

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare 22/2025 R.G.E.

Giudice Attilio Burti

Creditore procedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore

Arch. Anna Bruschetta Anna.bruschetta@archiworldpec.it 3477752530

Custode Giudiziario

Avv. Giuseppe Ruotolo giusepperuotolo@cnfpec.it 0458003495

Arch. Anna Bruschetta Via IV Novembre 25-37126 Verona

iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Verona al N. 1566

C.F. BRSNNA72S56B777Z- P.Iva 04337010237 anna.bruschetta@archiworldpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO.....	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C. 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.....	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3. Descrizione dei beni.....	6
D.1.3.1. Contesto.....	6
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	16
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	16
D.1.4. Situazione urbanistica della zona.....	16
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile.....	17
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	17
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile.....	17
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	17
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	18
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	18
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	18
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	19
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	19
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	20
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	20
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	20
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	20
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	21
D.1.13. Valutazione del lotto.....	21
D.1.13.1. Consistenza.....	21
D.1.13.2. Criteri di stima.....	22
D.1.13.3. Stima.....	23
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	24
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	26



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 22/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Negoziò al PT Sup comm 87 mq e Magazzino al piano s1 Sup comm 113,00 mq
Ubicazione	Verona (VR), Via Monreale 7
Dati catastali	Comune di Verona (VR), Catasto Fabbricati, Foglio 202 mapp. 524 sub. 309 cat. C/1 Piano T e Foglio 202 mapp 524 sub 310 cat C/2 Piano s1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 155.000,00
Stato di occupazione	Occupato
Irregolarità edilizie	Presenti, calcolati costi di regolarizzazione in € 500 già scomputati nel Valore di stima
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità	NO
NOTE	Sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 202 mapp 524 sub. 309 Piano T (negoziò) è presente un contratto di locazione registrato e attualmente attivo n. 6286 serie 3T registrato a Verona 2 in data 10.06.2024, della durata di 4 anni rinnovabili, opponibile alla procedura in quanto registrato in data anteriore al pignoramento. Il canone mensile è di € 700,00. Sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 202 mapp 524 sub 310 Piano S1 (deposito) non risulta in essere un contratto registrato



*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. 22/2025 R.G.E. Giudice: Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Giuseppe Ruotolo



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

La quota pignorata dell'immobile è pari a 1000/1000 dell'intera proprietà superficiaria per anni 99 a partire dal 10 settembre 1991. L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

C. LOTTO UNICO

Al momento dei sopralluoghi in data 13/03/2025 e in data 28/03/2025 la sottoscritta ha verificato che le due unità oggetto di pignoramento, ovvero il negozio al piano terra identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Verona Foglio 202 mapp 524 sub 309 e il magazzino al piano scantinato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 202 mapp 524 sub 310 sono collegati da una scala a chiocciola interna il cui accesso risulta tamponato da parete in cartongesso in modo da intercludere il collegamento fra le due unità.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Verona risulta autorizzata con SK 2567-93 un'unica unità disposta su due piani (negozio al PT e magazzino al S1) con collegamento tramite scala a chiocciola interna.

Il piano scantinato ad uso magazzino è un immobile senza impianti acqua, gas, riscaldamento ed è dotato di impianto elettrico collegato al contatore del negozio al piano terra.

Pertanto, data l'interdipendenza dei beni pignorati, tenuto conto degli eventuali costi necessari per rendere indipendente il magazzino dal negozio al piano superiore, e in seguito a considerazioni e valutazioni sulla migliore possibilità di vendita delle due unità insieme come originariamente autorizzate, la sottoscritta CTU ha ritenuto di procedere con la formazione di un unico lotto.



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

In forza dell'atto di compravendita del 06 Settembre 2004 a firma del Notaio Giulio Alessio al n. di rep. 73.971/12.091 e trascritto a Verona in data 14 Settembre 2004 ai nn. 41.053 R.G. e 24.789 R.P. per la quota di 1000/1000 della proprietà superficaria per anni 99 a partire dal 10 settembre 1991, i suddetti beni immobili risultano intestati a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 della proprietà superficaria da data antecedente il ventennio al 06/09/2004 a forza di atto a firma del notaio Giulio Alessio al n. di rep. 72552 del 27/07/2002 registrato a Verona 1 il 29/07/2022 al n. 2448 atti privati e trascritto a Verona il 30/07/2002 al n. 31514 T.G. e 21734 R.P.

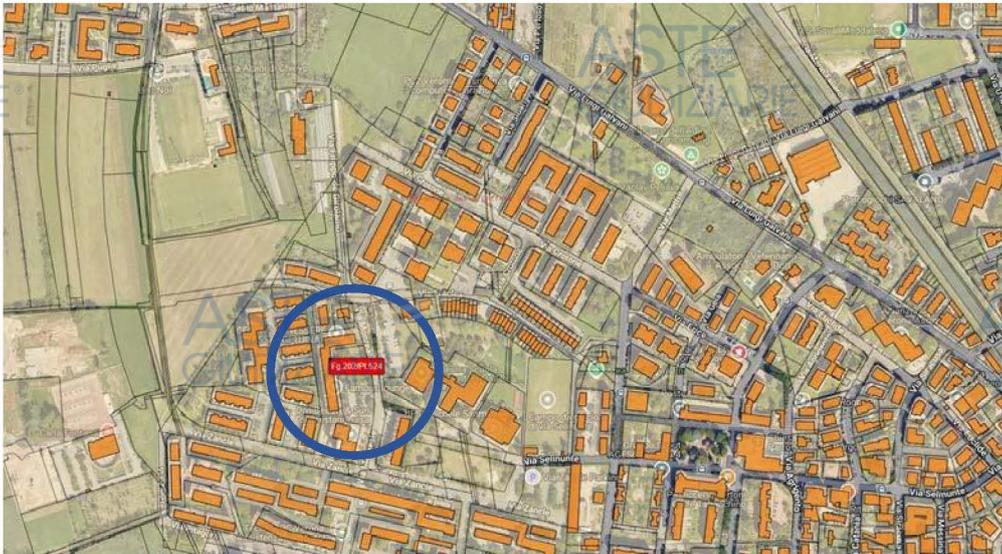
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Dall'anagrafe nazionale della popolazione residente del Comune di Verona (VR) le persone esegutate risultano aver contratto matrimonio il 18/09/2004 in Verona, con dichiarazione di regime di separazione dei beni. Con sentenza n. 3484/2015 emessa il 22/12/2015 il Tribunale di Verona ha dichiarato la separazione giudiziale dei coniugi. Con sentenza n. 1681/2019 del 19/07/2019 del Tribunale di Verona è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di un negozio al Piano Terra e di un magazzino al piano primo scantinato facenti parte dell'edificio B del complesso residenziale denominato "Polifunzionale il Bordo Lotti A-B-C", sito in Verona, compreso tra via Monreale e Via Zancle, censito al catasto Fabbricati:

- Foglio 202 mapp 524 sub. 309 cat C/1 consistenza mq 83 –Rendita € 1.251,68 Piano T
- Foglio 202 mapp 524 sub 310 cat. C/2 consistenza 100 mq - Rendita € 315,04 Piano s1



Il fabbricato confina in mappa C.T. con: mapp. 431, 506, 296, 380, 379, 378, 377, 376, 374, 373, 372, 371, 459, 20, 23, 22, 509.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione è localizzato in una zona periferica del Comune di Verona, nel quartiere Borgo Nuovo a Nord Ovest rispetto il centro comunale, con modesto traffico veicolare.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. La zona è dotata di servizi essenziali quali istituti bancari, attività commerciali di ogni tipo, scuole, asilo, farmacie, ecc.



D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato

Trattasi di un negozio al Piano Terra e di un magazzino al piano primo scantinato facenti parte dell'edificio B del complesso residenziale denominato "Condominio Il Borgo Lotti A-B-C", sito in Verona, compreso tra via Monreale e Via Zancle. L'edificio è stato costruito negli anni '90.

Il negozio presenta due affacci liberi sui lati nord-est e sud-ovest, e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **87 m²** (esclusi gli accessori e le pertinenze di ornamento). E' composto da uno spazio principale, un antibagno e un bagno non finestrato con aerazione forzata.

All'unità immobiliare sopraccitata si accede dalla porta d'ingresso collocata su via Monreale, su cui si affacciano due vetrine. Il negozio ha una porta retrostante verso il giardino pertinenziale.

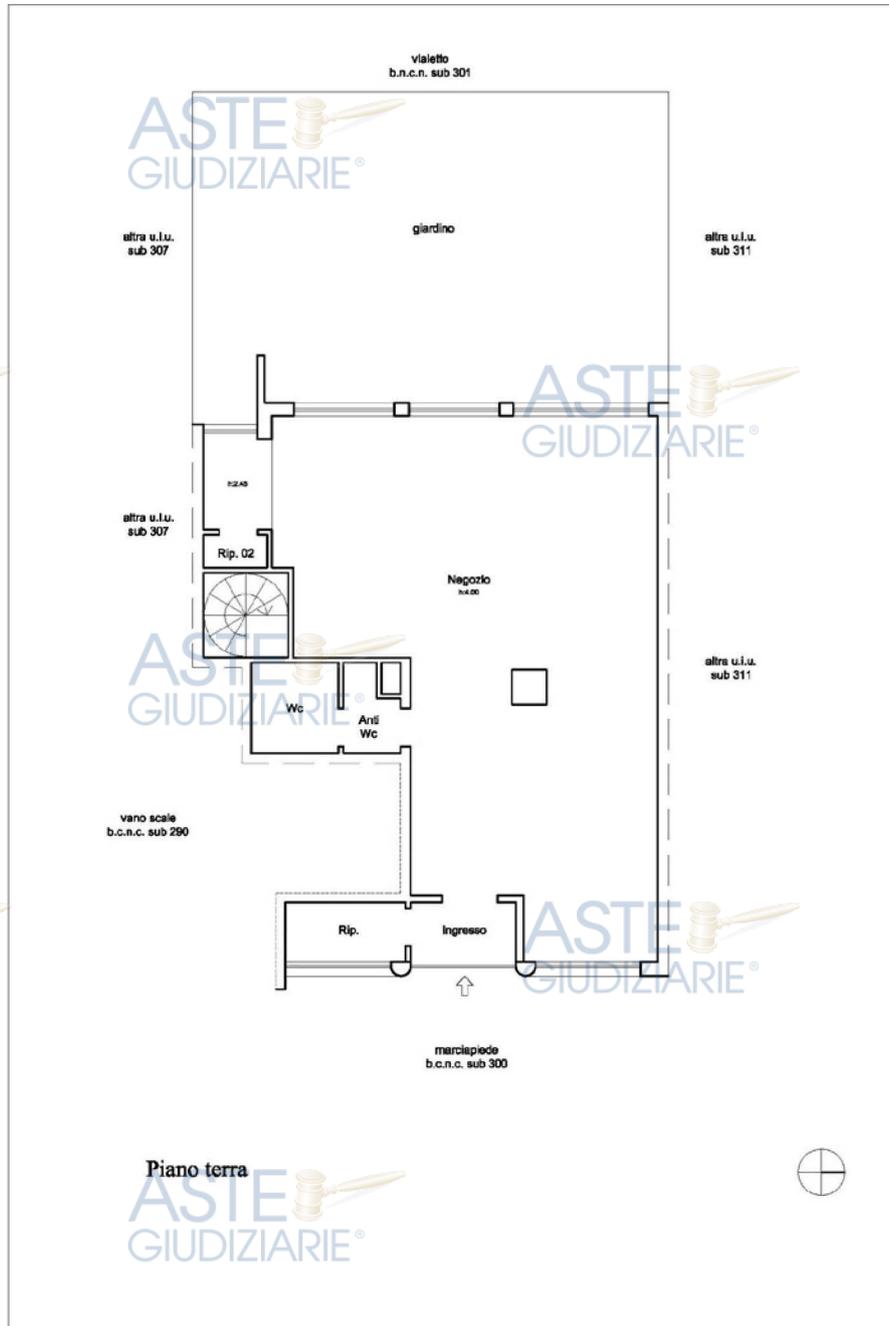
L'altezza interna dei locali è di 3,98 m e presenta finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità buona.

Le reti impiantistiche esistenti sono da verificare.

Al piano sottostante, ossia al primo interrato, è presente un magazzino, a cui vi si accede direttamente dal negozio tramite scala a chiocciola metallica. Vi è possibile l'accesso anche in modo carrabile da rampa condominiale.

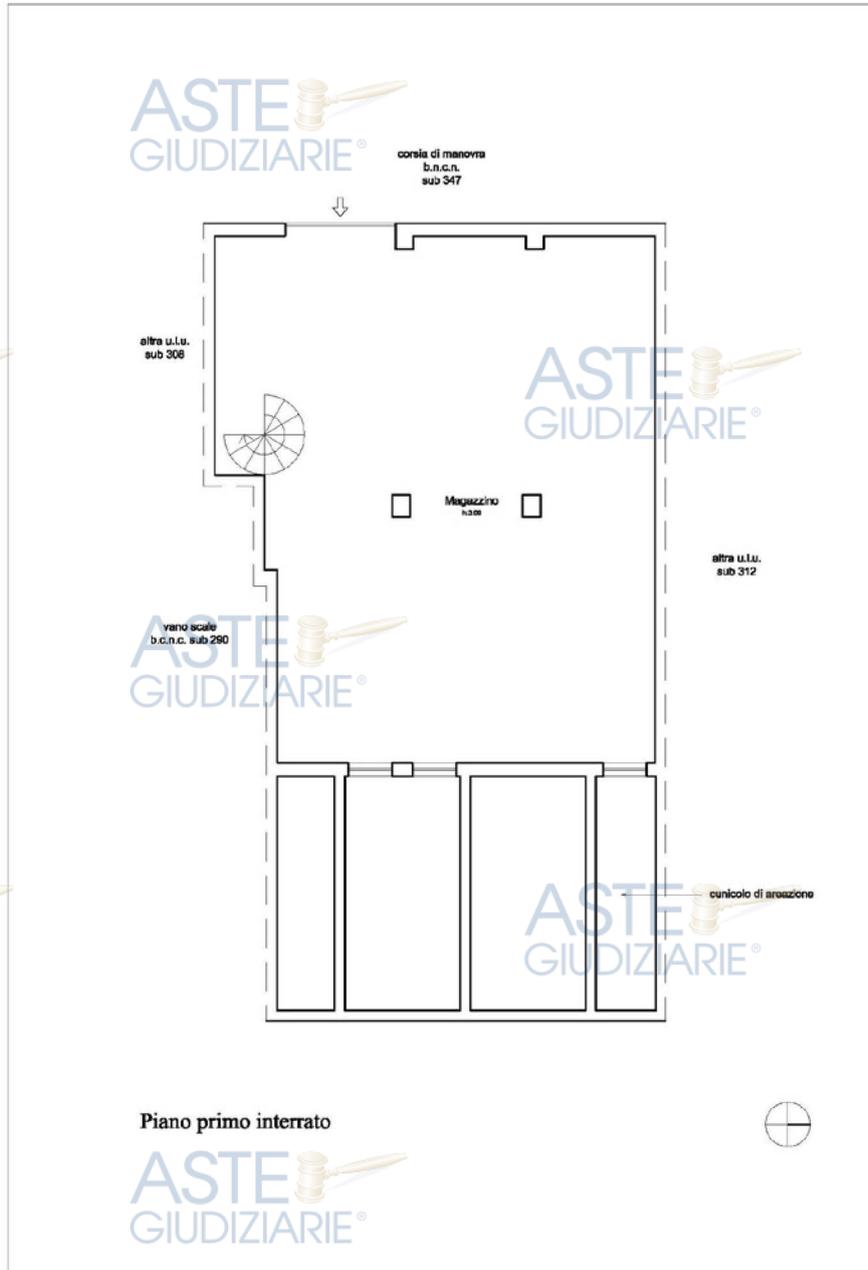
Il magazzino è composto da un unico spazio principale di circa **113 m²** ed è un immobile senza impianti acqua, gas, riscaldamento, ed è dotato di impianto elettrico collegato al contatore del negozio al piano terra.





Tribunale di Verona E.I.n. 22/2025 R.G.E. Giudice: Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Giuseppe Ruotolo





Tribunale di Verona E.I.n. 22/2025 R.G.E. Giudice: Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Giuseppe Ruotolo



Caratteristiche descrittive del negozio e del deposito

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio, condizioni: buone
<i>Componenti edilizie e costruttive</i>	

Negozi - Piano Terra

<i>Infissi esterni</i>	
<i>Finestre lato sud-ovest</i>	tipologia: anta battente in pvc e vetrocamera protezione: non presenti
<i>Lato nord-est</i>	tipologia: vetrine a vetro e porta d'ingresso in vetro e metallo condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: con anta battente in legno condizioni: buone
<i>Pavim. Interna dei locali</i>	materiale: piastrelle gres porcellanato Formato delle piastrelle: rettangolare con posa regolare condizioni: buone
<i>Pavimenti e rivestimenti del bagno</i>	materiale: rivestimento h. 2.00 in piastrelle in ceramica di formato rettangolare con posa regolare pavimenti: piastrelle in gres formato rettangolare con posa regolare condizioni: buone il bagno presenta aerazione forzata.
<i>Pareti interne</i>	materiale: cartongesso finitura: intonaco e tinteggiatura; condizioni: buone;
<i>Impianto Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V condizioni: buone conformità: da verificare



Impianto

Idrico-sanitario

tipologia: sottotraccia

condizioni: buone

conformità: da verificare

Impianto Termico

Caldaia Baxi posta sulla parete vicino alla porta verso la corte. Non presente libretto

Impianto di aerazione forzata d'aria. Non presente libretto. Pompa di calore esterna e split interni

Condizioni da verificare

Quadro elettrico

Posizionato a fianco della caldaia

Magazzino - Piano Interrato s1

Infissi esterni

Finestre lato sud-ovest

tipologia: vetro semplice e metallo apribili una parte

protezione: non presenti

condizioni: buone

Pavim. Interna del Locale

materiale: battuto in c.a.

condizioni: buone

Scala interna

tipologia: a chiocciola in metallo

condizioni: buone

Impianto Elettrico

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V

condizioni: buone

conformità: da verificare

collegato all'impianto dell'unità al piano superiore



Relazione fotografica:**Prospetti**

- 1- Prospetto Nord-Est NEGOZIO
- 2- Prospetto nord-est NEGOZIO
- 3- Prospetto nord-est NEGOZIO
- 4- Prospetto sud-ovest NEGOZIO
- 5- Rampa di accesso al deposito
- 6- Accesso al deposito

Interni

- 7 Interno negozio
- 8 Interno negozio
- 9 Interno negozio
- 10 Interno negozio
- 11 Interno negozio
- 12 Antibagno
- 13 Bagno
- 14 Antibagno e negozio
- 15 Magazzino
- 16 Magazzino
- 17 Scala di accesso al Piano Terra
- 18 Magazzino





Tribunale di Verona E.I.n. 22/2025 R.G.E. Giudice: Attilio Burti
 Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
 Custode: Avv. Giuseppe Ruotolo





Tribunale di Verona E.I.n. 22/2025 R.G.E. Giudice: Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Giuseppe Ruotolo



13



14



15



16



17



18



Tribunale di Verona E.I.n. 22/2025 R.G.E. Giudice: Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Giuseppe Ruotolo



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

Beni Comuni non censibili: Catasto Fabbricati Comune di Verona. Foglio 202 mapp. n. 254 sub 294 (rampa e corsia di manovra), sub 296 (rampa), sub 300 (Camminamento ad uso pubblico).

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

L'accesso al negozio avviene da via Monreale; l'accesso al magazzino dall'accesso carrabile su via Zancle.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Attualmente il Comune di Verona è dotato del seguente strumento urbanistico vigente:

P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) adottato con D.C.C. n. 15 del 24 marzo 2006, approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e pubblicato sul B.U.R. n°13 del 12 febbraio 2008;

Variante al P.I. (Piano degli Interventi) adottata con D.C.C. n. 43 del 28 luglio 2016 e approvata con D.C.C. n. 8 del 16 febbraio 2017.

La delibera di approvazione della Variante n. 23 al Piano degli Interventi è stata pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 3 marzo 2020 diventando efficace il 18 marzo 2020. Con determina 1523 del 10/04/2025 si è preso atto di applicare la norma di cui all'art 103, comma 1, L. 27/2020 al termine di decadenza delle previsioni operative della Variante n. 23 che quindi decadranno in data 6 giugno 2025. La delibera di approvazione della Variante n. 29 al Piano degli Interventi è stata pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 29 aprile 2022 diventando efficace il 14 maggio 2022.

L'immobile è identificato nel P.A.T. in zona Urbanizzazione Consolidata art.50, e nel PI in zona TCe – Tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario art 107, Tipo PEEP

Codice PUA 7120003/BIS.

In allegato si riportano i rispettivi estratti delle tavole e delle norme



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Dal punto di vista catastale si è riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato agli atti presso l'Agenzia del Territorio, consistente nella tramezza di chiusura antistante la scala fra il Piano Terra e il Piano interrato e nelle tramezze di cartongesso all'entrata.

Pertanto in vista della futura alienazione delle quote dei beni pignorati si è ritenuto di non procedere d'ufficio all'aggiornamento al Catasto Urbano della planimetria del piano Terra, in quanto risulterebbe incoerente con lo stato assentito comunale, di conseguenza si è ritenuto più opportuno quantificare il costo delle rimozioni delle difformità al paragrafo successivo.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona (VR) sull'immobile oggetto di esecuzione risultano le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. SK 8358/91/01 PG 53641 del 04/09/1991;
- Variante SK 9232 PG 108477/91 del 23/04/1992;
- Variante SK 2567/93/01 PG 29375 del 27/10/1993
- Abitabilità del 20/01/1994 PG n. 98819 del 23/11/1993

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnico-amministrativa comunale depositata agli atti è stata riscontrata la difformità interna nella tramezza di divisione fra il piano terra e il piano scantinato e nelle tramezze di cartongesso all'entrata.

Trattandosi di difformità interne di lieve entità che si possono eliminare tramite la demolizione delle tramezze sopracitate la sottoscritta quantifica i costi relativi in complessivi € 500,00.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento dei sopralluoghi in data 13/03/2025 e in data 28/03/2025 entrambi gli immobili risultavano occupati da terzi.



Da una visura presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Verona 2 sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 202 mapp 524 sub. 309 Piano T (negozi) risulta in essere un contratto di locazione registrato e attualmente attivo n. 6286 serie 3T registrato a Verona 2 il 10.06.2024, della durata di anni 4 a partire dal 01/06/2024 con canone mensile di € 700,00;

Data la tipologia e la consistenza del bene, nonché la loro ubicazione e l'attuale richiesta di mercato, si ritiene il suddetto importo congruo ed in linea con i valori di mercato attuali.

Sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 202 mapp 524 sub 310 Piano S1 (deposito) non risulta in essere un contratto registrato. L'occupante ha fornito al custode della procedura un contratto di comodato gratuito. In data 02/04/2025 è stato emesso dal Giudice dell'Esecuzione Attilio Burti l'ordine di liberazione del bene.

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

Sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 202 mapp 524 sub. 309 Piano T (negozi) il contratto di locazione registrato e attualmente attivo n. 6286 serie 3T registrato a Verona 2 in data 10.06.2024, è **opponibile alla procedura in quanto registrato in data anteriore al pignoramento.**

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Dall'esame del certificato ipotecario ventennale depositato agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità:

Iscrizioni:

- - Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 03/09/2023 rep. N. 3164 **a favore di**



iscritta
a Verona in data 03/10/2023 ai numeri 39505 R.G. e 5762 R.P. per la complessiva somma di € 15.000,00 a garanzia di un capitale di € 6.142,95, gravante sulla quota intera del diritto della nuda proprietà superficaria degli immobili oggetto di esecuzione.

Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 16/01/2025 rep. N. 9982 trascritto in data 29/01/2025 ai nn. 2857 R.G. e 1990 R.P. a favore del

e
gravante rispettivamente sulla quota intera del diritto della nuda proprietà superficaria e sulla quota intera del diritto di usufrutto su proprietà superficaria degli immobili oggetto di esecuzione.

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

Dall'esame del certificato ipotecario ventennale depositato agli atti per iniziativa del creditore di parte precedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**
- **Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**
- **Altre limitazioni d'uso: Nessuno**

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

Dall'esame del certificato ipotecario ventennale depositato agli atti per iniziativa del creditore di parte precedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento non risultano altre limitazioni d'uso.



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

Dalla documentazione agli atti non risultano diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità immobiliare risulta autonoma in merito alla fornitura delle utenze: energia elettrica, acqua e gas ad uso domestico e per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento.

Nota: sul fabbricato sussiste l'istituto del condominio. Dalla documentazione contabile trasmessa dall'amministratore in carica, alla data del 12/06/2025 risultano i seguenti importi da pagare:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

I beni oggetto di stima risultano acquisiti con atto di compravendita del 06 Settembre 2004 a firma del Notaio Giulio Alessio al n. di rep. 73.971/12.091 e trascritto a Verona in data 14 Settembre 2004 ai nn. 41.053 R.G. e 24.789 R.P.

Trattasi di unità immobiliari consistenti in un negozio al PT e un magazzino al piano s1 fra di loro collegati internamente, facenti parte del blocco B del complesso residenziale denominato "Condominio il Borgo".

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il complesso immobiliare di cui i beni fanno parte è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica a firma del notaio Maurizio Marino del 10/09/1991 n. 36815 e registrata a Verona il 13/09/1991 al n. 3823 atti pubblici.

Il Comune di Verona con lettera in data 26 agosto 2004 n. 112941 ha rinunciato al diritto di proprietà superficaria. Pertanto non risultano limiti alla circolazione degli immobili in considerazione delle previsioni della convenzione.



D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Sono state pignorate le quote complete di proprietà dei proprietari.

D.1.13. Valutazione del lotto

Trattasi di un negozio al Piano Terra e di un magazzino al piano primo scantinato facenti parte dell'edificio B del complesso residenziale denominato "Condominio Il Borgo Lotti A-B-C", sito in Verona, compreso tra via Monreale e Via Zancle. L'edificio è stato costruito negli anni '90.

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenzi ale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra				
Negozio	Sup. reale lorda	80,00	1,00	80,00
	Sup. reale netta	72,80		
Rip	Sup. reale lorda	1,30	1,00	1,30
	Sup. reale netta	0,94		
Anti bagno	Sup. reale lorda	2,37	1,00	2,37
	Sup. reale netta	1,92		
Bagno	Sup. reale lorda	4,10	1,00	4,10
	Sup. reale netta	3,51		
Giardino	Sup. reale netta	65,60	0,15	9,84
Totale Negozio	Sup. ragguagliata			97,61
Piano Interrato				

Tribunale di Verona E.I.n. 22/2025 R.G.E. Giudice: Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Giuseppe Ruotolo



Magazzino	Sup. reale lorda	113,00	0,40	45,20
	Sup. reale netta	103,00		
Totale Negozio e magazzino	Sup. ragguagliata			142,81

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, il criterio di stima adottato è il **Valore di Mercato** attraverso il procedimento metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne e esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e simili) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni simili). Fonti di informazione: Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Verona (VR); Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Verona 2; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona; Ufficio Tecnico del Comune di Verona (VR); Agenzie immobiliari locali, OMI (Osservatorio mercato immobiliare), Borsino immobiliare, annunci web.

D.1.13.3. Stima

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario per unità di superficie (m ²)	Valore complessivo
Piano Terra			

Tribunale di Verona E.I.n. 22/2025 R.G.E. Giudice: Attilio Burti
 Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
 Custode: Avv. Giuseppe Ruotolo

Negozio	80,00	€ 1.100,00	€ 88.000,00
Rip	1,30	€ 1.100,00	€ 1.430,00
Anti bagno	2,37	€ 1.100,00	€ 2.607,00
Bagno	4,10	€ 1.100,00	€ 4.510,00
Giardino	9,84	€ 1.100,00	€ 10.824,00
Magazzino	45,20	€ 1.100,00	€ 49.720,00
Totale	142,81		€ 157.091,00

- Valore corpo **€ 157.091,00**
 - Valore complessivo intero **€ 157.091,00**

Riepilogo della stima:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale ragguagliata/ Quantità	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1000/1000)
A.1	Negozio	97,61	€ 107.371,00	€ 107.371,00
A.2	Magazzino	45,20	€ 49.720,00	€ 49.720,00
			€ 157.091,00	€ 157.091,00



Immobile A.1: Negozio

Valore complessivo diritto di usufrutto su proprietà superficaria (1/1) in capo a [REDACTED]

Età dell'usufruttuario: 86 anni

Percentuale valore di usufrutto: 20,00 %

Valore della quota (1/1) pignorata del diritto di usufrutto: **€ 21.474,20**

Valore complessivo diritto di nuda proprietà superficaria (1/1) in capo

a [REDACTED]

Valore della quota (1/1) pignorata del diritto di nuda proprietà: **€ 85.896,80**

Immobile A.2: Magazzino

Valore complessivo diritto di usufrutto su proprietà superficaria (1/1) in capo a [REDACTED]

Età dell'usufruttuario: 86 anni

Percentuale valore di usufrutto: 20,00 %

Valore della quota (1/1) pignorata del diritto di usufrutto: **€ 9.944,00**

Valore complessivo diritto di nuda proprietà superficaria (1/1) in capo

a [REDACTED]

Valore della quota (1/1) pignorata del diritto di nuda proprietà: **€ 39.776,00**

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti (esclusi eventuali compensi professionali):

- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale comporta una spesa di € 299,00 pari alla tassa ipotecaria (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria con un minimo di € 200,00 + tassa ipotecaria + imposta di bollo).



- la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari comporta una spesa pari a € 299,00 (imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);

Totale complessivo: € 600,00 opportunamente arrotondato

Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni:

€ 155.000,00

Valore complessivo diritto di usufrutto su proprietà superficaria (1/1)

in capo a [REDACTED]

Valore della quota (1/1) pignorata del diritto di usufrutto: **€ 31.000,00**

Valore complessivo diritto di nuda proprietà superficaria (1/1) in capo

a [REDACTED]

Valore della quota (1/1) pignorata del diritto di nuda proprietà: **€ 124.000,00**

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art.

568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 29/06/2025

Il perito estimatore

Arch. Anna Bruschetta



Tribunale di Verona E.I.n. 22/2025 R.G.E. Giudice: Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Giuseppe Ruotolo

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene

E.2. Estratto per sunto dello stato civile degli esecutati

E.3. Planimetrie catastali

E.4. Titoli abilitativi

E.5. Urbanistica

E.6. Ispezioni ipotecarie

E.7. Contratti (esito agenzia delle Entrate)

E.8. Fotografie degli esterni

E.9. Fotografie degli interni

E.10. Dati comparativi acquisiti e fonte

E.11. Amministratore

