



Enrico Firpo
I N G E G N E R E
Consulente Tecnico del Tribunale di Verona
Via Carlo Ederle, 40 37126 - Verona
Tel. +393355437806
Email: studio@ingfirpo.it
enrico.firpo@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI VERONA

Esecuzione Immobiliare

N. 316/2025

Dott. Francesco Fontana

Creditore Procedente:

BANCA VALSABBINA SOC. COOP. PER AZIONI

Debitore:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Verona, 16 maggio 2026

Ing. Enrico Firpo



TRIBUNALE DI VERONA

Consulenza Tecnica d'Ufficio

PIGNORAMENTO

Con pignoramento notificato all'esecutata, sig.ra [REDACTED] e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Verona in data 23/12/2025 ai nn. RG 54369 RP 39727 veniva chiesta la vendita dei seguenti beni.

Catasto Fabbricati – Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) – Foglio 11 – Particella 1145 – Sub. 1 – A/2 – Abitazione civile – Consistenza 7 vani.

Catasto Fabbricati – Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) – Foglio 11 – Particella 1145 – Sub. 2 – C/6 – Autorimessa – Consistenza 11 mq.

VERIFICA PRELIMINARI

Ex Art. 567 cpc

Dalla relazione notarile ex art. 567 cpc risulta coincidenza tra i beni pignorati e i beni gravati da ipoteca.

Dall'esame del fascicolo processuale è stata verificata la completezza e regolarità dei depositi: l'atto di pignoramento notificato in data (16/12/2025) a mezzo Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona è stato iscritto a ruolo il 23/12/2025 (è presente attestazione di conformità apposta il 23/12/2025). La nota di trascrizione del pignoramento è stata depositata in data 29/12/2025 con certificazione negativa ex art. 561 c.p.c. e munita di attestazione di conformità in data 29/12/2025; il pignoramento è stato trascritto in data 23/12/2025 ai numeri 54396/39727.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 30/01/2026.

La relazione ex art. 567 c.p.c. è stata depositata in data 30/01/2026 con attestazione di conformità apposta in pari data.

Nel fascicolo processuale sono stati depositati i seguenti atti notificati:

- decreto ex art. 569 c.p.c. notificato a [REDACTED] a mezzo posta in data 13/02/2026 e attestato conforme in data 06/03/2026 (data di deposito);
- avviso ex art. 498 c.p.c. notificato a [REDACTED] (quale promissario acquirente in virtù di preliminare trascritto in data 10/01/2011) unitamente al decreto ex art. 569 c.p.c. a mezzo posta in data 20/02/2026; a mezzo pec notificato in data 20/02/2026 a Banca Veronese Credito Cooperativo Di Concamarise – Società Cooperativa.

Acquisizione documentale

Il sottoscritto ha acquisito, mediante accesso agli atti, tutta la documentazione catastale ed edilizia necessaria per la stesura della presente relazione peritale e la ritiene completa ed esaustiva.

Conformità del bene con quanto contenuto nel pignoramento

Il bene oggetto di stima è costituito da una villetta singola con scoperto esterno, ubicata in via Vicenza, 8 a San Giovanni Lupatoto (VR).



Il sottoscritto ha accertato la conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento. I dati indicati in pignoramento consentono l'univoca identificazione del bene.

Certificato contestuale anagrafico di nascita, di stato civile, di stato di famiglia, anagrafico di matrimonio, di cittadinanza, di esistenza in vita e di residenza

Prodotto dalla parte esecutata, riportante data 31/12/2025 nel quale si evince che la signora [REDACTED] risulta coniugata con il sig. [REDACTED] e che entrambi sono residenti nell'immobile oggetto d'esecuzione, ubicato in via Vicenza, 8 a San Giovanni Lupatoto (VR).

In data 06/05/2026 è stato rilasciato dagli organi competenti il certificato di stato di famiglia della signora [REDACTED].

Coordinando tale recente certificato con quello del 2025 prodotto da controparte si può ritenere che l'immobile fosse già abitato e adibito ad abitazione principale dell'esecutata.

Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

Acquisito dal CTU e allegato alla presente relazione peritale.

Si rileva che viene dichiarato che i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (non esplicitate nel certificato, in quanto non note).

In data 07/04/1982, avanti al notaio Pio-Agostino – Rep. 92315 Racc. 18365 i coniugi hanno stipulato una convenzione matrimoniale nella quale hanno convenuto il regime di separazione dei beni (allegata alla presente relazione).

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'intero compendio immobiliare, composto da Sub.1 e Sub.2, è in piena proprietà di [REDACTED]

L'immobile è occupato dall'esecutata e dal di lei coniuge. La proprietà è pervenuta all'esecutata per successione legittima.

In data 03/04/2026 è stata depositata l'accettazione tacita d'accettazione dell'eredità a favore [REDACTED]

Il CTU ha verificato (con pec all'Agenzia delle Entrate di Verona) che non vi sono contratti registrati quali di locazione, comodato o altro tipo di godimento.

PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

Dall'esame della relazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS) risultano le seguenti provenienze:

Ante ventennio

- Successione legittima in morte di [REDACTED] aperta in data 20/11/1966;
- dichiarazione di successione trascritta a Verona in data 16/08/1967 ai numeri 13063/10048;
- successione legittima alla madre [REDACTED] apertasi in data 16/10/1992 e dichiarazione successione trascritta a Verona il 26/06/1996 ai numeri n18495/13316;
- l'usufrutto parziale spettante alla madre [REDACTED], in forza della successione di [REDACTED], si è consolidato nella nuda proprietà a seguito del decesso di [REDACTED] in data 16/10/1992.



ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

L'immobile è occupato dall'esecutata e dal di lei coniuge, pertanto non c'è un provvedimento d'assegnazione della casa coniugale.

GRAVAMI ISCRITTI

Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca giudiziale del 10/04/2025 numeri 14141/2436 (in pari grado con l'ipoteca iscritta ai numeri 14141/2437 a favore di Banca Valsabbina SCPA con sede in Vestone.
- Ipoteca giudiziale del 10/04/2025 numeri 14141/2437 (in pari grado con l'ipoteca iscritta ai numeri 14141/2436 a favore di Banca Valsabbina SCPA con sede in Vestone.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 29/10/2025 ai nn. 44386 RG e 7889 RP per complessivi in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 16/10/2025 n. 4153/2025 a favore di Banca Veronese Credito Cooperativo di Concamarise Soc. Coop. con sede in Concamarise.

Trascrizioni

- contratto preliminare di compravendita in data 17/01/2011 numeri 1571/983 contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED], cui non è seguita la trascrizione del definitivo ai sensi dell'art. 2645 bis codice civile - verbale di pignoramento immobili in data 23/12/2025 ai numeri 54396/39727 a favore di Banca Valsabbina e contro [REDACTED]

CONDOMINIALITA'

Trattasi di villetta singola, indipendente, non inserita all'interno di un complesso condominiale. Non vi sono, quindi, vincoli o oneri di natura condominiale.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato nel 1962 e successivamente ampliato. I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Licenza di costruzione n. 183/62 del 29/09/1962 intestata a [REDACTED] per la costruzione di un nuovo fabbricato di civile abitazione.
Dalla tavola di progetto si rileva il progetto di un edificio ad un piano fuori terra oltre a sottotetto non accessibile e copertura a due falde inclinate, non convergenti fra loro.
- Certificato di agibilità n. 183/62 del 04/10/1963 per il fabbricato di cui alla suddetta licenza.
- Concessione edilizia n. 155/79 – Prot. 10330 del 05/09/1979 per costruzione di un'autorimessa interrata.
- Concessione edilizia in sanatoria C86/0249 - Prot. n. 49461 del 16/09/2019 per richiesta di condono edilizio presentata in data 26/03/1986 per ampliamento della cantina, costruzioni di accessori adibiti a ripostiglio, autorimessa e veranda.
- Concessione edilizia n. 10/91 – Prot. 17057 del 04/02/1991 per costruzione di accessori di pertinenza dell'abitazione.



Dalla tavola di progetto si rileva la sopraelevazione di un piano del fabbricato ad uso soffitta, disbrigo, terrazza e scala di collegamento interna.

- Variante alla concessione edilizia n. 10/91 del 24/01/1992.
- Certificato di abitabilità n. 10/91 – Prot. 21871/91 del 25/03/1992.
- DIA n. 08D/0107 del 26/06/2008 per la costruzione di un pergolato in legno in luogo dell'autorimessa esistente.

Dalla tavola grafica si evince un pergolato in legno, aperto su tre lati, di dimensioni 4,5 m x 3,1 appoggiato all'abitazione esistente e fino al confine Nord. Tale pergolato presenta dimensioni inferiori a quello attualmente in loco.

- Certificato di abitabilità Prot. 5751 del 04/02/2020 relativo alla concessione edilizia in sanatoria.

Si è verificata la conformità fra lo stato dei luoghi e i progetti approvati ad eccezione di un abuso edilizio, di seguito descritto.

Una volta sanato l'abuso l'immobile risulterà regolare dal punto di vista edilizio.

Attualmente, quindi, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento NON è regolare dal punto di vista edilizio.

ABUSI EDILIZI

Porticato

Il progetto di cui alla DIA n. 08D/0107 del 26/06/2008 prevedeva la demolizione del garage concessionato esistente (Sub. 2), di dimensioni 5,3 m x 2,9 m e la costruzione, sullo stesso sedime, di un pergolato in legno aperto su tre lati, di dimensioni 4,5 m x 3,1 m.

Sia il garage, di cui al progetto approvato, che il pergolato, di cui alla suddetta DIA, erano previsti fino al confine della proprietà, sul lato Nord.

Di fatto è stata edificata una tettoia in legno, sempre aperta su tre lati e fino a confine, ma coperta con manto in tegole e grondaia perimetrale e per tutta la lunghezza della villetta, pari a circa 10 m.

Si tratta di una diversa e più rilevante tipologia edilizia e di una superficie coperta maggiore (pressoché doppia).

È da configurarsi, quindi, come abuso edilizio, a parere del sottoscritto non sanabile per il mancato rispetto della normativa vigente in materia di confini.

La rimessa in pristino prevede la completa demolizione della tettoia.

Nota: il costo per l'eventuale ricostruzione del pergolato come da progetto approvato, non viene computato in quanto compensato dall'incremento di valore che si verrebbe a creare.

Salto di quota fra cantina e taverna

Nei progetti depositati si rileva l'assenza di una sezione longitudinale del piano interrato, atta a rappresentare il fatto che il locale cantina-wc posto ad Ovest è più basso di circa 50 cm rispetto al locale taverna, al quale si accede mediante tre gradini. Sull'architrave del muro fra i due locali è presente una finestra, bassa e larga.

Dovrà essere depositata una pratica edilizia per la demolizione del porticato e la corretta rappresentazione grafica del salto di quota fra cantina e taverna.

Si stima un costo complessivo per demolizione, sgombero materiale, ripristino del muro di facciata eventuale costo di sanatoria e spese tecniche di 12.000,00 €.



Nella taverna al piano interrato sono presenti: una cucina completa di attacchi e un camino, non rappresentati nei progetti edilizi.

È verosimile che non siano autorizzati né autorizzabili, per il mancato rispetto dei requisiti edilizi, igienico e sanitari (altezza interna, rapporto aeroilluminometrico, corretta areazione interna, assenza di verifica e di conformità della canna fumaria del camino).

SITUAZIONE CATASTALE

Il compendio oggetto di stima si compone di:

- Sub. 1 categoria A/2 villetta con ripostiglio. Si è riscontrata la conformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione del locale bagno, denominato ripostiglio nella planimetria catastale.
- Sub. 2 categoria C/6 garage. NON si è riscontrata la conformità fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in quanto al posto del garage (C/6) è presente la tettoia in legno descritta al punto precedente; quindi una diversa categoria catastale (C/7) è una diversa conformazione catastale.

Una volta eseguita la rimessa in pristino:

- il Sub.1 dovrà essere modificato, indicando il bagno al posto del ripostiglio.
- il Sub. 2 dovrà essere riaccatastato con l'esatta rappresentazione grafica e la corretta categoria catastale.

Attualmente, quindi, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento NON è conforme alle planimetrie catastali.

DIVISIBILITA'

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villetta ad un piano con sottotetto e annessi esterni. Non risulta divisibile. Pertanto, viene trattato come un lotto unico.

DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione

Trattasi di villetta singola, fronte strada, ad un piano fuori terra, oltre a sottotetto e interrato, completamente recintata, risalente agli anni 60/70, sopraelevata negli anni successivi.

L'immobile è composto da:

- al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, veranda. Altezza interna 2,9 m.
- al piano sottotetto da soffitta, disbrigo, bagno, disimpegno e terrazzo. Altezza interna da 0,6 in gronda a 2,3 m in colmo.
- al piano interrato da cantina, wc e taverna. Altezza interna da 2 m a 2,3 m.
- Scala di collegamento interna a tutti i piani.

Ubicazione

L'immobile è ubicato in via Vicenza, 8 a San Giovanni Lupatoto (VR), in zona semicentrale, residenziale e consolidata.



La zona è caratterizzata da edifici bassi e da villette, poste a distanza ravvicinata le une dalle altre (distanza autorizzate all'epoca, ma inferiore a quella imposta dalle vigenti norme).

Confini

Il lotto di terreno identificato al C.T. foglio 11 – Particella 1145 confina in senso NESO con particella 789, strada via Vicenza, particella 1144, particella 833.

Consistenza commerciale

Tipologia	Piano	Consistenza (mq)	Coeff. di ragguaglio	Superficie (mq)
Villa	T	88,3	1,00	88,3
Veranda	T	6,0	0,50	3,0
Soffitta	1	24,0	0,25	6,0
Sottotetto: disbrigo, wc	1	41,4	0,50	20,7
Terrazzo	1	19,1	0,25	4,8
Cantina e taverna	S1	55,0	0,50	27,5
Magazzino	T	9,0	0,25	2,3
Giardino	T	135,0	0,10	13,5
Totale				166,0

Nota: la tettoia in legno, abusiva, non viene considerata nel computo delle superficie commerciale; viene però considerata la superficie di terreno di sedime della stessa.

Componenti edilizie, impiantistiche e finiture

L'immobile è stato edificato nel 1962 e successivamente sopraelevato e ampliato.

Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione e sono di tipologia media.

La struttura è mista in cemento armato e muratura portante, di tipologia standard.

I solai di piano e di copertura sono in laterocemento.

Stante l'epoca di costruzione l'immobile non risponde alle vigenti norme antisismiche (NTC 2018).

Il manto di copertura è tegole.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e tapparelle.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburate.

Internamente è intonacato e tinteggiato.

I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica.

Il piano interrato è pavimentato, intonaco a rustico e tinteggiato.

In taverna è presente un camino.

La scala che scende al piano interrato è in legno, a chiocciola.

Lo scoperto esterno è pavimentato.

La recinzione esterna è perimetrali sui quattro lati ed è di tipo metallico tinteggiato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, a gas metano, con due caldaie, una al piano terra e una al piano primo, con radiatori in ghisa.

L'impianto di raffrescamento è diviso fra il piano terra e il piano primo, ciascuno con una moto condensante e uno split.

Il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica.



È dotato di vasca separatore dei grassi.
L'impianto elettrico è completo e sottotraccia.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è da ritenersi medio.

Si rilevano parziali e interventi manutentivi, atti al mantenimento dello stato in essere. Non si rilevano interventi di manutenzione straordinaria.

In copertura e sui muri della terrazza si rilevano segni di umidità attiva, presumibilmente dovuta a locali infiltrazioni.

L'immobile, nel suo complesso, necessita di un importante intervento di manutenzione ordinaria.

Risulta, comunque, abitato e abitabile.

Gli impianti sono utilizzati e funzionanti.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, né l'APE.

Il CTU ha provveduto ad effettuare un sopralluogo dell'immobile, senza effettuare collaudi statici o di funzionamento e di verifica delle rispondenze alle normative vigenti degli impianti.

DETERMINAZIONE DI STIMA

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato, si tratta di determinare il più probabile valore venale in un comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato.

Tra le numerose tecniche estimative, si ritiene la più indicata in questa sede, quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La domanda di unità immobiliari in acquisto è discreta.

I valori OMI di riferimento sono:

Comune di San Giovanni Lupatoto

Fascia/zona: Centrale/Capoluogo, comparti residenziali di Pozzo e Camacici e fasce edificate limitrofe:

- abitazioni civili stato normale: da 1.350,00 €/mq a 1.950,00 €/mq
- abitazioni di tipo economico stato normale: da 1.200,00 €/mq a 1.750,00 €/mq
- ville e villini stato normale: da 1.750,00 €/mq a 2.350,00 €/mq

I valori di mercato rilevati dal CTU sono in linea con i valori OMI.

L'immobile oggetto di stima, si ritiene penalizzato a causa della ridotta distanza dai confini con i lotti adiacenti, per tale motivo si considera il minimo dei valori OMI rilevati.

Si precisa che la stima, seppur considerando una superficie commerciale di riferimento, viene formulata a corpo e non a misura.



Valore di mercato = 166 mq x 1.650,00 €/mq = 273.900,00 €.

VALORE DELL'IMMOBILE PER LA VENDITA

Riduzioni di valore

Il compendio immobiliare non risulta regolare dal punto di vista edilizio e catastale. Gli oneri stimati per la sua regolarizzazione sono pari a 12.000,00 €.

Inoltre, trattandosi di un immobile vetusto viene considerata una riduzione di valore stimata in circa il 10% per l'assenza della garanzia per vizi.

Valore per la vendita (arrotondato) = 236.000,00 €.

NOTE FINALI

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.

Il Perito Estimatore
Ing. Enrico Firpo



Allegati:

- ✓ Documentazione fotografica.
- ✓ Catasto: visure e planimetrie catastali.
- ✓ Estratto di matrimonio.
- ✓ Certificato di stato di famiglia.
- ✓ Trascrizione accettazione eredità.
- ✓ Risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito a contratti registrati.
- ✓ Pratiche edilizie.

