

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	252/2025
Giudice	Dott. Francesco Fontana
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Elisa Zerbini - elisa.zerbini@gmail.com - 045.6661602

Custode Giudiziario

Avv. Cristina Caloi - cristinacaloi@adiutores.it - 045.8009314

SAGACEstudio
Elisa Zerbini architetto
via Ponte Pignolo 2 - 37129 Verona
c.f. ZRBLSE83T41E897A p.iva 02298530201
elisa.zerbini@gmail.com - elisa.zerbini@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1. LOTTO UNICO	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	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	11
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	11
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	11
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	13
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	13
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	15
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	15
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	15
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	17
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	20
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	20
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	21
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	21
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	21
D.1.13. Valutazione del lotto	21
D.1.13.1. Consistenza	21
D.1.13.2. Criteri di stima	22
D.1.13.3. Stima	22
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	23
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	23
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	24



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 252/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento su due livelli con annesso garage interrato
Ubicazione	Isola della Scala (VR), Via Verona n° 17/b
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Isola della Scala (VR), Foglio 33 mappale n° 1074 sub. 25-36
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 124.000,00
Stato di occupazione	Occupato dal sig. ██████████ con regolare contratto di locazione ad uso abitativo in essere
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione : € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Incluse quote di comproprietà B.C.N.C. sub. 3 - 81 - 85 - 86 - 90 -127-128



*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.*

Tribunale di Verona E.I. n. 252/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
Custode: Avv. Cristina Caloi



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestato al sig. [REDACTED]
nato a [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Il pignoramento colpisce un appartamento, disposta su due livelli inserito in un compendio condominiale sito nel comune di Isola della Scala (Vr) in via Verona n. 17/b, la proprietà include un auto in autorimessa al piano interrato.

Si è ritenuto opportuno creare un UNICO LOTTO in quanto la SUL dell'unità residenziale non consente un frazionamento, parallelamente l'autorimessa resta inclusa nel lotto di vendita poiché garantisce la dotazione urbanistica relativa ai P1 di zona. L'attuale conformazione, pertanto, non permette un frazionamento in più lotti che possa essere conveniente per la procedura.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Al sig. [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è così pervenuta:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Noto Gabriele in data 17/06/2009 rep. n. 10225/6965 trascritto a Verona il 06/07/2009 ai nn. 26082 R.G. 15725 R.P. da potere del sig. [REDACTED] (Vr) [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà del' immobile sito nel comune di Isola della Scala (Vr) di cui alla procedura in oggetto.

Al precedente proprietario, sig [REDACTED] l'immobile oggetto di pignoramento era così pervenuto:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Bianconi Maurizio in data 05/04/2000 rep. n. 73365 trascritto a Verona il 08/04/2000 ai nn. 13871 R.G. 9265



R.P. da potere della società [REDACTED] no (Vr) c.f. [REDACTED] nota di 1/1 di piena proprietà del' immobile sito nel comune di Isola della Scala (Vr) di cui alla procedura in oggetto.

Il sig. [REDACTED] risultava essere coniugato in regime di separazione dei beni sia all'atto dell'acquisto dei beni, stipulato in data 17/06/2009, sia alla data di notifica del pignoramento.

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

Il sig. [REDACTED] dal Certificato contestuale di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal comune di Desenzano del Garda (Bs), risulta residente con la propria famiglia [REDACTED] b [REDACTED].

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Verona n. 17/b nel comune di Isola della Scala (Vr). Confini: a Nord con il mappale n. 18, a Sud con i l mappale n. 500, ad Est con la via Verona ed a Ovest con i mappali n. 1068 - 1305 - 121;



Attualmente risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 33 mappale 1074 sub. 25**, categoria A/2, cl. 3, piano 1-2, via Verona n. 17/b, cons. 4,5 vani, sup. tot. 104 mq., sup. escluse aree scoperte 104 mq., rendita catastale € 371,85;
- N.C.E.U.: **foglio 33 mappale 1074 sub. 36**, categoria C/6, cl. 6, piano S1, via Verona, cons. 17 mq., sup. cat. Tot. 17 mq., rendita catastale € 58,82;

Si fa presente che , pur non essendo espressamente citato, nel pignoramento sono comprese le quote spettanti riferite ai **sub. 3 (corte)** B.C.N.C. ai subalterni 19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-98-99-100-101-102-103-104-121-106-107-108-109-110-111-112-113, **sub. 81 (corsia accesso garage)** B.C.N.C. ai subalterni dal 33 al 80, **sub. 85 (vano scala)** B.C.N.C. ai subalterni 23-24-25-26, **sub. 86 (scala-montacarichi)** B.C.N.C. ai subalterni 23-24-25-26, **sub. 90 (cavedio)** B.C.N.C. ai subalterni 23-24-25-26, **sub. 127 (scivolo)** B.C.N.C. ai subalterni dal 33 al 80 e **sub. 128 (scivolo)** B.C.N.C. ai subalterni dal 33 al 80.

N.B. Si è rilevato come il subalterno 3 (B.C.N.C. corte), pur essendo ancora in elenco subalterni, sia stato frazionato nei sub. 13 - 14 - 123 - 124 - 125 - 126 Aree Urbane e subalterno 16 ;

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile oggetto di perizia si colloca, nella porzione nord del centro storico del comune di Isola della Scala (Vr), in zona a carattere residenziale. Gli edifici dell'abitato sono principalmente case bi/trifamiliari o complessi residenziali. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali. Il centro più vicino risulta essere quello di Isola della Scala (Vr). Nelle immediate vicinanze dell'abitazione è presente una zona a parcheggio ed un'area a verde pubblico. Si precisa che il compendio residenziale, entro cui è inserito il bene pignorato, si caratterizza per destinazione mista commerciale/residenziale.



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

Piena proprietà di appartamento disposto su due livelli con annesso garage al piano interrato il tutto sito in Via Verona n. 17/b, Isola della Scala (Vr). Il compendio condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di perizia, composto da abitazioni ed attività commerciali, nasce dalla recupero con cambio d'uso di un edificio esistente adibito ad ex Consorzio Agrario Interprovinciale di Verona e Vicenza.

La proprietà si compone di un appartamento, disposto su due livelli, piano primo e piano sottotetto, così distribuito: al piano primo ingresso/soggiorno con balcone, cucina abitabile, ripostiglio e bagno con finestra su cavedio, al piano sottotetto la zona notte composta da tre vani di cui uno ad uso camera da letto, con affaccio su balcone a tasca, e gli altri due ad uso soffitta ed un bagno finestrato. La proprietà include inoltre un box auto in autorimessa collettiva collocato al piano interrato. L'intera proprietà si estende su una superficie lorda complessiva di circa 160,00 mq di cui 100,00 mq circa destinati all'abitazione, 14,00 mq a balconi, 27,00 a locali accessori/soffitta e 16,00 mq a garage.



Ingresso/Soggiorno



Cucina



L'accesso alla proprietà avviene dalla via pubblica attraversando l'area a parcheggio esterna contornata da un percorso porticato che distribuisce le risalite esterne condominiali (scala elicoidale con ascensore centrale) che al piano primo, distribuiscono l'accesso alle singole unità (circa 4 per scala). L'ingresso all'abitazione avviene, al piano primo, per mezzo di un portoncino blindato che apre direttamente sulla zona soggiorno dotata di una grande finestra che affaccia sul balcone.



Bagno p.primo



Balcone p.primo

Dal soggiorno si accede: alla cucina abitabile, illuminata per mezzo di una finestra; al disimpegno cieco che distribuisce la zona servizi di piano, e quindi al bagno completo di lavabo, wc, vasca con doccino e ad un piccolo



Bagno p. secondo



Camera matrimoniale p. secondo



ripostiglio predisposto per uso lavanderia. Frontalmente alla porta d'ingresso principale si colloca la scala in ferro e metallo a giorno che conduce alla zona notte posta al piano secondo, ovvero sottotetto.

Dal disimpegno della zona notte si accede alla camera da letto matrimoniale dotata di apertura verso un terrazzo a tasca in copertura; una stanza cieca ad uso soffitta (attualmente utilizzata come camera da letto singola); un'ulteriore stanza ad uso soffitta con finestra sul cavedio (attualmente utilizzata come camera da letto); un bagno di piano, con finestra su cavedio di discrete dimensioni dotato di lavabo, wc, bidet e doccia con box vetrato.



Terrazzo p.secondo



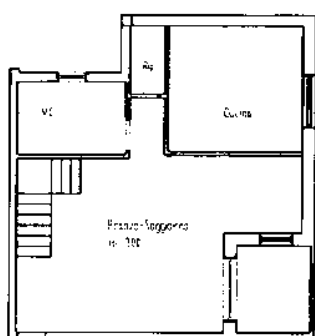
Garage p. interrato

Per mezzo delle scale comuni, collocate al piano terra del fabbricato, si accede al piano interrato dove è posizionato il box auto di proprietà. L'autorimessa è dotata di portone basculante in metallo con apertura manuale, pavimento in battuto di cemento, parete in blocchi di cls e soffitto in lastre predalles. E' presente inoltre l'impianto elettrico a vista con punto luce centrale.

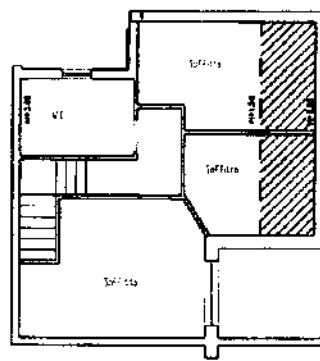
L'intera abitazione è dotata di serramenti esterni in legno con vetro-camera e sistema di oscuramento con tapparelle in pvc con cassonetti a scomparsa. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas collocata nella zona soggiorno con impianto radiante a pavimento al piano secondo e distribuzione con termoarredi e termosifoni nei bagni e al piano sottotetto. I



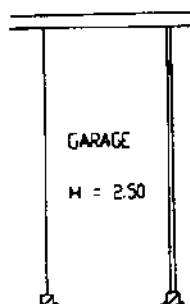
pavimenti sono finiti con mattonelle di ceramica in tutta la zona giorno e nei bagni. I bagni sono completati con rivestimento in ceramica fino a circa 210 cm di altezza. In tutta la zona notte, sottotetto, è posato un parquet a listoni con posa a correre. Il piano secondo presenta un soffitto in legno con struttura a vista in tutti i locali, compreso il bagno. E' presente inoltre un impianto di condizionamento con split interni posti nel soggiorno e nelle camere al piano sottotetto e macchinari esterni collocati nel terrazzo a tasca. Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono riscontrate sufficienti condizioni di mantenimento e conservazione dell'immobile anche se le finiture risultano un datate. Da segnalare alcune macchie di muffa nella parte più bassa del soffitto a botte, nei locali soffitta al piano sottotetto. Si è rilevato inoltre il lieve dell'intonaco nella parte bassa della parete del corridoio a confine con la doccia del bagno dovuto probabilmente ad un'infiltrazione d'acqua della stessa doccia.



Abitazione p. primo - sub. 25



Abitazione p. secondo - sub. 25



Garage p. Interrato - sub. 36



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

Nel pignoramento, anche se non esplicitamente citati, sono compresi, per le quote di diritto spettanti, i **sub. 3 (corte)** B.C.N.C. ai subalterni 19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-98-99-100-101-102-103-104-121-106-107-108-109-110-111-112-113, **sub. 81 (corsia accesso garage)** B.C.N.C. ai subalterni dal 33 al 80, **sub. 85 (vano scala)** B.C.N.C. ai subalterni 23-24-25-26, **sub. 86 (scala-montacarichi)** B.C.N.C. ai subalterni 23-24-25-26, **sub. 90 (cavedio)** B.C.N.C. ai subalterni 23-24-25-26, **sub. 127 (scivolo)** B.C.N.C. ai subalterni dal 33 al 80 e **sub. 128 (scivolo)** B.C.N.C. ai subalterni dal 33 al 80.

N.B. Si è rilevato come il subalterno 3 (B.C.N.C. corte), pur essendo ancora in elenco subalterni, sia stato frazionato nei sub. 13 - 14 - 123 - 124 - 125 - 126 Aree Urbane e subalterno 16 ;

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

L'accesso alla proprietà avviene dalla via pubblica (via Verona), attraversano l'area a parcheggio esterna contornata da un percorso porticato che distribuisce le risalite esterne condominiali (sub. 85 - 86) che al piano primo, distribuiscono l'accesso ai corridoi di accesso alle singola unità (circa 4 per scala).

Sempre dalla via pubblica (via Verona) mediante una doppia rampa carraia con apertura automatizzata si accede all'autorimessa interrata dove è presente il box di proprietà. L' autorimessa è raggiungibile anche pedonalmente, mediante il vano scala esterno che conduce all'appartamento.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come meglio descritto nel CDU allegato, rilasciato dal Comune di Isola della Scala (Vr), visto il vigente Strumento Urbanistico, P.R.G. (Piano Regolatore Generale), P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e P.I. (Piano degli Interventi)



si certifica che l'immobile sito in Comune di Isola della Scala (Vr), distinto al Catasto Fabbricati Foglio 33 Mappale 1074 (sub 25 - 36) ricade:

_ **Piano degli Interventi vigente** nel seguente modo:

- Zona C1 PR/3 Residenziale di completamento con Piano di Recupero esistente – Art. 14;
- Schede B - Edifici o complessi di interesse storico/ambientale n. 21-Art. 11.12;
- Obbligo di strumento attuativo – Art. 2.4;
- Zona P/75 Aree a parcheggio esistente – Art. 20.5;
- Vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (D. Lgs. 42/2004 art. 142) – Art. 39;
- Ambiti prioritari per la protezione del suolo – Art. 19.2;
- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021 - Zona 3 – Art. 36;
- Ambiti Territoriali Omogenei - ATO 03 Residenziale di Isola della Scala- Art. 4.

_ **Piano di Assetto del Territorio approvato**, le seguenti ulteriori zonizzazioni:

- Idrografia (corsi d'acqua R.D. 368/1904 e R.D. n. 523/1904) – Art. 5.6.6.1 (Carta dei Vincoli);
- Edifici e manufatti di valore storico testimoniale – Art. 6.3 (Carta delle Invarianti);
- Area idonea a condizione – Art. 7.1 (Carta delle Fragilità);
- Edificio vincolato di livello comunale – Art. 6.3 (Carta della Trasformabilità);
- Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale – Art. 11.2.1 (Carta della Trasformabilità);

_ **Variente n. 1 al Piano di Assetto del Territorio approvata**, le seguenti ulteriori indicazioni:

- Rientra negli ambiti di urbanizzazione consolidata.



D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta **NON CONFORME** oltre che con lo stato dei luoghi, anche con l'ultimo stato approvato dal punto di vista urbanistico.

Tali non conformità andranno aggiornate successivamente alla presentazione delle pratiche edilizie descritte nel paragrafo seguente (D.1.6.).

Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono stimate in 1.500,00 €.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura risulta ristrutturato e variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Isola della Scala (Vr):

- **Concessione per l'esecuzione di opere n. 13/98 prat. n.116/97 del 21/02/1998** per lavori di cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione al piano primo del fabbricato esistente in esecuzione al Piano di Recupero di Iniziativa Privata area "ex Consorzio Agrario Interprovinciale di Verona e Vicenza" autorizzato in data 10/0'5/1997 prot. 5666 a Noe della ditta S.P.M. San Pietro Mobili s.r.l. ;
- **Concessione per l'esecuzione di opere n. 63/2000 prat. n.116/97 del 04/10/2000 in variante interna e sanatoria poggolo alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 13/98 prat. n.116/97 del 21/02/1998** per lavori di cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione al piano primo del fabbricato esistente in esecuzione al Piano di Recupero di Iniziativa Privata area "ex Consorzio Agrario Interprovinciale di Verona e Vicenza" autorizzato in data 10/0'5/1997 prot. 5666 a Noe della ditta S.P.M. San Pietro Mobili s.r.l. ;



-
- **Certificato di Abitabilità n. 92/2000 prat. n. 116/97 reg. conc. n. 13/98 del 27/11/2000** riferito al fabbricato ad uso abitazione di proprietà della ditta EDERA COSTRUZIONI s.r.l.

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati nella Concessione in Variante (n.63/2000 prot. n. 116/97 del 14/10/2000), presso il comune di Isola della Scala (Vr), risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi. Nello specifico si è rilevato quanto di seguito:

Al piano primo

- _ La cucina non è stata realizzata "a vista" entro lo spazio soggiorno/cucina ma è collocata all'interno del locale con destinazione con destinazione urbanistica "letto";
- _ Non corretta distribuzione del vano disimpegno, dal quale da progetto in variante avrebbe dovuto consentire l'accesso oltre che al bagno e ripostiglio anche alla camera da letto;
- _ presenza di un vano porta non autorizzato per l'accesso all'attuale cucina.

Al piano secondo/sottotetto

- _ Le finestre che affacciano nel cavedio risultano avere dimensioni differenti rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici depositati;
- _ Nella camera a soffitta con apertura sul cavedio risulta indicato in copertura un velux che non è stato realizzato;
- _ Si segnala un utilizzo non coerente rispetto alla destinazione d'uso dei locali, come da concessione.

Le irregolarità sopra rilevate potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica in sanatoria per opere difformi allo stato concesso.

Le spese per la presentazione della pratica sono stimate in 3.000,00 € escluse eventuali sanzioni ed oneri.



D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultava regolarmente occupato dal sig. Danca Rafael nato in Romania il 24/04/1989 c.f. DNCRFL89D29Z129Q con la propria famiglia in virtù di un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/12/2021 con scadenza al 30/11/2025 (registrato in data 18/12/2021 al n. 14479 serie 3T - anno 2021) e successivamente prorogato fino al 30/11/2029 con registrazione presso l'Agenzia delle Entrate in data 19/12/2025 - prot. 25121918261618746 - 000001.

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

Come accertato dall'analisi della cronologia degli eventi il contratto di locazione risulta **OPPONIBILE alla procedura** in quanto registrato originariamente in data 18/12/2021 (successivamente rinnovato in data 19/12/2025) con scadenza in data 30/11/2025 quindi antecedentemente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 11/11/2025.

Per la definizione della congruità del canone attualmente applicato:

_ Si è proceduto alla verifica e confronto con riferimento alle convenzioni ex art. 2, comma 3, L-431/1998, i quali consentono variazioni delle condizioni contrattuali (valore del canone o durata dello stesso), sulla base di quanto stabilito in appositi accordi territoriali definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative;

_ Si è utilizzato come riferimento univoco l'accordo territoriale per il Comune di Verona, relativo alle locazioni a canone agevolato, ai sensi dell'art. 2 comma 3, della Legge n. 431/98, fra la organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative a livello locale in rappresentanza, rispettivamente, delle proprietà (A.P.E., U.P.P.I.) e degli inquilini (S.U.N.I.A., S.I.C.E.T., U.N.I.A.T.) attualmente depositati. Si è utilizzato l'accordo territoriale del Comune di



Verona in quanto i comuni più vicini come area territoriale non hanno accordi aggiornati al D.M. 16 gennaio 2017;

_ Si è proceduto, successivamente alla definizione del canone congruo parametrizzato entro i valori attesi, all'aggiornamento dei risultati nella misura della variazione degli indici I.S.T.A.T a decorrere dal mese di Giugno 2019, così come definito nel art. 4, del paragrafo introduttivo dell'Accordo contratti tipo;

Tabella di calcolo superficie locativa - art. 5
Accordo Territoriale Comune di Verona (VR), e succ. art. 6 dei Criteri Generali

Descrizione	Sup. reale calpestabile in mq	coefficiente	sup.Convenzionale in mq
Unità immobiliare abitativa principale come definita dalla lett. a) dell'art. 5 del dell'Accordo territoriale:	108,35	100%	108,35
Vani accessori a servizio indiretto dei vani principale, quali soffitte, cantine, verande e simili, comunicanti con vani principali, come da lett. b) art. 5	0,00	50%	0
Autorimesse e box, come da lett. b) art. 5	18,22	50%	9,11
Vani accessori a servizio indiretto dei vani principale, quali soffitte, cantine, verande e simili, non comunicanti con vani principali, come da lett. b) art. 5	0,00	25%	0
Balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare fino a 25 mq qualora comunicanti ai vani principali, come da lett. c) art. 5:	11,98	30%	3,594
Come sopra eccedenza ai 25 mq	0,00	10%	0
Balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare fino a 25 mq qualora non comunicanti ai vani principali, come da lett. c) art. 5:	0,00	15%	0
Come sopra eccedenza ai 25 mq	0,00	10%	0
TOTALE SUPERFICIE EQ.	-	-	121,054



Immobile oggetto di valutazione	Subfascia identificata ALLEGATO 3	MqE	Valore x Area Omogenea €/mq	Canone
Comune di Isola della Scala - Fg. 33 m.n.1074 sub. 25-36	Media	121,054	4,02 €	486,64 €

Area omogenea individuata, ritenuta equivalente per servizi e posizione rispetto il centro di Isola della Scala, con riferimento alla Tabella per Valori per area omogenea del Comune di Verona: 5.QUARTIERI RESIDENZIALI A SUD-SUD/OVEST - subfascia media per Valore minimo

Adeguamenti		Canone	Incidenza	Maggiorazione
Come da art 6) - Criteri Generali Accordo territoriale Comune Verona	Immobili < 65,00 mq (+10%)	486,64 €	0%	0,00 €
	Immobili < 65,00 mq (aumento per allegato 4)	486,64 €	0%	0,00 €
	Immobili > 65,00 mq (aumento per allegato 4)	486,64 €	30%	145,99 €
	Dotazione mobilio (+30%)	486,64 €	0%	0,00 €
	Variazione indici ISTAT dal 01/06/2019 al 18/12/2021	632,63 €	ALLEGATO RIVALUTAZIONE	654,14 €

CANONE CONGRUO DEFINITO: 654,14€/mese (7.849,68 €/anno)

Alla luce di quanto sopra esplicitato si comunica che **l'attuale canone di affitto (500,00 €/ mese) risulta NON CONGRUO** rispetto al valore di canone concordato calcolato **ma allo stesso tempo NON VILE** in quanto non inferiore di un terzo al giusto canone di locazione ($654,14 \text{ €} / 3 = 218,04 \times 2 = 436,09 \text{ €} < 500,00 \text{ €}$).

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Noto Gabriele in data 17/06/2009 rep. n. 10226/6966 a favore di



Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. con sede in Vicenza (Vi) - C.F. 00204010243 contro [REDACTED]

[REDACTED] iscritta a Verona in data 06/07/2009 ai nn. R.P. 5602 - R.G. 26083

importo ipoteca: € 260.000,00

importo capitale: € 130.000,00

Durata: 27 anni

Colpisce i seguenti immobili oggetto di pignoramento: Foglio 33 mappale 1074 subalterni 25 - 36 per la quota di 1/1 di piena proprietà;

2. **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da Agenzia delle Entrate - Riscossione s.p.a. con sede in Roma a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002 (Domicilio Ipotecario eletto via Cefaloinia, 49 - Brescia) contro il sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] iscritta a Verona in data 15/11/2023 ai nn. 5982/2223

Importo capitale: € 80.100,33

Importo totale: € 160.200,66

Colpisce i seguenti immobili oggetto di pignoramento: Foglio 33 mappale 1074 subalterni 25 - 36 per la quota di 1/1 di piena proprietà;

3. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di AMCO. -Asset Management Company s.p.a. con sede in Milano (Mi) - C.F. 05828330638 contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 29/10/2025 repertorio n. 8926, trascritto a Verona in data 11/11/2025 ai nn. R.P. n. 34022 R.G. n. 46605.



Colpisce i seguenti immobili oggetto di pignoramento: Foglio 33 mappale 1074 subalterni 25 - 36 per la quota di 1/1 di piena proprietà;

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

1. **Costituzione di diritti reali (servitù di passo pedonale)** derivante da atto tra vivi a firma del Notaio Marino Maurizio in data 21/06/1999 rep. n. 53337 a favore di S.P.M. San Pietro Immobili s.r.l. con sede in Sanguinetto (Vr) - C.F. 00715820239, Supermercato Isolano s.r.l. con sede in Isola della Scala (Vr) C.F. 00618300230, Edera Costruzioni s.r.l. con sede in Castel d'Azzano (Vr) C.F. 02393770231 e Gozzi Filippo nato il 26/08/1966 a Isola della Scala (Vr) C.F. GZZFPP66M26E349W contro Supermercato Isolano s.r.l. con sede in Isola della Scala (Vr) C.F. 00618300230 trascritta a Verona in data 06/07/1999 ai nn. R.P. 15486 - R.G. 23706.

(LA SOCIETA' SUPERMERCATO ISOLANO S.R.L. COSTITUISCE, CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, A CARICO DELL'AREA DI SUA PROPRIETA' DISTINTA CON IL MAPPAL 1074 SUB. 14 ED A FAVORE DELLA RESTANTE PROPRIETA' DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE, SERVITU' DI PASSO PEDONALE CON DIVIETO DI POSIZIONARE CARRELLI-SPESA IN MANIERA CHE LO SPAZIO RIMANGA LIBERO DA QUALSIASI OGGETTO IN QUANTO SU TALE SUPERFICIE E' CONSENTITO SOLO IL TRANSITO PEDONALE).

Colpisce, oltre ad altri, anche i seguenti immobili oggetto di pignoramento: Foglio 33 mappale 1074 subalterni 25 - 36;

2. **Costituzione di diritti reali (servitù di passo pedonale)** derivante da atto tra vivi a firma del Notaio Marino Maurizio in data 21/06/1999 rep. n. 53337 a favore di S.P.M. San Pietro Immobili s.r.l. con sede in Sanguinetto (Vr) - C.F. 00715820239, Edera Costruzioni s.r.l. con sede in Castel d'Azzano (Vr) C.F. 02393770231 e Gozzi Filippo nato il 26/08/1966 a Isola della Scala (Vr) C.F. GZZFPP66M26E349W contro Supermercato Isolano s.r.l. con sede in Isola della Scala (Vr) C.F. 00618300230, S.P.M. San Pietro Immobili s.r.l. con sede in Sanguinetto (Vr) - C.F. 00715820239, Edera Costruzioni s.r.l. con sede in Castel d'Azzano (Vr) C.F. 02393770231 e Gozzi Filippo nato il 26/08/1966 a



Isola della Scala (Vr) C.F. GZZFPP66M26E349W trascritta a Verona in data 06/07/1999 ai nn. R.P. 15488 - R.G. 23708.

(LE SCALE DI ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI MAPPALI 1074 SUB. 7 E 1074 SUB. 19 USQUE 31 SONO STATE REALIZZATE SULL'AREA COMUNE, MAPPALE 1074 SUB. 3, CON UNA PASSERELLA DI COLLEGAMENTO SOPRAELEVATA CHE ATTRAVERSA LE AREE DISTINTE CON IL MAPPALE 1074 SUBALTERNI 13 E 14E SULLE QUALI VIENE COSTITUITA, CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, DAI RISPETTIVI PROPRIETARI, IDONEA SERVITU').

**Colpisce, oltre ad altri, anche i seguenti immobili oggetto di pignoramento:
Foglio 33 mappale 1074 subalterno 25 ;**

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

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

Nessuno;

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I Beni fanno parte di un complesso residenziale denominato “**Condominio PALLADIO**” amministrato dalla **STUDIO ONDATEK s.n.c.** con sede in Erbè (tel. 320.2181686 - mail segreteria@ondatek.it - pec ondatek@raccomandatadigitale.eu).

L'attuale proprietà non risulta in regola con il pagamento delle spese condominiali per un importo di € 333,32 riferite all'esercizio ordinario 2025/2026. (a carico dell'acquirente ai sensi dell'Art. 63 comma 4 c.p.c.).

Le spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente sono le seguenti:

- **Bilancio consuntivo - Esercizio ordinario 2024/2025** delle spese approvato per una **somma di € 640,50**
- **Bilancio preventivo - Esercizio ordinario 2025/2026** delle spese approvato per una **somma di € 666,78**



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

Nessuno;

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.1.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficient e	superficie commerciale
Appartamento	mq	100,53	1,00	100,53
Terrazzo p.primo	mq	6,43	0,25	1,61
Terazzo p.sottotetto	mq	8,41	0,25	2,10
Locali accessori (soffitta)	mq	27,72	0,35	9,70
Garage	mq	16,70	0,50	8,35
totale abitazione		159,79		122,29



D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare del comune di ISOLA DELLA SCALA, analisi dei dati comparativi delle compravendite immobiliari similari per categoria residenziale estratti dal sistema AdE - OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati compresi tra i mesi di Giugno 2024 e Settembre 2025, valori dichiarati tramite piattaforma Stimatrix per la zona:

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2025 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitazioni Civili	1.100,00 €	1.500,00 €	1.100,00 €
Borsino Immobiliare - Abitaz. In stabili fascia media	1.108,00 €	1.801,00 €	1.108,00 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Giugno 2024)		987,65 €	987,65 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Settembre 2025)		1.394,42 €	1.394,42 €
Valori immobiliari dichiarati da piattaforma Stimatrix		941,95 €	941,95 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.106,40 €

D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Appartamento su due livelli con garage	122,29	1.106,40 €	135.301,66 €
	totale			135.301,66 €



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 3.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5%	€ 6.765,10

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 124.036,56
Si arrotonda a	€ 124.000,00

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

Verona, 15/05/2026

Il Perito Stimatore
Arch. Elisa Zerbini



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio
- E.3. Certificato contestuale di Residenza e di Stato Famiglia
- E.4. Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali
- E.5. Visure storiche catastali aggiornate
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.12. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e contratto di locazione
- E.13. Copia spese condominiali



PLANIMETRIA CONI OTTICI - esterni p. terra

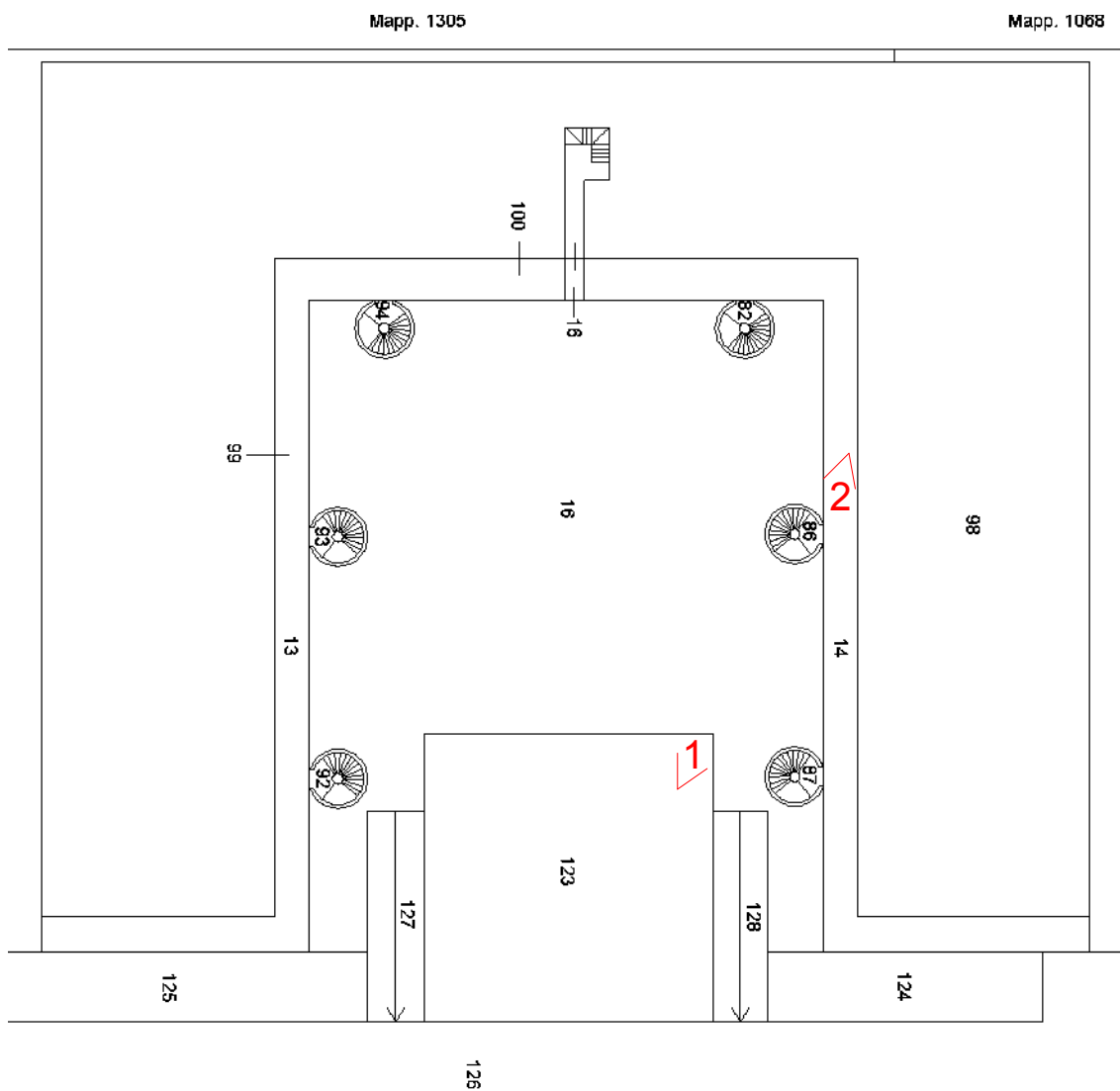


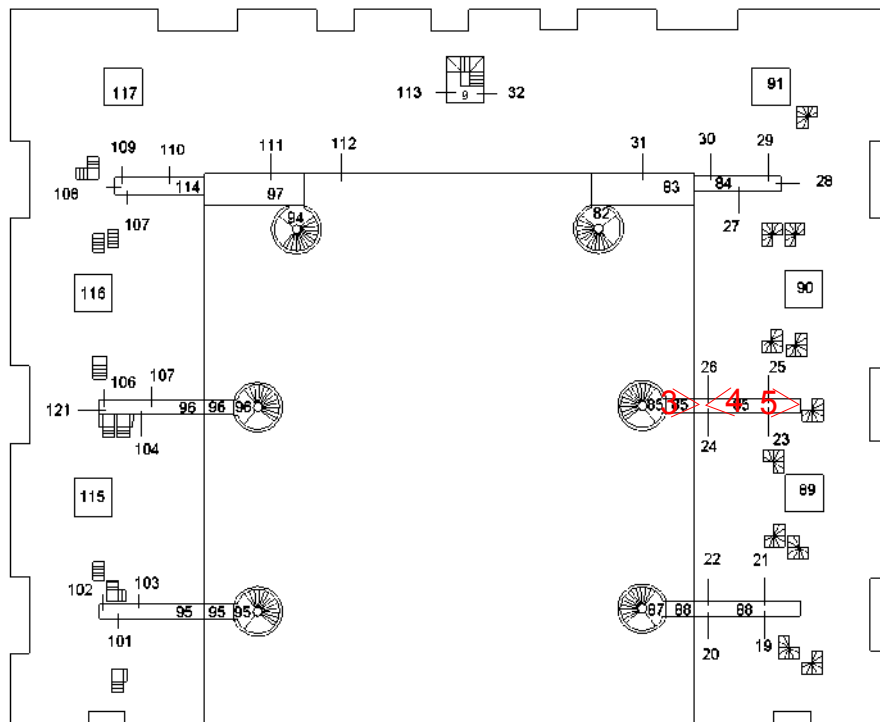


FOTO 1



FOTO 2

PLANIMETRIA CONI OTTICI - esterni p. primo



Tribunale di Verona E.I. n. 252/2025 R.E.
 Giudice: Dott. Francesco Fontana
 Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
 Custode: Avv. Cristina Caloi





FOTO 3



FOTO 4

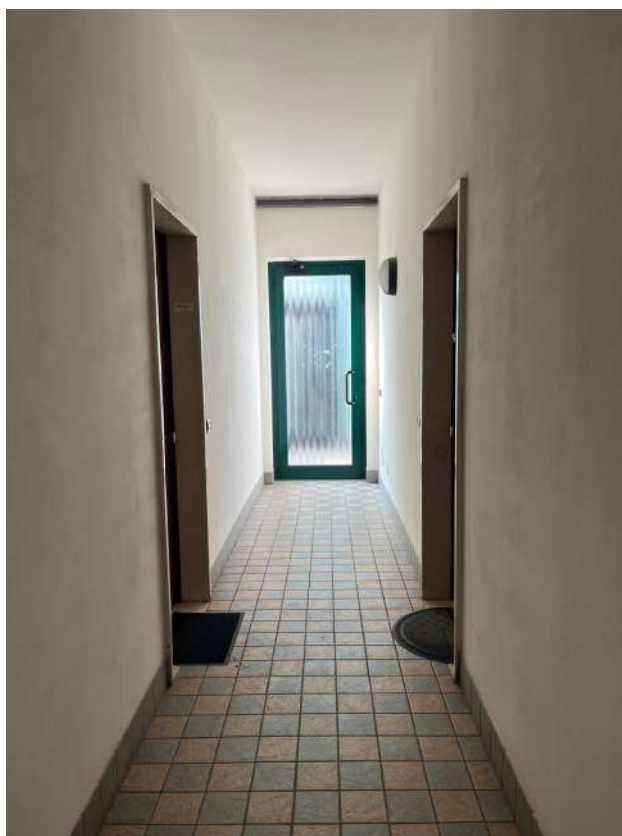
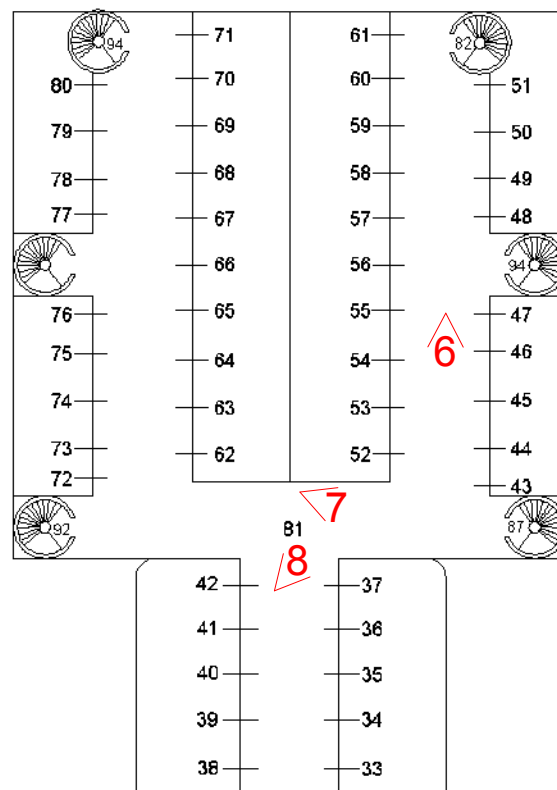


FOTO 5



Tribunale di Verona E.l. n. 252/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
Custode: Avv. Cristina Caloi



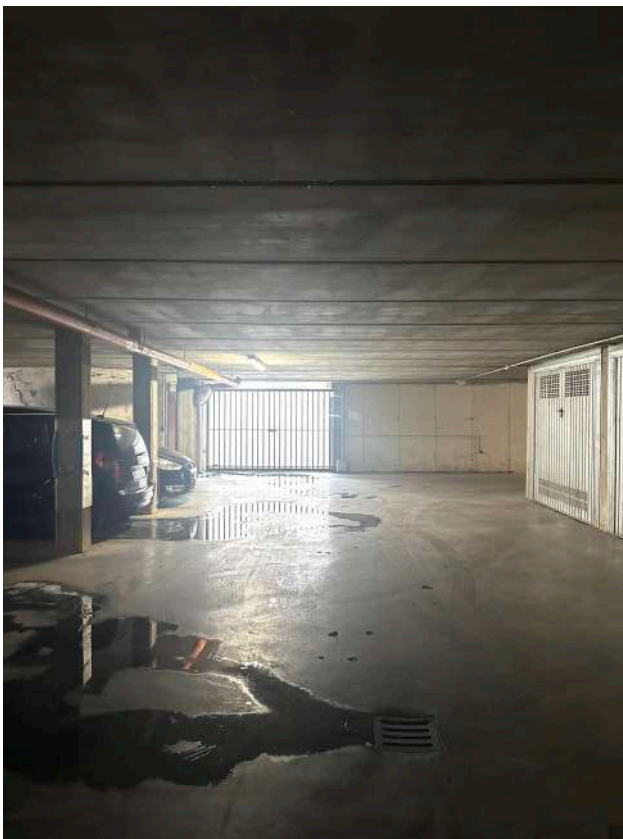


FOTO 6

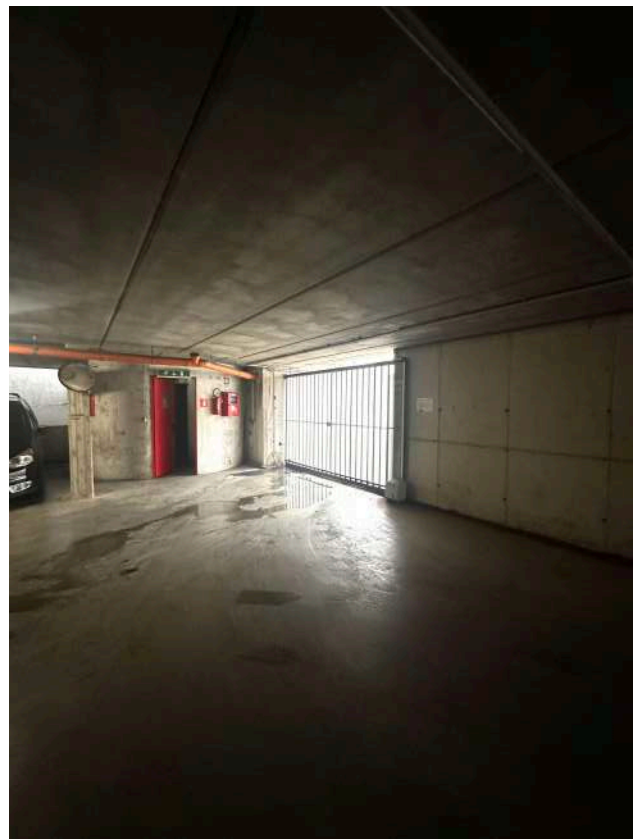


FOTO 7



FOTO 8



PLANIMETRIA CONI OTTICI - Appartamento _ p. primo

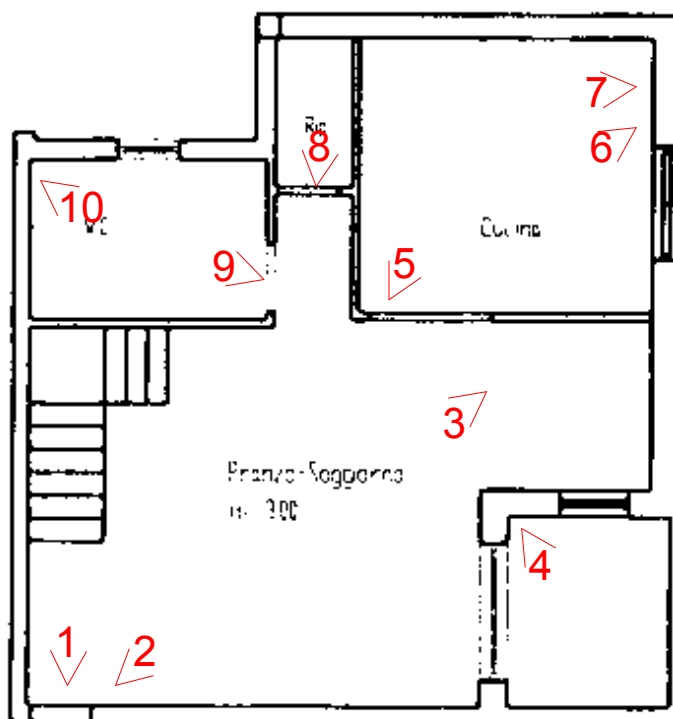




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8





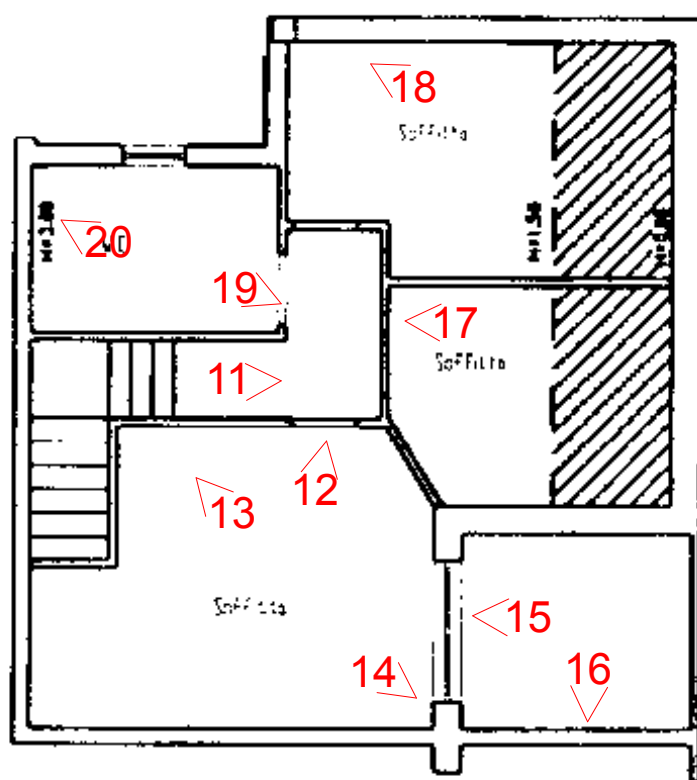
FOTO 9



FOTO 10



PLANIMETRIA CONI OTTICI - Appartamento _ p. secondo



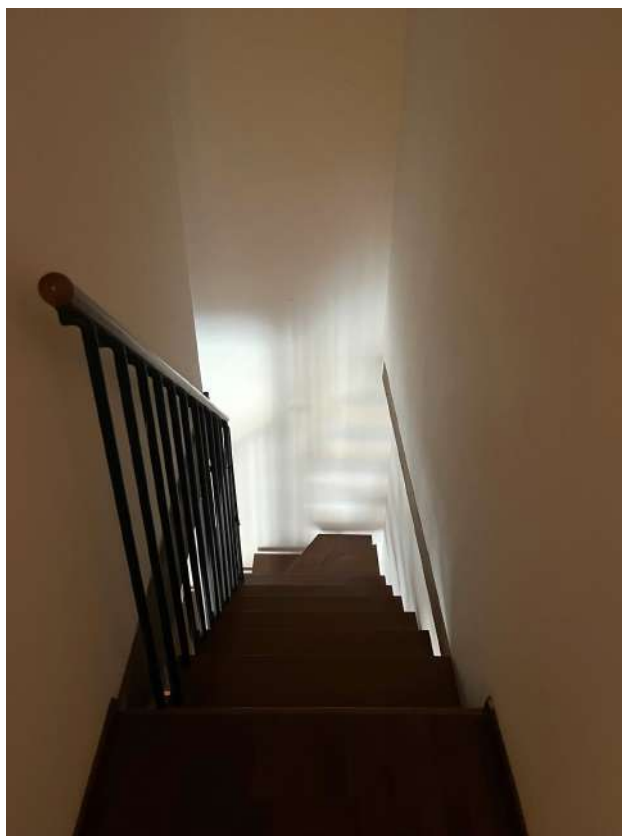


FOTO 11



FOTO 12





FOTO 13



FOTO 14





FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18





FOTO 19



FOTO 20



PLANIMETRIA CONI OTTICI - Box auto_ p. interrato

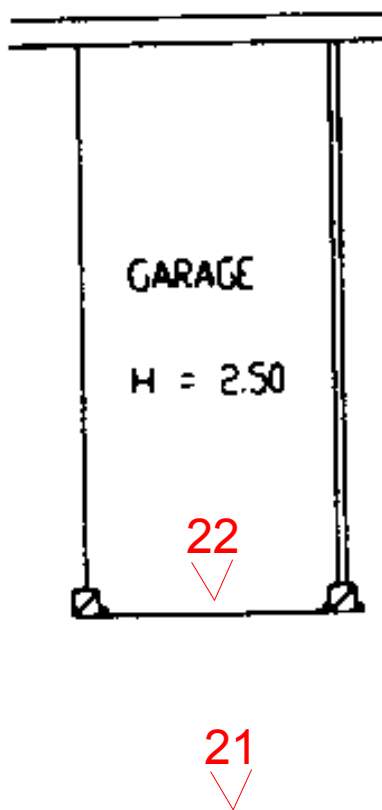




FOTO 21

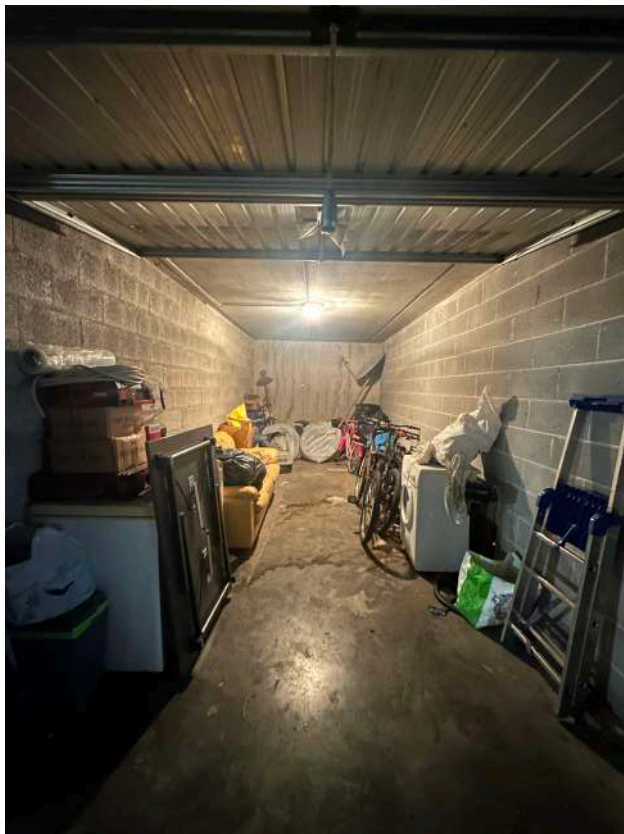


FOTO 22

