TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**n. 232/25 R.G.**
Giudice	**Dott. Francesco FONTANA**
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	



Esperto Stimatore

arch. Roberto Romanò - rromanoo@tin.it - 045576347

Custode Giudiziario

avv. Vincenzo Bonanno - vincenzo.bonanno@studiumfori.it - 0458006861

ESPERTO STIMATORE
architetto Roberto Romanò
via Scrimiari, 26 – 37129 Verona
C.F.RMN RRT 67S20 L781B
P.IVA 02800090231
www.robertoromanoarchitetto.com
rromanoo@tin.it – roberto.romano2@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

pagina

A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO....3

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA....4

C DIVISIONI IN LOTTI....4

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI....4

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA PELACCHI N.6 VILLA BARTOLOMEA (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....5
D.1.3 Descrizione dei beni....6

D.1.3.1 Contesto....6

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato....6

D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali....12

D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile....12
D.1.4 Situazione urbanistica della zona....12
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile....14
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile....14
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile....16

D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti....16

D.1.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile....16
D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici....16

D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura....16

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente....17

D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili....17

D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile....17
D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali....18
D.1.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita....18
D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata....18
D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale....18
D.1.13 Valutazione del lotto....18

D.1.13.1 Consistenza....18

D.1.13.2 Criteri di stima....18

D.1.13.3 Stima....18

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima....20

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni....20

E ALLEGATI....22

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE....22
E.2 CERTIFICATI ANAGRAFICI....22
E.3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE....22
E.4 ISPEZIONI IPOTECARIE....22
E.5 DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA, TITOLI ABILITATIVI, ELABORATI GRAFICI....22
E.6 CONTRATTI DI LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO E/O DICHIARAZIONI....22
E.7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA....22
E.8 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE....22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	R.G.E. 232/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione su due livelli, con annessa corte pertinenziale e accessorio esterno Sup. commerciale mq 118
Ubicazione	Villa Bartolomea (VR), Via Pelacchi n° 6
Dati catastali	N.C.E.U. Comune di Villa Bartolomea (VR), Fg 2 mp 272 sub 1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 51.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 26.265,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti a seguito di adeguamento catastale Costi di regolarizzazione € 2.193,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Abitazione su due livelli, con annessa corte pertinenziale e accessorio esterno.
Catasto Fabbricati: Comune di Villa Bartolomea (VR), Foglio 2 mapp. n° 861-272 (graff).
Diritto di piena proprietà dell'immobile.

C DIVISIONI IN LOTTI

Lotto unico, trattandosi di un'unica unità abitativa con annessa corte pertinenziale e accessorio esterno.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA PELACCHI N.6 VILLA BARTOLOMEA (VR)

D.1.1 Proprietà

Sulla base delle certificazioni notarili prodotte e delle verifiche operate dallo scrivente il bene pignorato, attualmente censito al C.F. del Comune di Villa Bartolomea (VR) Fg 2 mapp. n° 861-272 (graff), risulta così intestato:

[redacted] (1)
Proprieta' 1/2 comunione legale con [redacted]
[redacted] (1)
Proprieta' 1/2 comunione legale con [redacted]

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Macchi Sergio, Notaio in Legnago, del 04/02/2008 rep.141994/20859, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 06/02/2008 al n. 3590 di formalità; favore: [redacted] per i diritti di 1/200 ciascuno di piena proprietà; contro: [redacted] per i diritti di 2/200 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Macchi Sergio del 10/05/2006 rep.136846/18284, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 18/05/2006 al n. 13999 di formalità; favore: [redacted] per i diritti di 99/200 ciascuno di piena proprietà e [redacted] per i diritti di 2/200 di piena proprietà; contro: [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio già di proprietà della parte venditrice, pervenuti con **atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Luigi Soave del 13/08/1965 rep. 13112/553** e registrato presso l'Ufficio del Registro di Legnago il 27/08/1965 al n. 1232.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

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

Dalle certificazioni recuperate presso gli uffici competenti del Comune di Villa Bartolomea (VR) prot. 0002828 del 20/02/2026, risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 18 dicembre 2004 (annotazioni: nessuna).

Note:

ai sensi della legge 19 Maggio 1975 n.151 e 27 febbraio 1985 n.52, le parti dichiarano nell'atto di compravendita del 10/05/2006 rep.136846/18284 e nell'atto di compravendita del 04/02/2008 rep.141994/20859:

- il signor [redacted] di essere coniugato con la signora [redacted] e di essere in regime di comunione legale.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS

Sulla base della documentazione presente in banca dati dell'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, il bene pignorato è identificato come segue:

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Villa Bartolomea (VR)

Fg 2 mapp. n° 861-272 (graff) – Categoria A/2 – Classe 1 - Consistenza 6,0 vani Superficie Totale: 99 m² Totale escluse aree scoperte: 95 m² - Rendita Euro 303,68 – Indirizzo VIA PELACCHI Piano T-1.

Intestazione catastale

[redacted] - Proprieta' 1/2 comunione legale con [redacted]

[redacted] - Proprieta' 1/2 comunione legale con [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

Ricostruzione delle variazioni catastali

- variazione RISTRUTTURAZIONE del 23/03/2006 Pratica n. VR0079804 in atti dal 23/03/2006 RISTRUTTURAZIONE (n. 15720.1/2006).

Confini

Nella mappa del Catasto Terreni l'area su cui insiste il fabbricato risulta posta a confine a:

- NORD – p.lla 271;
- SUD - p.lla 663;
- EST – via Guardalben;
- OVES – via Pelacchi.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli attuali a seguito di intervenute variazioni catastali; tuttavia, gli identificativi attuali consentono l'univoca identificazione del bene pignorato.

In particolare, l'identificazione precedente al Catasto Fabbricati relativa all'immobile fg. 2, p.lla 861 graff. alla p.lla 272 risulta attualmente al fg. 2, p.lla 272 sub 1, mentre l'identificazione al Catasto Terreni relativa agli immobili fg. 2, p.lle 272 e 1400 risulta attualmente al fg. 2, p.lla 272 (*cfr D.1.5*).

Vi è piena corrispondenza tra le quote di proprietà indicate, nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà degli esecutati.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale situato nel Comune di Villa Bartolomea (VR) in via Pelacchi n. 6, costituito da una abitazione su due livelli (piano terra e primo) con corte esclusiva ed accessorio esterno.

L'immobile unifamiliare di vecchia origine, ricade in zona residenziale, caratterizzata da sufficienti infrastrutture primarie e secondarie, in zona centrale rispetto al nucleo storico del Comune di Villa Bartolomea a circa 50 chilometri a sud-est di Verona.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

L'unità abitativa, accessibile tramite ingresso indipendente dalla corte esclusiva, si sviluppa su due livelli: al piano terra è composta da ingresso/vano scala, cucina, pranzo-soggiorno e servizio igienico; al piano primo ospita due camere e un ripostiglio.

Completa la proprietà un accessorio esterno su due livelli, accessibile sia dalla pubblica via sia dalla corte pertinenziale.

L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione, con finiture di tipo economico. L'alloggio, con una superficie commerciale complessiva di circa 118 mq, libero su due lati, risulta attualmente non abitato.

Lo stato di manutenzione del complesso residenziale è scadente e gli impianti non risultano conformi alle normative vigenti.

Le altezze interne risultano 2,80 m circa al piano terra e circa 2,62 m al piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

Di seguito documentazione fotografica:



Accesso esterno



Retro accessorio – corte



Ingresso abitazione- corte



Retro abitazione



Ingresso



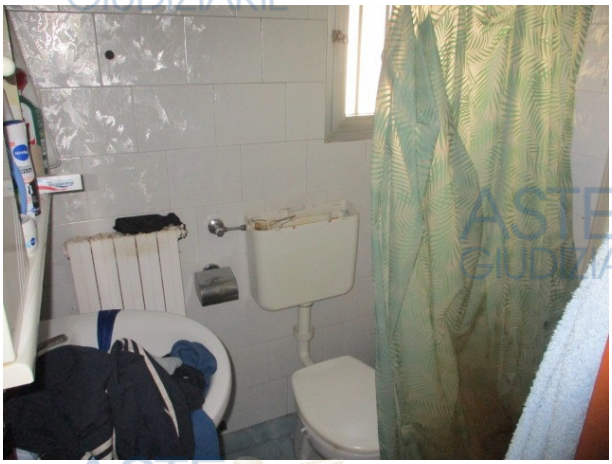
Cucina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67



Soggiorno - pranzo



w.c.



Disimpegno – piano primo



Camera 1



Camera 2



Ripostiglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

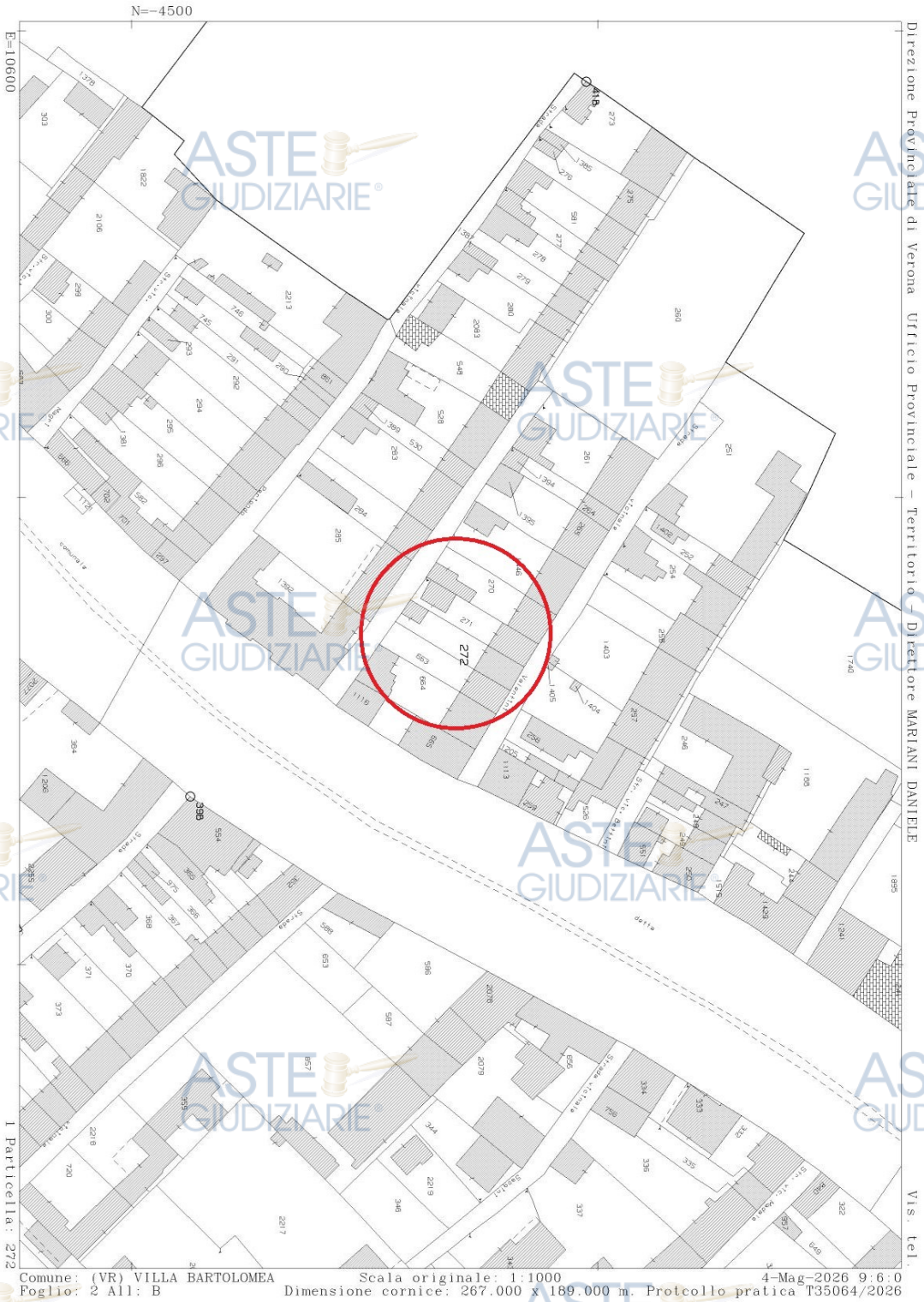
Di seguito tabelle riepilogative delle caratteristiche edilizie:

Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato		
COMPONENTI	**DESCRIZIONE**	**CONDIZIONI**
Tipo di Costruzione	Fabbricato in linea, di due piani fuori terra.	scarse
Fondazioni	--	non visionabili
Strutture verticali	Originaria struttura in elevazione presumibilmente in pietrame e/o laterizio.	sufficienti
Solai	Presumibilmente laterocemento e/o lignei.	sufficienti
Copertura	A due falde inclinate con manto in tegole, struttura presumibilmente in muricci con tavellonato e/o lignea.	non visionata
Prospetti	Intonacati e in parte tinteggiati.	sufficienti
Area esterna	Recintata, dotata di cancello pedonale, in parte pavimentata e in parte destinata a giardino.	sufficienti

Caratteristiche edilizie e costruttive		
COMPONENTI	**TIPOLOGIA E MATERIALI**	**CONDIZIONI**
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati.	sufficienti
Infissi esterni	Finestre ad anta doppia/singole; telaio ligneo con vetro semplice; protezioni: serramenti esterni in alluminio e vetro e avvolgibili.	scarse
Porta di ingresso	Portoncino in alluminio e vetro e porta interna in alluminio e vetro con serrature semplici.	scarse
Infissi interni	Porte lignee verniciate a battente, alcune con inserti in vetro.	scarse
Pavimenti	Piastrelle di ceramica.	scarse
Bagno	Allestito con apparecchi sanitari standard in porcellana e di accessori essenziali.	pessime
Approvvigionamento idrico	Fornitura da pozzo.	non visionato
Impianto idrico	In parte sottotraccia in parte esterno.	l'intera dotazione impiantistica dell'abitazione presenta evidenti segni di degrado e necessita di integrale revisione/rifacimento
Impianto elettrico	Sottotraccia e in parte a canalina esterna con salvavita.	
Impianto di riscaldamento	Autonomo con radiatori, caldaia in cucina.	
Impianto di raffrescamento	Presente a split - zona notte.	
Impianto gas	Presente.	
Impianto fognario	Rete fognaria.	non visionato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

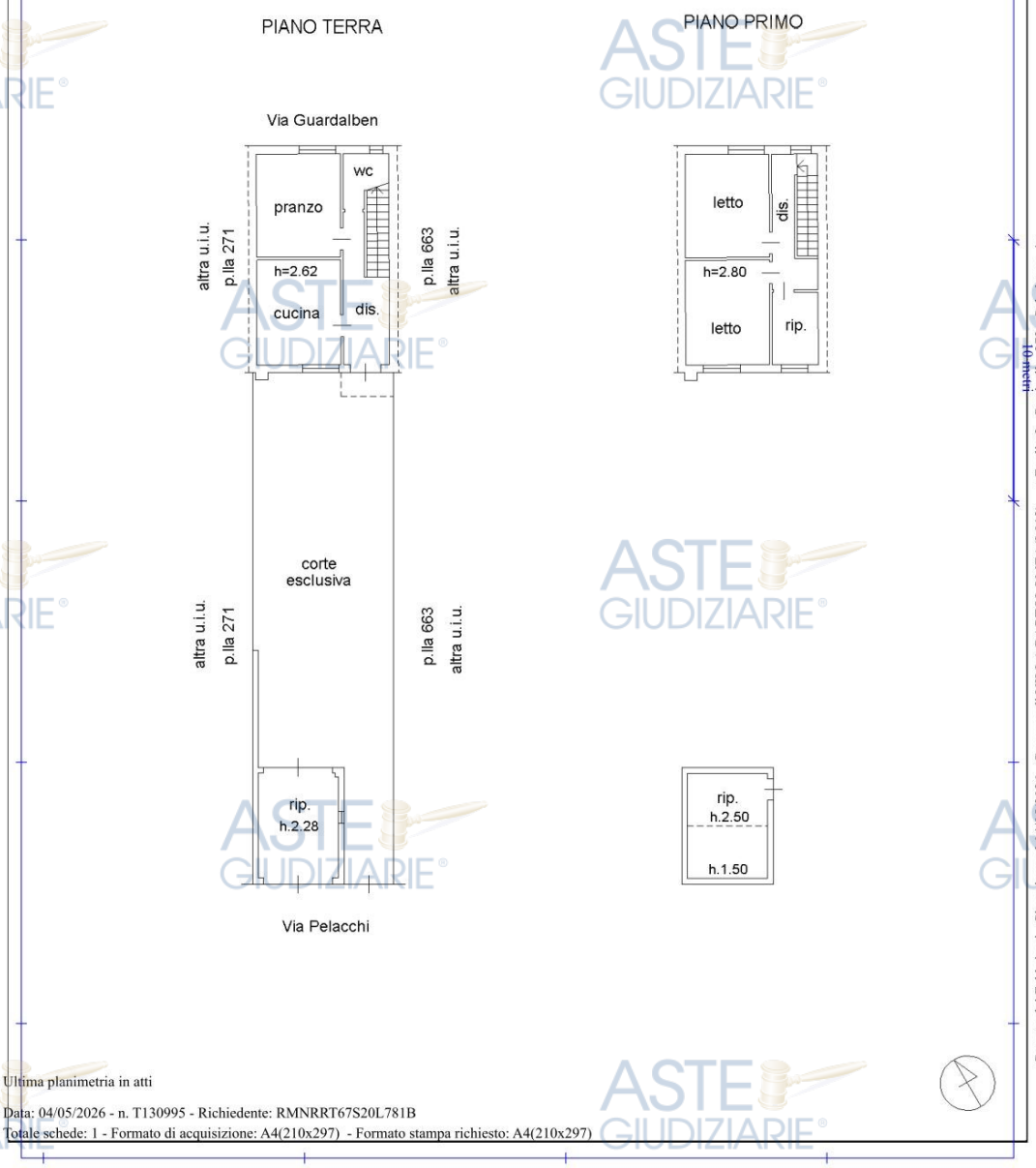
Data: 04/05/2026 - n. T130995 - Richiedente: RMNRRT67S20L781B

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0083180 del 30/04/2026
Comune di Villa Bartolomea
Via Pelacchi civ. 6

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Montolli Paolo
Foglio: 2	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 272	Prov. Verona N. 02037
Subalterno: 1	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 04/05/2026 - n. T130995 - Richiedente: RMNRRT67S20L781B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2026 - Comune di VILLA BARTOLOMEA(L912) - < Foglio 2 - Particella 272 - Subalterno 1 >
VIA PELACCHI n. 6 Piano T-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

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

Trattandosi di un'abitazione unifamiliare non sono presenti beni condominiali.

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

L'accesso al lotto è collocato lungo via Pelacchi ed insiste sul lato ovest della corte pertinenziale del bene in oggetto. L'accesso pedonale avviene da pubblica.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Bartolomea (VR), il compendio immobiliare in oggetto ricade (vedi allegati):

- P.R.G. (Piano Regolatore Generale)

Tavola 13/4a- P6-48 – GRADO DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO – CAPOLUOGO – ISOLATI 1-5-6-7

P.P. in Variante approvato con Delibera di C.C.n.48 del 24/02/1989

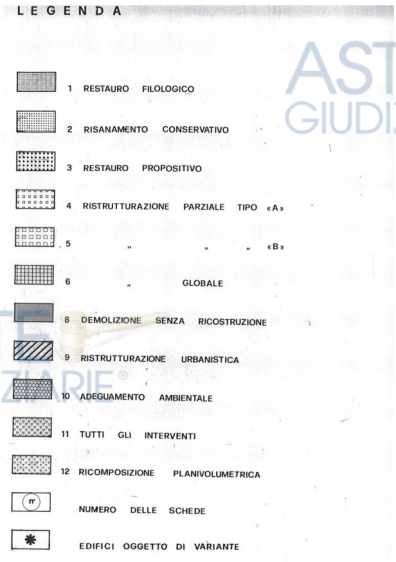
9 - Ristrutturazione ambientale

10 - Adeguamento ambientale

Scheda n. 144 – grado di protezione 9

Scheda n. 151 – grado di protezione 10







Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

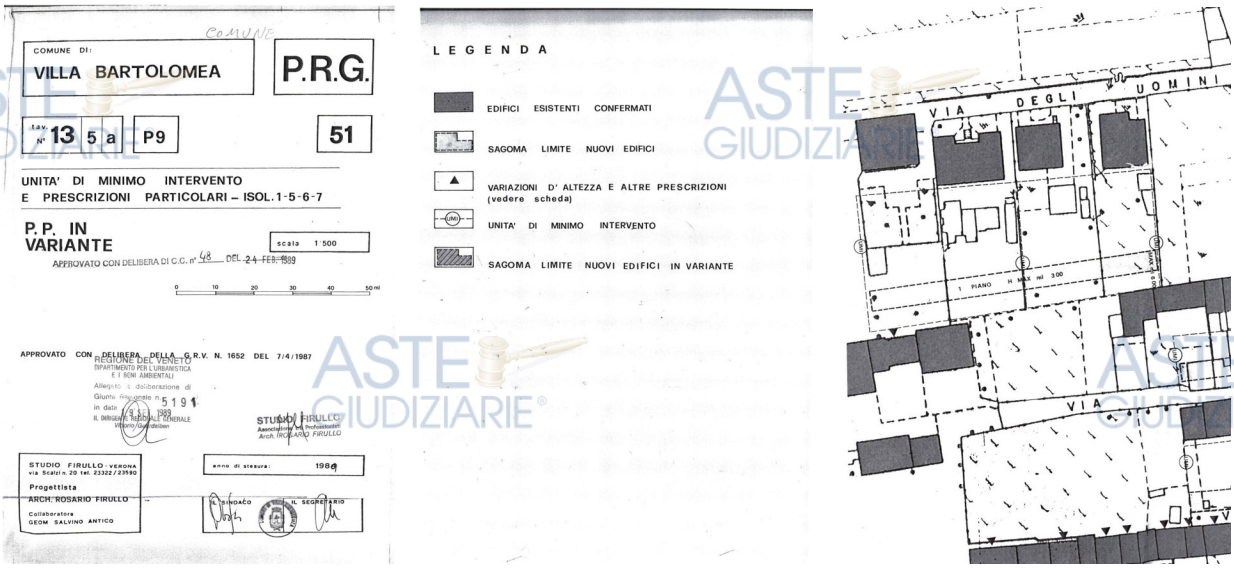
Tavola 13/5a- P9-51 – UNITA' DI MINIMO INTERVENTO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI – ISOL. 1-5-6-7

P.P. in Variante approvato con Delibera di C.C.n.48 del 24/02/1989

Edifici esistenti confermati

Sagoma limite nuovi edifici

unità di minimo intervento (UMI)



- P.I. (Piano degli Interventi)

Tavola 1-1.1 – Ambiti degli interventi – Zonizzazione Politiche e Strategia degli Interventi Vincoli e Tutele

Perimetro centro abitato (D.Lgs 285/92 art.40)

Ambiti di Tutela Storico-Monumentale e Culturale

Zona A – Aree di tutela storico-monumentale – Centro Storico – art.25

Tavola 3-3.4 - Pianificazione degli interventi sulle aree "A" di Centro Storico (Isolato 1)

9 - Ristrutturazione ambientale

10 - Adeguamento ambientale

Prescrizioni particolari di interventi sugli edifici

Sagoma limite nuovi edifici in ampliamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67



Si rimanda alla consultazione della documentazione originale trattenuta presso la p.a. per la disamina completa ed esaustiva di ogni elaborato.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di VR – Territorio Servizi Catastali) e a seguito del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto, risulta negli atti difforme; viste le discordanze rispetto allo stato dei luoghi, si è provveduto all'aggiornamento catastale:

N.C.T. - denuncia di variazione u.i. fg. 2 p.lla 272 - si è provveduto alla presentazione di istanza Tipo Mappale, con ricevuta di approvazione del 29/04/2026 Pratica n. VR0081891 in atti dal 29/04/2026 presentato il 29/04/2026 (vedi allegati);

N.C.E.U. - denuncia di variazione u.i. fg. 2 p.lla 272 sub 1 - si è provveduto alla presentazione di istanza Docfa per *DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI*, con ricevuta di approvazione del 30/04/2026 Pratica n. VR0083180 in atti dal 04/05/2026 (vedi allegati).

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto di provenienza, costituito da atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Luigi Soave in data 13/08/1965 (rep. n. 13112/553), registrato presso l'Ufficio del Registro di Legnago il 27/08/1965 al n. 1232.

A ulteriore riscontro, si evidenzia che agli atti è presente una planimetria storica datata 31 gennaio 1940, nella quale risulta già rappresentato l'immobile in oggetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

A seguito di istanza di accesso agli atti e da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Bartolomea (VR) risultano i seguenti titoli edilizi depositati in riferimento agli immobili oggetto di procedura esecutiva (vedi allegati):

- Concessione Edilizia n.42/79 rep. n. 1419 – prot. n. 5089 rilasciata il 20.11.1979 (*rifacimento coperto e sopraelevazione dello stesso*);

- Autorizzazione n.124n/84 – prot. n. 6193/III rilasciata il 17.10.1984 (*installazione inferriata apertura*);

- Autorizzazione n.64e/86 – prot. n. 6163/III rilasciata il 30.09.1986 (rifacimento manto di copertura);

- Autorizzazione n.65d/88 – prot. n. 2796/III rilasciata il 05.05.1988 (*inserimento tubo acciaio nel camino esistente*).

Non risulta presente il certificato e/o dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Dai documenti in possesso allo scrivente ed il confronto dello stato dei luoghi, si dichiara la non conformità urbanistico-edilizia dell'abitazione in quanto in sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto ai documenti edilizi presentati ed in particolare tra quelle maggiormente significative si annoverano:

ABITAZIONE

- Difformità distributive interne
    - piano terra - presenza w.c. nel sottoscala
    - piano terra - altezza interna difforme
    - piano primo - scala di collegamento interna difforme
    - piano primo - altezza interna difforme.
- Difformità prospettiche
    - prospetto sud - presenza di pensilina a protezione dell'ingresso
    - prospetto nord - forometrie difformi (numero e dimensioni).

Le difformità sopraccitate possono essere regolarizzate presentando una pratica edilizia in sanatoria, per opere già eseguite redatta da un tecnico abilitato.

ACCESSORIO/RIPOSTIGLIO (EX POLLAIO)

- Difformità distributive interne e prospettiche
    - aumento di superficie e volume.

Le difformità sopraccitate possono essere regolarizzate, in quanto lo strumento urbanistico vigente (PRG) e lo strumento urbanistico approvato (PI) prevedono un arretramento e una altezza diversa rispetto alla situazione attuale dell'accessorio presente, con l'indicazione di una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

rimodulazione volumetrica attraverso una parziale demolizione dell'esistente, presentando una pratica edilizia in sanatoria per le opere già eseguite, con contestuale messa in pristino delle parti non conformi.

Quindi complessivamente le difformità sopraccitate possono essere regolarizzate presentando una pratica in edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Bartolomea (VR); tali attività comporteranno i seguenti costi:

1) Pratica edilizia S.C.I.A. in Sanatoria per opere già eseguite con messa in pristino € 5.000,00

2) Costo opere edili ed impiantistiche € 20.000,00

3) Sanzione amministrativa € 1.032,00

4) Diritti di segreteria € 233,00 (S.C.I.A. – C.I.L.A. indipendentemente dal tipo di intervento, Autorizzazione paesaggistica e Segnalazione certificata di agibilità)

TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA € 26.265,00 esclusi oneri di legge.

Si precisa che la definizione conclusiva della suddetta pratica di regolarizzazione resta subordinata alle determinazioni degli organi competenti, cui è demandata altresì la quantificazione puntuale delle relative sanzioni amministrative.

Ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dal sottoscritto hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sugli immobili oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in modo assoluto 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.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Come comunicato dal Custode Giudiziario a mezzo mail in data 09/04/2026, a seguito di liberazione forzata, l'immobile risulta libero da persone.

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

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come da comunicazione ADE.

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 certificazioni acquisite e dalle ricerche condotte presso gli uffici competenti, sui beni in oggetto emergono le seguenti formalità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

Trascrizioni - Iscrizioni – Annotazioni

1 - Atto di Compravendita del 10/05/2006 Numero di repertorio 136846/18284, Nota di trascrizione - Registro generale n. 23875 - Registro particolare n. 13999 Presentazione n. 149 del 18/05/2006.

2 - Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo del 10/05/2006 Numero di repertorio 136847/18285, Nota di iscrizione - Registro generale n. 23876 - Registro particolare n. 5892 Presentazione n.150 del 18/05/2006.

3 - Atto di Compravendita del 04/02/2008 Numero di repertorio 141994/20859, Nota di trascrizione - Registro generale n. 5398 - Registro particolare n. 3590 Presentazione n.140 del 06/02/2008.

4- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – Atto Giudiziario del 23/09/2025 Numero di repertorio 7429, Nota di trascrizione - Registro generale n.42729 - Registro particolare n.31152 Presentazione n. 12 del 20/10/2025.

Osservazioni

Si precisa che la Nota di trascrizione - Registro generale n. 5398 - Registro particolare n. 3590 Presentazione n.140 del 06/02/2008 relativa all'Atto di Compravendita del 04/02/2008 Numero di repertorio 141994/20859, risulta approssimativa in quanto mancante del nominativo e della quota del soggetto [redacted] moglie di [redacted] il [redacted], soggetti dichiarati in regime di comunione dei beni.

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

Non risultano diritti di assegnazione della casa familiare a favore di coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado.

Non risultano diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente.

Non risultano contratti di locazione ultraventennali con canone giudicato vile.

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Non risultano diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.lgs 122/2005.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio immobiliare oggetto della procedura non risulta inserito in un contesto condominiale; pertanto, non si rileva l'esistenza di vincoli di natura condominiale né di spese condominiali insolute riferite all'ultimo biennio.

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

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

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Valutata la conformazione del bene, si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile; si propone la vendita del bene come lotto unico.

D.1.13 Valutazione del lotto

La valutazione viene effettuata nel pieno rispetto delle disposizioni previste dall'art. 568, comma secondo, del codice di procedura civile.

D.1.13.1 Consistenza

La consistenza del bene è stata desunta sulla base della verifica di controllo dello sviluppo planimetrico dell'unità immobiliare.

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
abitazione (p.terra)	50,00	1,00	50,00
abitazione (p.primo)	50,00	1,00	50,00
accessorio (p.t e p.p.)	30,00	0,30	9,00
corte	90,00	0,10	9,00
Totale			**118,00**

D.1.13.2 Criteri di stima

D.1.13.3 Stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune in oggetto, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili per quanto possibile analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo attuale.

A supporto della valutazione che seguirà si riportano le quotazioni immobiliari relative alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:



Agenzia Entrate

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VERONA
Comune: VILLA BARTOLOMEA
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZ.DI SPINIMBECCO-CARPI E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI E LUNGO LA SS RODIGINA
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	600	890	L			
Ville e Villini	NORMALE	870	1000	L			

Si precisa che nella determinazione del valore a "metro quadro" dei fabbricati si è conglobata l'eventuale incidenza del valore della quota di comproprietà.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, nella situazione e nello stato in cui attualmente si trova il compendio immobiliare e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si precisa che le superfici sopraccitate sono state desunte dai documenti catastali e/o edilizi allegati per mezzo di software grafici professionali e che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale degli immobili oggetto di valutazione, sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750.

Considerata l'ubicazione dei beni e in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
abitazione ed accessori	118,00	750,00	88.500,00
---	---	---	---
Totale			**88.500,00**

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Nella determinazione del valore dell'immobile vengono considerati i seguenti elementi di adeguamento e correzione:

- Spese tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale e costi di ripristino: € 28.458,00
- Spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, poste a carico dell'acquirente
- Spese condominiali scadute o insolute alla data della perizia: non risultano
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene: applicato adeguamento del 10%, pari a € 8.850,00
- Altri adeguamenti: nessuno
- Oneri giuridici: tutte le spese, imposte e compensi notarili relativi al trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati contestualmente al saldo 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 al netto delle decurtazioni € 51.192,00

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni € 51.000,00

* * * *

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

*Il sottoscritto **ROMANO' ROBERTO**, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Verona al n. 1414, all'Albo dei Periti ex art. 67 e ss. Disp. Att.c.p.p. e all'Albo dei C.T.U. ex art. 13 e ss. Disp. Att.c.p.p. del Tribunale Civile e Penale di Verona, all'Albo dei C.T.U. al n.468 e all'Albo dei Periti al n.119 del Ministero della Giustizia, con studio in Verona - via Scrimiari n. 26, avendo prestato giuramento di rito, redige in evasione all'incarico affidato la presente relazione peritale e dichiara di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività, rimanendo in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti.*

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere da parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 07 maggio 2026

Il perito estimatore

arch. Roberto Romanò



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67

E ALLEGATI

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 CERTIFICATI ANAGRAFICI

E.3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

E.4 ISPEZIONI IPOTECARIE

E.5 DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA, TITOLI ABILITATIVI, ELABORATI GRAFICI

E.6 CONTRATTI DI LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO E/O DICHIARAZIONI

E.7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

E.8 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dcf7e45d670ed5ad5b2052a2fda3d67