

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTE DA 1 A 4

Esecuzione Immobiliare	174_2025
Giudice	Dott. Francesco Fontana
Creditore procedente	
Parte eseguita	

Esperto Stimatore

ARCH. VALERIA ZALIN - valeriazalin@gmail.com - 347 6912197

Custode Giudiziario

AVV. PIERGIORGIO BONINI - p.bonini@studiolegalebonini.it - 045 595159

ESPERTO STIMATORE: architetto VALERIA ZALIN

Vicolo Boscarello n. 16 - 37123 Verona

C.F. ZLNVL76M54G224R

P.IVA 03209140239

e-mail: valeriazalin@gmail.com - PEC: valeria.zalin@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A	SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO.....	4
A.1	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	4
A.2	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	5
A.3	SCHEDA SINTETICA LOTTO 3	6
A.4	SCHEDA SINTETICA LOTTO 4	7
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	8
C	DIVISIONE IN LOTTI.....	8
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	8
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA RADISI N. 22, SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR)	8
D.1.1	Proprietà.....	8
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	10
D.1.3	Descrizione dei beni.....	14
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	24
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	25
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	26
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	28
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	29
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	30
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	30
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	30
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	31
D.1.13	Valutazione del lotto	31
D.2	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA RADISI N. 22, SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR)	36
D.2.1	Proprietà.....	36
D.2.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	37
D.2.3	Descrizione dei beni.....	42
D.2.4	Situazione urbanistica della zona	52
D.2.5	Situazione catastale dell'immobile.....	54
D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	54
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile	56
D.2.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	57
D.2.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	59
D.2.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	59
D.2.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	59
D.2.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	59
D.2.13	Valutazione del lotto	59
D.3	LOTTO 3 – IMMOBILI SITI IN VIA RADISI N. 22, SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR)	65
D.3.1	Proprietà.....	65
D.3.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	66
D.3.3	Descrizione dei beni.....	69
D.3.4	Situazione urbanistica della zona	75
D.3.5	Situazione catastale dell'immobile.....	77
D.3.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	77
D.3.7	Stato di occupazione dell'immobile	78
D.3.8	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	80
D.3.9	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	81
D.3.10	Immobile in regime di edilizia convenzionata	81
D.3.11	Separazione in natura e progetto divisionale.....	81
D.3.12	Valutazione del lotto	81
D.4	LOTTO 4 – IMMOBILI SITI IN VIA MEZZAVILLA N. 64, MONTEFORTE D'ALPONE (VR).....	86
D.4.1	Proprietà.....	86
D.4.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	87
D.4.3	Descrizione dei beni.....	90
D.4.4	Situazione urbanistica della zona	98
D.4.5	Situazione catastale dell'immobile.....	99
D.4.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	99

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

D.4.7	Stato di occupazione dell'immobile	101
D.4.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	101
D.4.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	103
D.4.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	104
D.4.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	104
D.4.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	104
D.4.13	Valutazione del lotto	104
E	ALLEGATI GENERALI (COMUNI A TUTTI I LOTTI).....	109
F	ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI	109

A SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 174/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa al piano interrato Sup. commerciale sub 5 mq 82,98 Sup. commerciale sub 11 mq 8,18
Ubicazione	San Martino Buon Albergo (VR), Via Radisi n° 22
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo (VR), Foglio 9 mapp. n°: 866 sub 5 e sub 11
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 111.000,00
Stato di occupazione	Occupato da terzi con titolo opponibile in scadenza al 11/07/2026
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Assenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 174/2025
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa al piano interrato Sup. commerciale sub 7 mq 84,31 Sup. commerciale sub 12 mq 7,28
Ubicazione	San Martino Buon Albergo (VR), Via Radisi n° 22
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo (VR), Foglio 9 mapp. n°: 866 sub 7 e sub 12
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 113.000,00
Stato di occupazione	Appartamento sub 7: Occupato da terzi con titolo opponibile Autorimessa sub 12: Occupata dalla ditta eseguita e/o dal [REDACTED]
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 500 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

A.3 SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 174/2025
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Autorimessa al piano interrato Sup. commerciale sub 13 mq 7,02
Ubicazione	San Martino Buon Albergo (VR), Via Radisi n° 22
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo (VR), Foglio 9 mapp. n°: 866 sub 13
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 9.000,00
Stato di occupazione	Occupato dalla ditta esecutata e/o dal [REDACTED]
Irregolarità edilizie	Assenti
Irregolarità catastali	Assenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

A.4 SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

Procedura	RGE 174/2025
Lotto	4
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione unifamiliare ai piani terra, primo e secondo (sottotetto) Sup. commerciale mq 165,02
Ubicazione	Monteforte d'Alpone (VR), località Brognoligo, Via Mezzavilla n° 64
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone (VR), Foglio 5 mapp. n°: 1794
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 77.000,00
Stato di occupazione	Libero da persone e da cose
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Assenti
Esistenza di formalità non cancellabili	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - SERVITU' DI DISTANZA, trascritta a Verona il 13/04/1999 ai nn. 11884/8006
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

- Piena proprietà dei beni oggetto di perizia [REDACTED]

C DIVISIONE IN LOTTI

In base alle caratteristiche di indipendenza per tipologia e collocazione dei beni si ritiene funzionale ad una più agevole collocazione sul mercato immobiliare la suddivisione degli immobili pignorati in 4 lotti:

- **LOTTO 1** (piena proprietà) – appartamento al piano primo con cantina e garage al piano interrato;

San Martino Buon Albergo, Via Radisi n. 22, Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 866, sub 5 e sub 11.

- **LOTTO 2** (piena proprietà) – appartamento al piano secondo con cantina e garage al piano interrato;

San Martino Buon Albergo, Via Radisi n. 22, Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 866, sub 7 e sub 12.

- **LOTTO 3** (piena proprietà) – autorimessa al piano interrato;

San Martino Buon Albergo, Via Radisi n. 22, Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 866, sub 13.

- **LOTTO 4** (piena proprietà) – abitazione unifamiliare ai piani terra, primo e secondo (sottotetto);

Monteforte d'Alpone, località Brognoligo, Via Mezzavilla n. 64, Catasto Fabbricati, foglio 5, particella 1794.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA RADISI N. 22, SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR)

D.1.1 Proprietà

1/1 di diritto proprietà della società [REDACTED]

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zaffin
Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

alle unità immobiliari in oggetto, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- Anteriormente al ventennio gli immobili sub 5 e sub 11 erano di proprietà del

[REDACTED] a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA del 22/09/1988**, numero di repertorio 141567, raccolta n. 12388, notaio Eduardo Paladini di Verona, registrato a Verona il 07/10/1988 al n. 3971 Atti Pubblici, trascritto a Verona il 23/09/1988 ai nn. 25466/18245 da potere dei sig.r [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

beni.

All'interno del suddetto atto viene precisato che "una striscia dell'area pertinenziale scoperta mappale 866, sul lato ovest dell'edificio, è gravata da diritto di passaggio pedonale e carroia, senza limitazione alcuna ma con espresso divieto di sosta, a favore della retrostante proprietà mappali n. 481 e n. 428 del foglio 1, Sezione A".

- Alla [REDACTED] la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili di cui al Foglio 9, particella 866, sub 5 e sub 11 è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/07/2018**, numero di repertorio 35179, raccolta n. 13490, notaio Ciro Raiola di Verona, trascritto a Verona il 17/07/2018 ai nn. 29307/20084 da potere di [REDACTED]

In particolare la [REDACTED] acquisiva, tra gli altri, la piena proprietà degli immobili siti in San Martino Buon Albergo (VR) nel fabbricato alla via Radisi n. 18/B ed in particolare un appartamento al primo piano con cantina e garage di pertinenza.

Sono comprese tutte le accessioni, dipendenze, diritti di condominio, servitù attive e passive, delle parti comuni / di uso comune del fabbricato di cui

fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile beni comuni non censibili.

A seguito dell'atto giudiziario del 20/06/2022 n. 5667 di repertorio Tribunale di Verona, veniva annotato in data 10/04/2025 ai nn. 14148/1425 in calce all'atto di compravendita del 12/07/2018 sopra citato un **ATTO DI INEFFICACIA RELATIVA** con il quale si è reso inefficace nei confronti della sig.ra [REDACTED] il suddetto atto di compravendita.

Non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di pignoramento.

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

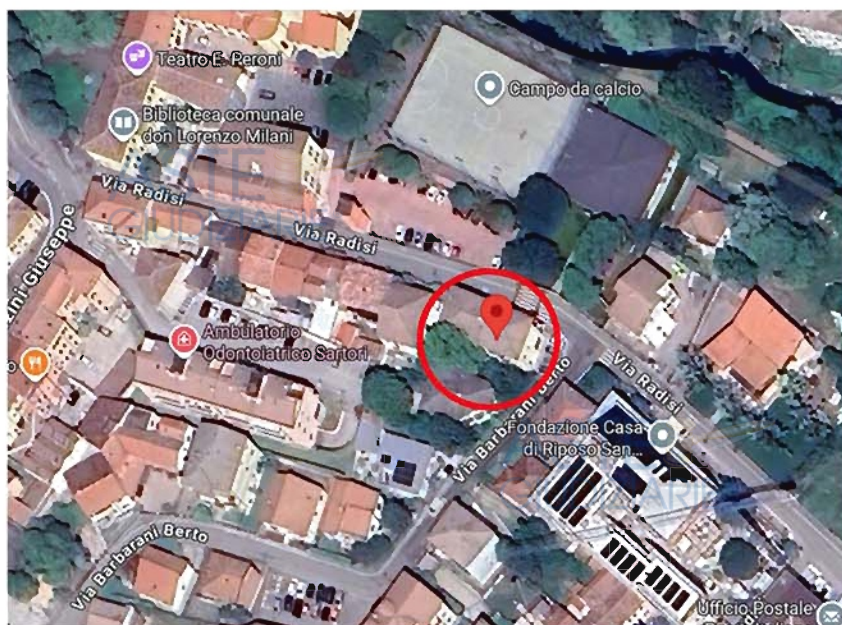
In data 03/12/2025 sono stati acquisiti presso gli Uffici della Camera di Commercio di Verona i seguenti documenti: visura camerale della società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], secondo le risultanze degli Uffici provinciali di Pubblicità Immobiliare e secondo il Catasto, risulta ad oggi proprietario esclusivo per 1/1 dei beni.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa al piano scantinato siti nel Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), in Via Radisi n. 22, interno n. 1.



Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

I dati catastali corretti e completi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), Catasto Fabbricati:

- **foglio 9, particella 866, sub 5**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie catastale: 83 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq, Rendita € 400,25, Via Radisi n. 18, piano: S1-1;
- **foglio 9, particella 866, sub 11**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, Superficie catastale: 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18, piano: S1.

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sul seguente Ente Urbano:

Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), Catasto Terreni:

- **foglio 9, particella 866**, qualità ENTE URBANO, Superficie 4,15 are.

Si segnala che nelle visure catastali degli immobili sub 5 e sub 11 non è indicato il corretto numero civico del compendio: trattasi di Via Radisi n. 22.

Si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e le relative quote di proprietà.

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Terreni, Comune di San Martino Buon Albergo, Foglio 9, mappale 866:

a) L'immobile ha origine a seguito di VAR INTERNA PERIM del 02/01/1988 in atti dal 12/11/1998 MOD.44 1280/85 (n. 5.1/1988) e risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Qualità ENTE URBANO, Superficie 5,53 are (comprende i mappali 207 e 208 del foglio 9).

b) A seguito del FRAZIONAMENTO del 11/10/1985 in atti dal 24/11/1998 I.964 (n. 1389.F01/1986) con il quale sono variati gli immobili di cui al foglio 9, mappali 869 e 870, il bene risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4,15 are (comprende i mappali 207 e 208 del foglio 9).

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zallin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

c) A seguito della TABELLA DI VARIAZIONE del 31/10/2001 Pratica n. 118480 in atti dal 31/10/2001 (n. 13112.1/2001) e del TIPO MAPPALE del 17/10/1985 Pratica n. VR0263992 in atti dal 09/09/2004 ATTO IN DEROGA ANTE 1989 (n. 5445.1/1985), il bene risulta così censito:

- fg. 9, particella 866, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4,15 are (comprende i mappali 207 e 208 del foglio 9).

Mappali fabbricati correlati: foglio 9, particella 866.

Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo, Foglio 9, mappale 866, sub

5:

a) All'impianto meccanografico del 01/01/1989 il bene risultava così censito:

- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 5, Via Radisi, piano S-1.

b) A seguito del CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/10/1985 in atti dal 23/07/1992 (n. 3014V/1985) il bene risultava così censito:

- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 5, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Via Radisi, piano S-1.

c) A seguito della VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 il bene risultava così censito:

- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 5, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita € 400,25, Via Radisi, piano S-1.

d) A seguito della VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/02/2010 Pratica n. VR0034785 in atti dal 04/02/2010 (n. 3855.1/2010) il bene risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Sub 5, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita € 400,25, Via Radisi n. 18/B, piano S1-1.

e) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Sub 5, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 83 mq, Superficie escluse aree scoperte 81 mq, Rendita € 400,25, Via Radisi n. 18/B, piano S1-1.

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

f) A seguito della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2025 Pratica n. VR0073028 in atti dal 14/03/2025 (n. 73028.1/2025), il bene risulta così censito:

- fg. 9, particella 866, Sub 5, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 83 mq, Superficie escluse aree scoperte 81 mq, Rendita € 400,25, Via Radisi n. 18, piano S1-I.

Mappali Terreni correlati: Sezione A, foglio 9, particella 866.

Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo, Foglio 9, mappale 866, sub

11:

a) All'impianto meccanografico del 01/01/1989 il bene risultava così censito:

- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 11, Via Radisi, piano S.

b) A seguito del CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/10/1985 in atti dal 23/07/1992 (n. 3014V/1985) il bene risultava così censito:

- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 11, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita € 0,04, Via Radisi, piano S.

c) A seguito della VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 il bene risultava così censito:

- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 11, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi, piano S.

d) A seguito della VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/02/2010 Pratica n. VR0034792 in atti dal 04/02/2010 (n. 3860.1/2010) il bene risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Sub 11, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18/B, piano S1.

e) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Sub 11, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18/B, piano S1.

f) A seguito della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2025 Pratica n. VR0073034 in atti dal 14/03/2025 (n. 73034.1/2025), il bene risulta così censito:

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

fig. 9, particella 866, Sub 11, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18, piano S1.

Mappali Terreni correlati: Sezione A, foglio 9, particella 866.

Coerenze: il mappale 866 confina a sud con il mappale 900, ad est con la particella 870 e Via Berto Barbarani, a nord con la particella 869 e Via Radisi e ad ovest con la particella 428.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è situato all'interno del perimetro del centro storico del Comune di San Martino Buon Albergo, a circa 9 km di distanza dal centro di Verona in direzione est.

L'area in cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale; nelle immediate adiacenze sorgono i principali servizi dell'area comunale: bar, negozi, alimentari, parco giochi, centri sportivi, chiese, farmacia, scuole.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie del fabbricato



Vista angolare del fabbricato



Vista angolare del fabbricato

Trattasi di beni siti nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR) collocati all'interno del centro storico comunale, in Via Radisi n. 22.

I beni consistono in un appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa al piano interrato.

Gli immobili sono collocati all'interno di un fabbricato residenziale disposto su tre piani fuori terra ed un piano interrato e composto da 3 unità residenziali, 2 uffici, 2 laboratori, 4 cantine e 6 autorimesse.

Il fabbricato, realizzato negli anni 1984-85, è a forma rettangolare e dotato di un vano scale senza ascensore che serve i diversi piani dell'edificio con accesso dall'ingresso comune prospettante su Via Radisi al piano terra.

Le strutture portanti del fabbricato sono composte da fondazioni continue e a plinti isolati in corrispondenza dei pilastri, struttura perimetrale in Poroton da 30 cm di spessore e due pilastri centrali all'edificio collegati orizzontalmente da travi in spessore in corrispondenza dei vari piani, solai in laterocemento, poggiori e cornice di gronda in c.a., scale in c.a. a sbalzo incastrate su muratura in bimattoni da 25 cm, copertura a quattro falde (a padiglione) con manto in coppi o tegole.

Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrature, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali, disposte sui diversi fronti.

Complessivamente lo stato di conservazione di interni ed esterni del complesso condominiale è discreto anche se le caratteristiche dell'involucro edilizio del fabbricato sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.

Appartamento sub 5 al piano primo:

L'unità immobiliare è situata nella porzione ad est dell'edificio ed affaccia su tre lati: a nord su Via Radisi, ad est su Via Barbarani e a sud sulla corte pertinenziale.

Si compone di un vano soggiorno/pranzo/angolo cottura dotato di un piccolo balcone prospettante su Via Radisi e di un disimpegno che conduce al bagno finestrato e alle tre camere da letto; la camera affacciata a sud è dotata di balcone.

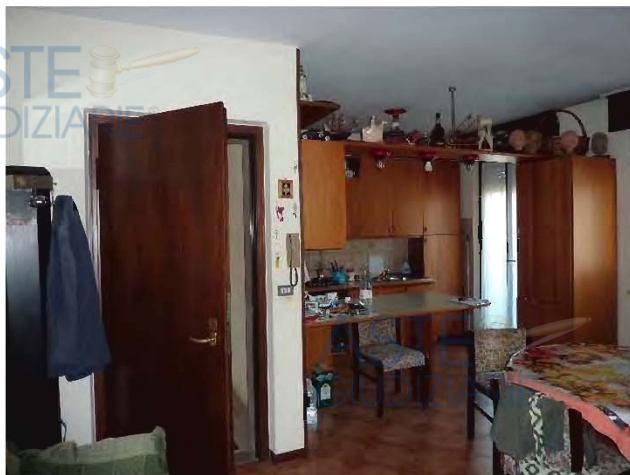
I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, gli oscuramenti sono in tapparelle in pvc color marrone.

Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è blindato in legno, le pareti

interne sono finite ad intonaco.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle in gres porcellanato; le altezze interne sono pari a 2,70 metri.

Nel corso del sopralluogo si sono rilevate tracce di umidità sul soffitto del locale camera 01 e segni di un'infiltrazione sul soffitto dello stesso vano confinante con il bagno, apparentemente risolta; sul soffitto del locale soggiorno infine è presente un rigonfiamento importante, probabilmente dovuto ad un distaccamento di intonaco.



Soggiorno pranzo piano primo sub 5



Soggiorno pranzo piano primo sub 5



Camera 02 piano primo sub 5



Bagno piano primo sub 5



Camera 01 piano primo sub 5



Camera 03 piano primo sub 5

Cantina sub 5 al piano interrato:

Il vano ad uso cantina ha forma rettangolare, dimensioni interne di circa 1,77 x 2,45 mt, altezza pari a 2,50 metri e pavimentazione in gres porcellanato; ha accesso dal corridoio comune che conduce alle diverse cantine servito dal vano scala condominiale.

Autorimessa sub 11 al piano interrato:

il vano ad uso garage ha dimensioni interne di circa 2,75 mt x 4,88 ed altezza pari a 2,50 ed è illuminato ed aerato da una finestratura in alluminio prospettante su bocca di lupo; la basculante è in alluminio e di tipo manuale, il pavimento in piastrelle in gres porcellanato. È collocato nella porzione a nord-ovest del fabbricato, con accesso tramite rampa carrabile da Via Berto Barbarani.



Locale autorimessa sub 11 piano interrato



Locale cantina sub 5 piano interrato

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

Caratteristiche strutturali immobile LOTTO 01

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	cemento armato/laterizio	muratura in Poroton e 2 pilastri	discrete	n.d.
copertura	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	n.d.
solai	laterizio e cemento	a falde laterocemento	discrete	n.d.

Caratteristiche edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	discrete	intonaco
infissi esterni	legno	ante	discrete	vetro camera
oscuramenti	pvc	tapparelle	discrete	vernice
infissi interni	legno	battente	discrete	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	discrete	intonaco
pavimentazione interna	gres	piastrelle	discrete	si
pavimentazione autorimessa	gres	piastrelle	discrete	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	discrete	si
rivestimenti cucina	gres	piastrelle	discrete	si
pavimenti camere	gres	piastrelle	discrete	si

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia e funzionanti; non sono state tuttavia reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino Buon Albergo le relative Dichiarazioni di Conformità.

L'impianto elettrico è completo di punti luce e prese uniformemente e tradizionalmente distribuiti nei vari locali. I fornelli sono alimentati a gas di rete.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, localizzata nel locale cucina soggiorno; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa di tipo tradizionale.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento a split e non è presente impianto di allarme. Il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica.

Caratteristiche impiantistiche LOTTO 01

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	sì	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	sì	a split	discrete	---
gas	sottotraccia	da rete	discrete	---
elettrico	sottotraccia	da rete	discrete	---
acqua calda sanitaria	autonomo	caldaia a gas	discrete	---
termico	sottotraccia	caldaia a gas e radiatori	discrete	---
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	fognatura pubblica	n.d.	---

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Pollini Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 01931

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di San Martino Buon Albergo

Sezione: Foglio: 9

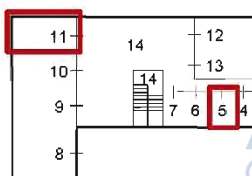
Particella: 866

Protocollo n. VR0044831 del 31/03/2017

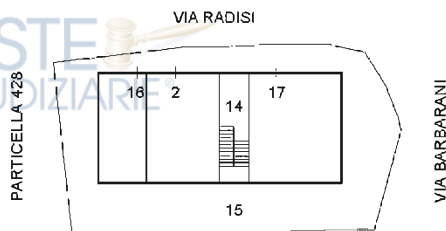
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

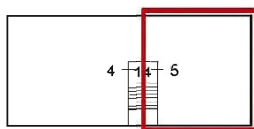
Scala 1 : 500



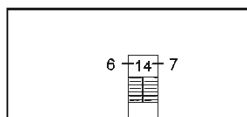
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 17/09/2025 - n. T117721 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2025 - Comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO(0003) - < Foglio 9 Particella 866 >

data presentazione: 17/10/1985 - Data: 17/09/2025 - n. T59449 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R

per la dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di Verona

PIANO PRIMO H=2.70 ml

VIA RADISI

STR. PROMISCUA

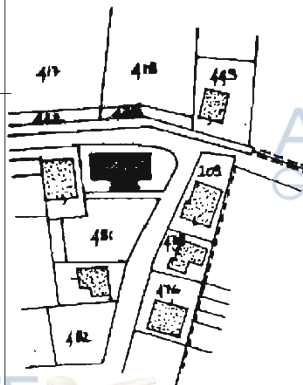
VIA BARBARANI

BAGNO

STR. PRIVATA

PIANO SCANTINATO H=2.50 ml

CANTINA



FOGLIO I
SEZIONE A
1/1000 866

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/1000

Area planimetrica 60.42 mq. RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall' ING. ANGELO LO
(Titolo, nome e cognome dell'ingegnere)

data presentazione: 17/10/1985 - Data: 17/09/2025 - n. T59449 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Iscritto all' Albo degli INGEGNERI
della Provincia di VERONA

PROT. N° 3014v

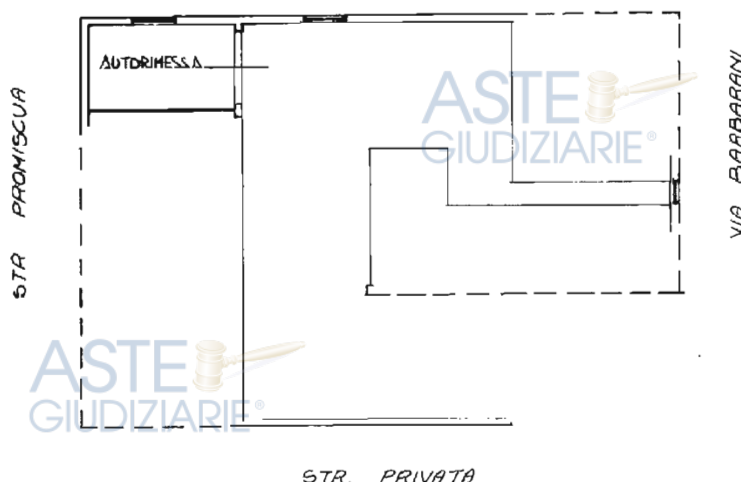
Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

* Scala originale non disponibile. *

PIANO SCANTINATO H=2.50 m

ASTE GIUDIZIARIE®

VIA RADISI



1
Stato dei Fabbricati - Sezione al 17/09/2025 - Comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO(1003) - < Foglio 9 - Particella 866 - Subalterno II >



FOGLIO I
SEZIONE A
LL / m = 866

ORIEN^{TE}AM

SCALA $\hat{H}^{\text{RA}}$

Ultima planimetria in atti

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Data presentazione: 17/10/1985 - Data: 17/09/2025 - n. T59451 - Richiedente: Z1 NVL R76M54G224R

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

TA

No

Compilata dall' ING. ANGELO COMEN
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI

della Prefettura degli

Tribunale di Verona E.L. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

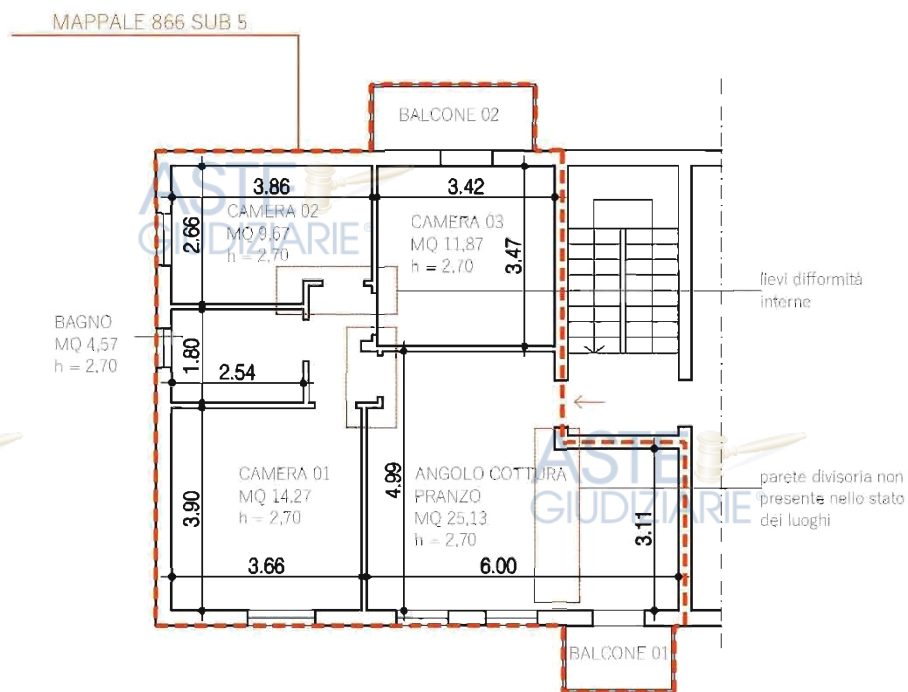
Espresso stimatore: Arch. Valeria Zafin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

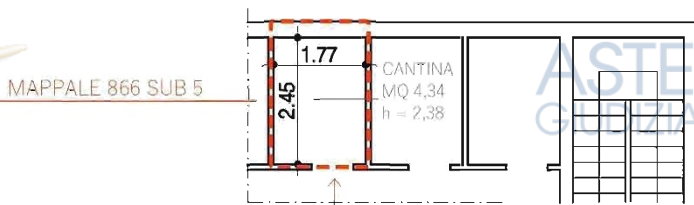
22 / 110

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

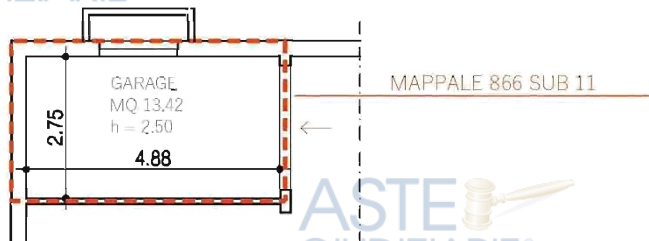
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOGLIO 9, PARTICELLA 866 SUB 5 - PIANO PRIMO



FOGLIO 9, PARTICELLA 866 SUB 5 - PIANO INTERRATO



FOGLIO 9, PARTICELLA 866 SUB 11 - PIANO INTERRATO

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

I beni comuni non censibili identificati negli elaborati planimetrici reperiti presso gli Uffici Catastali sono i seguenti:

- Sub 14: ingresso, vano scale e corsia di manovra al piano interrato (ai piani interrato, terra, primo e secondo);
- Sub 15: corte al piano terra comune a tutti i subalterni.

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

L'accesso pedonale al fabbricato è collocato lungo Via Radisi, al civico 22, sul fronte nord dell'edificio: conduce al vano scale comune sub 14 che collega i diversi piani fuori terra ed il piano interrato.

La rampa carrabile che conduce al piano interrato ha accesso da Via Berto Barbarani e si sviluppa a sud dell'edificio.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di San Martino Buon Albergo sono attualmente:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato dalla Conferenza dei Servizi, decisoria con la Regione Veneto, il 29 Settembre 2011, ratificato con DGR n.1785 del 08/11/2011, pubblicata sul BUR n.89 del 29/11/2011;
- il Piano degli Interventi e successive varianti, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 30/07/2012;
- il Piano degli Interventi Variante n. 13 relativo alle "ZTO Centro Storico" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 12/04/2022 e adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 01/07/2025.

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

- secondo la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, delle Invarianti, delle Fragilità, degli Ambiti Territoriali Omogenei e delle Trasformabilità del P.A.T.:

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- art. 5.6 – Vincolo Sismico Zona 3 - O.P.C.M. 3519/2006 e succ. mod (intero territorio);
- art. 7.2 – Centri storici;
- art. 7.3 – Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI: P2 Aree di pericolo medio;

Tavola 2: Carta delle Invarianti:

- Art.16.1 – Centri storici;

Tavola 3: Carta delle Fragilità:

- Art.12.3.6 – Area Idonea a condizione – rischio idrogeologico;
- Art. 8.1 – Idrografia zona di tutela art. 41 LR 11/2004;

Tavola 4: Carta della Trasformabilità ed individuazione A.T.O.:

- Art. 29.1.1: A.T.O R.1.1. Sottosistema “R1” residenziale consolidato – capoluogo San Martino Buon Albergo residenziale consolidato con nucleo di interesse culturale e presenza di aree produttive

- Art. 18.1 – Area di urbanizzazione consolidata residenziale;
- secondo le Tavole del Piano degli Interventi:

- Art. 58 – ZTO A Centro Storico;
- Sistema Residenziale “R” – Sottosistema “R1” Residenziale consolidato – ATO R11: Capoluogo San Martino Buon Albergo residenziale consolidato con nucleo di interesse culturale e presenza di aree produttive.
- secondo le Tavole del Piano degli Interventi, Variante settoriale Centri Storici - Capoluogo:

- Ambito di Centro Storico, identificativo edificio n. 156, Categorie unità edilizie: Categoria A5.

D.1.5 Situazione catastale dell’immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto salvo lievi imprecisioni grafiche nel locale disimpegno che non interessano la distribuzione planimetrica dei vani e non incidono sul calcolo della rendita.

È presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero fabbricato.

Si precisa che nelle visure catastali non è indicato il numero civico correto degli immobili: trattasi di Via Radisi n. 22.

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Martino Buon Albergo risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 44/84 del 03/08/1984** per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208, ditta SOCIETA' LA SCOSSA DI PAVANI RENZO E BONAMINI BRUNO & C. S.n.c.;

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 56/1985 del 14/06/1985** per la variante al progetto della C.E. n. 44/84 del 03/08/1984 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Radisi, su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208, ditta SOCIETA' LA SCOSSA DI PAVANI RENZO E BONAMINI BRUNO & C. S.n.c.;

- **CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO del 05/02/1985**, relativo alle strutture in calcestruzzo armato e non armato dell'edificio ad uso civile abitazione sito in Via Radisi, San Martino Buon Albergo, ditta SOCIETA' LA SCOSSA DI PAVANI RENZO E BONAMINI BRUNO & C. S.n.c., denuncia al Genio Civile n. 2581/84 del 03/09/1984;

- **PERMESSO DI ABITABILITA' n. 44/84 del 29/01/1986, C.E. 44/84 e 56/85 del 03/08/1984 e 14/06/1985**, per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Radisi, su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207

e 208, ditta SOCIETA' LA SCOSSA DI PAVANI RENZO E BONAMINI BRUNO & C. S.n.c..

Nota:

Si precisa che non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di ulteriori permessi edilizi in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

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

Difficoltà riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti lievi difficoltà relative al bene oggetto di procedura sub 5:

- La tramezza divisoria tra cucina e soggiorno rappresentata nello stato assentito non è presente nello stato dei luoghi;
- Nel vano disimpegno le tramezze sono lievemente traslate.

Possibilità di regolarizzazione:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di San Martino Buon Albergo, per quanto riguarda le difficoltà sopra descritte, al fine di legittimare lo stato dei luoghi, sarà necessaria la presentazione di una GILA in sanatoria per opere interne eseguite in conformità rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo stato concessionato con pagamento della necessaria sanzione edilizia.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a € 3.000,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzione edilizia.

Nota: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'appartamento sub 5 risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 12/07/2018 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 07/08/2018 al n. 008022, serie 3T, codice identificativo T6J18T008022000FF, tra la ditta esecutata ed il conduttore sopra menzionato con durata di anni 4 partire dal 12/07/2018 con scadenza al 11/07/2022; il contratto è stato oggetto di proroga con tacito rinnovo per ulteriori 4 anni, fino all'11/07/2026; tale registrazione è stata tardivamente trasmessa all'ufficio delle Entrate in data 09/12/2025.

Si precisa che il contratto di locazione ha ad oggetto anche un'autorimessa indicata nel medesimo come sub 12. Nel corso del sopralluogo si è accertato che l'autorimessa oggetto di locazione è stata erroneamente indicata come sub 12 mentre in realtà deve intendersi locata l'autorimessa identificata dal sub 11. Si evidenzia che l'autorimessa sub 11 risulta temporaneamente occupata dal [REDACTED] che ivi ha ricoverato un'autovettura che risulterebbe di proprietà del figlio.

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

La data di registrazione del contratto è antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 11/06/2025, ed alla relativa trascrizione del 06/08/2025 e pertanto il contratto di locazione è da ritenersi opponibile alla procedura.

Il canone d'affitto previsto è pari a € 5.400 annuali, € 450 mensili, con spese relative a luce, gas, acqua, smaltimento rifiuti interamente a carico del conduttore previa intestazione dei contatori.

Il canone previsto risulta congruo rispetto ai valori attuali di mercato per beni di analoga consistenza e pregio e comunque non inferiore ad 1/3 del giusto canone di locazione, stimato dal sottoscritto perito intorno ai 550 € mensili.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- TRASCRIZIONE CONTRO NN. 27972/19194 del 11/07/2019 - **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 01/07/2019**, numero di repertorio 5667/2019, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico, tra gli altri, dei beni in San Martino Buon Albergo di cui al foglio 9 mappale 866 sub 5, sub 11, sub 7, sub 12 e sub 13.

- TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29705/20899 del 07/09/2020 - **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 03/07/2020**, numero di repertorio 5530/4, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico, tra gli altri, dei beni in San Martino Buon Albergo di cui al foglio 9 mappale 866 sub 5, sub 11, sub 7, sub 12 e sub 13.

- TRASCRIZIONE CONTRO NN. 4274/3093 del 07/02/2023 - **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del 01/07/2019**, numero di repertorio 5667/2019, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico, tra gli altri, dei beni in San Martino Buon Albergo di cui al foglio 9 mappale 866 sub 5, sub 11, sub 7, sub 12 e sub 13.

- ANNOTAZIONE NN. 14148/1425 DEL 10/04/2025 alla TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29307/20084 del 17/07/2018 - **ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/07/2018**, numero di repertorio 35179/13490, Pubblico Ufficiale Raiola Ciro, ATTO DI INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C..

TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 13/06/2025, repertorio n. 4950/2025, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate di Verona **in data 06/08/2025 ai nn. 33482/24583 R.G./R.P.**, a

[REDACTED], a carico dei beni oggetto di procedura.

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

All'interno dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del 22/09/1988, numero di repertorio 141567 viene precisato che "una striscia dell'area pertinenziale scoperta mappale 866, sul lato ovest dell'edificio, è gravata da diritto di passaggio pedonale e carraio, senza limitazione alcuna ma con espresso divieto di sosta, a favore della retrostante proprietà mappali n. 481 e n. 428 del foglio 1, Sezione A".

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

Nessuno.

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

Nessuno.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio immobiliare oggetto di procedura fa parte di un fabbricato di poche unità immobiliari, non costituite in condominio, con divisione bonaria delle spese di acqua ed elettricità delle parti comuni; non è stata pertanto rilevata l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale nonché di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

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

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

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota della piena proprietà.

D.1.13 Valutazione del lotto

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

D.1.13.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale - LOTTO 01				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano primo mappale 866, sub 5				
soggiorno pranzo cucina	25,13	28,37	1	28,37
disimpegno	2,81	3,22	1	3,22
bagno	4,57	5,47	1	5,47
camera 01	14,27	17,04	1	17,04
camera 02	9,67	12,1	1	12,10
camera 03	11,87	13,78	1	13,78
balcone 01	2,5	2,73	0,25	0,68
balcone 02	3,74	4,02	0,25	1,01
piano interrato mappale 866, sub 5 e sub 11				
cantina	4,34	5,24	0,25	1,31
autorimessa	13,42	16,36	0,5	8,18
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 866 SUB 5				82,98
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 866 SUB 11				8,18
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				91,16

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento

all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di San Martino Buon Albergo - Ufficio Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1.17 C.C. e dal titolo di provenienza.

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

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

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq *2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)
- 60% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% posto auto scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2,40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)
- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

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

D.1.13.3 Stima

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

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

1° semestre 2025

Provincia: VERONA

Comune: SAN MARTINO BUON ALBERGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO, BORGO DELLA VITTORIA, SANT'ANTONIO, CASETTE

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie LOTTO 01

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 1° semestre 2025 cod. zona B1 - abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 1.250	€ 1.700	€ 1.475
OMI 1° semestre 2025 cod. zona B1 - abitazioni civili di tipo economico - stato conservativo normale	€ 1.050	€ 1.550	€ 1.300
mercato immobiliare attuale- stato conservativo discreto	€ 1.313	€ 1.556	€ 1.430
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo discreto			€ 1.400

Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Appartamento sub 5	82,98	€ 1.400	€ 116.172
Autorimessa sub 11	8,18	€ 1.400	€ 11.452
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 127.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 1° sem.2025

Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare

D.1.13.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: € 3.000,00;
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: apparentemente nessuna;
- Decremento per stato di possesso: nessuno (il contratto di affitto cesserà in data

11/07/2026);

- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 10 %: **€ 12.700;**
- Altri adeguamenti: nessuno;
- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato.

D.1.13.2 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 nello stato di fatto in cui si trova:

127.000 €

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: 127.000 - (3.000 + 12.700) = € 111.300, arrotondati ad **€ 111.000.**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

D.2 LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA RADISI N. 22, SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR)

D.2.1 Proprietà

1/1 di diritto proprietà di [REDACTED]

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione alle unità immobiliari in oggetto, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- **Anteriormente al ventennio** gli immobili sub 7 e sub 12 erano di proprietà dei

[REDACTED]

COMPRAVENDITA del 15/11/1985, numero di repertorio 136324, notaio Eduardo Paladini di Verona, registrato a Verona il 20/11/1985 al n. 9638, trascritto a Verona il 19/11/1985 ai nn. 21445/15423 da potere della SOC. LA

[REDACTED]

MARTINO B. A. (Vr).

- Al sig. [REDACTED]

[REDACTED] la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili di cui al Foglio 9, particella 866, sub 7 e sub 12 è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 25/02/2010**, numero di repertorio 31917, raccolta n. 10975, notaio Ciro Raiola di Verona, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 il 02/03/2010 al n. 828 serie 1T, trascritto a Verona il 03/03/2010 ai nn. 8415/5235 da potere dei sig. [REDACTED]

[REDACTED]

All'interno del suddetto atto viene richiamata la servitù di passo a carico degli originari mappali 207 e 208 citata nell'atto di compravendita del 28/05/1984 n. 51260 di repertorio Notaio Quarantino, trascritto a Verona il 26/06/1984 ai nn. 14740/11071.

- Alla società [REDACTED]

la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili di cui al Foglio 9, particella 866, sub 7 e sub 12 è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/07/2018**, numero di repertorio 35179, raccolta n. 13490, notaio Ciro Raiola di Verona, trascritto a Verona il 17/07/2018 ai nn. 29307/20084 da potere di

In particolare la ditta [REDACTED] acquisiva, tra gli altri, la piena proprietà degli immobili siti in San Martino Buon Albergo (VR) nel fabbricato alla via Radisi n. 18/B ed in particolare un appartamento al primo secondo con cantina e garage di pertinenza.

Sono comprese tutte le accessioni, dipendenze, diritti di condominio, servitù attive e passive, delle parti comuni / di uso comune del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile beni comuni non censibili.

A seguito dell'atto giudiziario del 20/06/2022 n. 5667 di repertorio Tribunale di Verona, veniva annotato in data 10/04/2025 ai nn. 14148/1425 in calce all'atto di compravendita del 12/07/2018 sopra citato un **ATTO DI INEFFICACIA RELATIVA** con il quale si è reso inefficace nei confronti della sig.ra [REDACTED] detto atto di compravendita.

Non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di pignoramento.

D.2.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

In data 03/12/2025 sono stati acquisiti presso gli Uffici della Camera di Commercio di Verona i seguenti documenti: visura camerale della società [REDACTED]

Il debitore [REDACTED]
[REDACTED] secondo le risultanze degli Uffici provinciali di Pubblicità Immobiliare e secondo il Catasto, risulta ad oggi proprietario esclusivo per 1/1 dei beni.

D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa al piano scantinato siti nel Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), in Via Radisi n. 22, interno n. 3.



I dati catastali corretti e completi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), Catasto Fabbricati:

- **foglio 9, particella 866, sub 7**, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, Superficie catastale: 85 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, Rendita € 568,10, Via Radisi n. 18, piano: S1-2;
- **foglio 9, particella 866, sub 12**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, Superficie catastale: 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18, piano: S1.

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sul seguente Ente Urbano:

Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), Catasto Terreni:

- **foglio 9, particella 866**, qualità ENTE URBANO, Superficie 4,15 are.

Si segnala che nelle visure catastali degli immobili sub 7 e sub 12 non è indicato il corretto numero civico del compendio: trattasi di Via Radisi n. 22.

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2026 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

Si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e le relative quote di proprietà.

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Terreni, Comune di San Martino Buon Albergo, Foglio 9, mappale 866:

a) L'immobile ha origine a seguito di VAR INTERNA PERIM del 02/01/1988 in atti dal 12/11/1998 MOD.44 1280/85 (n. 5.1/1988) e risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Qualità ENTE URBANO, Superficie 5,53 are (comprende i mappali 207 e 208 del foglio 9).

b) A seguito del FRAZIONAMENTO del 11/10/1985 in atti dal 24/11/1998 I.964 (n. 1389.F01/1986) con il quale sono variati gli immobili di cui al foglio 9, mappali 869 e 870, il bene risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4,15 are (comprende i mappali 207 e 208 del foglio 9).

c) A seguito della TABELLA DI VARIAZIONE del 31/10/2001 Pratica n. 118480 in atti dal 31/10/2001 (n. 13112.1/2001) e del TIPO MAPPALE del 17/10/1985 Pratica n. VR0263992 in atti dal 09/09/2004 ATTO IN DEROGA ANTE 1989 (n. 5445.1/1985), il bene risulta così censito:

- fg. 9, particella 866, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4,15 are (comprende i mappali 207 e 208 del foglio 9).

Mappali fabbricati correlati: foglio 9, particella 866.

Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo, Foglio 9, mappale 866, sub 7:

a) All'impianto meccanografico del 01/01/1989 il bene risultava così censito:

- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 7, Via Radisi, piano 2S.

b) A seguito del CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/10/1985 in atti dal 23/07/1992 (n. 3014V/1985) il bene risultava così censito:

- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 7, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Via Radisi, piano S-2.

c) A seguito della VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 il bene risultava così censito:

- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 7, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Rendita € 480,30, Via Radisi, piano S-2.

d) A seguito della VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/02/2010 Pratica n. VR0034321 in atti dal 04/02/2010 (n. 3802.1/2010), il bene risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Sub 7, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Rendita € 480,30, Via Radisi n. 18/B, piano S1-2.

e) A seguito della DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/02/2010 Pratica n. VR0034391 in atti dal 04/02/2010 (n. 3804.1/2010), il bene risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Sub 7, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 5 vani, Rendita € 568,10, Via Radisi n. 18/B, piano S1-2.

f) A seguito della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2010 Pratica n. VR0344049 in atti dal 18/10/2010 (n. 42856.1/2010), il bene risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Sub 7, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 5 vani, Rendita € 568,10, Via Radisi n. 18/B, piano S1-2.

g) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risultava così censito:

- fg. 9, particella 866, Sub 7, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 85 mq, Superficie escluse aree scoperte 82 mq, Rendita € 568,10, Via Radisi n. 18/B, piano S1-2.

h) A seguito della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2025 Pratica n. VR0071799 in atti dal 14/03/2025 (n. 71799.1/2025), il bene risulta così censito:

- fg. 9, particella 866, Sub 7, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 85 mq, Superficie escluse aree scoperte 82 mq, Rendita € 568,10,

Via Radisi n. 18, piano S1-2.

Mappali Terreni correlati: Sezione A, foglio 9, particella 866.

Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo, Foglio 9, mappale 866, sub

12:

- a) All'impianto meccanografico del 01/01/1989 il bene risultava così censito:
- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 12, Via Radisi, piano S.
- b) A seguito del CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/10/1985 in atti dal 23/07/1992 (n. 3014V/1985) il bene risultava così censito:
- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 12, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita € 0,04, Via Radisi, piano S.
- c) A seguito della VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 il bene risultava così censito:
- Sezione A, fg. 1, particella 866, Sub 12, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi, piano S.
- d) A seguito della VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/02/2010 Pratica n. VR0034793 in atti dal 04/02/2010 (n. 3861.1/2010) il bene risultava così censito:
- fg. 9, particella 866, Sub 12, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18/B, piano S1.
- e) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risultava così censito:
- fg. 9, particella 866, Sub 12, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18/B, piano S1.
- f) A seguito della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2025 Pratica n. VR0073036 in atti dal 14/03/2025 (n. 73036.1/2025), il bene risulta così censito:
- fg. 9, particella 866, Sub 12, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18, piano S1.

Mappali Terreni correlati: Sezione A, foglio 9, particella 866.

Coerenze: il mappale 866 confina a sud con il mappale 900, ad est con la particella 870 e Via Berto Barbarani, a nord con la particella 869 e Via Radisi e ad ovest con la particella 428.

D.2.3 Descrizione dei beni

D.2.3.1 Contesto

L'immobile è situato all'interno del perimetro del centro storico del Comune di San Martino Buon Albergo, a circa 9 km di distanza dal centro di Verona in direzione est.

L'area in cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale; nelle immediate adiacenze sorgono i principali servizi dell'area comunale: bar, negozi, alimentari, parco giochi, centri sportivi, chiese, farmacia, scuole.

D.2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie del fabbricato



Vista angolare del fabbricato



Vista angolare del fabbricato

Trattasi di beni siti nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR) collocati all'interno del centro storico comunale, in Via Radisi n. 22.

I beni consistono in un appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa al piano interrato.

Gli immobili sono collocati all'interno di un fabbricato residenziale disposto su tre piani fuori terra ed un piano interrato e composto da 3 unità residenziali, 2 uffici, 2 laboratori, 4 cantine e 6 autorimesse.

Il fabbricato, realizzato negli anni 1984-85, è a forma rettangolare e dotato di un vano scale senza ascensore che serve i diversi piani dell'edificio con accesso dall'ingresso comune prospettante su Via Radisi al piano terra.

Le strutture portanti del fabbricato sono composte da fondazioni continue e a plinti isolati in corrispondenza dei pilastri, struttura perimetrale in Poroton da 30 cm di spessore e due pilastri centrali all'edificio collegati orizzontalmente da travi in spessore in corrispondenza dei vari piani, solai in laterocemento, poggiori e cornice di gronda in c.a., scale in c.a. a sbalzo incastrate su muratura in bimattoni da 25 cm, copertura a quattro falde (a padiglione) con manto in coppi o tegole.

Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrate, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali, disposte sui diversi fronti.

Complessivamente lo stato di conservazione di interni ed esterni del complesso condominiale è discreto anche se le caratteristiche dell'involucro edilizio del fabbricato sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.

Appartamento sub 7 al piano secondo:

L'unità immobiliare è situata nella porzione ad est dell'edificio ed affaccia su tre lati: a nord su Via Radisi, ad est su Via Barbarani e a sud sulla corte pertinenziale.

Si compone di un vano pranzo/angolo cottura dotato di un lungo balcone prospettante su Via Radisi e di un disimpegno che conduce al bagno finestrato, alle due camere da letto e ad un locale soggiorno, caratterizzato dalla presenza di un camino e affacciato su un balcone.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, gli oscuramenti sono in tapparelle in pvc color marrone. Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è blindato in legno, le pareti interne sono finite ad intonaco. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle in gres

porcellanato; le altezze interne sono pari a 2,70 metri.



Pranzo cucina piano secondo sub 7



Angolo cottura piano secondo sub 7



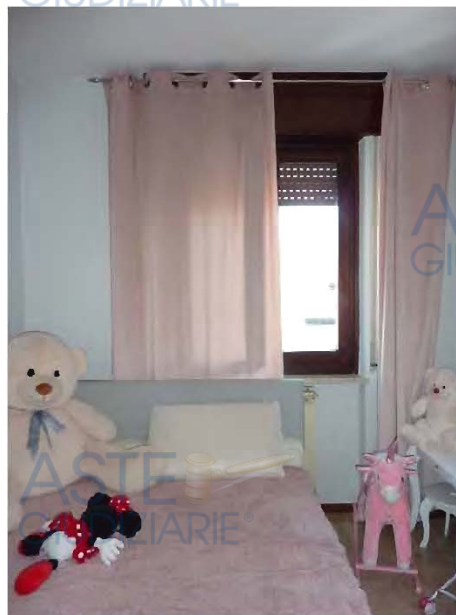
Camera 01 piano secondo sub 7



Soggiorno piano secondo sub 7



Bagno piano secondo sub 7



Camera 02 piano secondo sub 7

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

Caratteristiche strutturali immobile LOTTO 02

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	cemento armato/laterizio	muratura in Poroton e 2 pilastri	discrete	n.d.
copertura	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	n.d.
solai	laterizio e cemento	a falde laterocemento	discrete	n.d.

Caratteristiche edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	discrete	intonaco
infissi esterni	legno	ante	discrete	vetro camera
oscuramenti	pvc	tapparelle	discrete	vernice
infissi interni	legno	battente	discrete	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	discrete	intonaco
pavimentazione interna	gres	piastrelle	discrete	si
pavimentazione autorimessa	gres	piastrelle	discrete	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	discrete	si
rivestimenti cucina	gres	piastrelle	buone	si
pavimenti camere	gres	piastrelle	discrete	si

Cantina sub 7 al piano interrato:

Il vano ad uso cantina ha forma rettangolare, dimensioni interne di circa 1,77 x 2,45 mt, altezza pari a 2,50 metri e pavimentazione in gres porcellanato; ha accesso dal corridoio comune che conduce alle diverse cantine servito dal vano scala condominiale.

Autorimessa sub 12 al piano interrato:

il vano ad uso garage ha dimensioni interne di circa 2,45 mt x 4,80 ed altezza pari a 2,50 ed è illuminato ed aerato da una finestratura in alluminio prospettante su bocca di lupo; la basculante è in alluminio e di tipo manuale, il pavimento in piastrelle in gres porcellanato. È collocato nella porzione a nord-est del fabbricato, con accesso tramite rampa carrabile da Via Berto Barbarani.



Autorimessa sub 12 piano interrato



Cantina sub 7 piano interrato

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia e funzionanti; non sono state tuttavia reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino Buon Albergo le relative Dichiarazioni di Conformità.

L'impianto elettrico è completo di punti luce e prese uniformemente e tradizionalmente distribuiti nei vari locali. I fornelli sono alimentati a gas di rete.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, localizzata nel locale cucina soggiorno; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa di tipo tradizionale.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento a split e non è presente impianto di allarme. Il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica.

Caratteristiche impiantistiche LOTTO 02

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	sì	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	sì	a split	discrete	---
gas	sottotraccia	da rete	discrete	---
elettrico	sottotraccia	da rete	discrete	---
acqua calda sanitaria	autonomo	caldaia a gas	discrete	---
termico	sottotraccia	caldaia a gas e radiatori	discrete	---
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	fognatura pubblica	n.d.	---

Tribunale di Verona E.I. n. 174/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Pollini Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 01931

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di San Martino Buon Albergo

Sezione: Foglio: 9

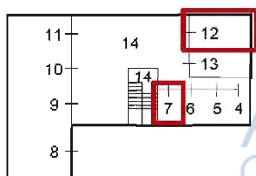
Particella: 866

Protocollo n. VR0044831 del 31/03/2017

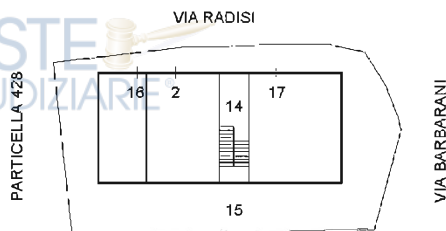
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

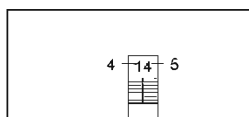
Scala 1 : 500



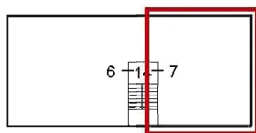
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 17/09/2025 - n. T117721 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2025 - Comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO(003) - < Foglio 9 Particella 866 >