

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N° 302/2025 R.G.E. IMMOB.
Giudice	Dott. FRANCESCO FONTANA
Creditore procedente	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

Arch. GIULIANA RAIMONDI - e-mail: giulyraim@libero.it - tel. 3402904336

Custode Giudiziario

Avv. TAYANE URNAU SABINO - e-mail: tayane.urnausabino@outlook.it - tel. 0458031082

Architetto GIULIANA RAIMONDI
Via Giuseppe Belluzzo n. 3 – 37132 Verona
C.F. RMNGLN66A45L781I
P.IVA 02910440235
e-mail: giulyraim@libero.it – PEC: giuliana.raimondi@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 DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO UNICO	4
D.1.1	Proprietà	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	7
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	8
D.1.3	Descrizione dei beni.....	9
D.1.3.1	Contesto	9
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	10
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	30
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	31
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	31
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	31
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	31
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	34
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	34
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	34
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	36
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	36
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	36
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	37
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	37
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	37
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	37
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	38
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	38
D.1.13	Valutazione del lotto	38
D.1.13.1	Consistenza.....	38
D.1.13.2	Criteri di stima	39
D.1.13.3	Stima.....	40
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	42
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	43
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	43
E.2	Estratto per sunto dell'Atto di matrimonio degli esecutati	43
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	43
E.4	Stato di famiglia storico	43
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato - (Non risultano)	43
E.6	Planimetrie catastali.....	43
E.7	Estratto storico del Catasto	43
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	43
E.9	ESTRATTO DI PIANIFICAZIONE Urbanistica	43
E.10	Titoli Abilitativi	43
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	43
E.12	Oneri condominiali - (Non risultano)	43
E.13	Fotografie degli esterni e degli interni.....	43
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	43



A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 302/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Abitazione sviluppata interamente al piano terra, costituita da porzione di fabbricato inserita all'interno di una corte comune. Abitazione (comprensiva di area a pergolato): superficie commerciale mq. 113,65 Corte pertinenziale: circa mq. 29,00 (il cui valore è incluso nella stima complessiva dell'immobile)
Ubicazione	San Bonifacio (VR), frazione Locara, Edificio in Via Perarolo, n° 62 D
Dati catastali	Comune di San Bonifacio (VR) Catasto Fabbricati, Foglio 12, m.n. 1211, sub. 30 (ex Foglio 12, m.n. 1211, sub. 4 - sub 5)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 124.000,00
Stato di occupazione	Immobile occupato da conduttore in forza di contratto di locazione. La locazione ha data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Il canone di locazione in essere, inferiore di oltre un terzo al giusto canone di locazione, NON è congruo.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.400,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 800,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



Accesso alla corte comune su Via Perarolo



Accesso all'abitazione, al civico 62 D

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 di abitazione sviluppata interamente al piano terra, costituita da porzione di fabbricato posta all'interno di una corte comune, L'accesso avviene da Via Perarolo, attraverso la corte interna, identificata catastalmente quale bene comune non censibile (BCNC – m.n. 1211, sub 10) ai sensi dell'art. 1117 c.c., come da titolo di provenienza.

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Gli immobili costituiscono un Lotto Unico nel rispetto della tipologia, così come originariamente pervenuti agli esecutati, e conservano il loro valore economico solo se valutati come un Lotto Unico.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO

Beni immobili siti nel Comune di San Bonifacio (VR), frazione Locara, ricompresi all'interno di una corte comune con accesso da Via Perarolo. L'unità abitativa, contraddistinta con il civico n. 62D, si sviluppa interamente al piano terra ed è corredata da area antistante con pergolato e corte pertinenziale di proprietà esclusiva.

Gli immobili sono identificati al Comune di San Bonifacio, Catasto Fabbricati, Foglio 12, m.n. 1211 sub. 30 (nell'Atto di provenienza l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è identificata al Catasto Fabbricati, Foglio 12, m.n. 1211 sub. 4, sub 5).

D.1.1 Proprietà

I Beni immobili sopra identificati sono pervenuti in proprietà a:

* [REDACTED]

c.f.: [REDACTED]

* [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

per i diritti pari a ½ di piena proprietà ciascuno, coniugati secondo il regime



vigente nel loro paese di origine,

con **Atto pubblico notarile di compravendita del 19 luglio 2006, rep. n. 224120/17768, Notaio Giarolo Ottaviano**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 26 luglio 2006 al numero di registro generale 37806 e numero di registro particolare 22249, con il quale gli esecutati [REDACTED] [REDACTED] acquistavano da S. Stefano Costruzioni S.r.l. con sede in Montebello Vicentino (VI) C.F. 02671310247 in parti uguali la piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio, Foglio 12, m.n. 1211 sub. 4, sub 5 (ora Foglio 12, m.n. 1211 sub. 30);

- alla società S. Stefano Costruzioni S.r.l. con sede in Montebello Vicentino (VI) C.F. 02671310247 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili al NCEU, Foglio 12, m.n. 37, sub. 7, NCEU, Foglio 12, m.n. 1211, NCEU, Foglio 12, m.n. 37, sub. 4, NCEU, Foglio 12, m.n. 37, sub. 5 (soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura), sono pervenuti per **Atto di compravendita del 2 febbraio 2005, rep. n. 213916/16031, Notaio Giarolo Ottaviano**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 25 febbraio 2005 al numero di registro generale 7463 e numero di registro particolare 4677 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di San Bonifacio (VR);

- alla società S. Stefano Costruzioni S.r.l. con sede in Montebello Vicentino (VI) C.F. 02671310247 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili



NCEU, Foglio 12, m.n. 37, sub. 1, NCEU, Foglio 12, m.n. 37, sub. 6, NCEU, Foglio 12, m.n. 1210, NCEU, Foglio 12, m.n. 36 graffato con Foglio 12, m.n. 39, NCEU, Foglio 12, m.n. 38, NCT, Foglio 12, m.n. 40, NCT, Foglio 12, m.n. 1181, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per **Atto di compravendita del 2 febbraio 2005, rep. n. 213916/16031, Notaio Giarolo Ottaviano**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 25 febbraio 2005 al numero di registro generale 7462 e numero di registro particolare 4676 da [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di San Bonifacio (VR);

- il m.n. 1289, poi fuso nell'unico mappale 1211, pervenne in forza di **Atto di compravendita e cessione di cubatura in data 8 luglio 2005, rep. n. 217213 e n. 16469 di raccolta, Notaio Giarolo Ottaviano**, registrato a Vicenza l'11 il 28 luglio 2005 al n. 359, serie 1T e trascritto a Verona in data 27 luglio 2005 ai n.ri 32199/32200 R.G. e 20504/20505 R.P.

L'Atto di Provenienza, punto 4), riporta: *"Sono comprese nel presente atto le quote millesimali di comproprietà, relative alle unità immobiliari compravendute sul fabbricato, parti comuni e servizi dello stesso, sul terreno e ciò ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare sul mappale 1211 sub, 10 (dieci) - Via Perarolo - Piano Terra - Bene Comune non Censibile (corte, area manovra e parcheggi) a subb. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9, il tutto meglio identificato nell'elaborato planimetrico..." allegato all'Atto di provenienza.*

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di San Bonifacio (VR) il 06/02/2026, [REDACTED] [REDACTED] risultano aver contratto matrimonio [REDACTED]

Non vi sono annotazioni.



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

[Sezione omessa per ragioni di tutela della riservatezza ai sensi dell'art. 174 d.lgs.
196/2003 e Reg. UE 2016/679]

(pag. 7 / 43)

residenti in

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate al **Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio (Vr)**, come segue:

- **Foglio 12, Mappale n. 1211, sub 30**, Categoria: A/2, classe: 1, consistenza: 5 vani, Sup. Catastale: Totale 114 m² - Totale escluse aree scoperte 103 m², Rendita: Euro 258,23, Indirizzo: via Perarolo, S.N.C., piano: T.

L'accesso alla corte, dove si colloca l'unità abitativa oggetto della presente relazione contraddistinta con il civico n. 62D, avviene da Via Perarolo, frazione Locara.



Dalle verifiche effettuate si dichiara che i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento e nella Nota di Trascrizione.



* Per i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio (Vr),
Foglio 12, mappale n. 1211, sub 30.

L'immobile riportato al NCEU, Foglio 12, m.n. 1211, Sub 30 deriva dagli immobili riportati al NCEU, Foglio 12, m.n. 1211, Sub 4 e Sub 5 in base a FUSIONE del 11.12.2009, in atti dal 11.12.2009 (n. 58361.1/2009).

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie,
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2010 Pratica n. VR0414297 in atti dal 11/12/2010 Variazione di Classamento (n. 51253.1/2010),
- FUSIONE del 11/12/2009 Pratica n. VR0463377 in atti dal 11/12/2009 FUSIONE (n. 58361.1/2009).

I predetti immobili riportati al NCEU, Foglio 12, mappale n. 1211, Sub 4 e Sub 5, derivano da:

- VARIAZIONE del 11/07/2006, Pratica n. VR0178605 in atti dal 11/07/2006 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 35412.1/2006),
e dagli immobili riportati al NCEU, Foglio 12, m.n. 37, Sub 1, Sub 4, Sub 5, Sub 7, m.n. 36 graffato al m.n. 39.

Confini in senso N.E.S.O. della corte comune composta dai fabbricati di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima: mm. nn. 1288-501-1180-1396-1333-32-1253 salvo altri e più precisi.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è situato nel Comune di San Bonifacio (VR), frazione Locara, all'interno di una corte comune con accesso da Via Perarolo e contraddistinto con il civico n. 62D.

Caratteristiche della zona:

La zona, pianeggiante e caratterizzata da ampi appezzamenti agricoli, dista circa 2 chilometri dal centro della frazione Locara, dove sono collocate le Poste ed altri servizi e circa 6 chilometri dal centro di San Bonifacio.



Arterie di collegamento e loro distanza dall'immobile:

Il Comune di San Bonifacio (VR) dista circa 27 km dal Comune di Verona.

Da Verona si raggiunge Via Perarolo, frazione Locara, tramite Tangenziale Est, direzione San Martino Buon Albergo, Vago, Caldiero, Strada Regionale 11, Località Villabella, Uscita Via San Vito, Via Perarolo.

Servizi della zona:

Nel centro del paese, sufficiente disponibilità di servizi primari e negozi al dettaglio. Distanza dal centro di San Bonifacio circa 6 Km;

Distanza dall'Ospedale di San Bonifacio circa 6 Km.

Collegamenti pubblici:

autobus di linea extraurbana da Verona/San Bonifacio;

stazione ferroviaria di San Bonifacio a circa 6 Km.

Aeroporto "Catullo" di Verona a circa 38 Km.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene oggetto della procedura è una Abitazione sviluppata interamente al piano terra, dotata di area con pergolato e corte pertinenziale di proprietà esclusiva, inserita all'interno di una corte comune con accesso da Via Perarolo. L'unità immobiliare è in posizione angolare, nord-est, rispetto alla corte ed è contraddistinta con il civico n. 62D.

L'immobile è situato nella Frazione Locara di San Bonifacio (VR).

L'Accesso pedonale alla corte avviene da Via Perarolo, fino a raggiungere l'area con pergolato dove un cancelletto, su recinzione in ferro, immette all'unità residenziale.

L'immobile è stato ristrutturato con autorizzazioni edilizie rilasciate tra il 2004 ed il 2009.

L'abitazione, sviluppata interamente al Piano Terra, si compone di:

Area con pergolato, soggiorno-cucina, sottoscala, disimpegno, camera 1, bagno, lavanderia, ripostiglio, camera 2 e corte pertinenziale retrostante.



L'Abitazione, comprensiva di area a pergolato, ha una superficie commerciale di mq. 113,65 e la corte pertinenziale di proprietà esclusiva una superficie di circa mq. 29,00, il cui valore è incluso nella stima complessiva dell'immobile.

La costruzione presenta un discreto livello di finiture ed è in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

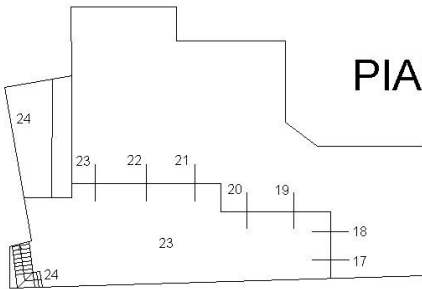
Individuazione grafica



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Pilaastro Marco
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Verona	N. 2790

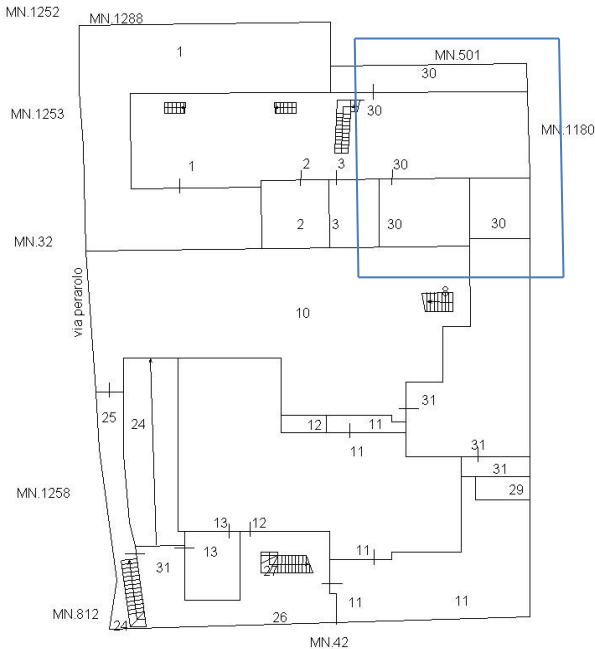
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di San Bonifacio	Protocollo n. VR0020373 del 19/02/2019
Sezione: Foglio: 12 Particella: 1211	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

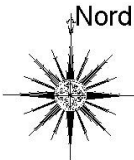
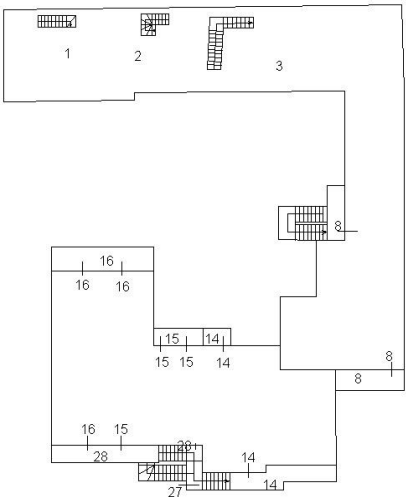


PIANTA PIANO SOTTOSTRADA

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0463377 del 11/12/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di San Bonifacio Via Perarolo civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1: 200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 12 Particella: 1211 Subalterno: 30	Gallo Sergio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 906

Corte Esclusiva

Disimp.

Cucina **Sogg.** **Camera** **Wc**
h= 2,55 h= 2,55 h= 2,55

Lav.
Rip.

Pergolato **Camera**
h= 2,75

Piano Terra

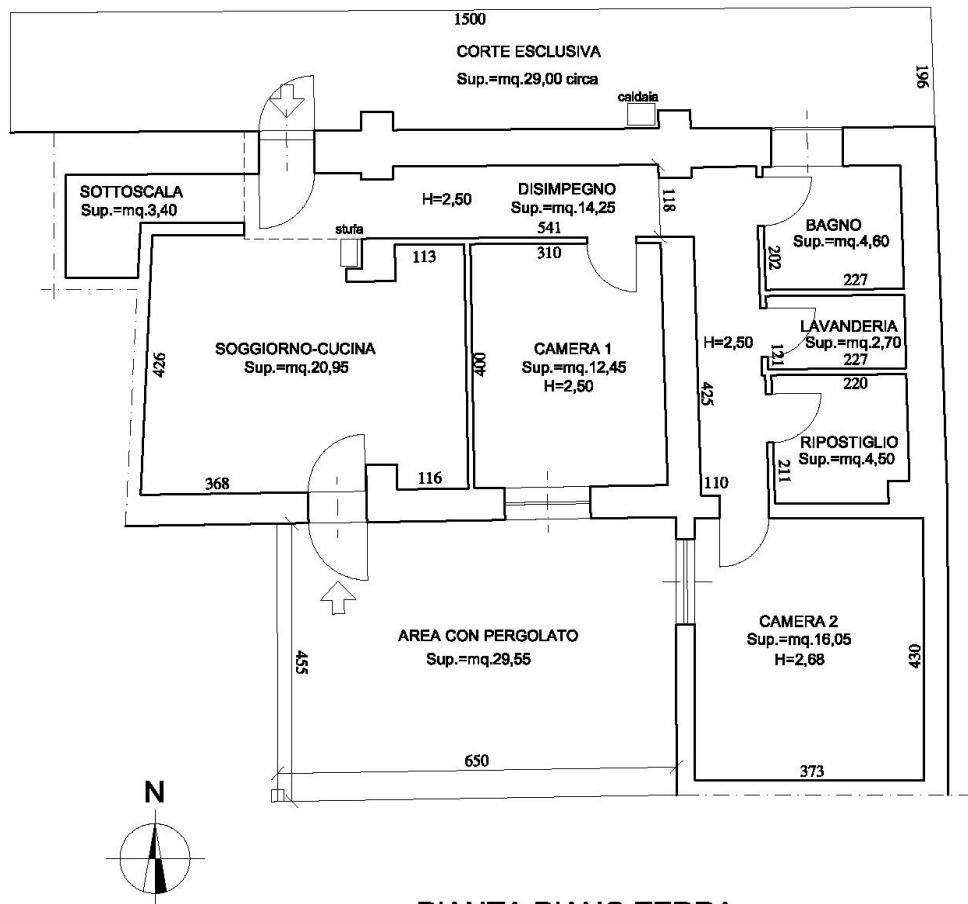
N

Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2026 - n. T141801 - Richiedente: RMNGLN66A45L7811

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

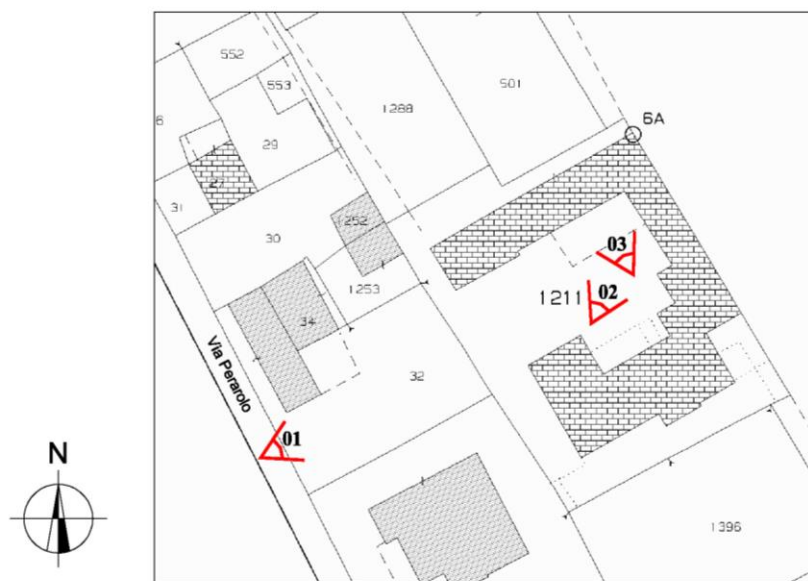
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2026 - Comune di SAN BONIFACIO(I783) - < Foglio 12 - Particella 1211 - Subalterno 30 >
VIA PERAROLO n. SNC Piano T



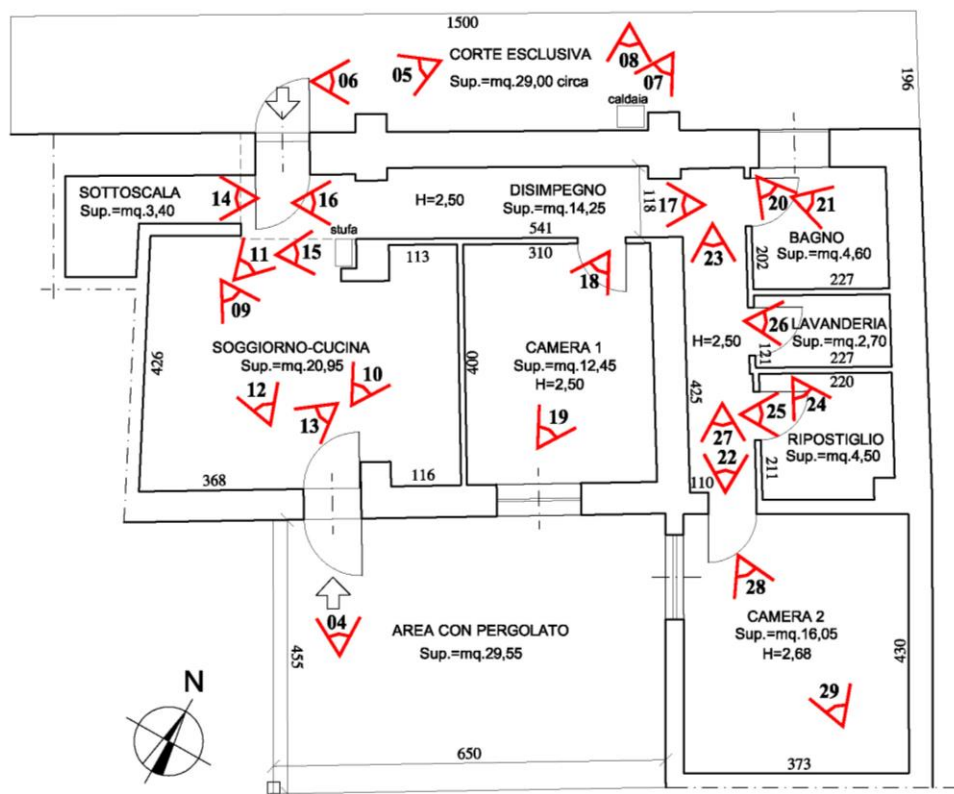
PIANTA PIANO TERRA



Documentazione fotografica - Coni Fotografici



ESTRATTO DI MAPPA

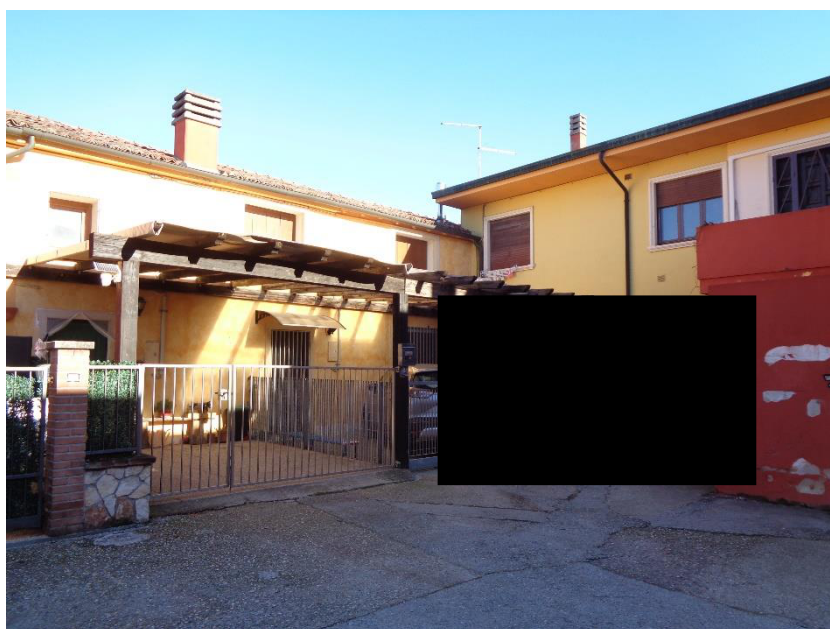


PIANTA PIANO TERRA



01

Accesso alla corte da Via Perarolo



02

Porzione di immobile al quale appartiene l'unità abitativa (Piano Terra)
identificata con il civico n. 62 D





03



04

Accesso all'unità abitativa in area con pergolato



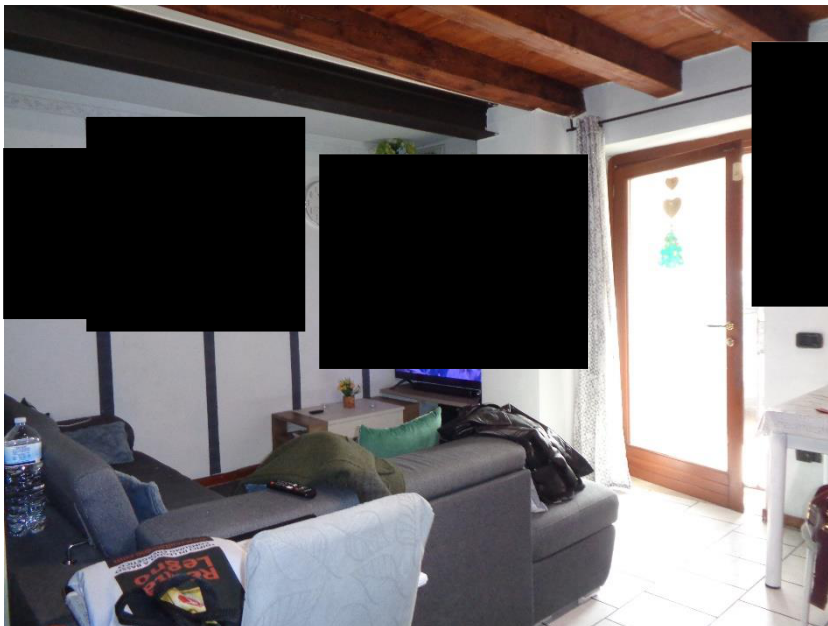


05-06 - Corte esclusiva sul fronte retrostante l'edificio



07-08 - Caldaia murale





09



10

Soggiorno - cucina





11



12

Soggiorno - cucina



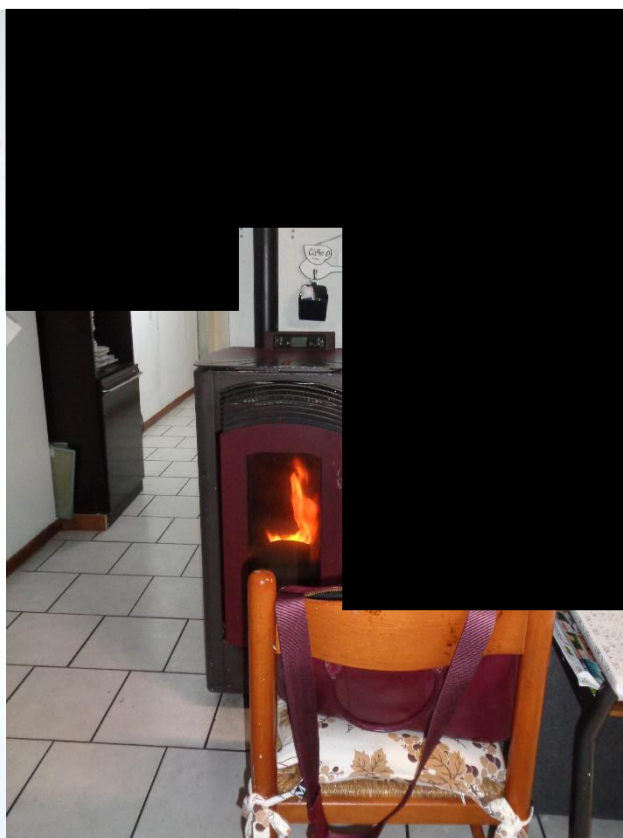


13

Zona cucina



14 – Sottoscala



15 – Stufa nel vano soggiorno-cucina





16



17

Disimpegno





18



19

Camera 1





20



21

Bagno





22



23

Disimpegno





24



25

Ripostiglio

Tribunale di Verona E.I. n. 302/2025 R.E.
 Giudice: dott. Francesco Fontana
 Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
 Custode: Avv. Tayane Urnau Sabino





26

Lavanderia



27

Disimpegno





28



29

Camera 2



Si descrivono di seguito le caratteristiche tipologiche e le caratteristiche costruttive e di finitura, nonché lo stato di conservazione dell'unità immobiliare:

Fondazioni

materiale: si ritengono fondazioni in calcestruzzo armato, condizioni: si presumono discrete;

Strutture verticali

Pareti esterne:

materiale: struttura in muratura in laterizio, condizioni: discrete,

Tamponamenti interni

materiale: divisori in tramezze di laterizio, condizioni: discrete;

tinteggiatura interna: idropittura, condizioni discrete;

(Si segnala la presenza di umidità in alcuni punti delle murature);

Solai

materiale: solaio in laterocemento e parte in legno nel vano soggiorno-cucina; condizioni: discrete;

Copertura

tipologia: a falde inclinate, materiale: solaio parte in c.a. e parte in legno, manto di copertura in coppi, condizioni: discrete;

Infissi esterni

tipologia: singola o doppia anta a battente, materiale: legno con vetro camera, protezione: oscuri in legno, condizioni: discrete;

nel bagno serramento in alluminio con vetro semplice, condizioni: discrete;

inferriate esterne in ferro presenti su tutte le finestre;

zanzariere nelle finestre delle due camere da letto;

portoncino di ingresso in legno con serramento in ferro esterno, condizioni: discrete;

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete;

Pavimentazione interna

materiale: ceramica, condizioni: discrete;



battuto di cemento nell'area con pergolato, condizioni: discrete;

Impianti

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: discrete, conformità: da verificare;

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: rispondente;

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone; conformità: rispondente;

Termico:

tipologia: autonomo, diffusori: radiatori in acciaio; condizioni: discrete.

È presente una caldaia murale alimentata a gas metano, marca Riello, installata nella corte pertinenziale di proprietà esclusiva. Secondo quanto riferito dal locatario, la caldaia viene utilizzata esclusivamente per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il riscaldamento dell'immobile è attualmente garantito da una stufa a legna installata nel locale soggiorno-cucina; la conformità dell'impianto risulta da verificare e, se necessario, da adeguare.

Il locatario non ha fornito i certificati di conformità degli impianti.

Si ritiene pertanto opportuna una verifica degli impianti tecnologici da parte di un tecnico abilitato; per tali controlli può essere prudenzialmente previsto un importo minimo indicativo di Euro 800,00.

Per lo smaltimento dei reflui è presente una fossa Imhoff, ubicata nella corte pertinenziale retrostante l'edificio, che viene sottoposta a svuotamento con cadenza indicativamente annuale.

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

L'immobile, in virtù di quanto dichiarato dagli occupanti e da quanto emerso a seguito del sopralluogo, non risulta inserito in un contesto condominiale.



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

L'accesso alla corte, dove si colloca l'unità abitativa oggetto della presente relazione, contraddistinta con il civico n. 62D, avviene da Via Perarolo, frazione Locara.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli interventi vigente del Comune di San Bonifacio, Variante 10, l'immobile rientra in "ZTO B area urbana di completamento edilizio, art. 65-art.65.1" e, per una piccola fascia, in "Zona Agricola, art. 46".

L'area non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Nelle visure catastali i beni sono intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] come anche nelle ispezioni ipotecarie.

Le planimetrie catastali risultano pressoché conformi allo stato dei luoghi.

Durante il sopralluogo effettuato il 18/02/2025 si sono rilevate alcune modeste difformità negli spessori delle murature e nelle superfici dei vani oltre ad un lieve allargamento del bagno e della lavanderia a discapito del disimpegno. La regolarizzazione catastale potrà essere effettuata correttamente solo dopo la conclusione di una pratica di sanatoria edilizia in Comune.

Le spese per la redazione e presentazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in Euro 800,00 (escluse le spese di presentazione e l'eventuale sanzione).

Si segnala che il m.n. 1211, sub 10 (corte, area di manovra e parcheggi) - B.C.N.C., è, come da Atto di Compravendita, area comune anche al sub 30 (ex sub 4 e sub 5), pur non essendo citato nell'Elenco subalterni assegnati.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di San Bonifacio (Vr), hanno permesso l'acquisizione delle seguenti pratiche edilizie.



- Concessione edilizia n. 5248 del Reg. Costr. Edil. – N. 1362 Prot. del 24 luglio 1986 "ampliamento dell'esistente fabbricato rurale"

Con elaborato grafico

- Concessione edilizia (Variante) n. 5248 del Reg. Costr. Edil. – N. 5047 Prot. del 27 aprile 1987 "ampliamento dell'esistente fabbricato rurale"

Con elaborato grafico

- Certificato di agibilità prot. n. 1514 del 07/07/1988

- Concessione edilizia n. 5625 del Reg. Costr. Edil. – N. 5048 Prot. del 27 aprile 1987 "Variazione interna con realizzazione di nuovi servizi igienici"

- Concessione edilizia in sanatoria (condono) n. 1835/95 prot. n. 4505/95 del 01/10/1998

- Concessione edilizia in sanatoria (condono) n. 1833-1834/95 prot. n. 4501/95 e 4504/95 del 14/01/1999

Con elaborato grafico

- DIA n. 2004/0689/V02 prot. n. 23078 del 11/08/2004 (completamento opere edili interne)

- DIA n. 2004/0689/V03 prot. n. 23079 del 11/08/2004 (opere interne e stralcio di corte pertinenziale)

- DIA n. 2004/0689/V04 prot. n. 23080 del 11/08/2004 (opere interne)

- DIA n. 2004/0689/V05 prot. n. 9931 del 13/03/2006

- DIA n. 2004/0689/V06 prot. n. 10768 del 17/03/2006

Con elaborato grafico (planimetrie ed elaborato)

- Permesso di Costruire n. 862/05/00 prot. n. 37595-04 del prot. gen. del 25/11/2005

- Permesso di Costruire di variante n. 862/05/02 prot. n. 13170-06 del prot. gen. 26131-06 del 07/07/2006

- Permesso di Costruire di variante n. 862/05/03 prot. n. 7311-07 del prot. gen. 3136 del 31/01/2008



Con elaborato grafico (TAV 1 e 2)

Richiesta certificato di agibilità Parziale prot. n. 26593 del 18/07/2006

DIA n. 2009/2070 prot. n. 25529 del 06/08/2009

per il cambio destinazione da non residenziale a residenziale

(corredata da elaborato grafico riportante l'ultimo stato autorizzato dell'immobile), a nome di

[REDACTED]

c.f.:

[REDACTED]

[REDACTED]

c.f.

[REDACTED]

Certificato di agibilità prot. n. 40907/9542 del 17/03/2010

Non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Durante il sopralluogo effettuato il 18/02/2025 si sono rilevate alcune modeste difformità negli spessori delle murature e nelle superfici dei vani oltre ad un lieve allargamento del bagno e della lavanderia a discapito del disimpegno ed alla mancata rappresentazione della corte pertinenziale retrostante, presente nella planimetria catastale.

Le difformità rilevate, potranno essere regolarizzate con la presentazione di una C.I.L.A./S.C.I.A. in sanatoria da parte di un tecnico abilitato.

Le spese tecniche della presentazione della pratica di sanatoria, compresa la sanzione amministrativa, sono quantificabili indicativamente in Euro 2.400,00.

Nota: gli importi sopra esposti devono considerarsi del tutto indicativi in quanto i costi esatti per la documentazione ed iter amministrativo, necessari per la



regolarizzazione, potranno essere valutati solo al momento dell'effettiva definizione della pratica.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del sopralluogo del 18/02/2025, il bene risulta arredato ed occupato da conduttore con la propria famiglia in forza di contratto di locazione.

L'immobile non costituisce abitazione principale della parte esecutata.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata effettuata una richiesta per verificare se risultano registrati dei contratti di affitto relativamente ai beni oggetto di esecuzione: l'esito è stato positivo.

E' risultato un contratto di locazione in essere ad uso abitativo, con data 31/12/2023, a nome di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per la durata di tre anni a partire dal 01/01/2024 e fino al 31/12/2026, senza possibilità di proroga.

I locatori hanno dichiarato di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca".

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 3.600,00 da corrispondere in dodici rate mensili di euro 300,00.

La locazione ha data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Si procede alla valutazione della congruità del Canone di Locazione Immobiliare.

Per la definizione del canone congruo di locazione, si è scelto di utilizzare il metodo del confronto di mercato che si basa sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento dell'immobile da valutare.



E' stata verificata preliminarmente la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2025 - semestre 1) per il comune di per San Bonifacio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VERONA
Comune: SAN BONIFACIO
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZIONE DI PROVA E COMPARTI LIMITROFI
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
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	980	1400	L	5,2	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	960	1350	L			
Ville e Villini	NORMALE	1400	1900	L			

Tali valori sono confermati anche da informazioni assunte presso gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Il valore medio di 5,5 Euro/Mq, è stato diminuito di circa il 20%, per poterlo riferire alla zona periferica maggiormente isolata (Frazione Locara), in cui i beni oggetto di stima sono ubicati.

I beni hanno una superficie commerciale di:
abitazione (comprensiva di area a pergolato) mq. 113,65 e Corte pertinenziale circa mq. 29,00 (il cui valore è incluso nella stima complessiva dell'immobile)

Mq	Euro/Mq mensili	Euro mensili
113,65	4,40	500,06

Canone pattuito: € 300/mese
Giusto canone stimato (OMI + fattori correttivi): € 500,00/mese
Il canone di locazione in essere, inferiore di oltre un terzo al giusto canone di locazione, è quindi NON congruo.
La locazione deve ritenersi non opponibile alla procedura esecutiva.



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 del 26/07/2006 ai NN. 37807 RG. - 9529 RP.**

IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico Ufficiale Notaio Giarolo Ottaviano, Sede Vicenza, N. di rep. 224121/17769 del 19/07/2006,

a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza, Via Btg. Framarin n. 18,

contro [REDACTED] C.F.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a

1/2 di piena proprietà

capitale € 123.000,00, Totale € 246.000,00, Durata 30 anni,

Grava su immobili in San Bonifacio, NCEU, Foglio 12, m.n. 1211, Sub 4, Sub 5

- **TRASCRIZIONE del 15/12/2025 ai NN. 52459 RG. - 38309 RP.**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/11/2025, N. di rep. 8843 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA,

A favore di Amco - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in Milano C.F. 05828330638,

contro [REDACTED] C.F.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a

1/2 di piena proprietà

Pignoramento viene trascritto per € 147.750,93 oltre interessi e spese,

Grava su immobili in San Bonifacio, NCEU, Foglio 12, m.n. 1211, Sub 30.

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

Nessuno.



Dalle ricerche effettuate, è risultato un contratto di locazione in essere ad uso abitativo per la durata di tre anni a partire dal 01/01/2024 e fino al 31/12/2026, senza possibilità di proroga.

Il canone di locazione in essere, inferiore di oltre un terzo al giusto canone di locazione, è NON congruo.

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

Nessuno.

Dalle ricerche effettuate risulta:

Contratto di locazione in essere ad uso abitativo, con data 31/12/2023, (data certa anteriore alla notifica del pignoramento) a nome di [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] c.f.:

[REDACTED] per la durata di tre anni a partire dal 01/01/2024 e fino al 31/12/2026, senza possibilità di proroga.

Il canone di locazione in essere, inferiore di oltre un terzo al giusto canone di locazione, è NON congruo.

La locazione deve ritenersi non opponibile alla procedura esecutiva.

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

Sull'immobile non esistono diritti di prelazione derivanti dell'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile, in virtù di quanto dichiarato dagli occupanti e da quanto emerso a seguito del sopralluogo, non risulta inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non sono dovute spese condominiali.

Secondo quanto riferito dal locatario, le minime spese comuni per la manutenzione della corte vengono ripartite tra i comproprietari degli immobili che insistono sulla corte stessa.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.



D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

L'Abitazione, sviluppata interamente al piano terra, corredata da area con pergolato e corte pertinenziale di proprietà esclusiva, appartenente ad una corte comune, è un bene in piena proprietà agli esecutati.

Non essendo comodamente divisibile in natura, si procederà alla stima dell'intero.

Gli immobili, di incomoda divisibilità, costituiscono un Lotto Unico nel rispetto della tipologia, così come originariamente pervenuta, e conservano il loro valore economico solo se valutati come un Lotto Unico.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

La consistenza dei beni è riportata nella seguente tabella:

SAN BONIFACIO -

Via Perarolo, n. 62 D

destinazione	superficie calpestabile	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
ABITAZIONE				
Piano Terra				
Area con pergolato	29,55	29,55	0,35	10,34
Soggiorno - cucina	20,95	25,30	1,00	25,30
Sottoscala	3,40	6,45	0,35	2,26
Disimpegno	14,25	21,40	1,00	21,40
Camera 1	12,45	15,70	1,00	15,70
Bagno	4,60	7,80	1,00	7,80
Lavanderia	2,70	3,75	1,00	3,75
Ripostiglio	4,50	6,50	1,00	6,50
Camera 2	16,05	20,60	1,00	20,60
TOTALE ABITAZIONE	108,45	137,05		113,65

Il valore della corte pertinenziale, di proprietà esclusiva, di mq. 29,00 circa, è incluso nella stima dell'immobile



D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato dell'unità edilizia in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" commerciale ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla norma UNI 10750 (le cui indicazioni per la determinazione della consistenza immobiliare, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti, si ritengono tecnicamente ancora valide), sulla base di disegni acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio, delle planimetrie acquisite presso il Catasto e rilievi compiuti sul luogo dalla sottoscritta.

Sarà compito dell'aggiudicatario controllare la reale consistenza del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, stampa specializzata, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima.

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



D.1.13.3 Stima

Vengono di seguito descritti tre immobili utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Per gli immobili utilizzati come beni comparabili, ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale.

	Bene 1 via Perarolo, San Bonifacio (VR)	Bene 2 Zona centro San Bonifacio (VR)	Bene 3 via Maestri del Lavoro, San Bonifacio (VR)
Prezzo di vendita €	125.000,00	143.000,00	198.000,00
Superficie mq	112,00	100,00	144,00
Prezzo €/mq	1116,00	1430,00	1375,00

I prezzi sopra indicati sono relativi a prezzi richiesti che, in fase di trattativa, possono essere suscettibili di riduzioni, come confermato dalle statistiche "Idealista".

Anche gli operatori immobiliari della zona di riferimento (Tecnocasa, Immobiliare San Bonifacio, Tecnostudio) segnalano una riduzione del prezzo di vendita rispetto all'offerta iniziale.

Considerata la tipologia di abitazione situata in località periferica rispetto al centro di San Bonifacio, si è deciso di applicare la riduzione prudenziale del 8% al prezzo di vendita dei beni comparabili utilizzati.

Il valore medio del prezzo di vendita al mq derivante dagli immobili utilizzati come beni comparabili risulta essere di:

€/mq $(1116,00 + 1430,00 + 1375,00) / 3 = \text{€/mq } 1307,00 - 8\%$ (per trattativa) = €/mq 1202,44.

Sono stati altresì considerati i valori di riferimento della zona per lo stesso segmento di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di seguito riportati:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: SAN BONIFACIO

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONI DI VILLABELLA, PERAROLO, LOCARA, LOBIA E COMPARTI PRODUTTIVI LUNGO LA SS.11

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	980	1400	L			
Ville e Villini	NORMALE	1150	1600	L			

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie in riferimento agli attuali valori di mercato per l'immobile oggetto della presente relazione, si stima essere pari a €/mq 1200,00.

SAN BONIFACIO -
Via Perarolo, n. 62 D

destinazione	superficie commerciale	valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE			
Piano Terra			
Area con pergolato	10,34	1200,00	12411,00
Soggiorno - cucina	25,30	1200,00	30360,00
Sottoscala	2,26	1200,00	2709,00
Disimpegno	21,40	1200,00	25680,00
Camera 1	15,70	1200,00	18840,00
Bagno	7,80	1200,00	9360,00
Lavanderia	3,75	1200,00	4500,00
Ripostiglio	6,50	1200,00	7800,00
Camera 2	20,60	1200,00	24720,00
TOTALE ABITAZIONE	113,65	Euro	136380,00

Il valore della corte pertinenziale, di proprietà esclusiva, di mq. 29,00 circa, è incluso nella stima dell'immobile



D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

RIEPILOGO LOTTO UNICO

Immobile	sup. commerciale	valore intero	valore diritto e quota
Abitazione, (comprensiva di area a pergolato) Il valore della corte, di circa mq. 29,00 è incluso nella stima complessiva dell'immobile)			
	113,65	€ 136.380,00	€ 136.380,00
TOTALE LOTTO UNICO			€ 136.380,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

* Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.200,00
* Spese tecniche di revisione ed adeguamento impianti	€ 800,00
* Oneri condominiali	€
* Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni	€ 329,00
35,00*1 + 294,00*1	
(Il conteggio preciso sarà fatto dal sistema quando si vengono a depositare gli annotamenti)	
* Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (trattandosi di beni in discrete condizioni di manutenzione - circa 6 %)	€ 8.100,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 123.951,00
Si arrotonda a:	€ 124.000,00



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, 15/04/2026

Il perito stimatore



E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DEGLI ESECUTATI**
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**
- E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO - (NON RISULTANO)**
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- E.9 ESTRATTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA**
- E.10 TITOLI ABILITATIVI**
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)**
- E.12 ONERI CONDOMINIALI - (NON RISULTANO)**
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI**
- E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

