

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N.10/2026 R.G.E.
Giudice	Dott.ssa PAOLA SALMASO
Creditore procedente	PENELOPE SPV SRL
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 – 4765513

Custode Giudiziario

IVG Istituto vendite giudiziarie – 045-4851352

Architetto Andrea Zenaretti

Via del Risorgimento, n. 29 - VR

C.F. ZNRNDR87T21L781D

P.IVA 04281640237

e-mail – PEC: studio@andreazenarettiarchitetto.it – andreazenaretti@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
D.1. LOTTO UNICO.....	5
D.1.1. Proprietà.....	5
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3. Descrizione dei beni	9
D.1.3.1. Contesto	9
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	11
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	18
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	18
D.1.4. Situazione urbanistica della zona.....	18
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	21
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	21
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	24
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	24
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	24
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	25
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	25
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	26
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	26
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	26
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	26
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	26
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	27
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	27
D.1.13. Valutazione del lotto.....	27
D.1.13.1. Consistenza	28
D.1.13.2. Criteri di stima	30
D.1.13.3. Stima	29
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	29
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	30
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	31



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	N. 10/2026 R.G.E.
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Unità immobiliare ad uso residenziale con autorimessa
Ubicazione	Comune di Bosco Chiesanuova (VR), Località Campolevè di Sotto
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Bosco Chiesanuova (VR), Foglio 4 - Particella 117 – sub. 30 – categoria A/3 Foglio 4 - Particella 117 – sub. 22 – categoria C/6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 45.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.032,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	
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

I beni oggetto di perizia risultano attualmente intestati, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, alla [REDACTED]

I beni oggetto di perizia sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Bosco Chiesanuova (VR), al Foglio 4 - particella 117:

- sub. 30 - Località Campolevè - piano S1 - categoria A/3 - classe 2 - vani 3 - rendita catastale Euro 193,67;
- sub. 22, Campolevè, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 10, rendita catastale Euro 30,47.

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Massimo De Mauro Paternò Castello di Ferrara in data 06/05/2005 con n° di repertorio 87209, con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] ha venduto e trasferito alla predetta [REDACTED] la piena proprietà degli immobili sopra descritti.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un appartamento posto al piano primo sottostrada, da una cantina e da un posto auto coperto, anch'essi ubicati al piano primo sottostrada.

Pur non risultando i beni materialmente collegati tra loro, si ritiene comunque opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, in quanto gli stessi presentano una evidente complementarità sotto il profilo funzionale e commerciale. In particolare, la presenza del posto auto coperto costituisce elemento accessorio che accresce l'interesse dell'unità abitativa sul mercato, rendendo il compendio nel suo insieme maggiormente appetibile per un potenziale acquirente.

La suddivisione in più lotti non appare, pertanto, conveniente sotto il profilo estimativo e commerciale, poiché la vendita separata dei beni potrebbe ridurre l'attrattiva complessiva del cespite e incidere negativamente sul risultato della vendita. Al contrario, la commercializzazione unitaria dell'appartamento con la cantina e il posto auto coperto appare maggiormente idonea a garantire una più efficace collocazione sul mercato.



Si evidenzia, inoltre, che la cantina ubicata in adiacenza all'appartamento, pur costituendo parte del compendio oggetto di stima, risulta allo stato attuale adibita a locale contatori, con presenza dei contatori dell'acqua a servizio delle unità immobiliari condominiali, come meglio precisato nei successivi paragrafi della presente perizia.

Tenuto conto delle caratteristiche complessive dei beni, si ritiene congrua la formazione di un unico lotto di vendita.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di perizia risultano attualmente intestati, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, alla [REDACTED]

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Massimo De Mauro Paternò Castello di Ferrara in data 06/05/2005 con n° di repertorio 87209, con il quale la [REDACTED] ha venduto e trasferito alla predetta [REDACTED] la piena proprietà degli immobili sopra descritti.

I precedenti proprietari risultano essere:

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 fino al 06/05/2005, in forza di atto di compravendita del 19/04/2002, repertorio n. 75744.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Dalle ricerche eseguite presso gli uffici anagrafici del Comune di Lagosanto (FE) è emerso che la [REDACTED]

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che la stessa ha contratto matrimonio [REDACTED]

[REDACTED] Dalle annotazioni apposte all'atto risulta che i coniugi



hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni. Risulta inoltre che, con provvedimento del Tribunale di Ferrara in data 16/06/2009 n. 2079/2009, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi e che, con accordo concluso innanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Lagosanto in data 23/12/2025, è stato successivamente sciolto il matrimonio controscritto.

Non trattandosi di soggetto societario, non si è resa necessaria alcuna visura camerale.

D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

A - Unità immobiliare ad uso abitativo

La situazione catastale degli atti informatizzati, aggiornata alla data della visura storica, risulta la seguente:

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova (VR): Foglio 4 – Particella 117 – sub. 30 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 3 vani – Superficie catastale totale 69 mq – Rendita catastale Euro 193,67. L'indirizzo indicato in visura catastale risulta essere Località Campo Levà, piano S1. La corretta denominazione risulta essere Località Campolevè di Sotto.

Storia catastale:

- Variazione toponomastica del 11/11/2021, pratica n. VR0165178, in atti dal 11/11/2021, con indicazione dell'indirizzo Località Campo Levà, piano S1.
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, con conferma della consistenza di 3 vani, superficie catastale totale di 69 mq e rendita pari ad Euro 193,67.
- Variazione del 06/05/2014, pratica n. VR0118431, in atti dal 06/05/2014, per codifica piano incoerente, con indicazione del piano S1.
- Variazione toponomastica del 16/01/2014, pratica n. VR0017779, in atti dal 16/01/2014.
- Variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 25/05/2005, pratica n. VR0136519, in atti dal 25/05/2005; in tale fase l'unità risulta identificata in Foglio 4 – Particella 117 – sub. 30, con indirizzo Campo Levà di Sotto, piano S.



-
- Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario, con mantenimento dell'identificazione catastale in Foglio 5 – Particella 117 – sub. 30, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 193,67.
 - Variazione del 21/07/1986, in atti dal 24/02/1999, per formazione di nuove unità, con originaria indicazione in Foglio 5 – Particella 117 – sub. 30, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani.

Si rileva, pertanto, che l'unità immobiliare risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova al Foglio 4, Particella 117, sub. 30, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 69 mq, rendita catastale Euro 193,67.

B - Posto auto coperto

La situazione catastale degli atti informatizzati, aggiornata alla data della visura storica, risulta la seguente:

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova (VR): Foglio 4 – Particella 117 – sub. 22 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 10 mq – Superficie catastale totale 10 mq – Rendita catastale Euro 30,47. L'indirizzo indicato in visura catastale risulta essere Località Campo Levà, piano S1. La corretta denominazione risulta essere Località Campolevè di Sotto.

Storia catastale:

- Variazione toponomastica del 11/11/2021, pratica n. VR0165094, in atti dal 11/11/2021, derivante da aggiornamento ANSC, con indicazione dell'indirizzo Località Campo Levà, piano S1.
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, con conferma della consistenza di 10 mq, superficie catastale totale di 10 mq e rendita pari ad Euro 30,47.
- Variazione toponomastica del 16/01/2014, pratica n. VR0017771, in atti dal 16/01/2014, con indicazione dell'indirizzo Località Campo Levà, piano S1.



- Variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 25/05/2005, pratica n. VR0136519, in atti dal 25/05/2005; in tale fase l'unità risulta identificata in Foglio 4 – Particella 117 – sub. 22, con indirizzo Campo Levà di Sotto, piano S1.
- Variazione del 19/12/2000, pratica n. 335368, in atti dal 19/12/2000, per rettifica del classamento per errata registrazione, con identificazione catastale in Sezione C – Foglio 5 – Particella 117 – sub. 22, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita Euro 30,47.
- Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità risulta censita in Sezione C – Foglio 5 – Particella 117 – sub. 22, categoria C/6, con indirizzo Campo Levà di Sotto, piano 1S.

Si rileva, pertanto, che il bene risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova al Foglio 4, Particella 117, sub. 22, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita catastale Euro 30,47.



Estratto di mappa catastale



I beni oggetto di esecuzione immobiliare si trovano all'interno del Comune di Bosco Chiesanuova (VR) in via Località Campo Levà di Sotto.

D.1.3. Descrizione dei beni

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Bosco Chiesanuova (VR), in località Campo Levà di Sotto, ed è inserito in un complesso edilizio realizzato indicativamente intorno agli anni Settanta, composto da tre fabbricati di analoga tipologia costruttiva e fattura.

L'unità oggetto di stima è collocata nel fabbricato posto più a sud del complesso e consiste in un appartamento ubicato al piano primo sottostrada. L'accesso principale pedonale all'unità avviene dall'androne condominiale, dal quale, mediante un breve tratto di scala, si raggiunge il piano S1 ove è collocato l'immobile.

Va tuttavia evidenziato che, per effetto dell'andamento altimetrico del terreno, i prospetti dell'abitazione rivolti verso est e verso sud si presentano, di fatto, con caratteristiche assimilabili a quelle di un piano terra, in quanto il versante posto sul lato est si colloca ad una quota inferiore rispetto al punto di ingresso condominiale e al relativo androne di accesso.

Quanto alla consistenza originaria, l'unità immobiliare era inizialmente configurata come locale ad uso abitazione composto da un monocale con annessi antibagno e bagno. Nel corso del tempo l'immobile è stato oggetto di modifiche distributive interne, mediante la realizzazione di due camere da letto, di un soggiorno con angolo cottura e di un bagno privo di antibagno. Tali trasformazioni, che saranno meglio illustrate nei successivi capitoli della presente relazione, risultano essere state eseguite in assenza di titolo autorizzativo.

Per quanto riguarda gli accessi, il piano primo sottostrada risulta accessibile anche tramite rampa carrabile posta sul lato sinistro dell'atrio condominiale, la quale conduce alla zona ove sono collocati i posti auto coperti. L'accesso pedonale all'unità abitativa può quindi avvenire sia direttamente dall'androne condominiale, sia mediante porta di collegamento posta all'interno dell'area destinata ai posti auto.



D.1.3.1. Contesto

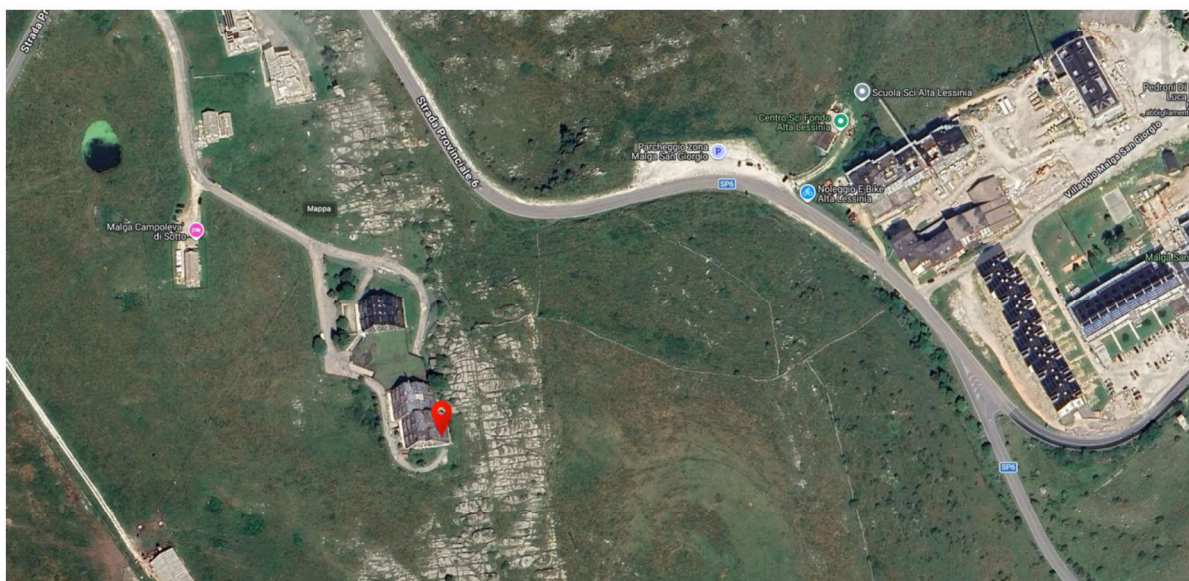
L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Bosco Chiesanuova (VR), in località Campo Levà di Sotto, in un contesto a prevalente destinazione residenziale e turistico-residenziale, caratterizzato dalla presenza di fabbricati condominiali e abitazioni inseriti in un ambiente tipico della zona montana veronese.

Il bene risulta compreso all'interno di un complesso edilizio costituito da tre fabbricati di analoga tipologia e fattura, realizzati verosimilmente intorno agli anni Settanta, posti in posizione periferica rispetto al centro abitato ma comunque serviti dalla viabilità locale. L'area in cui insiste il compendio presenta caratteristiche proprie del territorio montano, con andamento plano-altimetrico non uniforme e con presenza di dislivelli che incidono sulla conformazione degli accessi e dei prospetti dei fabbricati. Il contesto appare complessivamente tranquillo, con edificazione non intensiva, buona esposizione e inserimento in un ambito ambientale di pregio paesaggistico.

Sotto il profilo urbanistico, la zona risulta connotata da edificazione prevalentemente residenziale, con presenza di spazi esterni comuni, aree di manovra e percorsi di accesso ai fabbricati. La collocazione dell'immobile risulta compatibile con una destinazione sia di abitazione ordinaria sia di utilizzo stagionale/vacanziero, in considerazione delle caratteristiche del Comune di Bosco Chiesanuova e della localizzazione del complesso.

La zona ove si trovano i beni oggetto di perizia, risulta essere prevalente di carattere turistico-residenziale. I principali servizi e le attività connesse alla vita quotidiana non risultano presenti nelle immediate vicinanze del compendio, ma sono prevalentemente collocati nel centro del Comune di Bosco Chiesanuova, distante circa 10 km. In particolare, nel centro comunale si trovano i principali servizi, tra cui supermercati, ufficio postale, istituti scolastici, parchi e ulteriori attività commerciali e di servizio a supporto della residenza.





Ortofoto fonte forMaps

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

I beni oggetto di perizia risultano inseriti in un complesso edilizio accessibile tramite strada interna che conduce alle unità realizzate in forza di licenza di costruzione rilasciata nell'anno 1974. L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata nel fabbricato attualmente posto più a sud del complesso e si affaccia prevalentemente sui fronti est e sud.

Sotto il profilo tipologico, sulla base della documentazione catastale e di quanto rappresentato negli elaborati relativi al condono edilizio dell'anno 2001, l'unità risulta originariamente configurata come monolocale ad uso abitativo, con annessi bagno e antibagno.

In occasione del sopralluogo eseguito in data 17 marzo 2026, è stato tuttavia riscontrato che l'immobile presenta una diversa distribuzione interna. Allo stato attuale, infatti, l'unità risulta composta da un ingresso su locale open space adibito a soggiorno con angolo cottura, da due camere da letto e da un bagno privo di antibagno. In relazione a tali modifiche interne, si rileva altresì che risultano variate anche alcune forometrie esterne. Tali aspetti verranno meglio approfonditi nei successivi paragrafi della presente relazione, trattandosi di trasformazioni realizzate in assenza di titolo autorizzativo.



Per quanto attiene alle caratteristiche dimensionali, l'altezza interna dell'unità è indicata nella pratica di condono edilizio dell'anno 2001 in m 2,40; in sede di sopralluogo è stata invece rilevata un'altezza interna finita pari a circa m 2,38.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta nel complesso scarso sotto il profilo manutentivo. In particolare, si rilevano evidenti fenomeni di umidità da risalita, riscontrabili soprattutto in prossimità dell'angolo cottura, verosimilmente riconducibili al fatto che l'unità si trova ad una quota posta in diretto contatto con il terreno. All'interno della prima camera posta sul lato destro è inoltre presente una lesione, presumibilmente riconducibile ad assestamenti della struttura o delle partizioni murarie.

Con riferimento alle finiture interne, le pavimentazioni dell'intera unità risultano realizzate in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti del bagno, e si presentano in discreto stato manutentivo. Una porzione della parete divisoria collocata in prossimità del bagno risulta rifinita con rivestimento in mattoni faccia a vista. Nella zona giorno è inoltre presente un camino angolare.

Gli impianti presenti nell'unità risultano datati e necessitano di adeguata verifica e presumibile intervento di messa a norma ai fini della conformità alle disposizioni attualmente vigenti. L'unità è dotata di impianti autonomi; in sede di sopralluogo è stata inoltre riscontrata la presenza di bombole collocate all'interno dell'unità immobiliare per il funzionamento dell'impianto a gas, circostanza che evidenzia ulteriori criticità sotto il profilo impiantistico e della sicurezza.

Nel complesso, l'immobile presenta caratteristiche costruttive e finiture riconducibili all'epoca di realizzazione del fabbricato, con successive modifiche interne non autorizzate, e versa in uno stato conservativo che richiede interventi di manutenzione, regolarizzazione e adeguamento.

Si evidenzia che, in adiacenza all'unità abitativa, è presente un vano catastalmente identificato come cantina, il quale, alla data del sopralluogo, non risultava utilizzato quale deposito pertinenziale esclusivo. All'interno di tale locale sono infatti collocati i contatori dell'acqua a servizio delle diverse unità immobiliari del complesso condominiale, con conseguente necessità di mantenerne l'accessibilità per eventuali interventi di lettura, manutenzione o riparazione. Come rilevato in sede di sopralluogo, il vano risulta pertanto destinato, di fatto, a locale contatori.



Completa il compendio oggetto di proprietà un posto auto coperto, posto al piano primo sottostrada, accessibile mediante rampa condominiale esterna che conduce alla relativa quota di piano.

Di seguito vengono riportate delle immagini degli spazi interni ed esterni del bene.



Vista esterna



Vista esterna



Vista della zona giorno



Vista della zona giorno – ingresso



Vista della zona camera

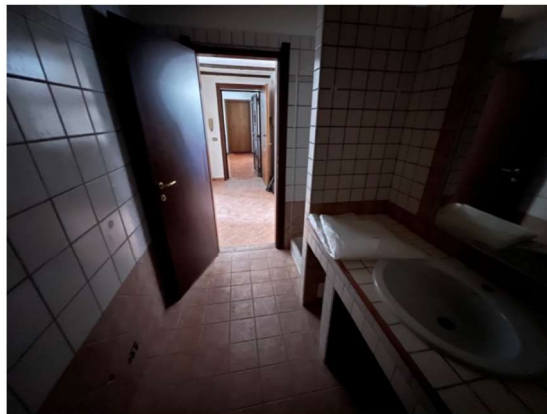


Vista della zona giorno e delle due camere

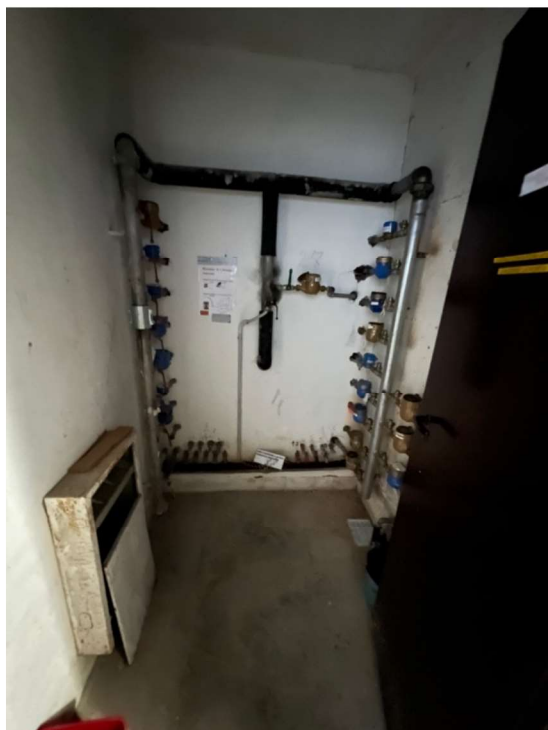




Vista del bagno



Vista del bagno



Vista della cantina – locale contatori



Vista del posto auto

Calcolo superfici lotto unico

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
PIANO TERRA			
Monocale	60,00 mq.	1	60,00 mq.
Anti bagno	1,80 mq.	1	1,80 mq.
Bagno	3,85 mq.	1	3,85 mq.

Tribunale di Verona E.I. n. 10/2026 R.E.
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti
 Custode: Istituto Vendite Giudiziarie



PERTINENZE ESTERNE			
Cantina	3,45 mq.	0,20	0,69 mq.
Posto auto	10,00 mq.	0,35	3,50 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI			69,84 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	20%
- Terrazzi e Logge scoperte	coefficiente	30%
- Terrazzi e Logge coperte	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	5%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	35%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	30%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	50%



Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Buone
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Buone

Caratteristiche degli impianti dell'abitazione:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Gas	L'impianto di alimentazione del gas risulta realizzato mediante bombole collocate all'interno dell'unità abitativa, in adiacenza alla zona cucina. Tale configurazione non è conforme alle attuali disposizioni di sicurezza e richiede pertanto verifica ed adeguamento a norma.	Da verificare
Elettrico	Impianto sottotraccia risalente all'epoca di costruzione	Da verificare
Idrico	Impianto sottotraccia risalente all'epoca di costruzione	Da verificare
Citofonico	Presente	Da verificare
Telefonico	-	-
Condizionamento	Non presente	-
Riscaldamento	L'impianto di riscaldamento è del tipo a fan coil ed è alimentato da impianto a gas con bombole collocate all'interno dell'unità abitativa; tale configurazione richiede verifica tecnica e adeguamento alle normative vigenti.	Da verificare
Antifurto	Non presente	-
Impianto TV	Presente	Da verificare

Si fa presente che sarà necessario effettuare un controllo di corretto funzionamento degli impianti e, se necessario, la messa a norma degli stessi secondo le attuali normative vigenti. Inoltre, non è stato consegnato al sottoscritto l'attestato di prestazione energetica (APE) ed le certificazioni degli impianti.



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

I beni oggetto di perizia risultano inseriti in un complesso residenziale costituito in un contesto condominiale e fruiscono delle parti comuni individuate nell'elaborato planimetrico del fabbricato.

In particolare, dalle risultanze catastali emergono i seguenti BCNC del foglio 4 particella 117:

- sub. 31, identificabile nell'atrio e nel vano scala condominiale;
- sub. 32, identificabile nell'area di manovra e di collegamento ai posti auto;
- sub. 33, identificabile in area esterna comune.

Con riferimento all'atto di pignoramento, si rileva che nello stesso risultano espressamente indicati unicamente i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova al Foglio 4, particella 117, subalterni 30 e 22. Non risultano invece specificamente menzionati i beni comuni condominiali, né è presente una clausola espressa che ne disponga il richiamo o la ricomprensione nel pignoramento.

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

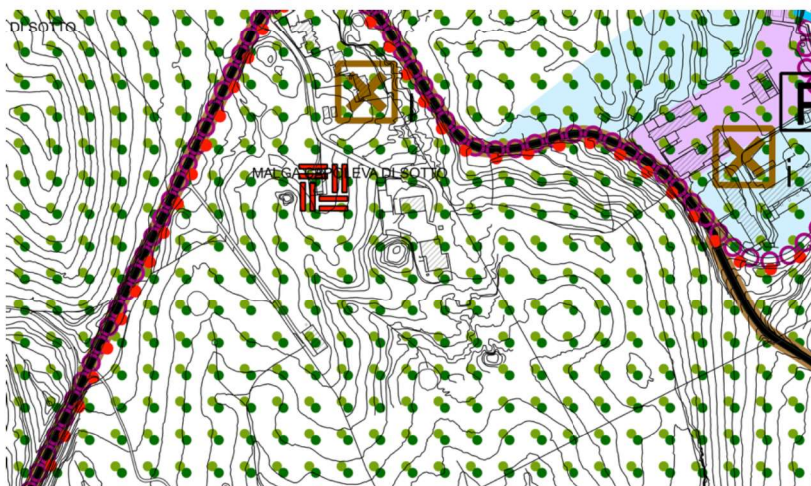
L'unità abitativa è accessibile dal vano scala condominiale principale, con ingresso posto al piano terra. Dal vano scala si raggiunge il piano primo sottostrada ove è collocata l'abitazione. Tale qualificazione plano-altimetrica deriva dalla conformazione del terreno, in quanto il fronte sul quale si affaccia l'unità immobiliare risulta ad una quota inferiore rispetto a quella dell'ingresso condominiale.

Il posto auto coperto è invece accessibile da rampa condominiale carrabile che conduce all'area di manovra comune. Da tale area è altresì possibile accedere direttamente al vano scala condominiale.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche di seguito riportati:





Carta della Trasformabilità del P.A.T.I. della VARIANTE AL P.A.T.I.

(in regime di salvaguardia), ad AREE NUCLEO (CORE AREA), così definite dall'art. 40 – 41 delle Norme Tecniche Generali e di Attuazione degli A.T.O..

Per quanto riguarda l'8° Piano degli Interventi, il bene è destinato a Territorio Agricolo – Zone “E”, così definito dall'art. 36 delle Norme Tecniche Operative.

Inoltre, i beni oggetto di perizia sono soggetti ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico “Aree di notevole interesse pubblico” (D.lgs 42/2004 art.136) di cui all'art.16 delle N.T.O.
- Vincolo Sismico – Zona “3” (O.P.C.M. 3519/2006) di cui all'art.14 delle N.T.O. e succ. aggiornamenti normativi
- Vincolo Idrogeologico-Forestale (R.D. 30-12-1923 n.3267) di cui all'art.13 delle N.T.O.
- Parco Naturale Regionale (L.R. 12/1992) di cui all'art.27 delle N.T.O.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo eseguito in data 17 marzo 2026 ha evidenziato, con riferimento al subalterno 30, identificato catastalmente quale unità abitativa, la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

In particolare, dalla planimetria catastale attualmente depositata il bene risulta configurato come monolocale dotato di antibagno e bagno. In sede di sopralluogo è invece emersa



una diversa distribuzione interna, essendo stato realizzato un locale soggiorno con angolo cottura, nonché due camere da letto e un bagno privo di antibagno.

Sono state inoltre riscontrate modifiche ai prospetti, consistenti nel tamponamento di una finestra sul prospetto sud-est e nella modifica della forometria sul prospetto nord-est, dove, in luogo di un'originaria apertura di maggiori dimensioni, risultano realizzate due finestre di più ridotte dimensioni, poste a servizio delle due camere da letto.

Si rileva altresì che l'unità, nello stato attuale, non risulta conforme sotto il profilo igienico-sanitario, in quanto dovrà essere realizzato un disimpegno d'ingresso a servizio del bagno, essendo stato eliminato l'originario antibagno.

Alla luce di quanto sopra, l'attuale stato dei luoghi non risulta conforme alla rappresentazione catastale vigente. Tuttavia, per l'aggiornamento catastale dovrà essere preceduto dalla regolarizzazione urbanistico edilizia delle opere difformi, mediante presentazione di SCIA in sanatoria con contestuale accertamento di compatibilità paesaggistica. All'esito favorevole di tale procedimento e una volta perfezionata la regolarizzazione edilizia, sarà possibile procedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione di apposita pratica DOCFA.

Si evidenzia inoltre che, alla luce dell'attuale disciplina catastale, non risulta più possibile mantenere rappresentata all'interno della medesima planimetria dell'abitazione la porzione identificata come cantina. Si renderà pertanto necessario procedere alla soppressione dell'attuale sub. 30 e alla conseguente ridefinizione dei subalterni, mediante individuazione autonoma della porzione abitativa e della porzione cantina.

Si precisa, come già descritto nei capitoli precedenti, che alla data del sopralluogo la cantina risultava aperta e non utilizzata come deposito pertinenziale esclusivo, in quanto al suo interno sono collocati i contatori dell'acqua a servizio delle diverse unità abitative del complesso. Per tale ragione il vano deve risultare accessibile per eventuali operazioni di manutenzione o interventi urgenti sugli impianti. Come documentato nelle immagini allegate alla presente relazione, la porta del locale risulta infatti identificata come locale contatori e mantenuta accessibile per le necessità connesse alla gestione dell'impianto idrico condominiale.

Il costo stimato per l'elaborazione e la presentazione della suddetta pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 700,00.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Bosco Chiesanuova, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 123/1974 del 02 settembre 1976
- Concessione edilizia n. 50/1978 del 11 dicembre 1979 per variante alla licenza di costruzione n. 123/1974
- Permesso di abitabilità n. 123/1974 e n. 50/1978 per variante
- Concessione edilizia n. 119/1982 in variante alla concessione n. 50/1978
- Concessione edilizia in sanatoria – Condonò n. 136 del 03 agosto 2001

Analogamente a quanto già evidenziato con riferimento alla situazione catastale, anche sotto il profilo edilizio-urbanistico sono state riscontrate difformità tra lo stato legittimato dell'immobile e lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo eseguito in data 17 marzo 2026.

In particolare, sulla base della documentazione reperita, l'unità immobiliare risultava originariamente configurata come monolocale con annessi bagno e antibagno. In sede di sopralluogo è invece emersa una diversa distribuzione interna, essendo stato realizzato un locale open space d'ingresso adibito a soggiorno con angolo cottura a vista, oltre a due camere singole ricavate sul fronte dell'unità. È stata inoltre rilevata l'eliminazione dell'originario antibagno, con conseguente accesso diretto al bagno dalla zona giorno.

Alla luce della vigente normativa igienico-sanitaria, si rende pertanto necessario realizzare un disimpegno d'ingresso, mediante formazione di idonea tramezzatura leggera, così da garantire un filtro tra il servizio igienico e la zona giorno, con accesso al bagno conforme ai requisiti richiesti. Si rileva inoltre che le aperture nette interne delle porte risultano pari a circa cm 70 e dovranno pertanto essere adeguate alla normativa vigente.

Sono state inoltre accertate difformità prospettiche, consistenti nel tamponamento di una finestra e nella realizzazione di due finestre di minori dimensioni a servizio delle camere, in luogo dell'originaria apertura di maggiori dimensioni estesa per gran parte del fronte del monolocale.



Ulteriori modifiche interne sono costituite dalla realizzazione, all'interno della zona cucina, di due setti in muratura destinati ad accogliere elementi di arredo, come rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Con riferimento alle porzioni destinate a cantina, si rileva che nella pratica di condono edilizio esse non risultano graficamente individuate nel dettaglio, essendo riportata nella relativa tavola esclusivamente una generica indicazione di "zona cantine", priva di suddivisione interna delle singole unità. Nelle precedenti concessioni edilizie, invece, tale porzione risulta rappresentata con differente articolazione grafica.

Tali opere, nel loro complesso, configurano una situazione di difformità edilizia rispetto allo stato assentito, la cui regolarizzazione dovrà avvenire secondo mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, subordinatamente alle verifiche e ai pareri degli enti competenti.

A seguito di verifica effettuata presso il competente Ufficio comunale, è emerso che le difformità rilevate potranno essere oggetto di regolarizzazione mediante presentazione di SCIA in sanatoria, da corredarsi con accertamento di compatibilità paesaggistica.

È stato inoltre riferito che, ai fini della definizione della pratica, dovrà essere acquisito anche il nulla osta del Parco della Lessinia, nonché il relativo provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto l'intervento ricade in ambito sottoposto a tutela.

Preliminarmente alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria, dovrà altresì essere acquisita autorizzazione condominiale in ordine alle modifiche apportate alle forometrie esterne e alla chiusura di una finestra. In difetto di tale autorizzazione, non sarà possibile procedere alla sanatoria delle opere eseguite e si renderà necessario il ripristino dello stato originario, mediante riapertura della finestra all'interno della camera di maggiori dimensioni e ripristino della configurazione originaria delle aperture sul prospetto interessato.

Solo a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione condominiale e della successiva presentazione della SCIA in sanatoria corredata dalla documentazione paesaggistica, la pratica potrà essere istruita dagli enti competenti e sottoposta alle valutazioni dell'ufficio tecnico comunale e dell'autorità preposta alla tutela paesaggistica.



NOTA: Si evidenzia che, a seguito della concessione in sanatoria relativa al condono edilizio n. 136 del 03/08/2001, non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità/agibilità riferito al bene oggetto della presente procedura, come confermato dall'ufficio tecnico del Comune di Bosco Chiesanuova.

Si precisa altresì che l'analisi documentale svolta dal sottoscritto è stata effettuata esclusivamente sulla base della documentazione messa a disposizione dalla Pubblica Amministrazione a seguito di formale richiesta di accesso agli atti. I documenti vengono infatti reperiti dall'Ufficio Tecnico competente e consegnati al perito, senza che quest'ultimo possa accedere direttamente all'archivio comunale; conseguentemente, non è possibile escludere l'eventuale esistenza di ulteriore documentazione non reperita o non trasmessa. Con specifico riferimento al subalterno 30, è stata formulata richiesta di verifica circa l'eventuale rilascio del certificato di abitabilità/agibilità. Tuttavia, sulla base della documentazione reperita e trasmessa, non è emerso alcun certificato riferibile all'unità immobiliare in oggetto.

La pratica edilizia in sanatoria, da presentarsi con contestuale accertamento di compatibilità paesaggistica, sarà sottoposta alla valutazione dei competenti uffici tecnici, che dovranno esprimere apposito parere. Ne consegue che l'esito definitivo della regolarizzazione potrà essere accertato solo all'esito del procedimento e del rilascio della relativa sanatoria. I costi per la predisposizione e presentazione della pratica possono stimarsi in circa euro 2.500,00, oltre ad euro 1.032,00 a titolo di sanzione per le opere eseguite in assenza di titolo edilizio. Quanto invece alla componente paesaggistica, alla data odierna i relativi oneri non risultano ancora esattamente quantificabili, in quanto saranno determinati e comunicati dall'ufficio competente all'atto della presentazione della pratica. In via meramente indicativa, tali costi possono essere prudenzialmente stimati in circa euro 1.500,00.



evidenziato una situazione di mancato utilizzo dell'unità, verosimilmente protratta nel tempo.

Sulla base delle verifiche eseguite e della documentazione acquisita, non è emersa l'esistenza di un titolo di detenzione formalizzato e opponibile al creditore procedente. In particolare, non risultano contratti di locazione registrati con data certa anteriore alla notifica del pignoramento, né altri elementi documentali idonei a comprovare la sussistenza di un rapporto di godimento 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

Dalle risultanze dell'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale – Territorio di Verona, con riferimento ai beni oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità.

- Ipoteca volontaria Registro Generale n. 20747 e Registro Particolare n.5155 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 04/05/2006, in forza di atto notarile pubblico a rogito notaio Massimo De Mauro Paternò Castello del 19/04/2006, repertorio n. 88947/6205, a favore di Cassa di Risparmio in Bologna S.p.A., contro [REDACTED], gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova al Foglio 4, particella 117, subalterni 30 e 22, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
Importo capitale: Euro 150.000,00; importo complessivo: Euro 300.000,00.
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 02/02/2026, Registro Generale n. 3078 e Registro Particolare n. 2247, in forza di atto giudiziario dell'U.N.E.P. del Tribunale di Verona, repertorio n. 290 del 19/01/2026, a favore di Penelope SPV S.r.l., contro [REDACTED] gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova al Foglio 4, particella 117, subalterni 30 e 22, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.



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

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

Dalla documentazione condominiale acquisita risulta che l'immobile fa parte del Condominio "Stella Azzurra – Genziana – Rosa delle Nevi", sito in loc. Campolevè / Malga San Giorgio, 37021 Bosco Chiesanuova (VR). L'amministrazione condominiale è curata da Rag. Germana Zocca, con studio in Via degli Orti n. 5, 37021 Bosco Chiesanuova (VR), tel. 045/6780116, e-mail gezocca@gmail.com.

Quanto alla posizione contabile dell'esecutata, dal rendiconto consuntivo 2024/2025 emerge, per l'unità intestata a [REDACTED] un saldo finale negativo pari ad Euro 4.926,69, a fronte di totali spese addebitate per Euro 1.081,15 nell'esercizio considerato. La quota riferibile all'ultimo esercizio consuntivato 2024/2025 risulta pertanto pari ad Euro 1.081,15, mentre il residuo importo di Euro 3.845,54 costituisce debito pregresso anteriore a tale esercizio; tuttavia, nonostante specifica richiesta, non è stata fornita distinta indicazione della ripartizione di tale pregresso tra l'esercizio precedente e le annualità ancora anteriori. Dalla documentazione esaminata, tale esposizione debitoria risulta riferibile alla gestione condominiale ordinaria, non emergendo, con specifico riferimento all'unità in oggetto, una distinta evidenza contabile di spese straordinarie.

Con riferimento alle spese annue di gestione condominiale, dal bilancio preventivo 2026 risulta per l'unità di proprietà della [REDACTED] un importo complessivo richiesto pari ad Euro 5.732,15, ripartito in due rate di Euro 5.329,42 ed Euro 402,73. Dal raffronto con il saldo passivo sopra indicato, si desume che la quota di gestione corrente riferibile all'esercizio 2026 sia pari ad Euro 805,46, mentre la restante parte dell'importo complessivamente richiesto risulta imputabile, per Euro 1.081,15, alle spese maturate nell'esercizio 2024/2025 e, per la quota residua, a importi debitori pregressi anteriori. Alla luce della documentazione disponibile, l'esecutata non risulta in regola con i versamenti condominiali, in ragione del saldo passivo sopra indicato.



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

I beni oggetto della presente procedura non risultano costituire immobili strumentali all'esercizio di attività d'impresa, trattandosi di unità immobiliare a destinazione abitativa con annesso posto auto coperto, intestati a persona fisica.

Quanto alla provenienza, i beni sono pervenuti all'esecutata [REDACTED] in forza di atto di compravendita rogato dal notaio Massimo De Mauro Paternò Castello in data 06/05/2005, repertorio n. 87209/5737, trascritto presso la Conservatoria di Verona in data 13/05/2005 ai nn. 19557/12500.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Dall'esame della documentazione acquisita, ed in particolare dei titoli di provenienza e della documentazione catastale e ipotecaria esaminata, non sono emersi elementi dai quali desumere che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata pubblica, né che il costruttore abbia beneficiato di sovvenzioni o finanziamenti pubblici specificamente riferiti ai beni oggetto della presente procedura.

La licenza originaria risulta rilasciata per la realizzazione di alloggi turistici in via Campo Levà di Sotto, mentre i successivi titoli edilizi riguardano modifiche e integrazioni dell'intervento. Tuttavia, nei documenti acquisiti non è stata rinvenuta alcuna convenzione di edilizia agevolata o convenzionata pubblica recante vincoli sul prezzo di cessione, sui requisiti soggettivi degli acquirenti o su altri limiti alla circolazione del bene.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto non necessita di un progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.



D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
PIANO TERRA			
Monolocale	60,00 mq.	1	60,00 mq.
Anti bagno	1,80 mq.	1	1,80 mq.
Bagno	3,85 mq.	1	3,85 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Cantina	3,45 mq.	0,20	0,69 mq.
Posto auto	10,00 mq.	0,35	3,50 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI			69,84 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

Nel caso in esame, l'aspetto economico di interesse è rappresentato dal valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, inteso quale più probabile valore al quale il bene può essere alienato alla data della stima, in condizioni ordinarie di mercato.

Ai fini estimativi, la determinazione del valore può essere condotta secondo il metodo analitico, fondato sulla capitalizzazione del reddito netto ritraibile dal bene, ovvero secondo il metodo sintetico-comparativo, basato sul raffronto con prezzi di mercato riferiti a beni aventi caratteristiche analoghe o assimilabili.

Nel caso di specie, tenuto conto della natura del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche del mercato immobiliare locale e della disponibilità di dati comparativi, si ritiene maggiormente appropriato adottare il metodo sintetico-comparativo, ritenuto il più idoneo per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del cespite.

La stima viene pertanto sviluppata mediante analisi e comparazione con valori riferiti ad immobili simili per tipologia, ubicazione e caratteristiche, opportunamente corretti e ponderati in relazione agli elementi differenziali riscontrati.

Nella formazione del giudizio di stima si è tenuto conto, in particolare, dei seguenti elementi:



- ubicazione dell'immobile e caratteristiche del contesto territoriale;
- accessibilità e posizione dell'unità all'interno del complesso edilizio;
- tipologia del fabbricato e consistenza del compendio;
- distribuzione interna, superficie commerciale e presenza di accessori;
- caratteristiche costruttive, finiture e dotazione impiantistica;
- stato di conservazione e manutenzione;
- vetustà del fabbricato;
- situazione urbanistica, edilizia e catastale;
- stato di occupazione;
- attuali condizioni del mercato immobiliare di riferimento.

All'esito di tali valutazioni, opportunamente ponderate nel loro complesso, si perviene alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito vengono riportati i dati delle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2025 fornite dall'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: BOSCO CHIESANUOVA

Fascia/zona: Extraurbana/CONTRADE SPARSE E TERRITORIO A SCARSA DENSITA' EDILIZIA CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

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	670	950	L			
Ville e Villini	NORMALE	890	1150	L			

D.1.13.3. Stima

Nella determinazione del valore di mercato si è assunto quale parametro di riferimento il più probabile valore unitario espresso in euro al metro quadrato, desunto dagli attuali valori di mercato e dalle considerazioni sopra esposte. Tale valore viene applicato alla superficie commerciale lorda degli immobili oggetto di stima, computata comprensivamente dei muri perimetrali esterni e della mezzeria dei muri di confine.

Mediante rilevazioni effettuate presso operatori del settore operanti nella zona, nonché attraverso la consultazione di pubblicazioni specializzate e di siti internet recanti annunci



immobiliari, è stata svolta un'indagine di mercato riferita a beni aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quelle del compendio oggetto di valutazione.

Nella stima dei beni oggetto della presente procedura esecutiva si è tenuto conto dello stato generale di conservazione degli immobili, delle relative dotazioni impiantistiche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite e delle eventuali problematiche non immediatamente riscontrabili in sede di sopralluogo.

Il valore così determinato costituisce pertanto il risultato delle valutazioni sopra descritte, tenuto conto altresì dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, delle necessarie decurtazioni, degli adeguamenti e delle correzioni estimative conseguenti alle specifiche condizioni del bene, e viene assunto quale valore di riferimento ai fini della vendita giudiziaria, quale base per la successiva asta competitiva.

Descrizione	Sup. comm.(mq)	€/mq	Valore del bene
Abitazione con cantina e posto auto	69,84	720	€ 50.284,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

DEPREZZAMENTI	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per la presentazione di una pratica edilizia e relativa sanzione	-€5.032,00
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa per aggiornamento catastale.	-€700,00
TOTALE DEPREZZAMENTI	-€5.732,00



D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 45.000,00
(valore arrotondato)

Valore LOTTO UNICO € 45.000,00

(quarantacinquemila,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, 13/05/2026

Il perito estimatore

Architetto Andrea Zenaretti



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio
- E.3. Certificato storico di residenza
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Estratto storico del Catasto
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. Certificato di destinazione urbanistica
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni

