

Esecuzione Immobiliare	202/2023
Giudice	DOTT. FRANCESCO FONTANA
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]



Esperto Stimatore

geom. LUCA LEATI geometra | email: tecnico@agripetra.it

Custode Giudiziario

avv. Paparelli Laura | email: avv.laurapaparelli@gmail.com

GEOMETRA LUCA LEATI:



Via Fontanelle Santo Stefano, n. 3 - 37129 Verona
C.F. L7SLCU99T08L781F
P.IVA: IT03992610232
Web: www.agripetra.it
PEC: luca.leati@agripetra.it

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1	LOTTO UNICO	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3	Descrizione dei beni	8
D.1.3.1	Contesto	8
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	18
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	19
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	21
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	21
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	22
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	24
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	24
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	25
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	25
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	25
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	25
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	25
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	25
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	25
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	26
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	27
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	27
D.1.13	Valutazione del lotto	27
D.1.13.1	Consistenza	27
D.1.13.2	Criteri di stima	27
D.1.13.3	Stima	28
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	30
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	31
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	31

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 202/2023
Lotto	1
Dritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale commerciale al piano terra (mq 58,90) di un complesso condominiale e autorimessa al piano interrato (mq 35,96) Sup. commerciale mq 94,86
Ubicazione	Verona (VR), Via Cefalonia n° 9
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 121, mapp. 15, sub. 6 e 67
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 170.000,00
Stato di occupazione	Libero (al momento del sopralluogo vi erano due auto nell'autorimessa)
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Presenti (regolarizzate dallo scrivente)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Segni di infiltrazioni nel negozio e basculante del garage inceppata. Si segnala la presenza di oneri aggiuntivi per la regolarizzazione. Vedi paragrafo 1.6 e 1.13.4



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.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi di piena proprietà 1/1.

2/39 [redacted], nato il [redacted] in [redacted], C.F. [redacted];

2/39 [redacted];

2/39 [redacted], nata il [redacted];

2/39 [redacted], nata il [redacted];

2/39 [redacted], nata in [redacted];

2/39 [redacted], nata il [redacted];

2/39 [redacted], nata il [redacted];

2/39 [redacted], nato il [redacted];

2/39 [redacted], nato il [redacted];

2/39 [redacted], nata il [redacted];

2/39 [redacted], nato il [redacted];

2/39 [redacted], nato il [redacted];

2/39 [redacted], nata il [redacted];

13/39 [redacted], nata il [redacted];

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

A seguito del sopralluogo effettuato e della verifica della consistenza del compendio immobiliare, si ritiene che il bene non sia suscettibile di divisione. Inoltre, si evidenzia che i beni sono pervenuti al precedente proprietario (padre e marito degli eseguiti) in forza del medesimo atto di provenienza.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà**

Dalla ricostruzione della provenienza del bene sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio negoziale *inter vivos* dalla notifica dell'atto di pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

- Con la sentenza n. [REDACTED] emessa dal tribunale di [REDACTED], pubblicata in data [REDACTED] e trascritta in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] è stata accertata la qualità di erede dei signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per la successione in morte di [REDACTED]. La presente nota deve considerarsi anche accettazione tacita di eredità. I dati catastali ed anagrafici non risultanti nel titolo sono inseriti in nota sotto la responsabilità del richiedente.

- Atto di successione in morte del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], deceduto [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data [REDACTED] e trascritta, a cura dell'ufficio, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data [REDACTED], al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED]

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto a Verona in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di piena proprietà, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]. Nell'atto di provenienza viene riportato quanto segue:

nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà sugli enti condominiali comuni e di uso comune del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra cui l'area coperta e scoperta dello stesso m.n. 69 di mq 964, e l'alloggio del portinaio di vani 2 al pianterreno con un vano cantina al secondo piano sottoterra ed un vano di soffitta al sottotetto. La vendita viene effettuata con le servitù, i patti e le convenzioni di cui all'atto 4.8.1964 al n. 902 atti pubblici, nonché infine con tutti i patti e le convenzioni inserite in tutti i precedenti atti di vendita delle altre unità immobiliari dello stesso fabbricato.

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli

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

Presso gli uffici anagrafici del Comune di Verona non è stato possibile reperire alcuna informazione anagrafica, in quanto i soggetti eseguiti non risultano aver mai avuto residenza né risultano attualmente residenti sul territorio nazionale.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**DATI CATASTALI**

- NCEU, Foglio 121, Particella 15, Subalterno 6, Categoria C/1, Classe 9, consistenza mq 50, superficie catastale totale mq 59, rendita € 681,72, via Cefalonia n. 9, Piano T.

Intestato a:

- 2/39 [REDACTED], nato il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata in [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nato il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nato il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nato il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 13/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- NCEU, Foglio 121, Particella 15, Subalterno 67, Categoria C/6, Classe 7, consistenza mq 48, superficie catastale totale mq 53, rendita € 297,43, via Cefalonia n. 9, Piano S1.

Intestato a:

- 2/39 [REDACTED], nato il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata in [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli

- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nato il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nato il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nato il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 13/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];

VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO

- NCEU, Foglio 121, Particella 15, Subalterno 6: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/07/2025 Pratica n. VR0190350 in atti dal 09/07/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.190350.1/2025).
- NCEU, Foglio 121, Particella 15, Subalterno 67: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/07/2025 Pratica n. VR0190350 in atti dal 09/07/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.190350.1/2025).

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

L'immobile è sito nel Comune di Verona in via Cefalonia n.9.



Foto satellitare ubicazione immobile

Tribunale di Verona E.I n. 202/2023 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: geom. Luca Leati
Custode: avv. Laura Paparelli



CORRISPONDENZA

Dalle risultanze catastali alla data del 30/07/2025 gli immobili risultano essere censiti al catasto fabbricati di Verona con il Foglio 121, Particella 15, Subalterno 6 e 67.

Si può affermare che i dati indicati, individuano gli immobili.

CONFINI

Il locale commerciale identificato con il subalterno 6 (m.n. 15, foglio 121) confina a nord e a est con lo spazio condominiale, individuabile come vano scale e corridoio, a sud con il subalterno 110 e a ovest affaccia sulla pubblica via Cefalonia.

L'autorimessa, situata al piano primo interrato, confina a nord e a est con altri subalterni, a sud con l'area comune condominiale destinata a spazio di manovra e a ovest con i muri controterra.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile, situato in via Cefalonia si trova nel quartiere Borgo Trento di Verona, in una zona residenziale elegante e ben servita, a circa un chilometro e mezzo dal centro storico della città. L'area è caratterizzata da edifici di pregio, spesso in stile liberty, viali alberati e una buona presenza di verde pubblico. Il contesto si distingue per la tranquillità e la qualità dell'ambiente urbano, risultando particolarmente adatto alla destinazione abitativa e di piccole attività commerciali.

Il quartiere è ottimamente collegato con il resto della città grazie alla presenza di numerose linee di trasporto pubblico, che garantiscono un rapido accesso sia al centro che alla stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova. La viabilità è agevole anche per chi si sposta in automobile, con collegamenti rapidi alle principali arterie stradali urbane ed extraurbane.

Nei pressi dell'immobile si trovano tutti i principali servizi di quartiere: l'Ospedale Civile Maggiore di Borgo Trento, tra i più importanti della regione, è situato a brevissima distanza, rendendo l'area ideale anche per chi lavora in ambito sanitario. Nelle immediate vicinanze sono presenti supermercati, farmacie, uffici postali, banche, bar, ristoranti e numerosi esercizi commerciali. Per le famiglie, sono facilmente raggiungibili scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, oltre a parchi pubblici ben attrezzati per il tempo libero e le attività all'aperto.

Nel complesso, Via Cefalonia gode di un contesto urbano completo, funzionale e di alto livello, che unisce la comodità dei servizi alla qualità della vita tipica dei quartieri residenziali più richiesti di Verona. L'accesso alla via carraia principale (Casello di Verona Nord - autostrada A22 Modena Brennero) dista circa 10 km.

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli

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

Fabbricato

Categoria	Voce da descrivere	Descrizione
Informazioni generali	Tipologia immobile	Edificio condominiale
Informazioni generali	Destinazione d'uso	Residenziale, commerciale e uffici
Informazioni generali	Stato di manutenzione	Buono
Informazioni generali	Classe energetica e APE	Non rilevato
Caratteristiche tecniche e strutturali	Anno costruzione e ristrutturazioni	Anteriore al 1967
Caratteristiche tecniche e strutturali	Materiali di finitura	Non si rilevano finiture di particolare pregio
Caratteristiche tecniche e strutturali	Struttura portante	Pilastrini e travi in CLS armato, solai in laterocemento
Caratteristiche tecniche e strutturali	Isolamento termico/acustico	Non rilevato
Descrizione fisica e architettonica	Numero vani e disposizione	Non rilevato
Descrizione fisica e architettonica	Piano e numero piani totali	9 piani di cui 2 entrotterra
Impianti e comfort	Ascensore	Presente (n. 2)
Impianti e comfort	Riscaldamento	Centralizzato
Impianti e comfort	Climatizzazione	Non rilevato
Impianti e comfort	Impianti elettrico e idrico	Centralizzato
Impianti e comfort	Domotica, antifurto, videocitofono	Non rilevato
Impianti e comfort	Connettività internet	Non rilevato

Immobile commerciale

Categoria	Voce da descrivere	Descrizione
Informazioni generali	Tipologia immobile	Negoziato al piano terra inserito in palazzina condominiale
Informazioni generali	Destinazione d'uso	Commerciale
Informazioni generali	Stato di manutenzione	Scarso, si rileva la presenza di macchie sui muri e pavimento
Informazioni generali	Classe energetica e APE	Non rilevato
Caratteristiche tecniche e strutturali	Anno costruzione e ristrutturazioni	Anteriore al 1967
Caratteristiche tecniche e strutturali	Materiali di finitura	Pareti interne in parte intonacate Piastrine in ceramica nella zona bagno Pavimento con finitura in linoleum
Caratteristiche tecniche e strutturali	Struttura portante	Pilastrini e travi in CLS armato, solai in laterocemento
Caratteristiche tecniche e strutturali	Isolamento termico/acustico	Assente

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli

Descrizione fisica e architettonica	Numero vani e disposizione	Due vani principali, bagno e antibagno
Descrizione fisica e architettonica	Piano e numero piani totali	1 piano (terra)
Descrizione fisica e architettonica	Balconi, terrazzi, giardini	Assenti
Descrizione fisica e architettonica	Esposizione e luminosità	Tre ampie vetrate affacciano ad ovest sulla pubblica via Cefalonia
Descrizione fisica e architettonica	Altezza interna	4,10 metri
Descrizione fisica e architettonica	Pertinenze (cantina, box, ecc.)	Garage sub. 67
Descrizione fisica e architettonica	Stato di manutenzione	Pessimo/Scarso
Impianti e comfort	Riscaldamento	Centralizzato - non funzionante
Impianti e comfort	Climatizzazione	Assente
Impianti e comfort	Impianti elettrico e idrico	Centralizzato - non funzionante
Impianti e comfort	Domotica, antifurto, videocitofono	Assente
Impianti e comfort	Ascensore	Assente
Impianti e comfort	Connettività internet	Assente

Garage

Categoria	Voce da descrivere	Descrizione
Informazioni generali	Tipologia immobile	Autorimessa doppia al piano interrato in palazzina condominiale
Informazioni generali	Destinazione d'uso	Autorimessa
Informazioni generali	Stato di manutenzione	Scarso – la serranda d'ingresso risulta danneggiata e si apre solo per un metro circa
Informazioni generali	Classe energetica e APE	Non rilevato
Caratteristiche tecniche e strutturali	Anno costruzione e ristrutturazioni	Anteriore al 1967
Caratteristiche tecniche e strutturali	Materiali di finitura	Pareti interne in parte intonacate
Caratteristiche tecniche e strutturali	Struttura portante	Pavimento in CLS liscio
Caratteristiche tecniche e strutturali	Isolamento termico/acustico	Pilastri e travi in CLS armato, solai in laterocemento
Caratteristiche tecniche e strutturali	Isolamento termico/acustico	Assente
Descrizione fisica e architettonica	Numero vani e disposizione	Un unico vano
Descrizione fisica e architettonica	Piano e numero piani totali	Primo sottostrada
Descrizione fisica e architettonica	Balconi, terrazzi, giardini	Assenti

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli

Descrizione fisica e architettonica	Esposizione e luminosità	Interrato
Descrizione fisica e architettonica	Altezza interna	2,30 metri
Descrizione fisica e architettonica	Pertinenze (cantina, box, ecc.)	Assenti
Descrizione fisica e architettonica	Stato di manutenzione	Nella norma per la destinazione d'uso
Impianti e comfort	Riscaldamento	Assente
Impianti e comfort	Climatizzazione	Assente
Impianti e comfort	Impianti elettrico e idrico	Centralizzato - non funzionante
Impianti e comfort	Domotica, antifurto, videocitofono	Assente
Impianti e comfort	Ascensore	Assente
Impianti e comfort	Connettività internet	Assente

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA



ESTERNO FABBRICATO





VERANDE DEL LOCALE COMMERCIALE



LOCALE PRINCIPALE

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli





LOCALE PRINCIPALE



SECONDO LOCALE

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

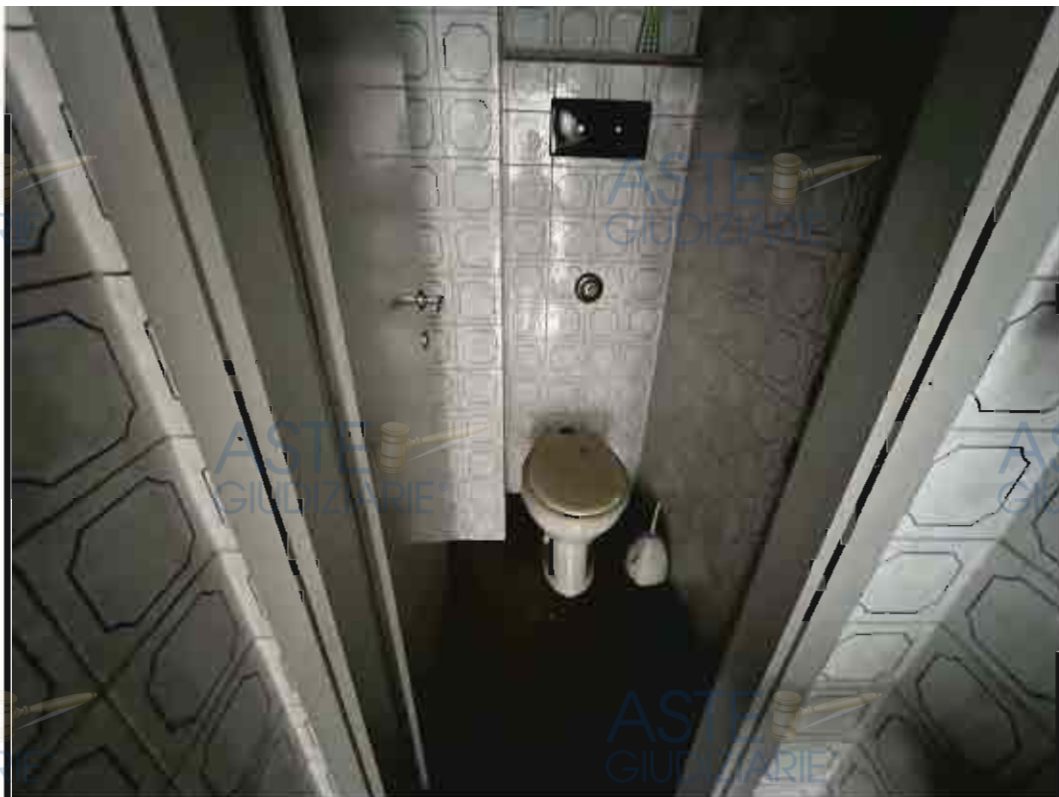
Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli





ACCESSO ALL'ANTIBAGNO



BAGNO

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli





ACCESSO AL GARAGE – SERRANDA DANNEGGIATA



GARAGE

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli





GARAGE



CONDIZIONE PAVIMENTO NEL LOCALE COMMERCIALE

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli





CONDIZIONE PAVIMENTO NEL LOCALE COMMERCIALE



CONDIZIONE PAVIMENTO NEL LOCALE COMMERCIALE

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli





STRALCIO PLANIMETRICO APPARTAMENTO - FG. 121 MN. 15 SUB. 6



STRALCIO PLANIMETRICO CANTINA - FG. 121 MN. 15 SUB. 67

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

I beni condominiali, come rilevato dal regolamento condominiale sono i seguenti: l'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri e d'ambito, le coperture, l'ingresso principale e carraio, le scale, i pianerottoli e gioscale, i corridoi d'accesso alle cantine e alle soffitte, gli spazi scoperti e coperti destinati per l'accesso ai garages, la terrazza d'uso comune, gli impianti degli

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli

ascensori con i relativi macchinari e i locali d'installazione, l'appartamento destinato ad abitazione del custode, con il box di servizio portineria, l'impianto di riscaldamento centrale e il locale ove è situata la caldaia, la caldaia, le tubature, il motore, le pompe, la canna fumaria dell'impianto di riscaldamento, la cisterna della nafta, i tubi di scarico delle acque piovane, le canne di scarico immondizie, l'impianto televisivo, la rete della fognatura, gli impianti principali e le colonne montanti dell'acqua, della forza elettrica, del gas e del telefono fino al punto di distacco delle reti di proprietà particolare dei rispettivi Condomini.

Nell'atto di provenienza del 1975 viene riportato quanto segue:

nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà sugli enti condominiali comuni e di uso comune del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra cui l'area coperta e scoperta dello stesso m.n. 69 di mq 964, e l'alloggio del portinaio di vani 2 al pianterreno con un vano cantina al secondo piano sottoterra ed un vano di soffitta al sottotetto. La vendita viene effettuata con le servitù, i patti e le convenzioni di cui all'atto 4.8.1964 al n. 902 atti pubblici, nonché infine con tutti i patti e le convenzioni inserite in tutti i precedenti atti di vendita delle altre unità immobiliari dello stesso fabbricato.

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

L'accesso al condominio avviene da via Cefalonia, all'altezza del civico 9.

Il locale commerciale è direttamente accessibile da via Cefalonia attraverso due ingressi pedonali sulle tre vetrine presenti.

L'accesso al garage avviene invece tramite una rampa carrabile situata lungo la medesima via; percorrendola si raggiunge lo spazio di manovra comune al piano seminterrato, da cui si accede all'autorimessa.



INDIVIDUAZIONE ACCESSO PEDONALE E CARRAIO SU MAPPA SATELLITARE

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli



ACCESSO AL CONDOMINIO



ACCESSI AL LOCALE COMMERCIALE



ACCESSO CARRABILE DA VIA
CEFALONIA



SPAZIO DI MANOVRA COMUNE



SPAZIO DI MANOVRA COMUNE CON
INDICAZIONE DEL PORTONE DI
ACCESSO AL GARAGE

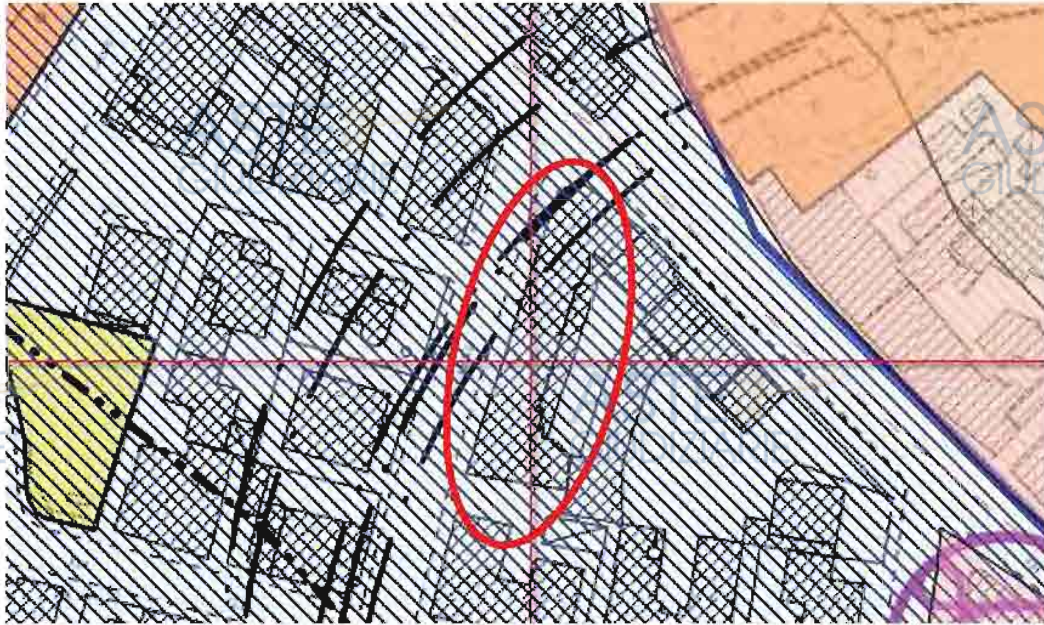


PORTONE DI ACCESSO AL GARAGE



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Piano degli Interventi del Comune di Verona e legenda.



<input type="checkbox"/>	APRI	SOLO
Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2 Art. 31. Vincolo sismico classe 2 -		
<input type="checkbox"/>	APRI	SOLO
Art. 37 - Strade Romane-Fasce di rispetto Art. 37. Strade Romane -		
<input type="checkbox"/>	APRI	SOLO
Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi -		

<input type="checkbox"/>	APRI	SOLO
Art. 43 - Vulnerabilità intrinseca degli Acquiferi Art. 43 - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta -		
<input type="checkbox"/>	APRI	SOLO
Art. 52 - Aeroporti-Fasce di Rispetto Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti -		
<input type="checkbox"/>	APRI	SOLO
Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici Art. 55. Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici -		

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITÀ INTESTAZIONE

Gli intestatari catastali sono:

- 2/39 [REDACTED], nato il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata in [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli

- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nato il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nato il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nato il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nato il [REDACTED];
- 2/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];
- 13/39 [REDACTED], nata il [REDACTED];

Si precisa che l'intestazione catastale degli immobili è stata regolarizzata dallo scrivente mediante la presentazione di due volture catastali. In particolare, l'unità identificata al subalterno 6 (locale commerciale) risultava ancora intestata, nelle visure storiche, al defunto [REDACTED] [REDACTED] (padre e marito degli esecutati), mentre l'unità identificata al subalterno 67 (garage) risultava ancora intestata al signor [REDACTED], originario proprietario degli immobili, che li aveva ceduti al signor [REDACTED] nel 1975, come da atto di compravendita già richiamato.

A seguito dell'aggiornamento effettuato, si conferma che l'intestazione attualmente riportata nelle visure catastali corrisponde integralmente a quanto risultante dalla visura ipotecaria.

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver acquisito le planimetrie catastali degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ha effettuato un sopralluogo presso i medesimi.

Durante tale attività sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, nel locale commerciale, è stata riscontrata l'assenza di una tramezza, nel garage, è stata rilevata l'assenza di due finestre.

Le suddette difformità sono state regolarizzate dallo scrivente mediante presentazione della relativa pratica DOCFA (prot. n. VR0190350).

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi di immobile edificato in epoca antecedente al 1967.

In esito ad accesso agli atti, il Comune di Verona in data 29/05/2025 ha trasmesso tavole progettuali che, a seguito di verifica, non risultano riferibili all'immobile oggetto di esecuzione.

Successivamente, in data 19/01/2026, per il tramite di terzi (agenzia immobiliare), sono pervenute le tavole di progetto originarie (Pratiche SK 1672 e 2741 del 1964). Da tali elaborati l'unità risulta rappresentata come appartamento; nello stato di fatto, invece, risulta adibita a negozio. Si evidenzia che l'immobile è censito da sempre in Catasto in categoria C/1 (negozi e botteghe) e anche nell'atto di provenienza è indicato come "negozio".

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli

Alla luce di quanto sopra, si ritiene verosimile che presso gli atti comunali manchi una variante relativa alla trasformazione di parte delle unità del piano terra da residenziali a negozi/laboratori. Tale ricostruzione è da intendersi come ipotesi tecnica fondata sulla documentazione disponibile e non come accertamento definitivo, demandato alle competenti verifiche amministrative. Visto quanto sopra lo scrivente ha effettuato due incontri con i tecnici del Comune di Verona (Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Oneri) dai quali è emerso che per la regolarizzazione si prevede il pagamento:

1. degli oneri di urbanizzazione;
2. del contributo sul costo di costruzione;
3. della sanzione amministrativa dovuta ai fini della sanatoria edilizia, variabile in funzione della tipologia di SCIA applicabile.

1. Oneri di urbanizzazione:

Gli oneri di urbanizzazione risultano così determinati:

Oneri di urbanizzazione primaria: € 947,70

Oneri di urbanizzazione secondaria: € 758,16

Totale oneri di urbanizzazione:

€ 947,70 + € 758,16 = € 1.705,86

2. Contributo sul costo di costruzione

Il contributo sul costo di costruzione è calcolato applicando l'aliquota del 5% al prodotto tra la superficie utile lorda (SUL), pari a 59 mq, e il costo unitario di riferimento pari a € 1.162,66/mq.

Il calcolo risulta il seguente:

5% (SUL × € 1.162,66)

= 5% (59 × € 1.162,66)

= 5% (€ 68.597,94)

= € 3.429,85

3. Totale contributo per il cambio di destinazione d'uso

Pertanto, l'importo complessivo dovuto per il cambio di destinazione d'uso risulta pari a:

€ 1.705,86 + € 3.429,85 = € 5.135,71

4. Sanzione amministrativa per sanatoria

La sanzione dovuta per la sanatoria edilizia dipende dalla tipologia di SCIA che verrà presentata per la regolarizzazione dell'abuso.

Gli importi previsti per ciascuna ipotesi sono i seguenti:

SCIA 36-bis, comma 5, lett. A – Doppia conformità: € 5.135,71

SCIA 36-bis, comma 5, lett. A – Conformità alleggerita: € 7.271,38

SCIA 36-bis, comma 5, lett. B – Doppia conformità: € 5.164,00

SCIA 36-bis, comma 5, lett. B – Conformità alleggerita: € 5.135,71

Il totale complessivo in base alla tipologia di sanatoria

In base alla possibile procedura applicabile, l'importo complessivo (contributo cambio d'uso + sanzione) assumendo un range di un minimo e massimo:

a) SCIA 36-bis, comma 5, lett. A – Doppia conformità

€ 5.135,71 + € 5.135,71 = € 10.271,42 MINIMO

b) SCIA 36-bis, comma 5, lett. A – Conformità alleggerita

€ 5.135,71 + € 7.271,38 = € 12.407,09 MASSIMO

Riferimento normativo – Decreto “Salva Casa”

Si evidenzia, inoltre, che ai sensi delle disposizioni introdotte dal cosiddetto “Decreto Salva Casa”, qualora il cambio di destinazione d'uso non riguardi l'intero edificio ma esclusivamente una singola unità immobiliare, può trovare applicazione l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tale circostanza, ove riconosciuta applicabile al caso di specie, comporterebbe la detrazione dell'importo pari a € 947,70 dal totale degli oneri sopra indicati. Pertanto:

MINIMO 9.323,72

MASSIMO 11.459,39

Resta inteso che le valutazioni sopra esposte sono formulate sulla base dei documenti reperiti e dovranno essere verificate e confermate dall'eventuale aggiudicatario mediante interlocuzione diretta con il Comune di Verona, cui si rimanda per la definizione dell'iter amministrativo.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del sopralluogo, entrambi gli immobili risultavano non occupati da terzi. Tuttavia, il garage, come documentato nelle fotografie allegate, era utilizzato come deposito per due autovetture d'epoca. Tali veicoli verranno comunque rimossi, pertanto, allo stato attuale, l'immobile può essere considerato libero.

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione.

Pertanto non vi sono titoli opponibili alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/2009 - Registro Particolare 839 Registro Generale 5055

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 317 del 26/01/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in VERONA (VR)

1. Annotazione n. 9369 del 22/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2013 - Registro Particolare 4161 Registro Generale 6642

Pubblico ufficiale TRIBUNALE C.P. DI VERONA Repertorio 7724/2012 del 01/02/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VERONA (VR)

1. Annotazione n. 9370 del 22/12/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/2023 - Registro Particolare 22622 Registro Generale 30223

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2328 del 15/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VERONA (VR)

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

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**CONDOMINIO**

Condominio LE COLLINE - C. Fisc. 80050980236 - Via Cefalonia 9 - 37126 Verona (VR)

AMMINISTRATORE

"FECCHIO AMMINISTRAZIONI" - Via Monti Berici, 6 - 37057 San Giovanni Lupatoto VR

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli

QUOTE MILLESIMALI

Le quote millesimali riferite all'intero condominio sono: 19,41/1000

Le quote millesimali riferite alla scala sono: 5,3/1000

Le quote millesimali riferite al riscaldamento sono: 4,53/96,76

SPESE DI GESTIONE

- Rendiconto gestione Ordinaria 2023-2024: importo a consuntivo dovuto per la gestione € 2.453,85
- Preventivo gestione Ordinaria 2024-2025: importo a preventivo dovuto per la gestione € 2.367,16
- Preventivo esercizio straordinario 2024-2025: importo a preventivo dovuto per "lavori urgenti di ripristino tubazioni impianto di riscaldamento" (19,41/946,2) € 744,64

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

La somma totale dovuta risulta pari a € 5.565,65.

L'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

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

Con la sentenza n. [REDACTED] emessa dal tribunale di Verona in data 19.02.2024, pubblicata in data 20.02.2024 e trascritta in data 24/01/2025 al numero di registro generale 2.420 e numero di registro particolare 1.735 è stata accertata la qualità di erede dei signori [REDACTED]

[REDACTED] per la successione in morte di [REDACTED] deceduto il 31.03.1997, la presente nota deve considerarsi anche accettazione tacita di eredità. I dati catastali ed anagrafici non risultanti nel titolo sono inseriti in nota sotto la responsabilità del richiedente.

Atto di successione in morte del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], deceduto ab intestato in data [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 02/12/2002 al n. 18 vol. 76 e trascritta, a cura dell'ufficio, presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare - di Verona in data 11/04/2003, al numero di registro generale 14.920 e numero di registro particolare 9.727. L'immobile risulta non strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa (cessata).

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile oggetto di stima non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce ad agosto '2025 ed è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore di mercato".

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo.

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla scheda planimetrica catastale e dal sopralluogo in loco. Viene adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda mq	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	58,90	100%	58,90
Box auto non collegati ai vani principali	35,96	100%	35,96
Superficie commerciale totale, m ²			94,86

Considerato il mercato immobiliare locale, con una forte richiesta di autorimesse e la localizzazione del garage in oggetto viene presa in considerazione l'intera superficie commerciale, valutandola al pari del negozio.

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili in oggetto è il valore di mercato. La dottrina estimativa, indica che il più probabile valore venale di un bene, può essere determinato con stima analitica o con procedimento sintetico-comparativo per confronto diretto.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti, pertanto nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Il sottoscritto ritiene quindi conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, realizzati in loco in epoca recente.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente, lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni; oltre che sulla scorta di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita, valori O.M.I., operatori del settore immobiliare e presso la stampa specializzata.

D.1.13.3. Stima

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di atti notarili registrati presso l'agenzia delle entrate, annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale recente, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

Verona, con una popolazione di 256.049 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Borgo Roma, Borgo Trento, Borgo Venezia / Borgo Trieste, Veronetta, Borgo Milano, Santa Lucia, San Massimo all'Adige.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Storico con oltre 897 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Case di qualità in affitto

Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 26% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 5.844 annunci immobiliari, di cui 4.455 in vendita e 1.389 in affitto, con un indice complessivo di 22 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo dei negozi nella zona di Borgo Trento a Verona è compreso tra 1.300 €/m² e 2.600 €/m² per la compravendita.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Centrale(8,62%)ZonaDIRENTO,(5,20%)PINNEMONTE,(5,20%)VALD'ONEGA

Codice zona: B5

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1300	2600	L	9,5	19	L

Stampa

Legenda



VALUTAZIONE LOTTO

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
Atto di compravendita – locale commerciale - via Cefalonia 9 - Verona - VR		€ 1.292,41
Atto di compravendita – locale commerciale - via Corfù 8 - Verona - VR		€ 1.895,21
Atto di compravendita – locale commerciale - via G. Missori 6 - Verona - VR		€ 2.341,14
Atto di compravendita – locale commerciale - viale N. Bixio 32 - Verona - VR		€ 1.891,30
Atto di compravendita – locale commerciale - via Bassini 3 - Verona - VR		€ 2.131,84
Valore minimo OMI (1° semestre 2024) – non calcolati ai fini della stima		€ 1.300,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024) – non calcolati ai fini della stima		€ 2.600,00
Valore medio comparabili di mercato unitario al m ²		€ 1.910,38
VALORE UNITARIO AL MQ.		€ 1.910,38
Valore medio di mercato	€ 181.218,65 = € 1.910,38 x m ² =	94,86
Valore immobili =		€ 181.218,65

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leali

Custode: avv. Laura Paparelli

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

DEPREZZAMENTI		Valore
Abbattimento forfettario sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti del bene pari al	5,00%	€ 9.060,93
Costi di regolarizzazione (sanatoria 1500+1032+150)*		€ 2.682,00
Deprezzamento totale		€ 11.742,93
Deprezzamento totale		= € 11.742,93

*** PRECISAZIONI SU ONERI AGGIUNTIVI:**

Come illustrato al paragrafo 1.6 della presente relazione, l'immobile risulta, sotto il profilo urbanistico-edilizio, autorizzato come appartamento, mentre nello stato di fatto e catastale è attualmente utilizzato come negozio.

Come già evidenziato, il futuro aggiudicatario potrà sanare tale difformità mediante presentazione di SCIA in sanatoria, provvedendo così all'allineamento della destinazione urbanistico-edilizia con lo stato di fatto. Il costo stimato per tale procedura è compreso tra un minimo di € 9.323,72 e un massimo di € 11.459,39.

In via alternativa, senza che ciò possa costituire valutazione di fattibilità tecnico-amministrativa, potrebbe ipotizzarsi il ripristino della destinazione residenziale mediante la realizzazione di quanto previsto nel progetto originario, con conseguente ricostruzione delle pareti interne e delle aperture in facciata secondo le previsioni assentite.

Si evidenzia, tuttavia, che tale soluzione presenta rilevanti profili di complessità sotto il profilo tecnico-amministrativo e urbanistico-edilizio, la cui concreta fattibilità dovrà essere oggetto di preventiva e specifica verifica con gli Enti competenti. Allo stato, in assenza di dette interlocuzioni e dei necessari approfondimenti istruttori, non è possibile esprimere alcuna valutazione definitiva circa l'effettiva realizzabilità dell'intervento, che deve pertanto ritenersi meramente eventuale e subordinato alle determinazioni delle Autorità preposte.

Resta inteso che le valutazioni sopra esposte sono state formulate sulla base della documentazione reperita e di colloqui informativi con i competenti uffici comunali. Esse dovranno pertanto essere verificate e confermate dall'eventuale aggiudicatario mediante interlocuzione diretta con il Comune di Verona, al quale si rimanda per la definizione dell'iter amministrativo.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni (181.218,65-11.742,93) = € 169.475,71

Valore immobili arrotondato = **170.000,00 €**

Valore immobili in lettere = **Centosettantamila/00 euro**

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

Verona, 25/02/2026

Il perito estimatore
Geom. Luca Leati
firmato digitalmente

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Elaborato planimetrico ed elenco subaltemi
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Titoli Abilitativi
- E.10. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.11. Fotografie degli interni
- E.12. Fotografie degli esterni
- E.13. Dati comparativi acquisiti e fonte

Tribunale di Verona E.I. n. 202/2023 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Paparelli