

Il bene consiste in un appartamento al piano secondo/sottotetto.

L'immobile è ricompreso all'interno di un complesso condominiale a destinazione residenziale disposto su 2 piani fuori terra, piano sottotetto ed un piano seminterrato; ogni piano è costituito da 2 unità immobiliari per un totale di 6 appartamenti; al piano seminterrato sono collocate 4 autorimesse.

Il fabbricato, realizzato negli anni 1973-1976, di ingombro in pianta pari a 15,80 x 16,00 metri, è dotato di un unico vano scale senza ascensore che collega i piani fuori terra ed il piano seminterrato ed è accessibile tramite una scala esterna che collega la quota strada con il piano rialzato.



Viste fronte del fabbricato.



Vista angolare del fabbricato

L'edificio è circondato da area esterna pertinenziale sui quattro lati; la porzione sul fronte ovest, prospettante su via Bersai, è adibita a prato, i lati nord e sud sono



pavimentati in battuto di cemento e fungono da accesso e rampa carrabile per le autorimesse al piano seminterrato, la porzione sul retro del fabbricato è coltivata ad orti.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura in calcestruzzo fino all'imposta del primo piano e a travi e pilastri in c.a. ai piani superiori, le tramezzature interne sono in laterizio, i solai in laterocemento, la scala in cemento armato, la copertura è realizzata con solaio in laterocemento a falde con manto in tegole in cemento.

Le facciate esterne, finite ad intonaco e caratterizzate da balconi in c.a. presentano una distribuzione tradizionale di finestrate, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali.

Unità abitativa sub 6 - piano secondo-sottotetto

L'unità abitativa è localizzata nella porzione a sud del fabbricato con affaccio unico di tutte le finestrate a nord, sui due lastrici solari ad est ed ovest del vano scale, non accessibili dall'appartamento. Ha accesso attraverso il vano scala comune e si compone di un vano cucina pranzo soggiorno dal quale si accede al corridoio che serve gli altri locali dell'unità immobiliare: a nord un primo locale di sgombero ed una camera da letto, ad est un bagno finestrato e a sud un lungo vano ad uso sottotetto/ripostiglio ad altezza ridotta, occupando la porzione più bassa della falda.

Tutti i vani sono dotati di soffitto inclinato trattandosi di un piano sottotetto; le altezze interne variano da un massimo di 3,95 metri ad un minimo di 1,46 metri nel corridoio.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, gli oscuramenti sono in tapparelle in pvc color grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è in legno non blindato, le pareti interne sono finite ad intonaco; i pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle in gres porcellanato, il ripostiglio è pavimentato in tavolato in legno.





Soggiorno



Soggiorno



Corridoio



Locale sgombero



Bagno



Camera



Complessivamente lo stato di conservazione del bene oggetto di perizia è sufficiente; 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.

Caratteristiche strutturali immobile				
	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	cemento armato	muratura portante travi e pilastri	discrete	n.d.
coperture	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	n.d.
	tegole cemento	a falde		
solai	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	n.d.
Caratteristiche edilizie e costruttive				
	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	sufficienti	intonaco
infissi esterni	legno	ante	sufficienti	vetro singolo
oscuramenti	pvc	tapparelle	sufficienti	vernice
infissi interni	legno	battente	sufficienti	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	sufficienti	intonaco
pavimentazione interna	gres	piastrelle	sufficienti	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	sufficienti	si
rivestimenti cucina	gres	piastrelle	sufficienti	---
pavimenti camere	gres	piastrelle	sufficienti	si

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia, ma da conformare alla normativa attuale previa verifica tecnica specifica; non sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nogara le relative Dichiarazioni di Conformità.

Dal momento che l'appartamento era disabitato alla data del sopralluogo gli impianti non erano funzionanti e le utenze non attive; non è stato perciò possibile verificare lo stato degli impianti.

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

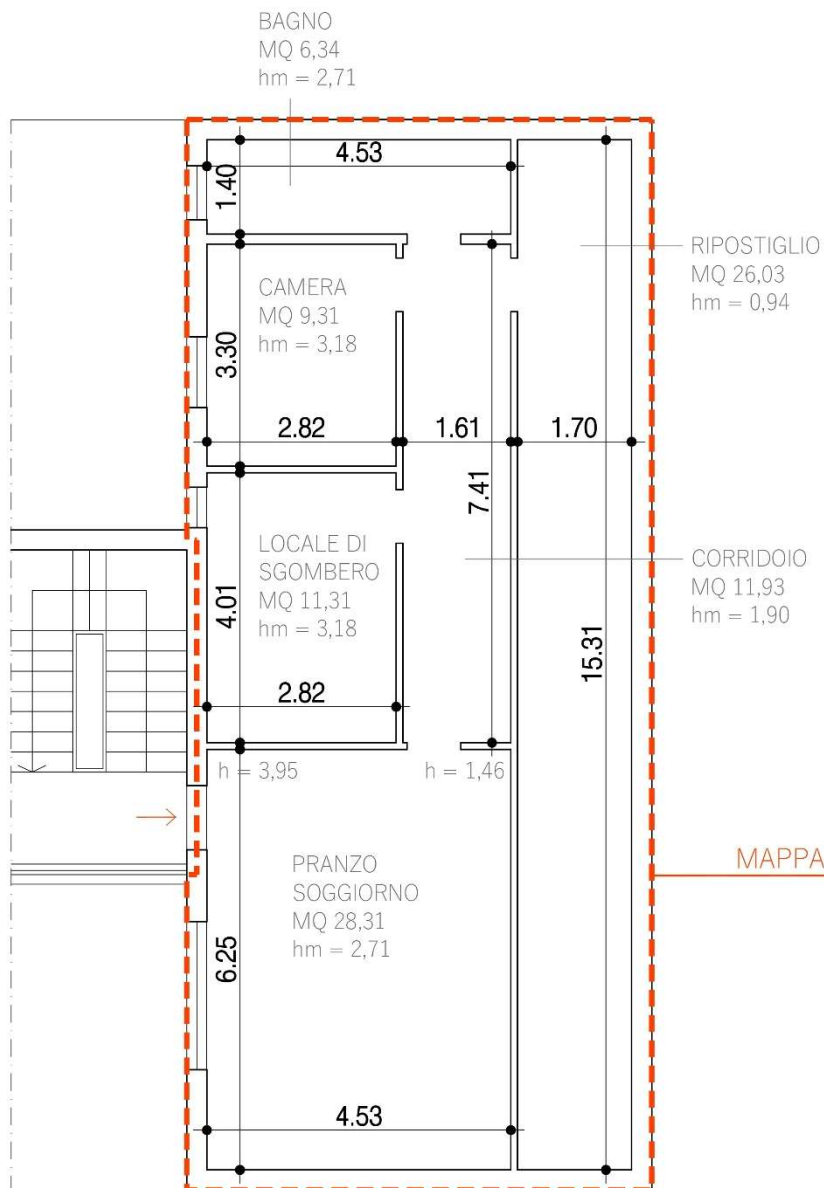


L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo ed alimentati tramite una caldaia murale a gas alloggiata nel vano cucina marca Riello; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa di tipo tradizionale.

L'immobile non è dotato di impianto di condizionamento e non è presente impianto di allarme.

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

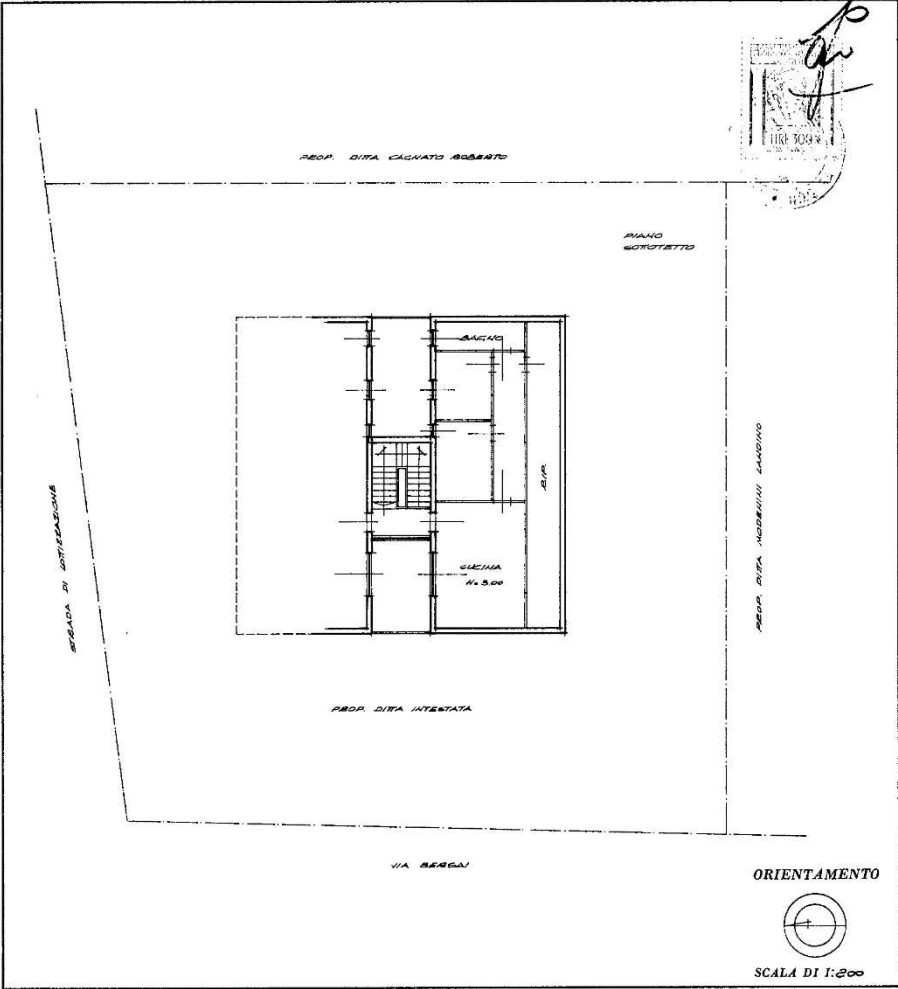




FOGLIO 40, PARTICELLA 629 SUB 6 - PIANO SECONDO



Data presentazione: 18/05/1978 - Data: 02/02/2026 - n. T133163 - Richiedente: ZLNVLR76M54G224R

MODULARIO 1/2 P. - Cat. 5, T. - 315		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	Lire 20
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)				
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>NOGARA</u> Via <u>BERGAI</u>				
Ditta <u>ACCORDI EDERINO</u> NATA A <u>GAZZO VERE</u> IL <u>18/5/1932</u>				
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VERONA</u>				
				
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO				
DATA <u>18 May 78</u> PROT. N° <u>4448</u>		Compilata dal <u>GEOM. CARLO OLIVANI</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>VERONA</u> DATA <u>12/ MAGGIO 1978</u> Firma: <u>Carlo Olivani</u>		

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/05/1978 - Data: 02/02/2026 - n. T133163 - Richiedente: ZLNVLR76M54G224R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 02/02/2026 - Comune di NOGARA(F918) - < Foglio 40 - Particella 629 - Subalerno 6 >
VIA BERSAI n. SNC Piano 2

Tribunale di Verona E.I. n. 279/2025 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Gloria Formenti

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

I beni comuni condominiali non hanno individuazione catastale autonoma in quanto non è presente presso gli Uffici Catastali l'elaborato planimetrico completo relativo al fabbricato ove sono collocati i beni oggetto di perizia.

In base a quanto riferito dai proprietari degli altri appartamenti le aree esterne al piano terra sul retro del fabbricato adibite ad orti sono storicamente ad uso degli immobili siti ai piani terra e primo nonostante siano ricompresi all'interno della corte comune.

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

L'unico accesso pedonale al complesso immobiliare è collocato al civico n. 15 di Via Bersai, in posizione centrale rispetto al fabbricato; il cancello carrabile che conduce alla rampa di collegamento con il piano seminterrato dove sono posizionati i garages proprietà di terzi sul lato sud è posizionato a sud dell'edificio, su Via Bersai mentre le autorimesse a nord del fabbricato sono dotate di accesso autonomo da Via Aldo Moro.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

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

- il Piano di Assetto del Territorio adottato con D.C.C. n. 54 del 26.11.2009 ai sensi art. 15, L.R. 11/2004 e s.m.i. ed approvato con D.G.R. n. 596 del 29.04.2014;*
- il Secondo Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 70 del 20.11.2025.*

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

Tavola Zone Significative Nogara Secondo Piano degli Interventi:

- art. 29,62 – ZTO B2 Spazi della residenza a media densità;*

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del PAT:

- art. 12 – Vincolo sismico classe 4;*



-
- in parte art. 18 – pozzo di prelievo idropotabile e fascia di rispetto;

Tavola 3: Carta delle Fragilità:

- Art. 30.3.b – penalità geotecnica e con scarsa soggiacenza (0-2 metri);

Tavola 4a – Ambiti Territoriali Omogenei - ATO:

- Art. 39 – A.T.O. 03 - Ambito della città della residenza e dei servizi.

Tavola 4B – Carta delle Trasformabilità:

- Art. 40 – Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale.

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 Nogara, Edilizia Privata.

Si segnala che nella visura catastale del bene sub 6 non è indicato il numero civico del fabbricato: trattasi del civico n. 15 di Via Bersai.

Non è presente presso gli Archivi Catastali un elaborato planimetrico relativo al fabbricato.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. 215/92/73 prot. n. 5255 presentata il 07/11/1973 rilasciata il 09/11/1973** per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sul mappale n. 4/A Sez A foglio 7, Via Bersai, ditta [REDACTED];
- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. 165/75 del 09/10/1975** per apportare delle varianti alla licenza edilizia n. 215/92/73 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sul mappale n. 4/A Sez A foglio 7, Via Bersai, ditta [REDACTED];
- **VERBALE DI COLLAUDO del 19/12/1976** relativo alle strutture portanti del fabbricato di abitazione di proprietà del sig. [REDACTED], costruito in Nogara, Via



Bersai, denuncia presentata al Genio Civile di Verona il 16/09/1976 al n. 3423;

- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 22/77 del 22/11/1977** relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sul mappale n. 4/A Sez A foglio 7, Via Bersai, ditta [REDACTED];
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 716/6028 del 26/01/1989** ai sensi della legge 47/85 – domanda presentata in data 19/12/1988 per cambio di destinazione d'uso di una mansarda in abitazione in Nogara, Via Bersai, censita alla Sezione A, foglio 7, mappale 4/a sub 5, ditta [REDACTED];
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 716/6028, P.G. n. 817 anno 1989 del 23/03/1989** relativo alla CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 716/6028 del 26/01/1989, per cambio di destinazione d'uso di una parte di un fabbricato da soffitta praticabile ad abitazione in Nogara, Via Bersai, censita alla Sezione A, foglio 7, mappale 4/a sub 5, ditta [REDACTED].

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 è stata riscontrata la seguente lieve difformità relativa al compendio oggetto di procedura: nel vano pranzo soggiorno una parte della copertura a falda è stata controsoffittata ad altezza di 3,05 metri, diversamente da quanto rappresentato nella sezione allegata all'ultimo stato assentito.

Si segnala inoltre che all'interno della Concessione in Sanatoria n. 716/6028 è erroneamente indicato l'immobile oggetto della pratica come sub 5 nonostante gli elaborati grafici si riferiscano al corretto subalterno 6, oggetto di perizia, ed il nome del proprietario corrisponda a quello del bene oggetto di perizia.

Questo refuso è stato indicato anche nell'atto di provenienza del bene del 30/11/2006, numero di repertorio 138899, notaio Sergio Macchi, dove nell'elenco pratiche edilizie relative all'immobile è menzionata la Concessione in Sanatoria n. 655/5156 del 23/03/1989, ditta [REDACTED]: all'interno di questa pratica infatti è a sua volta



erroneamente riportato il subalterno 6 mentre gli elaborati grafici ed il nome del proprietario corrispondono alla mansarda adiacente sub 5, proprietà di terzi e non oggetto di perizia.

Trattasi presumibilmente di un refuso dello studio tecnico che ha presentato entrambe le Concessioni in Sanatoria relative a due mansarde tra loro speculari ricomprese nello stesso fabbricato e censite ai subalterni 5 e 6, che non inficia la validità della pratica edilizia in quanto gli elaborati allegati sono corretti.

Possibilità di regolarizzazione edilizia:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Nogara, sarà necessario presentare una CILA in sanatoria per modifiche interne con pagamento della sanzione edilizia pari a 1.000 € mantenendo l'altezza media interna del vano a 2,70 metri. Diversamente sarà possibile rimuovere la porzione di controsoffitto e ripristinare lo stato assentito.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente un costo indicativo complessivo pari a € **3.000,00**, comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzione edilizia.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero da persone ma occupato da diversi beni (mobilio, frigorifero, lavatrice etc) e rifiuti.

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. 60510/15248 del 04/12/2006 - IPOTECA VOLONTARIA**



nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 30/11/2006, numero di repertorio 138900/19038, Notaio Sergio Macchi, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Vicenza, codice fiscale 00204010243 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED], nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno del bene oggetto di procedura.

Capitale € 90.000,00 - totale € 180.000,00, durata 30 anni.

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona il 04/11/2025, repertorio n. 8713/2025**, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 17/11/2025 ai nn. 47543/34697 R.G./R.P., a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Milano, codice fiscale 05828330638 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED], nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni del bene oggetto di procedura.

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

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

Nessuno.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il complesso condominiale CONDOMINIO ICARO situato in Via Bersai n. 15, C. Fisc. 93147770239, è in gestione presso lo studio "NOWRE Servizi Tecnici Immobiliari", Via Giovanni Falcone Paolo Borsellino 10, Nogara, Tel. 3405360314/3404695297, EMAIL: info@nowre.it, che ha fornito il dettaglio delle quote millesimali in merito al bene in



oggetto: appartamento A05: 108,1 millesimi.

L'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione (amministrazione, spese generali, manutenzioni ordinarie fabbricato) è ricompreso tra i 240 € (esercizio ordinario 2025) e 550 € (esercizio ordinario 2026).

Ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie; le spese condominiali insolute da parte della proprietà relative agli ultimi due anni sono pari a 667,22 €.

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 secondo				
pranzo soggiorno	28,31	31,92	1	31,92
corridoio	11,93	12,88	1	12,88
locale di sgombero	11,31	12,58	1	12,58
camera	9,31	10,85	1	10,85
bagno	6,34	8,66	1	7,42
sottotetto/ripostiglio	26,03	32,61	0,35	11,41
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 629 SUB 6				87,06
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA				87,00

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 Nogara - 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:

2° semestre 2025

Provincia: VERONA

Comune: NOGARA

Fascia/zona: CAPOLUOGO E COMPARTI RESIDENZIALI/PRODUTTIVI LIMITROFI

Codice di zona: B1

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie			
	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 2° semestre 2025 cod. zona B2 - abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale	€ 620	€ 930	€ 775
mercato immobiliare attuale - stato conservativo sufficiente	€ 625	€ 823	€ 720
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo sufficiente			€ 700
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Immobile sub 6	87	€ 700	€ 60.900
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 61.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 2° sem.2025

Tribunale di Verona E.I. n. 279/2025 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Gloria Formenti



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: **€ 3.000,00;**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;
- Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della stima: **€ 667,22;**
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - **adeguamento del 10 %: € 6.100,00;**
- 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:
61.000 €
- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: $61.000 - (3.000 + 667,22 + 6.100,00) = € 51.232,78$, arrotondati ad **€ 51.000.**

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, 13/04/2026

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 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO
- E.15 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

