TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**N. 41/2025 R.G.E.**
Giudice	**Dott.ssa Paola Salmaso**
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]





Esperto Stimatore
Arch. ANDREA REBECCHI – via Caprera, 6 - 37126 Verona
e-mail: rebecchi.arch@gmail.com tel. +39 045 6391545
mob. +39 349 2941084

Custode Giudiziario
Avv. PATRIZIA ORANI - Via del Carrista, 3 – 37122 Verona
e-mail: patrizia.orani@tiscali.it tel. +39 0458013006
mob. +39 3334706991

Andrea Rebecchi, architetto
Via Caprera, 6 - 37126 Verona
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1559
c.f. RBCNDR70S30L781Q P.iva 03011540238
tel: +39 045 6391545 - mob: +39 349 2941084
e-mail:rebecchi.arch@gmail.com pec:andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

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

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 41/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Unità abitativa pertinenze Superficie commerciale mq 223
Ubicazione	Minerbe (VR), Via Palazzina n. 4
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Minerbe(VR): Foglio 21 part. 33 sub 3
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 41.220,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	Nessuna
Irregolarità catastali	Mancata rappresentazione grafica della finestra lato sud piano terra. Costi per regolarizzazione decurtati dal valore finale
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.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Gli esecutati,

[redacted] risultano unici proprietari dei beni immobili in oggetto per quota di 1/1 di piena proprietà, in virtù di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 15/10/2008 NOTAIO PONZI GIUSEPPE Sede CEREA (VR) Repertorio n. 136335/19635, Trascritto a Verona il 20/10/2008 nn. 27777, da potere [redacted]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Essendo il compendio costituito da un'unità abitativa e pertinenze, si propone la vendita in lotto unico.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio anteriore al 13/02/2025, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

[redacted] [redacted]

coniugati in regime di comunione legale dei beni, risultano unici proprietari dei beni immobili in oggetto per quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili di cui al Foglio 21 part. 33 Sub 3

a seguito atto di:	ATTO DI COMPRAVENDITA
del:	15/10/2008 Rep. nn. 136335/19635
Notaio:	PONZI GIUSEPPE di Monselice
Trascritto a Verona il:	25/10/2004 n. 47223/28421

da potere [redacted]

[redacted] immobili sono pervenuti

a seguito atto di:	ATTO DI DIVISIONE
del:	08/05/2008 Rep. n. 7635/4358
Notaio:	CASALINI CRISTIANO di Cerea (VR)
Trascritto a Verona il:	13/05/2008 n. 12360

da potere di [redacted]

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

[redacted]

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE, devoluta per legge, presentata a Legnago il 09/12/2005 n. 58/559, trascritta a Piacenza il 16/02/2006 al n. 4263;

a favore:

[redacted]

contro:

[redacted]

Originariamente [redacted] era proprietaria per l'intero in virtù di atti trascritti a Piacenza il 29/11/1963 n. 2601/87.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

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

COMUNE DI MINERBE
(PROVINCIA DI VERONA)
Via Marconi 41 - C.A.P. 37046
TEL. 0442 633435 - 0442 633432 - FAX 0442 633442
Partita I.V.A. 00345850234
SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO INTEGRALE DI STATO DI FAMIGLIA

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,
certifica

che nell' anagrafe della popolazione residente era iscritta la famiglia n.4399

[redacted]
cancellato il 13-12-2024 CANC. IRREP. ACCERT.

[redacted]

[redacted]
cancellata il 13-10-2022 CANC. IRREP. ACCERT.

[redacted]
cancellato il 21-09-2016 EMIGRAZ. ESTERO

[redacted]
cancellata il 19-06-2012 CANC. IRREP. ACCERT.

[redacted]
cancellato il 07-03-2025 CANC. IRREP. ACCERT.

[redacted]
cancellato il 19-06-2012 CANC. IRREP. ACCERT.

[redacted]
cancellato il 19-06-2012 CANC. IRREP. ACCERT.

[redacted]

Comune di Minerbe (Vr) 0005962 del 20-06-2025 partenza.

Pagina 1 di 2

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

COMUNE DI MINERBE
(PROVINCIA DI VERONA)
Via Marconi 41 - C.A.P. 37046
TEL. 0442 633435 - 0442 633432 - FAX 0442 633442
Partita I.V.A. 00345850234
SERVIZI DEMOGRAFICI

Ufficio Anagrafe

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

L'Ufficiale d'Anagrafe,
visti gli atti d'ufficio,
certifica che

nell'anagrafe della popolazione residente, con abitazione
in **VIA PALAZZINA Nr. 4**

risulta iscritta la famiglia anagrafica numero **4399** composta come segue:

[redacted] **IS**
C.F.: [redacted]
Iscritto dal 29-11-2005

[redacted]
Iscritta dal 05-10-2021

[redacted]
Iscritto dal 26-09-2009

[redacted]
Iscritta dal 19-11-2021

[redacted]
C.F.: [redacted]
Iscritta dal 01-09-2023

Rilasciato con modalità: Esente

MINERBE (VR), 20-06-2025
Ora 08:22

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
[redacted]

Comune di Minerbe (Ve) 0005962 del 20-06-2025 partenza.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

COMUNE DI MINERBE
(PROVINCIA DI VERONA)
Via Marconi 41 - C.A.P. 37046
TEL. 0442 633435 - 0442 633432 - FAX 0442 633442
Partita I.V.A. 00345850234
SERVIZI DEMOGRAFICI

Comune di Minerbe (Vr) 0005962 del 20-06-2025 partenza.

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,

certifica che

[redacted]

ha avuto i seguenti movimenti:

Immigrato da **PALERMO (PA)** Prat. n. 76 / 2005	dal **29-11-2005**	
Indirizzi nel Comune: VIA PALAZZINA Nr. 10 / 1 Prat. n. 76 / 2005	dal **29-11-2005**	fino al **11-12-2008**
VIA PALAZZINA Nr. 4 / 2008	dal **12-12-2008**	**a tutt'oggi**

Rilasciato con modalità: Esente
Uso: ALTRO MOTIVO DI ESENZIONE

MINERBE (VR), 20-06-2025
Ora 08:17

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
[redacted]

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

COMUNE DI MINERBE
(PROVINCIA DI VERONA)
Via Marconi 41 - C.A.P. 37046
TEL. 0442 633435 - 0442 633432 - FAX 0442 633442
Partita I.V.A. 00345850234
SERVIZI DEMOGRAFICI

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 2017 Numero 12 Parte II Serie C Ufficio 1

certifica che

il trenta dicembre millenovecentonovantanove
alle ore 00 e minuti 00
nel Comune di TOULEPLEU - COSTA D'AVORIO

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
[redacted]	[redacted]

ANNOTAZIONI

Nessuna

Rilasciato con modalità: Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

MINERBE (VR), 20-06-2025
Ora 11:23

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

[redacted]

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Comune di Minerbe (Vr) 0005962 del 20-06-2025 partenza.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Minerbe(VR), frazione denominata San Zenone, ed è composto da unità abitativa di due piani fuori terra e pertinenze sito in via Palazzina al civico 40. Il compendio, edificato verosimilmente tra agli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso, fa parte di cortina edilizia coeva.
Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

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

- Foglio 21 particella 33 Sub 3, Cat A/3-Classe 3, Consistenza Vani 7,5, Superficie catastale Totale 216 m² escluse aree esterne 201 m², Rendita Euro 247,90 – via Palazzina Piano T-1;

Al Catasto Terreni del Comune di Minerbe:

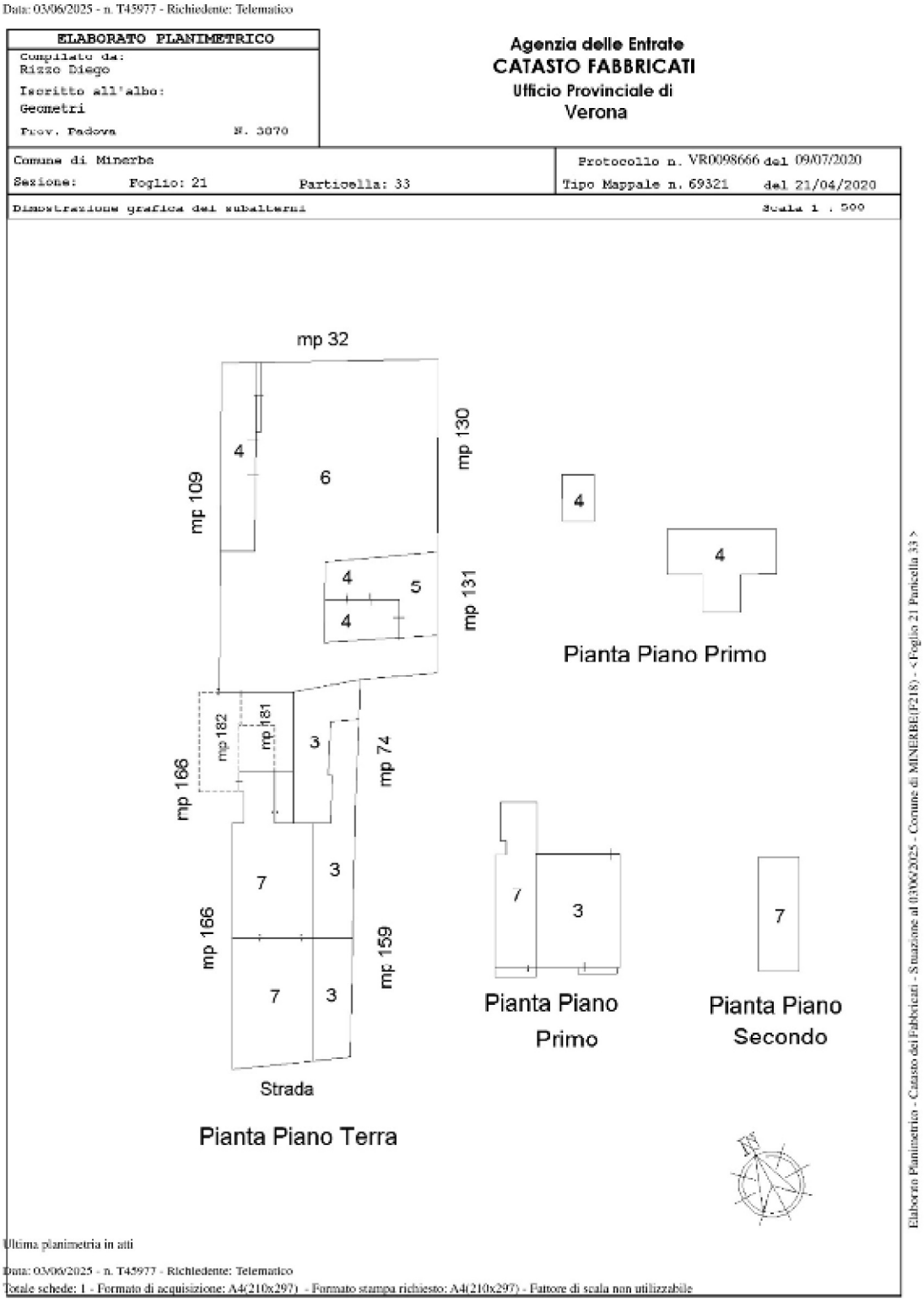
- Foglio 21, Particella 33, ENTE URBANO, Classe 1, Sup. HA 0.12.81

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a



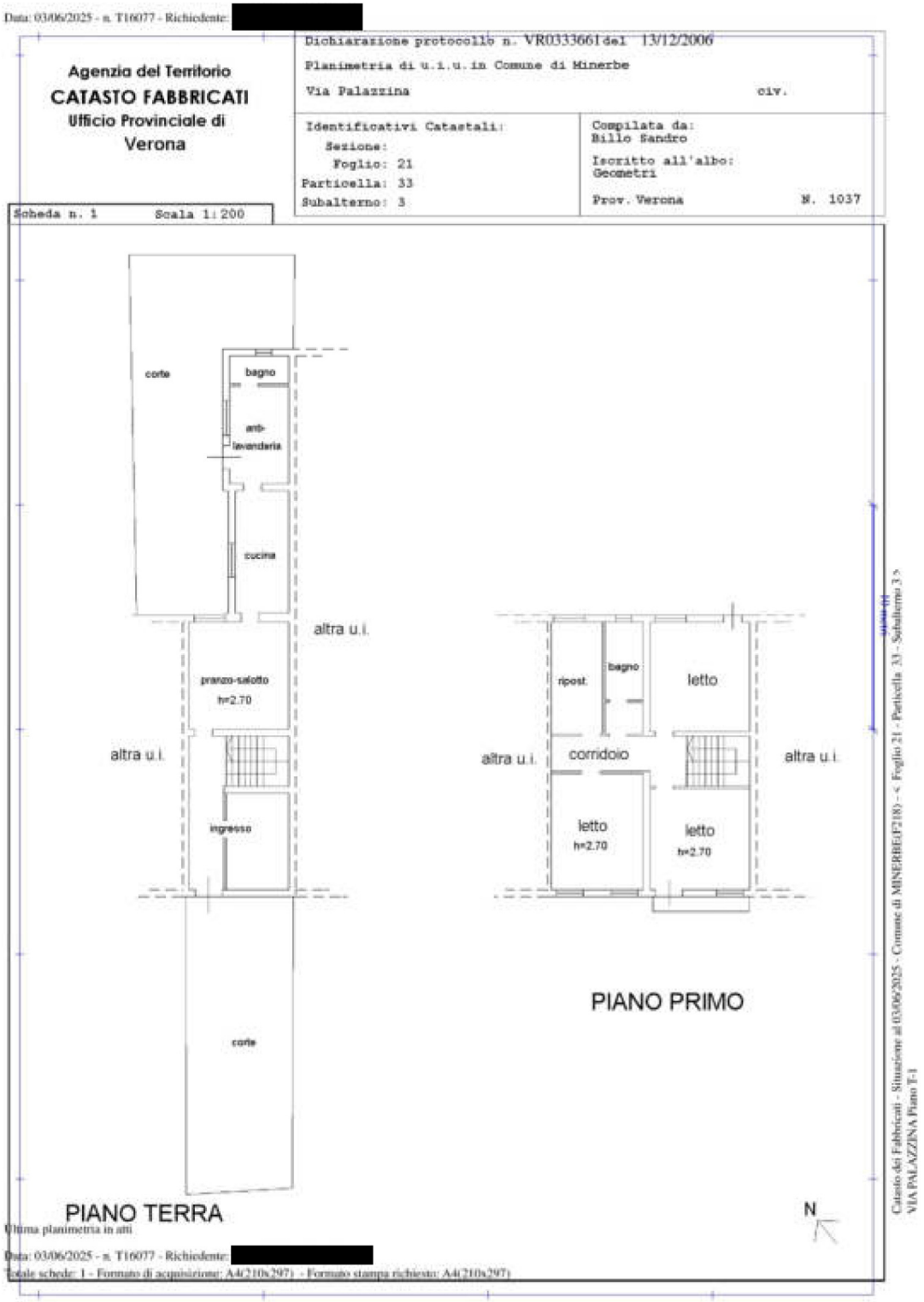
Individuazione del compendio – Estratto di mappa Foglio 21 part. 33

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a



Elaborato planimetrico Foglio 21 part. 33

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a



Planimetria Foglio 21 part 33 sub 3

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 13/02/2025, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

CATASTO FABBRICATI
Comune di Minerbe(VR)
Foglio 21 particella 33 Sub 3 – unità abitativa e pertinenze

a. Impianto meccanografico del 30/06/1987:
Sez C, Foglio 5, Particella 33 sub 2, Particella 70 sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani – *Rendita £ 185 € 0,10* – via Palazzina, piano T-1;

b. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO:
Sez C, Foglio 5, Particella 33 sub 2, Particella 70 sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani – *Rendita £ 122.500 € 63,27* – via Palazzina, piano T-1;

c. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/09/2006 Pratica n. VR0243904 in atti dal 29/09/2006 (n. 46237.1/2006):
Sez C, Foglio 5, Particella 33 sub 2, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani – *Rendita € 63,27* – via Palazzina, piano T-1;

d. VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/09/2006 Pratica n. VR0243912 in atti dal 29/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 46239.2/2006):
Foglio 21, Particella 33 sub 2, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani – *Rendita € 63,27* – via Palazzina, piano T-1;

e. VARIAZIONE del 13/12/2006 Pratica n. VR0333661 in atti dal 13/12/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54331.1/2006):
Foglio 21, Particella 33 sub 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani – *Rendita € 182,05* – via Palazzina, piano T-1;

f. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/2007 Pratica n. VR0238632 in atti dal 09/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21826.1/2007):
Foglio 21, Particella 33 sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani – *Rendita € 247,90* – via Palazzina, piano T-1;

g. VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dati superficie:

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Foglio 21, Particella 33 sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani – *Sup. Cat. Totale 216 mq escluse aree esterne 201 mq, Rendita € 247,90* – via Palazzina, piano T-1;

CATASTO TERRENI
Comune di Minerbe(VR)
Foglio 21 particella 33 ENTE URBANO

a. Impianto meccanografico del 01/01/1975:

Foglio 21, Particella 33, ENTE URBANO, Classe 1, Sup. HA 0.02.60;

b. Variazione del 08/09/2006 Pratica n. VR0220651 in atti dal 08/09/2006 (n. 220651.1/2006):

Foglio 21, Particella 33, ENTE URBANO, Classe 1, Sup. HA 0.12.81;

c. Tipo Mappale del 08/09/2006 Pratica n. VR0220651 in atti dal 08/09/2006 (n. 220651.1/2006):

Foglio 21, Particella 33, ENTE URBANO, Classe 1, Sup. HA 0.12.81;

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio si colloca nel Comune di Minerbe, che dista circa quarantasei chilometri a sud est della città di Verona; più precisamente nella frazione denominata San Zenone, a circa cinque chilometri ad est del Centro di Minerbe, in territorio prevalentemente agricolo.

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



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30828a



Individuazione dell'immobile da centro del Comune di Minerbe

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a





Individuazione delle part. 33 sub 3 – estratto da Formaps

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

La zona in cui sorge il compendio è priva di servizi raggiungibili facilmente; raggiungibili in auto a circa cinque chilometri nel centro di Minerbe o, in alternativa, nella vicina Bevilacqua.

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

Unità abitativa terra cielo e pertinenze:

Trattasi di abitazione di due piani fuori terra, terra cielo, facente parte di un di una schiera di unità abitative, edificata anteriormente al primo settembre millenovecentosettantasette, come dichiarato nell'atto di compravendita, verosimilmente a cavallo tra la prima e la seconda metà del secolo scorso. L'accesso avviene da via Palazzina al civico 4. L'abitazione è così composta: al piano terra ingresso, una camera, soggiorno, pranzo, cucina e un servizio igienico. Al piano primo, accessibile da scala interna, tre camere un ripostiglio e un servizio igienico. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e marmette, i serramenti in legno senza vetrocamera. L'immobile versa in scadente stato di conservazione. L'impianto elettrico non è a norma, così come l'impianto di riscaldamento. Completano il compendio balcone a sud, area scoperta prospiciente l'abitazione e altra area a nord, retrostante il fronte principale.

La tipologia costruttiva dell'intero compendio e il suo stato di conservazione generale sono invece in linea con gli anni di costruzione. Evidente la mancanza di manutenzione nel corso degli anni.

Lo stato di conservazione generale è scadente.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a







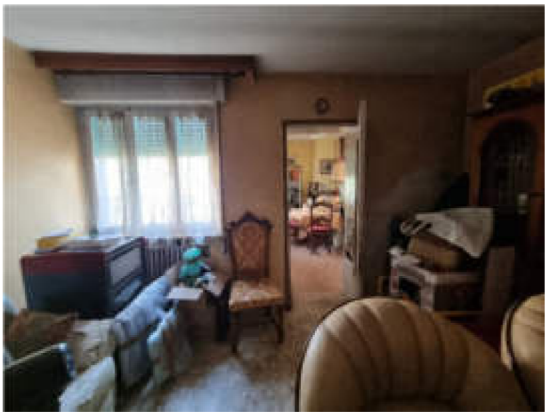






Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a













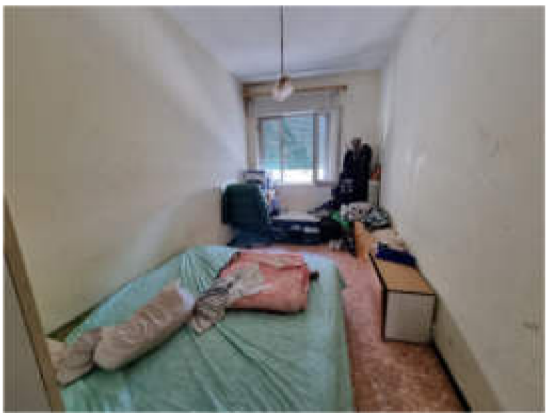
Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a









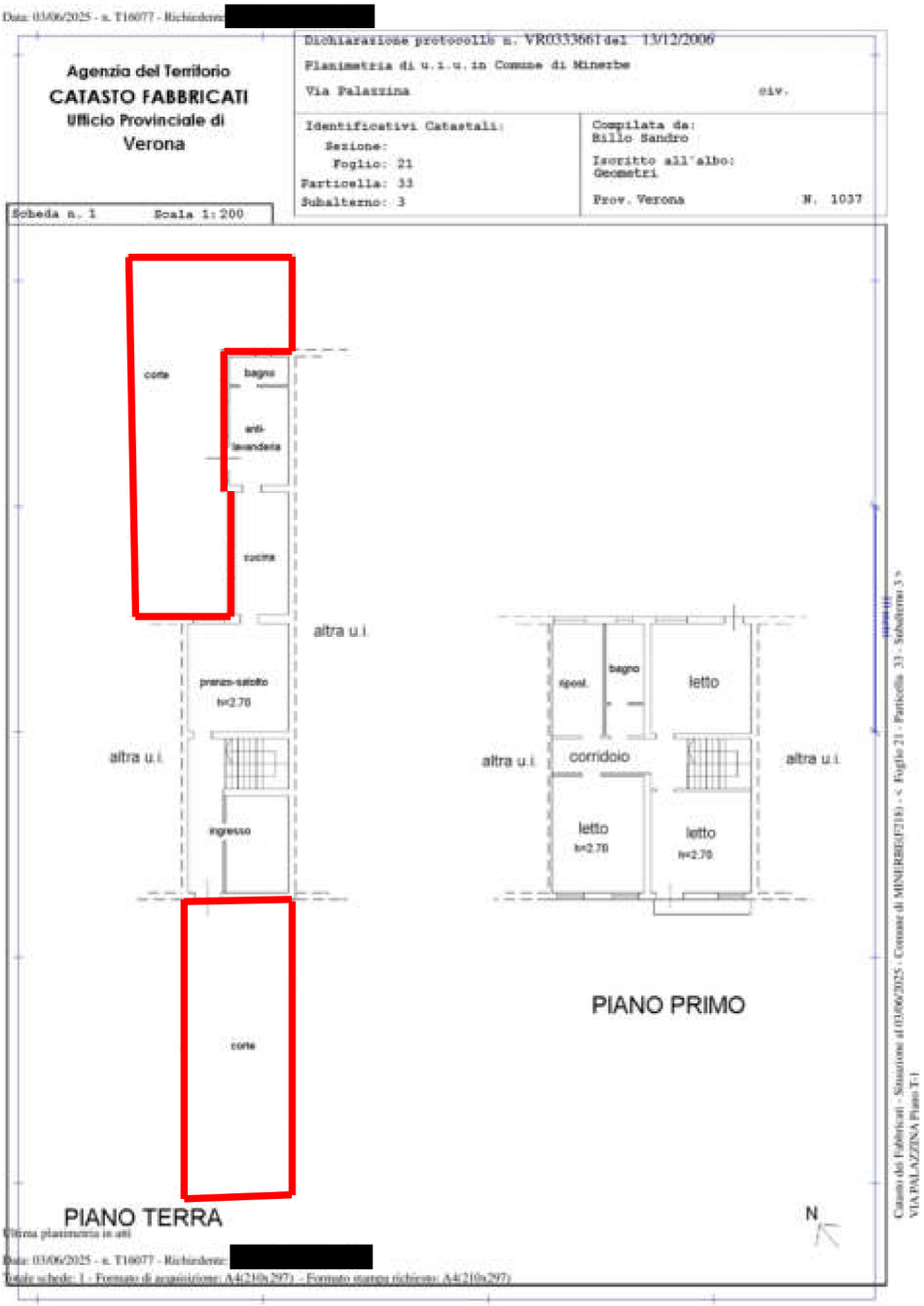




Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

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

Non vi sono beni condominiali. Le pertinenze sono le due aree scoperte a sud e nord, facenti parte della part. 33 sub 3



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

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

L'accesso al compendio avviene da via Palazzina al civ. 4; imboccando via borghetto al civico 40. Vi è inoltre accesso pedonale e carrabile da via Previera; costituzione diritto di passo a favore del compendio in oggetto già citato nell'Atto di divisione del 08/05/2008 rep. 7635, Notaio Casalini, allegato alla perizia.



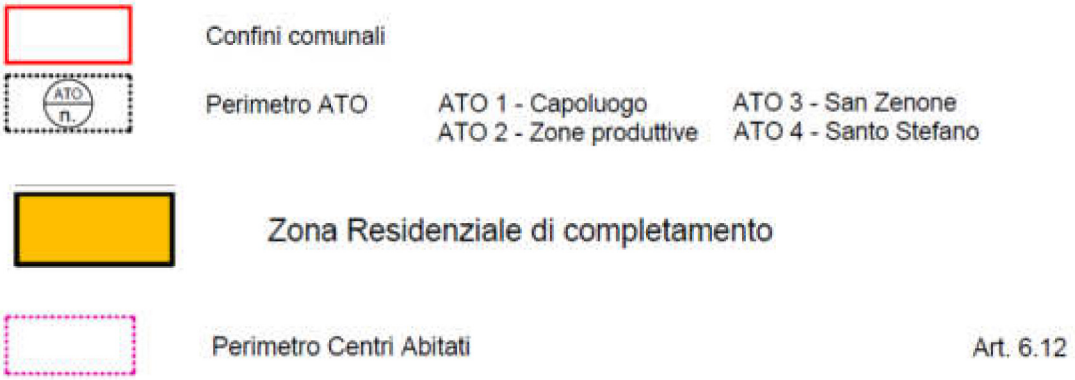
Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Minerbe DELIBERA C.C. N. 26 del 01-08-2019 In ATO 3 SAN ZENONE

PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 1.1





Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 2.2



Zona B3 - Residenziale estensiva di completamento Art. 5.7

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

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

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

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali, salvo la mancata rappresentazione grafica della finestra al piano terra lato sud che potrà essere aggiornata.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, come dichiarato nell'atto di compravendita, verosimilmente a cavallo tra la prima e la seconda metà del secolo scorso. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Minerbe sono presenti i seguenti titoli edilizi, allegati alla perizia:

- Permesso di costruire in sanatoria N. 366 del 19/02/2007
- Permesso di costruire N. 06/07/00 del 15/03/2007

Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli edilizi. L'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico edilizio

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 02/07/2025, risultavano arredati e occupati [redacted]

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

Lo stato di occupazione non è opponibile alla procedura

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

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

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

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

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

ISCRIZIONE NN. 8718 del 20/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/10/2008 Numero di repertorio 136336/19636 Notaio PONZI GIUSEPPE Sede Monselice(VR)

A favore di [redacted]

contro

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

[redacted]

capitale € 115.000,00 Totale € 172.500,00 Durata 30 anni

TRASCRIZIONE NN. 3200 del 11/06/2015 IPOTECA LEGALE

A favore di

[redacted]

contro

[redacted]

capitale € 42.284,44 Totale € 92.5680,88, Pubblico Ufficiale [redacted] del 08/06/2015 rep. 689/12215

TRASCRIZIONE N. 8867 del 31/03/2025 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13/02/2025 Numero di repertorio 868

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA

A favore di

[redacted]

contro

[redacted]

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;

- Atti di asservimento urbanistico: costituzione diritto di passo a favore del compendio in oggetto già citato nell'Atto di divisione del 08/05/2008 rep. 7635, Notaio Casalini, allegato alla perizia.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

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

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile
Non sono presenti diritti di prelazione per i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non vi sono oneri condominiali

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita
Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale
Non sono state pignorate quote indivise

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Il lotto si compone di abitazione di due piani fuori terra, terra cielo, facente parte di una schiera di unità abitative, edificato verosimilmente a cavallo tra la prima e la seconda metà del secolo scorso. L'accesso avviene da via Palazzina al civico 4. Completa il compendio area scoperta di pertinenza.

La superficie commerciale complessiva è pari a 223 mq

Tabella delle caratteristiche strutturali

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

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura		scadenti	
infissi esterni	legno	A battente	scadenti	
oscuramenti	pvc	Avvolgibili	scadenti	
muri interni	laterizio	muratura portante/tramezze	scadenti	
pavimentazione interna	ceramica/marmette	piastrelle	mediocri	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	mediocri	
terrazzi	-	-	-	

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Gli impianti elettrici e idro-sanitari sono presenti sottotraccia; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto di riscaldamento è non è funzionante. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale.
Gli impianti, dovranno essere messi a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato, del compendio immobiliare in esame, così come definito dal Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76, «*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*»), le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame. La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Minerbe - Edilizia Privata. I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

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

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisori confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.

Calcolo della sup. commerciale coefficienti di riduzione:

100% locali di abitazione

25% balconi e terrazze scoperte

35% balconi e terrazze coperte

35% patii e porticati

80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)

60% verande (senza finiture)

15% giardini di appartamento

10% giardini di ville e villini

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

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

45% box (in autorimessa collettiva)

60% box (collegato ai vani principali)

50% box (non collegato ai vani principali)

35% posto auto coperto

20% scoperto

80% mansarde abitabili (h. media 2.40)

35% sottotetti non abitabili

60% locali interrati abitabili (taverne min. h 2.40)

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

60% locali interrati non abitabili

15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE PART. 33 sub 3				
piano terra				
ingresso-vano scale	20,42	16,25	1,00	20,42
ripostiglio	14,85	12,22	1,00	14,85
soggiorno	25,44	20,36	1,00	25,44
pranzo	18,00	13,56	1,00	18,00
cucina	14,95	11,52	1,00	14,95
bagno	5,16	3,27	1,00	5,16
piano primo				
disimpegno	11,58	10,50	1,00	11,58
camera	22,95	19,64	1,00	22,95
camera	24,81	21,00	1,00	24,81
camera	25,74	22,00	1,00	25,74
ripostiglio	14,48	11,83	1,00	14,48
bagno	10,24	8,68	1,00	10,24
balcone	2,94		0,25	0,74
piano terra				
area scoperta	136,85		0,10	13,69
Totale superficie commerciale arrotondata			**mq**	**223,00**

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre 2024:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VERONA
Comune: MINERBE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO, FRAZIONI DI S.STEFANO E S.ZENONE E COMPARTI EDIFICATI LUNGO LE PRINCIPALI ARTERIE DI COLLEGAMENTO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/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	1150	L			

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

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per la medesima tipologia, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2024 è pari a € 745,00/mq.

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

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di

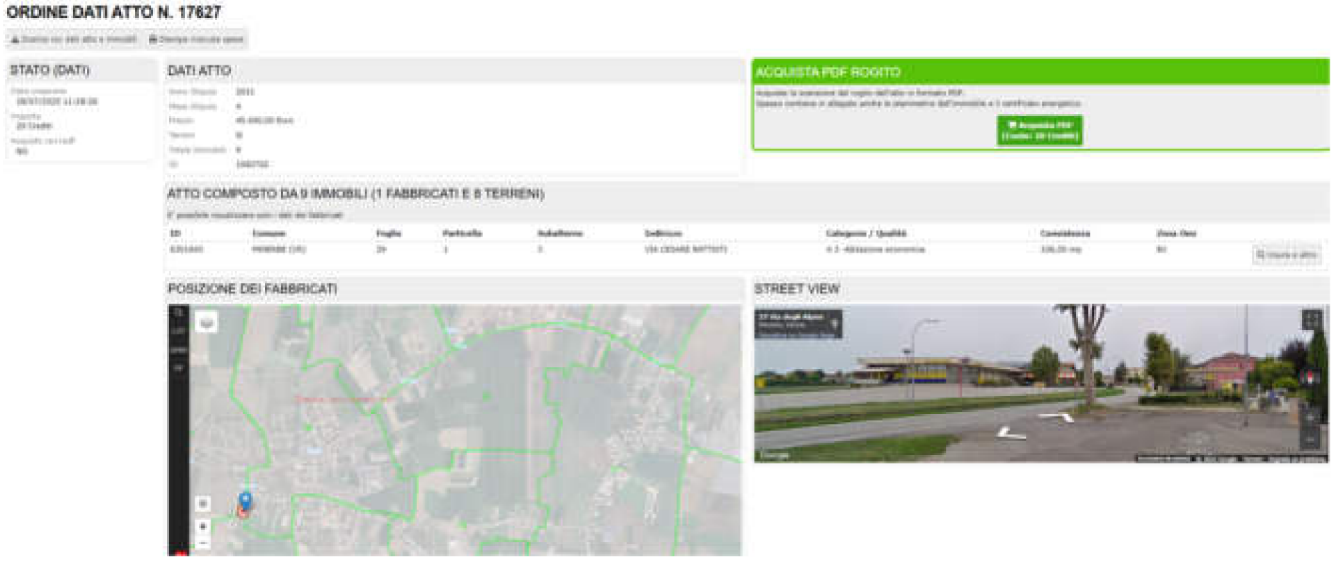
Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

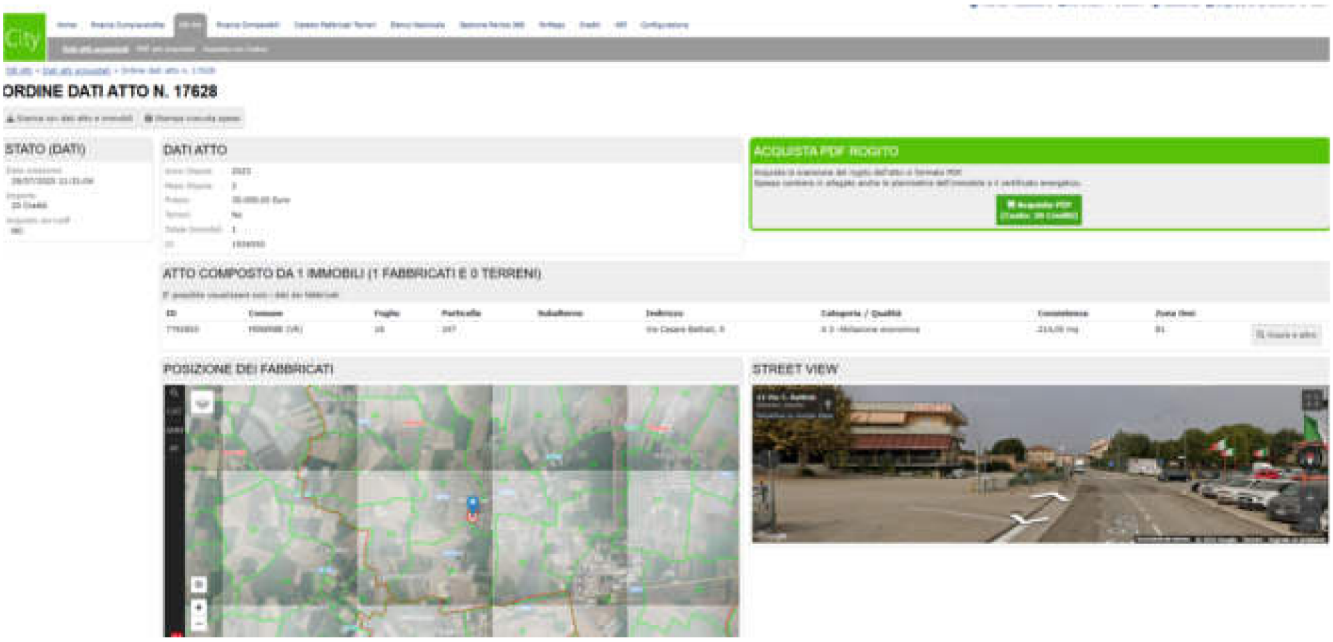
manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

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

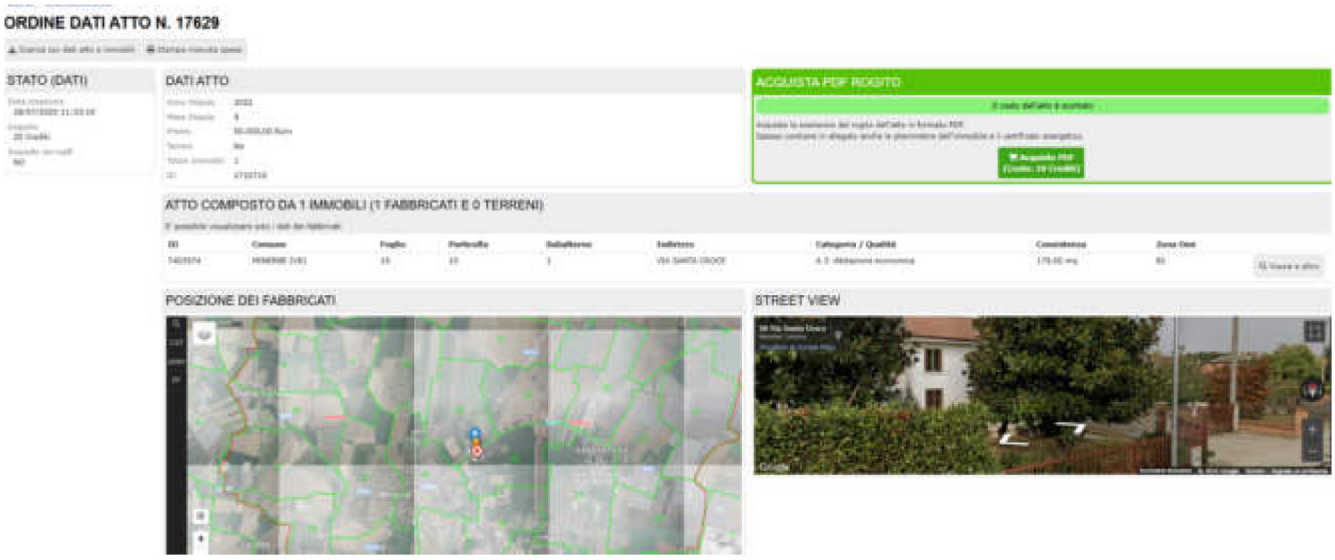
Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Si riportano comparabili estratti dal sito Formaps-ricercacompravendite



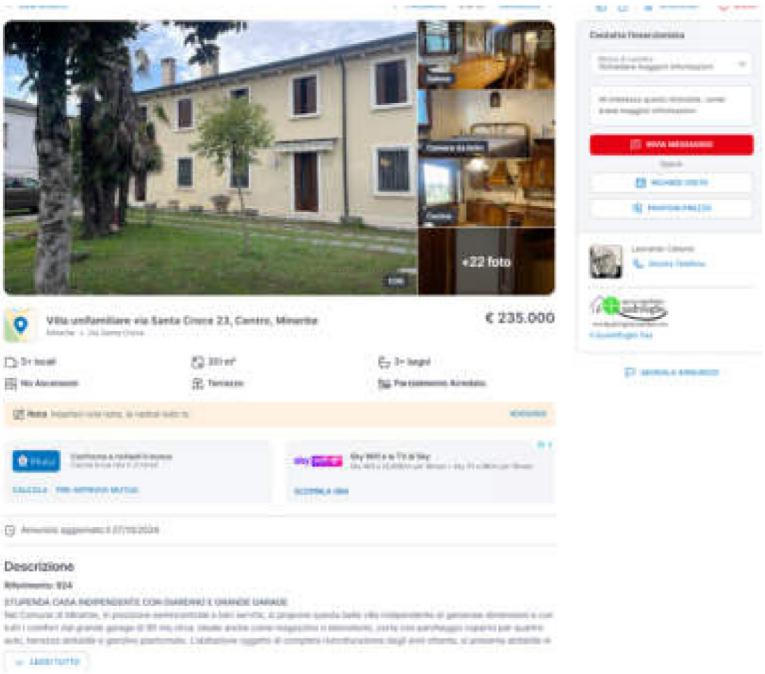


Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

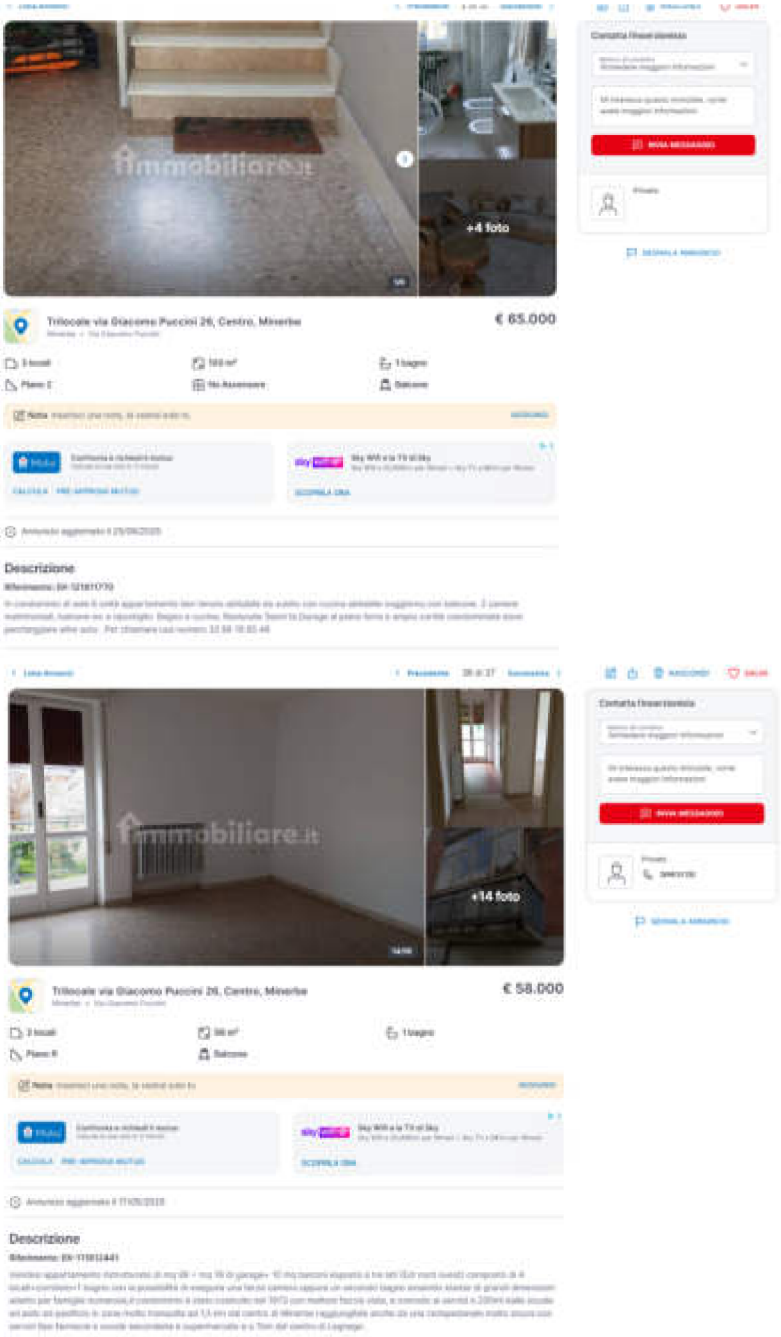


Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili venduti, per tipologia, anno di costruzione, stato di conservazione e ubicazione similari all'immobile pignorato, si rileva un valore medio pari a € 212,33/mq

Si riportano inserzioni riferite a proposte di vendite da sito immobiliare.it



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a



Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili proposti in vendita, per tipologia, similari all'immobile pignorato, si rileva un valore medio pari a € 636,00/mq; tuttavia questo dato è riferito ad immobili in centro al paese ed in normale stato di conservazione.

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

Si registra pertanto, quale risultanza, un valore medio ponderato del compendio in esame pari a € 212,33/mq, riferito ad immobili venduti, similari per tipologia, ubicazione e stato di conservazione.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE:

Valutazione ponderata (mq 223,00 x € 212,33)	€ 47.349,59
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 4.734,95
b) Regolarizzazioni catastali	€ 1.000,00
c) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
TOTALE arrotondato	€ 41.220,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 41.220,00**
(valutazione di stima ponderata pari a € 184,84/mq)

Per le seguenti quote:

[redacted] ciascuno

per quota di PIENA PROPRIETA' 1/1 pari a € 41.220,00

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

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, 28/07/2025

L'esperto stimatore
arch. Andrea Rebecchi



Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

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

Firmato Da: REBECCHI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30928a