
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	Procedimento n. 310/2025 R.G.E.
Giudice	Dott. Francesco Fontana
Creditore Procedente	[REDACTED]
Contro	[REDACTED]
Custode Giudiziario	Avv. Caterina Tuppini



Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante via Calvi 5, Verona
Mail arch.galante@alice.it Tel 045.583096

Custode Giudiziario: Avv. Caterina Tuppini, via Farinati degli Uberti, 10 Verona
E-mail: c.tuppini@avvocatotuppini.it Tel 045.8301619



Sommario

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 - Proprietà.....	4
D.1.1	Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali.....	6
D.1.1.2	Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto.....	6
D.1.1.3	Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune.....	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	7
D.1.3.	Descrizione dei beni - Contesto.....	8
D.1.3.1	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	8
D.1.3.2.1	Dimensioni - L'immobile risulta così composto:.....	12
D.1.3.2.2	Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:.....	12
D.1.3.2.3	Componenti edilizie e finiture.....	13
D.1.3.2.4	Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile.....	14
D.1.3.2.5	Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile.....	14
D.1.3.2.6	Stralcio Planimetria Catastale immobile principale.....	15
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	16
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	16
D.1.4	Situazione Urbanistica della zona.....	17
D.1.5	Situazione Catastale dell'immobile.....	18
D.1.5.1	Giudizio di conformità Catastale dell'immobile.....	18
D.1.6	Situazione Edilizia dell'immobile.....	19
D.1.6.1	Giudizio di conformità edilizia -.....	20
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	21
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	21
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	21
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	21
D.1.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	21
D.1.8.2	Convenzione Edilizia.....	22
D.1.8.3	Determina di svincolo alla convenzione edilizia.....	25
D.1.8.4	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	26
D.1.8.5	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	26
D.1.8.6	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	26
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	27
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	27
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	27
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	28
D.1.13	Valutazione del lotto – Consistenza.....	28
D.1.13.1	Criteri di Stima.....	28
D.1.13.1.1	Fonti di Informazione.....	29
D.1.13.2	Rilievo di beni Comparabili:.....	29
D.1.13.2.1	Sintesi delle schede – Immobili comparabili.....	30
D.1.13.2.2	Valore scaturito.....	31
D.1.13.3	Adeguamenti e correzioni della Stima.....	31
D.1.13.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	31

Tribunale di Verona E.I. n. 310/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Caterina Tuppin



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	Procedimento n. 310/2025 RE
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena Proprietà dell'intero
Tipologia Immobile	Appartamento bilocale in piano rialzato e primo interrato con ingresso indipendente, corte privata, ampio vano cantina e autorimessa direttamente collegate
Ubicazione	Comune di Bevilacqua (Vr) via Papa Giovanni XXIII civico 249
Dati Catastali	Fg 5; Part 824; Sub 14, Cat A/2, vani 3,5, PT - Abitazione Fg 5; Part 824; Sub 30, Cat C/6, mq 18, S1 - Autorimessa
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€. 68.000,00 (sessantottomilaeuro)
Stato di occupazione	libero
Irregolarità Edilizie	Nessuna per gli immobili staggiti Lievi per la struttura condominiale
Irregolarità Catastali	Nessuna - Planimetria catastale aggiornata a cura della ctu
Esistenza di Formalità non cancellabili	Non note
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 la valutazione completa

Tribunale di Verona E.I. n. 310/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Caterina Tuppi



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto: Quota di 1000/1000 di intera piena Proprietà.

Con atto Giudiziario di pignoramento immobiliare del 28/11/2025, n. Rep. 9126/2025, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, registrato a Verona in data 24/12/2025, ai n. 54891 R.G. e 40139 R.P., veniva colpita il diritto di intera proprietà della quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

Lotto Unico NCEU Comune di Bevilacqua (Vr) via Papa Giovanni XXIII civico 249

Fg 5; Part 824; Sub 14, Cat A/2, vani 3,5, PT - Abitazione

Fg 5; Part 824; Sub 30, Cat C/6, mq 18, S1 - Autorimessa

A carico di:

C. DIVISIONI IN LOTTI - LOTTO UNICO

Trattandosi di immobile a destinazione abitativa con annesso locale autorimessa, composto da singola unità immobiliare in contesto condominiale residenziale, la Ctu predispone Lotto Unico dei beni pignorati, così composto:

Lotto Unico NCEU Comune di Bevilacqua (Vr) via Papa Giovanni XXIII civico 249

Fg 5; Part 824; Sub 14, Cat A/2; Classe 2; Vani 3,5

Sup. Cat. Tot 83 mq; Sup Tot Escl Aree scop. 80 mq; Rendita € 216,91

Fg 5; Part 824; Sub 30, Cat C/6, Classe 2; Cons. 18 mq

Sup. Cat. Tot. 21 mq; Rendita € 39,04

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di appartamento bilocale edificato nel 2002 sito al piano rialzato, termoautonomo, con ingresso indipendente, corte privata, ampio vano cantina e autorimessa direttamente collegate all'immobile. Il compendio si presenta in scarso stato manutentivo

D.1 LOTTO UNICO - Proprietà

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

Per **Atto di Compravendita** del 20/05/2019 a rogito del Notaio Michele Gavras con sede Legnano (Vr), n Rep 812/469 del Notaio Gavras, Trascritto presso l'agenzia del Territorio,



Servizi di Pubblicità Immobiliari in data 22/05/2019 ai n 20012 RG e 13667 RP per i beni contraddistinti al NCEU Comune di Bevilacqua (Vr) via Papa Giovanni XXIII civico 249

Fg 5; Part 824; Sub 14, Cat A/2, vani 3,5.

Fg 5; Part 824; Sub 30, Cat C/6, mq 18.

A Favore:

Contro:

Al ventennio i beni sono pervenuti ai precedenti proprietari come segue:

Per **Atto di Compravendita** del 29/04/2009 a rogito del Notaio Simonetta Doro di Lendinara (Ro), n Rep 43657/13860 del Notaio Doro, Trascritto presso l'agenzia del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliari in data 18/05/2009 ai n 18806 RG e 11475 RP per i beni contraddistinti al NCEU Comune di Bevilacqua (Vr)

Fg 5; Part 824; Sub 14, Cat A/2, vani 3,5.

Fg 5; Part 824; Sub 30, Cat C/6, mq 18.

A Favore:

Contro:

Per **Atto di Concessione di diritti reali a titolo oneroso**, Convenzione Edilizia per la cessione del diritto di proprietà per i terreni ricadente in zona PEEP, a firma del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), del 4 agosto 2000, rep. 87623, trascritto presso l'Ufficio delle Entrate di Verona il 08/08/2000 ai n. 31654 R.G. e 21474 R.P.

A Favore:

Contro:

Per i terreni su è stato edificato il condominio in cui insiste il bene staggito.

La Ctu segnala che per effetto della **Determina di Svincolo Reg. Gen. 77 del 07/05/2026**, come narrato nel cap. D.1.8.3 del presente elaborato che si richiama integralmente, emessa dal Comune di Bevilacqua il cui oggetto: "Rimozione dei vincoli convenzionali su immobile in diritto di piena proprietà sito in area PEEP (fg.5 mapp.824 sub.14 e sub.30). Presa d'atto determinazione del corrispettivo dovuto al Comune.", ha formalmente posto la



Rinuncia alla Prelazione sull'immobile a qualunque prezzo di vendita, pertanto detta Convenzione Edilizia si considera risolta.

Altresì si segnala: In riferimento all'atto di compravendita del 20/05/2019 a rogito del Notaio Michele Gavras con sede Legnano (Vr), n Rep 812/469 del Notaio Gavras e ai termini riportati in Convenzione Edilizia, la Ctu ho riscontrato il mancato inoltro al Comune di Bevilacqua, da parte del notaio Gavras della domanda di determinazione del prezzo di vendita e domanda di autorizzazione a rivendere l'immobile, al fine di ottenere il nulla osta alla cessione dell'immobile, nonché il nulla osta di rinuncia alla prelazione da parte del Comune di Bevilacqua. Segnalato prontamente al Notaio Gavras, lo stesso provvede in data 08/05/2026 ad inoltrare la richiesta a cui fa seguito il protocollo del Comune di Bevilacqua Prot. 3169 del 12/05/2026 in cui viene specificato che il prezzo di vendita dell'atto Notaio Gavras Rep 812/469 rispetta quanto previsto dalla convenzione e che il Comune non è interessato ad esercitare il diritto di prelazione.

D.1.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali

I beni staggiti trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli riportati in atto di compravendita a firma del Notaio Gavras. Gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento. La scrivente dichiara la corrispondenza delle quote dei beni nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza del collegamento al ventennio.

D.1.1.2 Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto

██████████ alla data di acquisto dei beni si trovava nello stato di coniugata.

██████████ alla data di notifica del pignoramento dei beni si trovava nello stato di coniugata. Annotazioni – Nessuna

D.1.1.3 Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune

Sono stati esercitati gli accessi agli atti presso le pubbliche amministrazioni al fine di reperire la documentazione anagrafica dell'esecutato dove è emerso:

██
██



Alla data di acquisto dei beni l'esecutata si trovava nello stato di [REDACTED]

[REDACTED] alla data di notifica del pignoramento dei beni si trovava nello stato di [REDACTED]

Si allega gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio [REDACTED] non risulta residente nell'immobile pignorato.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto del presente lotto di vendita risulta oggi censito all'Ufficio del Territorio come segue: NCEU Comune di Bevilacqua (Vr) via Papa Giovanni XXIII civico 249

Fg 5; Part 824; Sub 14, Cat A/2; Classe 2; Vani 3,5

Sup. Cat. Tot 83 mq; Sup Tot Escl Aree scop. 80 mq; Rendita € 216,91

Fg 5; Part 824; Sub 30, Cat C/6, Classe 2; Cons. 18 mq

Sup. Cat. Tot. 21 mq; Rendita € 39,04

Dati anagrafici riportati: [REDACTED]

Fa parte del lotto unico di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non censiti individuati al:

NCEU Comune di Bevilacqua (Vr) via Papa Giovanni XXIII

Dal Sub 41 – al Sub 46 - scale, vialetti, cortile e giardino condominiale.

Non sono note variazioni catastali di rilievo riguardante l'immobile pignorato; la Ctu segnala una difformità riscontrata nella planimetria catastale dell'appartamento, per mancato inserimento della scala di accesso. La planimetria catastale è stata aggiornata a cura della Ctu restituendo conformità all'immobile.

D.1.2.1 Localizzazione

L'immobile staggito, è situato nel Comune di Bevilacqua (Vr), in via Papa Giovanni XXIII al civico 249. La Particella 824 del Fg 5 del Comune di Bevilacqua, risulta meglio identificato fra i confini: a Nord con strada Part. 806 e 840, a Sud confina con strada via Caseggiato e ferrovia; Est confina con Part. 86 e fiume Fratta e ad Ovest confina con Part 834.





D.1.3. Descrizione dei beni - Contesto

Caratteristiche della zona	Via Papa Giovanni XXIII di Bevilacqua è dislocata a poche centinaia di metri dal centro cittadino e a poca distanza dall'argine del fiume Fratta, area limitrofa ai Comuni di Legnago e Montagnana. Dista circa km 55 dal Capoluogo Verona, e a distanze simili da Padova o Rovigo. L'area è caratterizzata da recenti insediamenti residenziali con spazi pubblici a parcheggio.
Viabilità e Collegamenti pubblici	L'area è ben collegata con strade statali, superstrada, ferrovia, oltre al servizio interurbano di trasporto pubblico con orari prestabiliti
Servizi istituzionali e di istruzione	Nelle vicinanze sono dislocati il Municipio; polizia urbana; ufficio postale, scuola primaria di primo grado. Altri istituti scolastici come materna; scuole di secondo grado, alcuni istituti superiori e servizi come ospedale e centri medici, cinema e teatro, sono dislocati nella vicina Legnago.
Servizi di zona attività commerciali	Nelle vicinanze sono presenti alcuni negozi al dettaglio, Farmacia, banca, bar. I maggiori locali pubblici, cinema, teatro e centri commerciali, sono dislocati nella vicina Legnago.

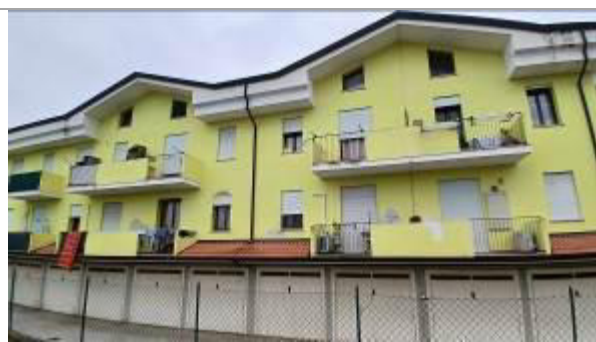
D.1.3.1 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il Lotto Unico si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento dotato di ingresso indipendente e corte privata, disposto al piano rialzato e primo interrato. Il piano rialzato si compone di soggiorno con angolo cottura, camera e servizio igienico. Direttamente collegato con una scala interna, si accede al seminterrato di vano cantina e autorimessa, siti in via Papa Giovanni XXIII al civico 249, Bevilacqua (Vr).





L'appartamento è inserito in una struttura residenziale, denominato condominio "Grifoni 1" edificato nel 2002. L'appartamento versa in scarso stato di manutenzione.



Fanno parte dell'appartamento anche spazi condominiali ad uso cortile ed area di manovra per le autorimesse, vialetti e ampio giardino condominiale dotato di tavolo per picnic.



L'unità abitativa misura circa mq 70, a cui vanno sommati circa mq 22 di cantina finestrata e mq 19 di Autorimessa, vani direttamente collegate all'appartamento. L'intero compendio abitativo staggito, con cortile privato e accessori di cantina ed autorimessa, misura circa mq. 100 commerciali.



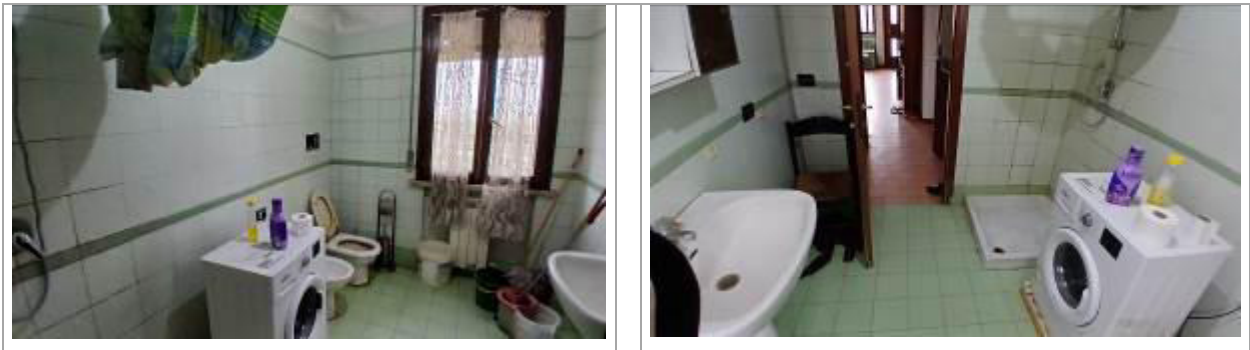
L'accesso avviene dal civico 249, tramite un cancelletto pedonale privato si entra nella corte con scala esterna di accesso al piano rialzato in cui insiste l'appartamento. Corte e scala esterna, sono elementi privati, parte dei beni oggetto di pignoramento.



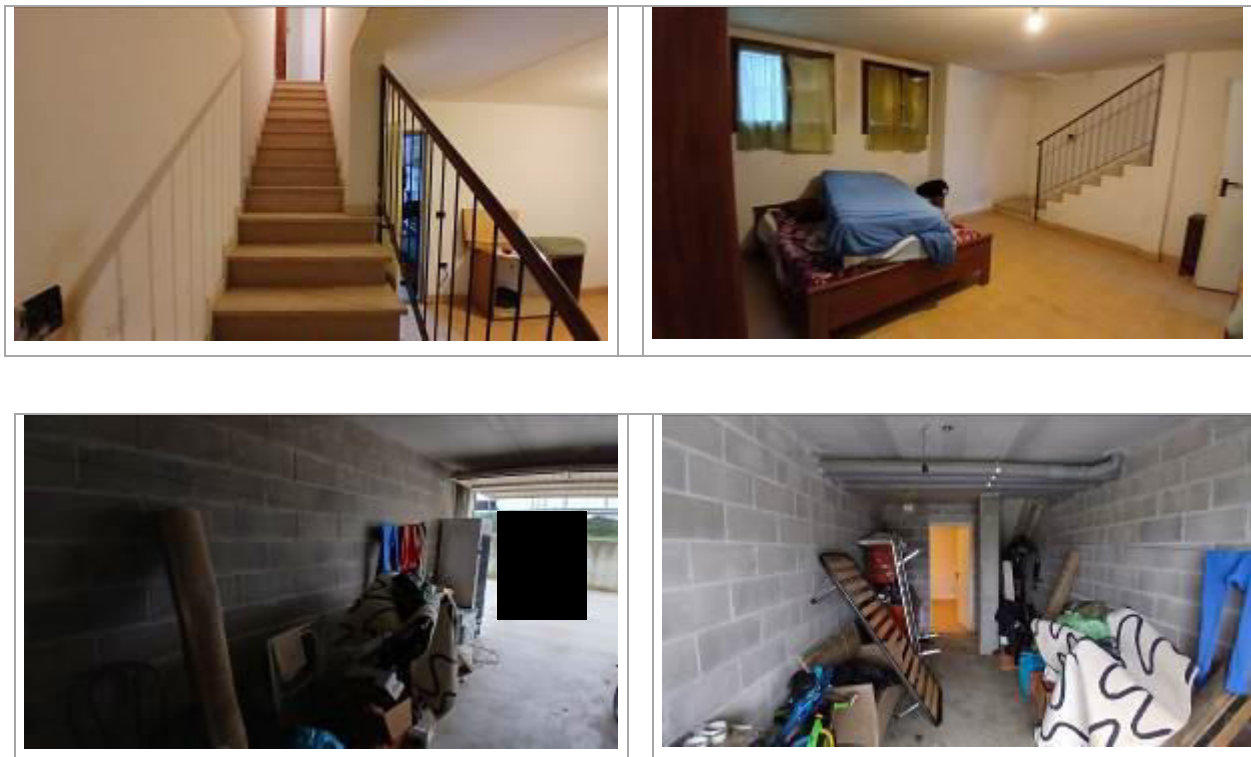
Il portoncino d'ingresso apre direttamente sulla stanza adibita a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno pone l'accesso al servizio igienico ed alla camera da letto matrimoniale.



Il locale servizio igienico è finestrato e dotato di quattro sanitari e di collegamento per posizionare la lavatrice.



Nel vano soggiorno insiste una scala in muratura che porta al piano interrato dove prende posto un vano ad uso cantina dotato di finestre alte tipo presa di luce, apribili direttamente sulla corte privata. Dal vano cantina, tramite una porta antincendio, è possibile accedere direttamente all'autorimessa.



L'autorimessa è utile al parcheggio di una autovettura, ha l'accesso dal cortile condominiale ed è dotata di basculante con apertura a movimentazione manuale.

L'altezza interna dei locali abitativi misura h. 2,70; mentre il piano accessorio misura h 2,50



Risulta doveroso segnalare che l'appartamento, se pur edificato nel 2002, necessita di alcune opere di manutenzione. A mero titolo di esempio non esaustivo, si elenca:

Il servizio igienico è dotato di cassetta scarico acqua non funzionante e alcune piastrelle rotte o crepate; L'impianto elettrico presenta alcune prese e punti luce non funzionanti, altre prese sono divelte o mancanti, citofono rotto;

L'impianto di riscaldamento è coevo all'edificazione dell'immobile e risulta non funzionante; sono state rilevate anche finestre non ben apribili, porte rotte, murature sporche e logore, a tratti con presenza di muffe. Alcune tapparelle oscuranti sono rotte.

L'appartamento è termoautonomo con caldaia murale vetusta installata in soggiorno.

D.1.3.2.1 Dimensioni - L'immobile risulta così composto:

ambiente	Superficie Netta		altezza	Superficie Lorda		coeff.	Superficie Commerciale	
Corte Esclusiva	m ²	24,40		m ²	24,40	0,25	m ²	6,10
Soggiorno Cottura	m ²	32,90	H. 2,70	m ²	37,18	1,00	m ²	37,18
Disimpegno	m ²	1,98	H. 2,70	m ²	2,24	1,00	m ²	2,24
Bagno	m ²	6,27	H. 2,70	m ²	7,09	1,00	m ²	7,09
Camera da letto	m ²	15,85	H. 2,70	m ²	17,91	1,00	m ²	17,91
Balcone	m ²	3,80		m ²	3,80	0,25	m ²	0,95
Scala	m ²	4,35	H. 2,50	m ²	4,92	1,00	m ²	4,92
Cantina	m ²	21,36	H. 2,50	m ²	24,14	0,50	m ²	12,07
Autorimessa	m ²	18,90	H. 2,50	m ²	21,36	0,50	m ²	10,68
Risultanti	m ²	129,81		m ²	143,02		m ²	99,12

D.1.3.2.2 Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Strutture portanti	Struttura portante composta da Pilastri e travi in calcestruzzo armato; tamponature murature perimetrali in laterizio. Condizioni buone.
Solai	Piano scantinato: solaio piano edificato in strutture prefabbricate di calcestruzzo armato precompresso tipo predalles. Piano primo e superiori composti da solai costruiti con travetti portanti tralicciati e laterizio finiti con rasante di malta e tinteggiatura. Condizioni buone.
Copertura	Edificato in tipologia plurifalda, edificato con struttura portante travetti portanti in cls armato e laterizio, copertura in tegole. Condizioni buone.
Murature esterne	Murature perimetrali in laterizio, finito esternamente con intonaco dato a due mani e rasante di malta oltre a tinteggiatura. Alcune parti esterne di immobile in particolare i balconi, si presentano ammalorati. Condizioni sufficienti
Scala	Lo stabile condominiale nasce con più corpi scala. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna privata edificata in calcestruzzo armato, rivestita di piastrelle in simil cotto, dotata di ringhiera corrimano. Stato Buono



Impianto idrico	Autonomo, con alimentazione da rete idrica Comunale e contatore di consumo. All'interno dell'immobile l'impianto è in tipologia sottotraccia. Stato sufficiente
Impianto Termico	Termoautonomo, con caldaia murale interna a gas metano, marca non rilevata, capacità 25 Kw, modello vecchio a camera aperta a tiraggio naturale, atta al riscaldamento invernale e produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile presenta l'impianto di riscaldamento con tubi posti in sotto traccia, risalente al 2002. Impianto completo di corpi radianti in alluminio. Condizioni sufficienti, Conformità non a norma. Il vano cantina è dotato di un termoconvettore a parete marca Aermec, non è accertato il funzionamento.
impianto elettrico	Tipologia in sottotraccia, tensione 220 Volt composto da prese, derivazione, punti luce e salvavita, con frutti e placche color nero. Alcune prese sono non funzionanti, rotte o mancanti di copriforo. L'impianto è in condizioni di pericolosità con cavi elettrici esterni e mancanza di sicurezza delle prese. Condizioni pessime, Conformità non a norma.
Impianto Gas	Tipologia in sottotraccia con alimentazione da rete Comunale dotato di contatore, utile alla fornitura di gas per riscaldamento e per cottura. Conformità non a norma.
Fognatura	L'immobile è provvisto di collettore condominiale.
Altri impianti	L'appartamento è munito di impianto televisivo e di citofonico. Stato di Funzionamento non accertato.

D.1.3.2.3 Componenti edilizie e finiture

Impianti sanitari	Bagno composto da lavandino, water, bidet e piatto doccia in ceramica bianca in tipologia a terra, con rubinetteria in materiale metallico color acciaio cromato, attacchi per la lavatrice. Pavimentazione composta da piastrelle rettangolari color verde, rivestimento in medesimo prodotto in color verde chiaro con finitura alta di listello verde. bagno con finestra. Condizioni: alcune piastrelle sono scheggiate, scarico water non funzionante e mancante di copri placca. Piastrelle e murature sono ricoperte di muffe scure, e i sanitari mancano di normale manutenzione.
Pavimenti e rivestimenti	l'intero appartamento è pavimentato con piastrelle rettangolari in color rosato chiaro, posate a correre, la cantina è pavimentata con piastrelle quadrate similari, l'autorimessa presenta un getto di calcestruzzo levigato. Il balcone è pavimentato con piastrelle quadrate piccole in color simil cotto. Condizioni buone
Porte e serramenti	Il portoncino d'ingresso è semi blindato con serratura a più mandate, dotato di specchiature in vetro rivestito internamente in legno chiaro, con ferramenta e maniglia in materiale metallico color dorato. Porte interne il legno scuro semplice, tipo tamburato, modello da cantiere con maniglia in materiale metallico bruno. Alcune porte interne si presentano rotte, graffiate o con maestà rovinate. Condizioni scarse Serramenti: Finestre e porte finestre sono costruiti in legno scuro con doppio vetro, e ferramenta in materiale metallico dorato, mancanza di manutenzione, condizioni scarse. Scuri esterni composti da avvolgibili in materiale plastico color grigio chiaro, a movimentazione manuale con corda. Alcuni avvolgibili sono rotti e staccati dal supporto Condizioni insufficienti



Murature interne e finiture	Le pareti dei locali sono realizzate con finitura a malta civile e tinteggiatura di color bianco, tutte le tinteggiature si presentano logore e vetuste; alcune pareti si presentano rovinate, crepate o con presenza di chiazze di muffa. Condizioni insufficienti
Scala interna	Scala interna di accesso diretto al piano seminterrato di cantina ed autorimessa composta da rampa semplice edificata in calcestruzzo armato, rivestita con lastre di pietra chiara. Condizioni buone.
Cantina	Cantina situata al piano seminterrato, accessibile dal vano soggiorno. Si compone di un locale unico di circa 22 mq, dotata di due finestre poste in alto, apribili e impianto elettrico. Pareti rifinite a malta civile e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle, termo convettore ad aria usato per riscaldamento. La cantina è in buone condizioni
Autorimessa	Locale di ampie dimensioni, utile al parcheggio di una autovettura, accessibile dallo scivolo e cortile delle autorimesse condominiale. È edificato con strutture portanti pilastri in getto di calcestruzzo armato, le tramezze di separazione sono edificate con mattoni in conglomerato cementizio areato lasciato al grezzo e non tinteggiato. Pavimentazione costituita da getto di calcestruzzo levigato del tipo industriale. L'autorimessa è fornita di basculante in lamiera di alluminio bianco del tipo standard a movimentazione manuale. Buono stato di conservazione

D.1.3.2.4 Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile, consistenti nell'impianto elettrico, impianto idrico e termico di riscaldamento, si presentavano edificati nel 2002, nello stato di utilizzato, prive di certificazioni d'impianto, carenti di manutenzione. Degli elencati presidi tecnici, non è stato possibile accertare il funzionamento, inoltre non è stato possibile visionare le certificazioni di conformità impianto. Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica, della mancata manutenzione dei presidi e della mancata presentazione delle certificazioni d'impianto, se ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa dei cespiti.

D.1.3.2.5 Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile

L'appartamento in oggetto risulta in classe energetica "E – 136,30 Kwh/mq anno", come da predisposto certificato di Prestazione Energetica APE, registrato presso CIRCE - Catasto Impianti Termici della Regione Veneto, codice identificativo 11831/2019, codice catasto 201900014699, chiave 7b5e1f4514, emesso in data 09/02/2019, con validità al 08/02/2029, a firma [REDACTED] come da predisposto APE allegato all'atto notarile di ultima compravendita.



D.1.3.2.6 Stralcio Planimetria Catastale immobile principale

Data: 07/05/2026 - n. T133919 - Richiedenti: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione prototipo n. VR0084359 del 04/05/2026	
	Comune di Bevilacqua Via Papa Giovanni Ventitreesimo civ. 249	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	N. 1739
	Sezione: Foglio: 5	
Particella: 824	Iscritto all'albo:	Architetti
Subalterno: 14	Prov. Verona	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Ultima planimetria in atti

Data: 07/05/2026 - n. T133919 - Richiedenti: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Carso dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2026 - Comune di BEVILACQUA (AK17) - < Foglio 5 - Particella 824 - Subalterno 14 ->
VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. 249 Piano S1-T

nord

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

Fanno parte del lotto di vendita, anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli enti comuni dell'intero complesso edilizio.

Tratto dall'atto notarile di provenienza, ivi compresi l'area su cui si erge l'immobile censita al CT f 5, part 824 di are 22.67. In ragione di 54/1000 (cinquantaquattro millesimi) di cui 47/1000 per l'immobile NCEU fg 5 part 824 sub 14, e 7/1000 per l'autorimessa Fg 5, Part 824, sub 30, di comproprietà sull'area condominiale coperta e servizi condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., in particolare ai beni comuni non censiti:

Comune di Bevilacqua, catasto fabbricati, Fg 5,

Part 824 sub. 45 – BCNC dal sub. 1 al 19 – camminamento e corte/giardino

Part 824 sub. 46 – BCNC dal sub. 20 al 40 – scivolo e spazi di manovra

La Ctu segnala: in virtù della verifica dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni ad esso allegato disposto agli atti catastale in data 08/08/2002, emergono i seguenti BCNC

Part 824 sub. 41 – Bene Comune Non Censibile

Part 824 sub. 42 – Bene Comune Non Censibile

Part 824 sub. 43 – Bene Comune Non Censibile

Part 824 sub. 44 – Bene Comune Non Censibile

Part 824 sub. 45 – Bene Comune Non Censibile

Part 824 sub. 46 – Bene Comune Non Censibile

I sopra elencati B.C.N.C., non sono individuati nell'atto di pignoramento.

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

L'accesso ai beni pignorati oggetto del presente lotto unico, è così determinato.

Appartamento Sub 14, dalla pubblica via Papa Giovanni XXIII si giunge al cancello pedonale del civico 249 in quale è parte del bene pignorato, si accede alla corte privata dove insiste la scala di accesso all'appartamento.

L'autorimessa Sub 30 è accessibile con automezzo dalla pubblica via Papa Giovanni XXIII si giunge al cancello carraio che pone l'ingresso al cortile BCNC sub 46, da cui si entra nel vano autorimessa. Lo stesso è accessibile da un percorso interno all'appartamento tramite una scala interna che porta al vano cantina, da quest'ultimo, tramite una porta antincendio, si accede all'autorimessa.

I beni comuni non censiti, non sono individuati nell'atto di pignoramento.



D.1.4 Situazione Urbanistica della zona

Pianificazione Territoriale del Comune di Bevilacqua

Il comune di Bevilacqua ha provveduto da tempo a dotarsi dello strumento urbanistico di pianificazione e si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) redatto con il Comune di Terrazzo a mezzo della ratifica della Giunta Regionale del Veneto dell'approvazione in conferenza dei servizi con deliberazione n. 2845 in data 30.11.2010, e Piano degli Interventi (P.I.) che è lo strumento urbanistico operativo, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004.

P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in quale strumento di pianificazione. Nell'Aprile del 2023, è stato approvato il Terzo Piano degli Interventi, i cui elementi salienti relativi all'immobile staggito, sono di seguito riportati

Terzo Piano degli Interventi – Elaborato 3.1 Capoluogo e Zai - Aprile 2023



Art. 5.7. - Z.T.O. "ZONA B1 - Residenziale semiestensiva di completamento".

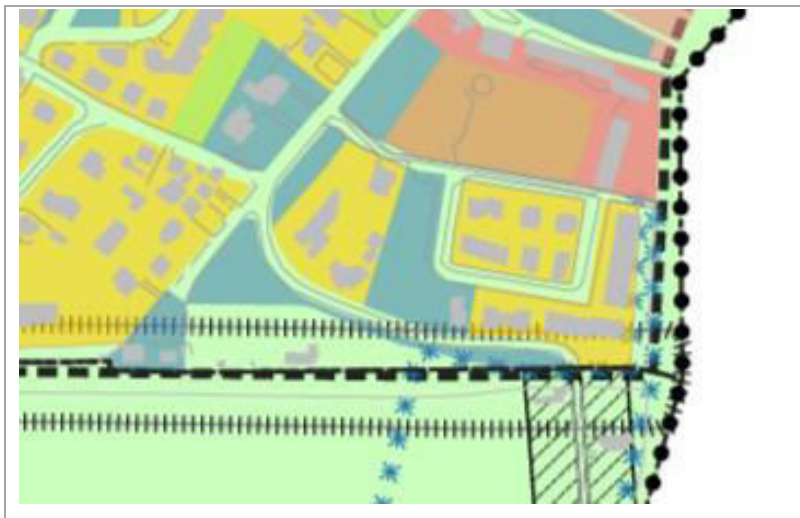
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e quelle compatibili, ovvero ad uso Turistico, direzionale, Commerciale, Artigianato e Servizi.

Art. 6.2 Fasce di Tutela paesaggistica corsi d'acqua

Art. 6.10 Fascia di ferroviaria

Art. 5.27 Percorso ciclopedonale di progetto





Zona residenziale di completamento

Art. 6.9 Ricade all'interno dei Centri Abitati

Art. 6.10 Ricade in area di rispetto ferroviario

Art. 6.2 Vicinanza Fascia di tutela corsi d'acqua

Art. 8.1 Vicinanza aree idrogeologicamente idonee ai fini edificatori

D.1.5 Situazione Catastale dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito all'Ufficio del Territorio come segue:

NCEU Comune di Bevilacqua (Vr) via Papa Giovanni XXIII civico 249

Fg 5; Part 824; Sub 14, Cat A/2; Classe 2; Vani 3,5

Sup. Cat. Tot 83 mq; Sup Tot Escl Aree scop. 80 mq; Rendita € 216,91

Fg 5; Part 824; Sub 30, Cat C/6, Classe 2; Cons. 18 mq

Sup. Cat. Tot. 21 mq; Rendita € 39,04

Dati anagrafici riportati

D.1.5.1 Giudizio di conformità Catastale dell'immobile

Gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni e la consistenza.

Sussiste altresì conformità nei dati anagrafici di intestazione dei beni. Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con le planimetrie catastali, la scrivente CTU dichiara



che la ripartizione delle tramezzature riscontrate all'interno dell'appartamento, la distribuzione interna e la destinazione d'uso dei locali di appartamento, di cantina e di autorimessa, corrispondono a quelle riportate in planimetria catastale dell'immobile. Tuttavia la Ctu dichiara la mancata corrispondenza nelle sole parti esterne della corte esclusiva, per mancato inserimento in planimetria catastale della scala di accesso all'appartamento.



La planimetria catastale è stata aggiornata a cura della Ctu, inserendo il corpo scale di pertinenza, restituendo conformità alla Planimetria Catastale dell'immobile.

D.1.6 Situazione Edilizia dell'immobile

Atti legittimanti l'edificazione dell'immobile: a seguito di ricerca eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Bevilacqua (Vr), è emerso che il caseggiato in cui insiste l'appartamento oggetto di valutazione, è nascente per mezzo dei seguenti giusti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia 01C00024 del 26/11/2001, n Prot 4052 P.G. rilasciata all'impresa edile denominata [REDACTED] con la quale il Comune di Bevilacqua concede la costruzione di una struttura condominiale di tre piani fuori terra oltre a sottotetto non abitabile. Alla concessione viene allegato il progetto recante l'edificazione di 19 alloggi e 15 autorimesse.
- Concessione Edilizia in variante 02C00013 del 23/10/2002, n Prot 4994 P.G. rilasciata all'impresa edile denominata [REDACTED] con



cui il Comune di Bevilacqua concede alcune varianti al progetto iniziale consistenti nella formazione di alcuni stalli di parcheggio in cortile e variazioni del sedime di tramezzi del piano primo.

- Denuncia Inizio Attività D.I.A n Prot 4996 P.G. del 23/10/2002 il Comune di Bevilacqua concede alcune varianti al piano di sottotetto non abitabile rispetto progetto iniziale, consistenti nell'edificazione di tramezzi al fine di ripartire lo spazio.

- Ai progetti fa seguito il rilascio del Certificato di Abitabilità n. 01C00024 del 09/12/2002, n. prot. 5690, alla struttura residenziale composta da n. 19 alloggi, n. 15 autorimesse con n. 34 vani principali e n 51 accessori, vengono elencati i subalterni oggetto di abitabilità, fra cui anche i subalterni staggiti.

D.1.6.1 Giudizio di conformità edilizia -

Svolte le ricerche presso il Comune di Bevilacqua (Vr), ufficio Edilizia Privata, relative ai progetti edilizi che hanno generato l'immobile, sono emersi i progetti di Concessione edilizia iniziale, Variante alla concessione edilizia e DIA finale che ne assentono l'edificazione del complesso edilizio. Analizzate le tavole progettuali riguardante i prospetti dell'immobile condominiale, dichiaro lievi difformità riscontrate nella diversa costruzione di alcune finestre sul prospetto principale, edificate in formato rettangolare, in luogo del formato quadrato come da progetto. Altresì ho riscontrato nel prospetto posteriore, la costruzione di due portefinestre in luogo di due finestre. Le sopracitate difformità riscontrate sul corpo edilizio condominiale, non riguardano i beni oggetto di pignoramento.



In riferimento ai soli beni staggit, i titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto all'edificazione dei beni immobili, sono esatti e consentono la costruzione degli stessi. Al Bene in pignoramento, edificato per effetto di giusti titoli edilizi, è stato rilasciato regolare certificato di abitabilità dell'immobile.



Lo stato interno dei luoghi, la disposizione delle tramezze e la ripartizione degli spazi interni all'immobile, corrisponde a quanto assentito dal Comune nei progetti sopra menzionati di cui la CTU ne dichiara la corrispondenza fra stato dei luoghi ed ultimo progetto in variante con rilascio di agibilità del 2002.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di febbraio 2026, i beni risultavano nello stato di arredato e non abitato e libero da contratti di locazione.

L'immobile in oggetto, non costituisce residenza principale per la parte eseguita.

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

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi opponibili. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

D. 1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario numero 43658/13861 del 29/04/2009 di repertorio del Notaio Simonetta Doro, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 18/05/2009 al n. 18807 R.G. e 3885 R.P.

Importo ipoteca: €. 168.000,00

Importo Capitale: €. 112.000,00

Durata 30 anni interesse annuo 2,55%

A Favore:

[REDACTED]

A carico di:

[REDACTED]

Costo di cancellazione di Iscrizione:

€. 35,00

Trascrizione di Pignoramento Immobiliare derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 28/11/2025, n. Rep. 9126/2025, Ufficiale



Giudiziario del Tribunale di Verona, registrato a Verona in data 24/12/2025, ai n. 54891 R.G. e 40139 R.P.,

A Favore: [REDACTED]

A carico di: [REDACTED]

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

Per **Atto di Concessione di diritti reali a titolo oneroso**, Convenzione Edilizia per la cessione del diritto di proprietà per i terreni ricadente in zona PEEP, a firma del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), del 4 agosto 2000, rep. 87623, trascritto presso l'Ufficio delle Entrate di Verona il 08/08/2000 ai n. 31654 R.G. e 21474 R.P.

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Per i terreni su è stato edificato il condominio in cui insiste il bene staggito.

D.1.8.2 Convenzione Edilizia

L'alloggio è stato edificato in area PEEP, forte della stipula della Convenzione Edilizia con il Comune di Bevilacqua, alcuni articoli si considerano ottemperati o conclusi, mentre altri articoli fra cui, Art. 8 - requisiti soggettivi; Art. 10 - Prezzo di prima cessione; Art. 11 - Trasferimento di alloggi; Art. 12 - Canone di Locazione, Art. 13 – Diritto di prelazione a favore del Comune, sono stati oggetto della **Determina di Svincolo Reg. Gen. 77 del 07/05/2026** emessa dal Comune di Bevilacqua il cui oggetto: "Rimozione dei vincoli convenzionali su immobile in diritto di piena proprietà sito in area PEEP (fg.5 mapp.824 sub.14 e sub.30). Presa d'atto determinazione del corrispettivo dovuto al Comune."

Patti e condizioni salienti contenuti della Convenzione Edilizia

Omissis

Art. 8 – Requisiti Soggettivi

2.Gli alloggi che il concessionario costruirà sprovvisti del contributo Pubblico, potranno essere ceduti o dati in locazione a soggetti aventi i seguenti requisiti:

- a) essere cittadina extracomunitaria in regola con le norme in materia di immigrazione e lavoro;
- b) di non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato al nucleo familiare. E' considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile determinata dalla L.R. 10/96, sia non inferiore a 46 mq. Per un nucleo familiare composto da 1 persona, non inferiore a 60 mq. per due persone, non inferiore a 70 mq. per 3 persone, non inferiore a 85 mq. per 4 persone,



non inferiore a 95mq. per 5 persone, oltre 110 mq. per più di 5 persone. Non si considera adeguato l'alloggio dichiarato inabitabile per motivi statici e/o igienici, da accertare dal Settore igiene pubblica dell'ULSS o da altro organo competente;

c) di non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà od in locazione, con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il contributo dello Stato o con finanziamento agevolato dello Stato e di altro ente pubblico.

Art. 10 – Prezzo di Prima Cessione

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi da costruire non potrà, per metro quadro di superficie complessiva, superare il costo teorico base di costruzione comprensivo dei coefficienti ed i parametri di cui alle tabelle dell'allegato C alla L.R.42/1999, come sarà determinato ad apposito provvedimento del competente organo Comunale.

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente articolo.

Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della L.R. 42/1999, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

In una tabella che il concessionario acquirente presenterà al Comune prima della stipula dei preliminari saranno fissati i prezzi dei singoli alloggi alla data del rilascio della concessione edilizia; tenuto conto delle caratteristiche degli alloggi medesimi della loro posizione nel contesto degli edifici, quali il piano, degli affacci, l'esposizione e la proprietà di eventuali aree scoperte, potrà essere prevista una variazione percentuale in più o in meno, fermo restando che il totale dei prezzi dei singoli alloggi non dovrà superare quello risultante applicando il prezzo medio a tutti gli alloggi.

Art. 11 – Trasferimento degli Alloggi

Gli alloggi non potranno essere alienati per un periodo di 5 anni decorrenti dalla data dell'acquisto, eventuali deroghe per giustificati e gravi motivi da valutarsi ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale potranno dalla stessa essere autorizzati con proprio provvedimento. In tale periodo l'alloggio potrà essere alienato, ai sensi dell'art. 46 ultimo comma della Legge 457/78, esclusivamente a favore di soggetti in possesso di requisiti indicati all'art. 8 della convenzione, al prezzo che sarà fissato dall'Ufficio

Tecnico Comunale aggiornato in base agli indici ISTAT dei prezzi al consumo, calcolati su base nazionale con frequenza non inferiore all'anno; il prezzo di acquisto dell'alloggio sarà maggiorato delle spese incrementative riferite all'immobile; l'importo così determinato dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

- da 0 a 5 anni 0%;
- oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% all'anno;
- oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% all'anno;



- oltre 20 e fino a 30 anni 0,5% all'anno.

I patti che stabiliscono prezzi di cessione superiori a quelli indicati sono nulli per la quota eccedente.

La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse. Nel caso di cessione di alloggi ad un prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente comma, sarà inoltre applicata a carico dell'alienante una penale pari a dieci volte la differenza tra i due prezzi.

Decorsi 5 anni dalla data del primo acquisto, il proprietario dell'alloggio può in alternativa al rispetto delle condizioni indicate al comma precedente, trasferire la proprietà a chiunque al prezzo di mercato, previo pagamento a favore del Comune della somma prevista dalla disciplina per lo svincolo (nazionale e/o comunale) in essere al momento della domanda. Tale somma sarà determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed all'atto del pagamento, sarà rilasciata una dichiarazione che attesta la liberazione dai vincoli. Fino a che non sia stato effettuato il pagamento della somma sopraindicata, tutti gli atti di vendita o di locazione dovranno essere inviati in copia al Comune che si riserva la facoltà di effettuare gli opportuni controlli; agli atti dovranno essere allegati le copie delle dichiarazioni e delle documentazioni prodotte dagli acquirenti o conduttori con riferimento ai requisiti soggettivi. L'acquirente si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima.

Art. 12 - Canone di Locazione

Sino a che non sia stata pagata a favore del Comune la somma di cui all'art. 10, comma 4 della convenzione, gli alloggi potranno essere locati esclusivamente a soggetti aventi i requisiti indicati all'art. 8, mediante stipula di contratti ai sensi dell'art. 2, terzo comma, della Legge 431/98.

Nel caso di locazione gli alloggi ad un canone superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente comma, sarà applicata a carico del locatore una penale pari a venti volte la differenza tra i due canoni.

Art. 13 – Diritto di prelazione a favore del Comune

Fino a che non sia stata pagata la somma di cui all'art. 10, comma 4, il Comune, in caso di alienazione dell'alloggio, potrà esercitare il diritto di prelazione. A pena di decadenza, il Comune dovrà comunicare al venditore l'intenzione di esercitare tale diritto entro 30 giorni dal ricevimento della domanda di autorizzazione a rivendere o di determinazione del prezzo di vendita.

Art. 14 – Sanzioni a carico del cessionario inadempiente – risoluzione della cessione.

Il Comune si riserva il diritto di pronunciare la decadenza totale o parziale della concessione, con conseguente totale o parziale estinzione del diritto di proprietà nei seguenti casi:

- Cessione non autorizzata dell'area non edificata o parzialmente edificata;



-
- Sostituzione di oltre il 50% dei soci assegnatari indicati al momento del bando;
 - Sostituzione di soci che al momento del bando erano in possesso di requisiti comportanti l'attribuzione alla cooperativa di punteggio per l'assegnazione con altri privi di requisiti per cui sia previsto identico punteggio;
 - Cessione in proprietà o in locazione di tutti o parte degli alloggi costruiti da soggetti non aventi i requisiti; la decadenza in questo caso riguarderà gli alloggi irregolarmente ceduti;
 - Cessione dell'alloggio nei 5 anni dal primo acquisto senza la predetta autorizzazione o a soggetti non aventi i requisiti.

Omissis

D.1.8.3 Determina di svincolo alla convenzione edilizia

In riferimento alla Convenzione Edilizia la Ctu, per i beni staggiati, ha provveduto a richiedere al Comune di Bevilacqua la "Rimozione dei vincoli convenzionali in diritto di piena proprietà sito in area PEEP."

Il Comune si è espresso tramite **Determina di Svincolo Reg. Gen. 77 del 07/05/2026** emessa dal Comune di Bevilacqua il cui oggetto: "Rimozione dei vincoli convenzionali su immobile in diritto di piena proprietà sito in area PEEP (fg.5 mapp.824 sub.14 e sub.30). Presa d'atto determinazione del corrispettivo dovuto al Comune."

La Determina da atto nei Punti:

Punto 3) essendo ampiamente trascorsi 5 anni dalla prima cessione dell'alloggio dalla parte della ditta costruttrice (atto del 2009) è da ritenersi soddisfatto quanto previsto dall'art.14 della convenzione ed è possibile quindi procedere alla rimozione dei vincoli convenzionali, compresi quelli di natura soggettiva, come previsto all'art. 10 della convenzione Rep. 87623/ 2000;

Punto 4) e 5) della Determina, il Comune di Bevilacqua da atto che secondo i calcoli definiti in determina, l'importo da versare al Comune produce un importo negativo, secondo il Punto 5) ... di dare atto che trattandosi di valore economico negativo, il Comune di Bevilacqua non potrà restituire alcuna somma ai soggetti proprietari/richiedenti il "riscatto", che assumerà invece il valore pari a € 0,00, come riportato nel D.L. 21 marzo 2022 n. 21, convertito con modificazioni dalla L. n. 51/2022;



Punto 6) di dare atto che la rimozione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione, comporta la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva previsto all'art.8 della convenzione Rep.87623/2000;

Punto 7) di dare atto che i vincoli sono rimossi per effetto della stipulazione e trascrizione di una convenzione, nelle forme di legge, tra il soggetto interessato e il Comune di Bevilacqua, senza alcun onere posto a carico del Comune;

Punto 8) di dare atto inoltre che il **Comune di Bevilacqua rinuncia fin d'ora ad esercitare il diritto di prelazione** previsto all'art.13 della convenzione Rep.87623/2000

D.1.8.4 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Atti di asservimento edilizio: la Ctu richiama integralmente la Determina di Svincolo alla Convenzione Edilizia riportata ai capitoli precedenti, decretando pertanto l'assenza di atti comprovanti asservimento edilizio.
- Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Diritti d'uso, d'abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente: nessuno
- Fondo Patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter c.c.: nessuno
- Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno
- Vincoli Condominiali: Lo stabile condominiale è dotato di Tabelle Millesimali
- Altre limitazioni: nessuna

D.1.8.5 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici opponibili al procedimento

D.1.8.6 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Con **Determina di Svincolo Reg. Gen. 77 del 07/05/2026** emessa dal Comune di Bevilacqua il cui oggetto: "Rimozione dei vincoli convenzionali su immobile in diritto di piena



proprietà sito in area PEEP, all'art. 8, il Comune di Bevilacqua da atto che **rinuncia fin d'ora ad esercitare il diritto di prelazione** previsto all'art.13 della convenzione Rep.87623/2000, e per i punti 4 e 5, a qualunque sia l'importo di Assegnazione Giudiziale. In riferimento all'appartamento in oggetto, non sono noti ulteriori elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sull'immobile.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Appartamento con cantina ed autorimessa oggetto di pignoramento, fanno parte di una struttura condominiale denominata "Grifoni 1", sito in via Papa Giovanni XXIII al civico 249, Legnago (Vr). Il condominio è amministrato da [REDACTED]

L'immobile gode di mm. 54,00 Millesimi di Proprietà sulle parti comuni.

La Ctù segnala di aver provato innumerevoli volte a contattare l'amministratore, lo stesso si è reso sempre latitante ad ogni richiesta di contatto sia telefonico sia a mezzo Mail o Pec. Non avendo reperito i bilanci condominiali, non provvedo a definire le spese di gestione condominiale.

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

Trattasi di immobile residenziale ad uso abitazione, bene non strumentale.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile è stato edificato per effetto di Convenzione Edilizia stipulata dal Comune di Bevilacqua su terreni ricadente in zona PEEP, a firma del Notaio Sergio Macchi, Trascritto a Verona il 08/08/2000 ai n. 31654 R.G. e 21474 R.P.

In virtù della richiesta di svincolo alla Convenzione Edilizia di cui al Cap D.1.8.3 che si richiama integralmente, Il Comune si è espresso tramite Determina di Svincolo Reg. Gen. 77 del 07/05/2026 il cui oggetto: "Rimozione dei vincoli convenzionali su immobile in diritto di piena proprietà sito in area PEEP (fg.5 mapp.824 sub.14 e sub.30). Presa d'atto determinazione del corrispettivo dovuto al Comune", pertanto l'immobile si considera svincolato dalla suddetta Convenzione Edilizia.



Fatto salvo a quanto sopra elencato, per l'immobile condominiale non sono state riscontrate ulteriori convenzioni e risulta costruito senza aver fatto ricorso a finanziamenti comunali, regionali, statali o pubblici.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà all'esecutato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Non sono previste separazioni o progetti di divisione.

D.1.13 Valutazione del lotto – Consistenza

Lotto Unico NCEU Comune di Bevilacqua (Vr) via Papa Giovanni XXIII civico 249

Fg 5; Part 824; Sub 14, Cat A/2, vani 3,5, PT - Abitazione

Fg 5; Part 824; Sub 30, Cat C/6, mq 18, S1 - Autorimessa

Fa parte del lotto unico di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non Censiti
Intera Piena proprietà pari a 1000/1000 di compendio immobiliare a destinazione abitativa con autorimessa, la cui consistenza di progetto è pari a:

ambiente	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale	
Appartamento con cantina e corte esclusiva	m ²	110,91	m ²	121,66	m ²	88,44
Autorimessa	m ²	18,90	m ²	21,36	m ²	10,68
Risultanti	m ²	129,81	m ²	143,02	m ²	99,12

D.1.13.1 Criteri di Stima

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura, del quale è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, alla data di costruzione dei beni, al grado di finiture, all'utilizzo e all'ubicazione.

Per la valutazione, applico il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni immobili aventi caratteristiche simili definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima zona del bene da stimare.



Procedo ad effettuare una ricerca di immobili compravenduti recentemente riferiti ad un segmento di mercato affine. Mediante poi aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative degli immobili resi disponibili, quali: superfici principali e superfici secondarie, grado di manutenzione, stato degli impianti tecnologici, si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa degli immobili presi in esame da cui si determina il prezzo a metro quadro commerciale per ogni comparabile preso in considerazione. Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo medio, che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie commerciale ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per il bene in oggetto, per le ragioni sopra evidenziate, ho verificato l'effettiva compravendita di n. 3 immobili nel segmento di categoria catastale A/2, ovvero immobili situati nella medesima zona di riferimento o zone limitrofe comparabili, situati in contesti di residence o piccole realtà condominiali similari, aventi medesime caratteristiche tecniche ed edilizie, con finiture e data di costruzione comparabile all'immobile soggetto di stima, compravenduti fra agosto e dicembre 2025.

D.1.13.1.1 Fonti di Informazione

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori immobiliari definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Stimatrix –City

Atti notarili di compravendita rilevati dal portale Ufficio delle Entrate.

D.1.13.2 Rilievo di beni Comparabili:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2025 al prezzo di 143.000,00 €, ubicato in Comune di Bevilacqua (Vr), in via Papa Giovanni XXIII, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg 5 map 834 sub 3, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 136,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2025 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato in Comune di Bevilacqua (Vr), in via Papa Giovanni XXIII, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg 5 map 824 sub 4, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 89,52 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);



C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2025 al prezzo di 68.000,00 €, ubicato in Comune di Bevilacqua (Vr), in via Papa Giovanni XXIII, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg 5 map 840 sub 13, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 80,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D.1.13.2.1 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject
Comune di	Bevilacqua	Bevilacqua	Bevilacqua	Bevilacqua
Località - Indirizzo	via Papa Giovanni XXIII	via Papa Giovanni XXIII	via Papa Giovanni XXIII	via Papa Giovanni XXIII
Identificazione Catastale	F 5 P 834 S 3	F 5 P 824 S 4	F 5 P 840 S 13	F160 P286 S2
Anno di costruzione	2005	2002	2007	2002
Data Stipula Atto	29/08/2025	30/05/2025	11/12/2025	gen-26
Superficie Abitativa	88,00	69,00	70,00	69,33
Superfici balconi	7,00	7,15	3,50	3,80
Sup. Vani access C/2 C/6	23,00	36,74	18,00	45,50
Superficie area esterna	230,00	0,00	0,00	24,40
Superficie Lorda principale Totale	136,10	89,52	80,05	99,32
Prezzo di vendita	€ 143.000,00	€ 80.000,00	€ 68.000,00	
costo marginale mese	238,33	133,33	113,33	mag-26
Data (mesi)	-1.906,67	-1.333,33	-453,33	-
costo marg superficie principale	957,07	957,07	957,07	
Superficie principale (mq)	-17.868,54	315,83	-641,24	-
Prezzo marginale Balconi (mq)	287,12	287,12	287,12	-
Balconi (mq)	-918,79	-961,86	86,14	-
Prezzo marginale Servizi	3.600,00	3.600,00	3.600,00	-
Servizi (bagni) (n.)	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00	-
Prezzo marginale Livello di Paino	711,44	398,01	338,31	-
Livello di Piano (n.)	-711,44	-398,01	-338,31	-
Prezzo marg stato manutentivo	16.000,00	16.000,00	16.000,00	-
Stato di Manutenzione	-16.000,00	0,00	0,00	-
Vani accessori prezzo marginale	450,00	450,00	450,00	-
Vani Accessori valore marginale	10.125,00	3.942,00	12.375,00	-
Aree Esterne prezzo marginale	160,00	160,00	160,00	-
Aree Esternei Valore Marginale	-32.896,00	3.904,00	3.904,00	-
Prezzo corretto	79.223,56	81.868,63	79.332,26	
Prezzo Scaturito Soggetto				€ 80.141,48



In linea di principio, nella tabella di valutazione, i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia nella realtà essi possono divergere per una somma di concause ed effetti, quali la presenza o meno di una vista migliore o la diversa capacità di contrattazione dei soggetti coinvolti.

Al fine di accertare la correttezza dei prezzi corretti, viene effettuato con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta $d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min}$, che si considera superato per valori risultanti inferiori al 5% / 8%.

$$\frac{\text{€. 81.868,63} - \text{€. 79.223,56}}{\text{€. 79.223,56}} = 3,34 \%$$

D.1.13.2.2 Valore scaturito

Per l'appartamento posto al piano terra e primo interrato, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione, conformazione e consistenza dell'immobile e la data di costruzione dello stesso, la sottoscritta Ctu stima un valore complessivo dei beni Pignorati pari a:

€. 80.140,00 (ottantamilaquattrocentoquaranta)

D.1.13.3 Adeguamenti e correzioni della Stima

Per eventuali spese condominiali insolute, la ctu ammette l'importo di €. 1.300,00

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 10% dovuto allo stato di d'uso e di conservazione in cui versa l'appartamento, per lo stato di manutenzione e per le necessarie riparazioni, per ulteriori possibili difformità urbanistica dell'immobile e dello stabile residenziale risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 4% dovuto ad oneri di regolarizzazione, per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

D.1.13.4 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Prezzo base d'asta, **dell'intera piena proprietà** pari a **1000/1000** per i beni in capo all'esecutato, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del cespite nello stato



manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€. 68.000,00 (sessantottomilaeuro)

La presente perizia di stima viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare del bene, ai sensi dell'art. 568 C.C. Sarà onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Tanto la sottoscritta CTU espone, a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Verona 13/05/2026

Con osservanza

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
II CTU
Arch. Patrizia Galante
arch. Patrizia Galante
n° 175
settore cartellatura
ARCHITETTO

ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1.1 Titolo di provenienza del bene
- E.1.2 Convenzione Edilizia
- E.1.3 Determina di Svincolo alla Convenzione Edilizia
- E.1.4 Rinuncia alla prelazione atto Notaio Gavras
- E.2 Atto di Matrimonio, Certificato di stato famiglia e residenza dell'esecutato
- E.2.1 Agenzia Entrate – Assenza di contratti di locazione
- E.3 Mappa ai Terreni
- E.3.1 Elaborato Planimetrico Condominio
- E.3.2 Visure Catastali Storiche
- E.3.3 Planimetrie catastali aggiornate e storica
- E.4 Agibilità
- E.4.1 Ultima Concessione Edilizia
- E.4.2 Progetti
- E.5 Fotografie degli interni
- E.5.1 Fotografie degli esterni
- E.5.2 Ispezioni Ipotecarie aggiornate
- E.5.3 Schede dei dati di compravendita comparabili
- E.5.4 Notifica alle parti

