

Esecuzione Immobiliare

Giudice

Creditore procedente

Creditore intervenuto

Parte eseguita

n. 231/2024 R.G.E.

Dott.ssa Paola Salmaso

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Esperto Stimatore

ING. GIOVANNI MONTRESOR

Via Fama 11 – 37121 Verona

giovanni.montresor@momaassociati.it – giovanni.montresor@ingpec.eu

cell. 3358257505 – ufficio 0458012652

Custode Giudiziario

AVV. GLORIA FORMENTI

Piazza San Fermo 5 – 37121 Verona

avvgloriaformenti@gmail.com – avvgloriaformenti@ordineavvocativrpec.it

cell. 3471481733

GIOVANNI MONTRESOR
INGEGNERE

ST.: 37121 VERONA VIA FAMA 11 - TEL. 045/8012652 -
AB.: 37121 VERONA VIA ORTI MANARA, 7 TEL. 045/592929
C. F. MNT GNN 55L04 L781V

e-mail: giovanni.montresor@momaassociati.it

INDICE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	– Ricerche presso gli uffici anagrafici	7
D.1.2.	– Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.2.a.	– Analisi storica catastale	8
D.1.2.b	– Localizzazione e confini	8
D.1.3	– Descrizione dei beni	10
D.1.3.1	– Contesto	10
D.1.3.2	– Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	10
D.1.3.3	– Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	21
D.1.3.4.	– Individuazione degli accessi dei beni immobili	22
D.1.4.	– Situazione urbanistica della zona	22
D.1.5.	– Situazione catastale dell'immobile	23
D.1.6.	– Situazione edilizia dell'immobile	23
D.1.7.1.	– Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	27
D.1.7.2.	– Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	27
D.1.8.	– Vincoli e oneri giuridici	27
D.1.8.1.	– Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	27
D.1.8.2.	– Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	28
D.1.8.3.	– Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	28
D.1.8.4.	– Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	29
D.1.9.	– Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	29
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	30
D.1.13.	– Valutazione del lotto	30
D.1.13.1.	– Consistenza	30
D.1.13.2.	– Criteri di stima	31
D.1.13.3.	– Stima	32
D.1.13.4.	– Adeguamenti e correzioni della stima	32
D.1.13.5.	– Valore di stima al netto delle decurtazioni	33
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	34
E.1.	– Titolo di provenienza dei beni	34
E.1.a	– Nota di trascrizione atto di divisione del 18/08/1971 (per appartamento)	34
E.1.b	– Nota di trascrizione atto di divisione del 09/04/1991 (per autorimessa)	34
E.2.	– Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati	34
E.3.a	– Certificato storico di residenza di [REDACTED]	34
E.3.b	– Certificato storico di residenza di [REDACTED]	34

Tribunale di Verona E.I. n. 231/2024 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor

Custode: avv. Gloria Formenti

2

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E.4 – Stato di famiglia storico.....	34
E.5 – Estratto di mappa catastale.....	34
E.6 – N. 2 planimetrie catastali	34
E.7. – Visura catastale attuale	34
E.8. – Visure storiche per immobili (n.3).....	34
E.9. – Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	34
E.10. – Stralci PAT (Piano di Assetto del Territorio) e PI (Piano degli Interventi) vigenti (1+5 stralci)	34
E.11. – Licenza Edilizia del 7 agosto 1970 con elaborato grafico del progetto approvato	34
E.12. – Certificato di abitabilità +rapporto visita a opere ultimate.....	34
E.13. – Fotografie degli interni	34
E.14 – Fotografie degli esterni.....	34
E.15 – Estratto banca dati quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate -2° semestre 2024	34
E.16. – Documentazione spese condominiali: bilancio consuntivo esercizi 2022/223 e 2023/2024 e preventivo 2024/2025	34

/

Tribunale di Verona E.I. n. 231/2024 R.G.E.
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor
 Custode: avv. Gloria Formenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	R.G.E. 231/2024
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota di ½ ciascuno
Tipologia Immobile	Appartamento e autorimessa in palazzina condominiale. Superficie commerciale mq 143
Ubicazione	Verona – Via Villafranca n.66
Dati catastali	Catasto Fabbricati Comune di Verona Foglio 291, Particella. 179, sub 7 e sub 9
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 193.276,00
Stato di occupazione	Occupato dagli esecutati
Irregolarità edilizie	Difformità interne tra stato di fatto e progetto approvato (sia per appartamento che autorimessa)
Irregolarità catastali	Modeste difformità ininfluenti tra planimetria e stato di fatto
Esistenza di formalità non cancellabili	-
NOTE	Spese condominiali insolute (paragrafo D.1.9.)

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 degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di ½, di 2 immobili così censiti al NCEU Comune di Verona:

- FG. 291 particella 179 sub 7 (alloggio di categoria A/2);
- FG 291 particella 179 sub 9 (autorimessa di categoria C/6).

Il pignoramento immobiliare è stato notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 14 agosto 2024, n. di repertorio 6642 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate

- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 30/09/2024, R.G. n. 38878, R.P. n. 29017 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. e P.I. n. [REDACTED].

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Lo scrivente perito estimatore ha formato un lotto unico, ritenendo che l'eventuale vendita frazionata delle due unità immobiliari (appartamento e autorimessa), teoricamente possibile, comporterebbe presumibilmente un sensibile deprezzamento in particolare del valore dell'appartamento.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Si premette che non è stato possibile reperire gli atti originali di acquisto dei beni pignorati di proprietà degli esecutati, bensì solamente le relative note di trascrizione (che comunque si allegano al presente elaborato peritale) richieste e successivamente ricevute dallo studio del notaio Calderini di Maddaloni (CE) che ha redatto la Certificazione Notarile per la procedura in oggetto.

Dai documenti disponibili si evince quanto segue.

- 1) L'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, FG. 291, particella 179, sub 7 (che al momento dell'atto risultava censito alla Sezione E, Foglio 6°, mappale n. 700, sub 7) risulta pervenuto agli esecutati sig.ri [REDACTED] con **atto di divisione** del Notaio Angelo Frillicci del 18 agosto 1971, repertorio n. 4124, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di

Tribunale di Verona E.I. n. 231/2024 R.G.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor
Custode: avv. Gloria Formenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Verona in data 09/09/1971, R.G. n. 15696 e R.P. n. 12363; con il medesimo atto gli esecutati acquisivano anche la proprietà di altri 2 subalterni (sub 10 e sub 22), presumibilmente autorimessa e cantina, ora non più di proprietà degli esecutati (vedasi atto di cui al successivo punto 2)).

Dalla lettura della nota di trascrizione si evince che con l'atto sopra citato (scrittura privata) 10 soggetti (tra i quali i 2 esecutati), dopo aver premesso di essere comproprietari di un fabbricato costruito sul terreno allora distinto al Catasto Terreni di Verona alla Sezione E, FG. 6°, Mappale 94/v di are 6.60, hanno provveduto tra loro ad una amichevole divisione, ferma restando la comunione dell'area nonché di altri beni comuni, assegnando e accettando ciascuno uno o più dei 22 subalterni che formavano allora l'oggetto della divisione.

Per quanto di interesse della presente procedura i coniugi [REDACTED], che avevano precedentemente contratto matrimonio in data [REDACTED] accettarono in comunione tra loro le porzioni di fabbricato distinte in Catasto alla Sez. E, FG 6°, mappale 700, sub 7, sub 10 e sub 22.

Si evidenzia che nelle clausole comuni alla divisione veniva precisato *che restava in comune tra i condividenti la quota indivisa di comproprietà pari a 83 millesimi dell'appezzamento di terreno destinato a campo giochi, posteggio per autoveicoli e strade interne distinte in Catasto alla Sez. E, FG. 6°, mappali nn. 94/e – 94/h – 94/f – 94/g – 94/o – 94/p – 94/r, di totali are 29,64.*

Infine veniva precisato che *con la divisione le parti si sono dichiarate tacitate di ogni loro diritto sulla sostanza precedentemente comune.*

- 2) L'autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, FG. 291, particella 179, sub 9 (che al momento dell'atto risultava censita alla Sez. E, FG. 6°, particella 700, subalterno 9) risulta pervenuta agli esecutati per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni con **atto di permuta** del Notaio Bruno Zambon del 9 aprile 1991, repertorio n. 110455, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Verona in data 04/05/1991, R.G. 12211 e R.P. 9273; con l'atto di permuta sopracitato (scrittura privata autenticata), i sig.ri [REDACTED] acquisivano l'autorimessa oggetto della procedura, cedendo in cambio alle signore [REDACTED] l'autorimessa subalterno 10 (precedentemente acquisita con la divisione di cui al punto 1)).

D.1.1.1. – Ricerche presso gli uffici anagrafici

Sono stati acquisiti dal Comune di Verona e sono allegati al presente elaborato peritale i seguenti documenti:

- Certificato storico di residenza di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] Residente a Verona dal [REDACTED] proveniente da [REDACTED] e dal [REDACTED] residente nell'immobile oggetto della procedura in Verona, via Villafranca n. 66;
- Certificato storico di residenza di [REDACTED], nata a Verona il [REDACTED], residente a [REDACTED] dalla nascita e dal [REDACTED] residente nell'immobile oggetto della procedura in Verona, via Villafranca n.66;
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in [REDACTED] con l'annotazione che successivamente, in data [REDACTED], con atto del notaio Giulio Alessio gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali;
- Stato di famiglia storico, dal quale risulta che attualmente l'immobile di via Villafranca n. 66 è l'abitazione dei due esecutati in quanto i figli [REDACTED] e [REDACTED] hanno cambiato abitazione rispettivamente nel [REDACTED] e nel [REDACTED].

D.1.2. – Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni (lotto unico) oggetto di vendita sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Verona:

- a) Foglio 291; particella 179; sub 7; zona censuaria 3; categoria A/2; classe 3; consistenza 7,0 vani; superficie catastale totale mq 117; superficie catastale esclusa aree scoperte mq 112; rendita € 903,80; via Villafranca n. 66; piani S1-3;
- b) Foglio 291; particella 179; sub 9; zona censuaria 3; categoria C/6; classe 5; consistenza 28 mq; superficie catastale 34 mq; rendita € 120,02; via Villafranca n. 66; piano S1.

Entrambe le unità immobiliari sopra indicate sono così intestate:

- [REDACTED], nato a [REDACTED], per la piena proprietà di 1/2;
- [REDACTED], nata a [REDACTED], per la piena proprietà di 1/2.

I dati sopra indicati sono congruenti con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione.

D.1.2.a. – Analisi storica catastale

Dall'esame delle visure storiche per i 2 immobili allegate emergono le seguenti variazioni catastali:

a) Appartamento e cantina FG. 291 part. 179 sub 7:

- Situazione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, Sezione urbana E, FG. 6, particella 700, sub 7, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita lire 2.450.000;
- Situazione dal 01/01/1992, determinata da variazione del quadro tariffario: la rendita viene diminuita a lire 1.960.000 (€ 1012,26);
- Situazione dal 01/01/1994, determinata da variazione d'ufficio: viene inserita la zona censuaria 3 e la rendita è portata a lire 1.750.000 (€ 903,80);
- Situazione dal 12/06/2008, determinata da variazione identificativi per allineamento mappe: viene eliminata la sez. urbana E e vengono inseriti il nuovo FG. 291 e la nuova particella 179, rimanendo inalterati gli altri dati;
- Situazione dal 09/11/2015, determinata dall'inserimento in visura dei dati di superficie indicati nel precedente paragrafo.

b) Autorimessa FG 291 part. 179 sub 9:

le variazioni catastali si sviluppano con il medesimo iter riportato al punto a), fino a consolidarsi ai dati già riportati nel paragrafo D.1.2.. Si evidenzia comunque la situazione degli intestatari dell'autorimessa:

- fino al [REDACTED] sig. [REDACTED];
- successivamente fino al [REDACTED] signore [REDACTED]
[REDACTED]
- dal [REDACTED] ad oggi signori [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2.

D.1.2.b – Localizzazione e confini

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate all'interno di un edificio condominiale, denominato Condominio Gemini, localizzato nel quartiere di Santa Lucia del Comune di Verona in via Villafranca n. 66, a circa 350 m dalla Piazza dei Caduti, principale Piazza del quartiere.



Il fabbricato condominiale prospetta sul lato S/E direttamente su via Villafranca, mentre i rimanenti lati del lotto di pertinenza (mappale 179) confinano con le seguenti particelle, tutte nel foglio 291:

- a S/O con la particella 176, occupata da altra palazzina condominiale e con la particella 171 (area scoperta) da cui si accede all'accesso carrabile del condominio;
- a N/E con la particella 180, occupata da altro fabbricato condominiale;
- a N/O con la particella 178 (area scoperta).

Si evidenzia che l'intero isolato compreso tra le attuali vie Villafranca, Cormons, Peschiera e Mantovana, contraddistinto perimetralmente da numerosi complessi edilizi prevalentemente a destinazione residenziale affacciati sulle vie sopra indicate e con una grande area scoperta al centro dell'isolato, deriva presumibilmente in origine da un piano di lottizzazione denominato "Remondino", risalente alla seconda metà degli anni '60 che prevedeva nell'area scoperta strade interne di lottizzazione, un campo giochi e diverse aree parcheggio. Precisando che il piano di lottizzazione citato non è stato reperito e che le informazioni sopra riportate sono state desunte da uno scarso disegno schematico riportato nell'unico elaborato progettuale reperito nell'accesso agli atti inerente il condominio Gemini (allegato al presente elaborato peritale), si evidenzia che attualmente la grande area scoperta citata, accessibile da via Peschiera, è di fatto un grande spazio non organizzato, in gran parte sterrato e con alcune isole a verde, con numerose alberature da alto fusto, sostanzialmente utilizzato a parcheggio in maniera piuttosto disordinata a servizio di tutti i condomini dell'isolato. Non vi è traccia del

previsto campo giochi, mentre si segnala che dall'area scoperta si accede altresì a numerose autorimesse interrate dei condomini dell'isolato, compreso a quello del condominio Gemini in questione.

D.1.3 – Descrizione dei beni

D.1.3.1 – Contesto

Il condominio Gemini è ubicato in posizione semicentrale del popoloso quartiere di Santa Lucia, posto nel quadrante Sud/Ovest del territorio comunale di Verona a circa 4,5 km da Piazza Bra e con buona accessibilità ai caselli autostradali di Verona Nord (sulla A22 del Brennero) e di Verona Sud (sulla A4 MI-VE) nonché alle arterie tangenziali (bretella di VR Nord e Tangenziale Sud).

Il quartiere è servito da numerose linee di servizio pubblico urbano in direzione della stazione di Porta Nuova e verso il centro città e verso l'ospedale di Borgo Trento.

Il quartiere di Santa Lucia, popoloso quartiere residenziale, è dotato di molti negozi di vicinato di svariata tipologia, esercizi pubblici, supermercato, farmacie, ufficio postale, sportelli bancari, nonché di numerose attrezzature pubbliche sia di tipo scolastico (da scuola dell'infanzia fino a scuola secondaria di primo grado), sia di altra tipologia (distretto sanitario n. 2, delegazione polizia municipale, chiesa parrocchiale di San Giovanni Evangelista, Biblioteca Comunale), nonché di spazi verdi di quartiere e di parcheggi in superficie.

In particolare in via Villafranca si trovano tra l'altro una farmacia e un supermercato.

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

Come già anticipato le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da un appartamento al piano terzo (4° fuori terra) con annessa cantina al piano seminterrato e da un'ampia autorimessa pure al piano seminterrato.

L'unità residenziale (particella 179 sub 7) è così è così costituita:

- soggiorno-pranzo con camino in mattoni refrattari con superficie utile di circa 22 mq, con ampia portafinestra sul balcone;
- cucina di circa mq 10,25, portafinestra sul balconcino;
- bagno di mq 5,40 con doppio lavabo in ceramica con pianale in marmo, wc, bidet e vasca corta da mt. 1,40 e lavatrice;
- 2 camere matrimoniali, rispettivamente di mq 16,40 e mq 14,30 circa, entrambe con portafinestra sul balcone;

- 1 camera singola di circa mq 12,40.

Completano l'unità spazi di distribuzione, con corridoio d'entrata, al fondo del quale è stato ricavato un ripostiglio mediante un serramento scorrevole, e piccolo corridoio di distribuzione nella zona notte.

L'unità è pure dotata di 3 balconi con superficie rispettivamente di mq 8,10, mq 6,90 e mq 4,00, tutti con pavimenti in gres e dotati di ringhiere in ferro di disegno semplice.

Data presentazione: 22/07/1971 - Data: 15/11/2024 - n. T81705 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 635)

Lire
20

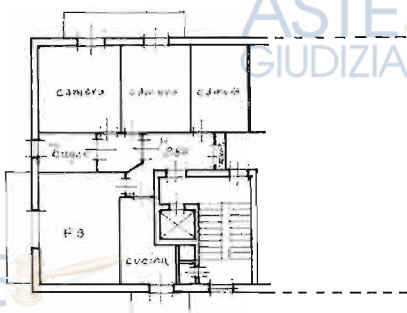
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA

Via VILLAFRANCA 66

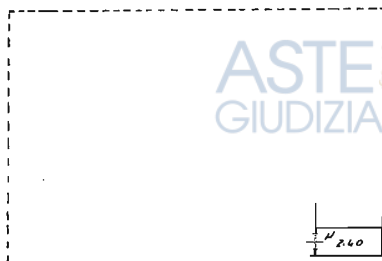
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

PIANO TERZO



PIANO SEMINTERATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Dott. Ing. [REDACTED]

(Ink stamp: [REDACTED])

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di VERONA

DATA 1-7-1971

Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/07/1971 - Data: 15/11/2024 - n. T81705 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248x364) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2024 - Comune di VERONA(L.781) - < Foglio 291 - Particella 179 - Subalterno 7 >
VIA VILLAFRANCA n. 66 Piano S1 - 3

Tribunale di Verona E.I. n. 231/2024 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor

Custode: avv. Gloria Formenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Soggiorno



Soggiorno



Camera matrimoniale



Camera matrimoniale



Camera matrimoniale



Camera matrimoniale





Bagno



Corridoio entrata



Accesso ripostiglio



Camera singola + entrata



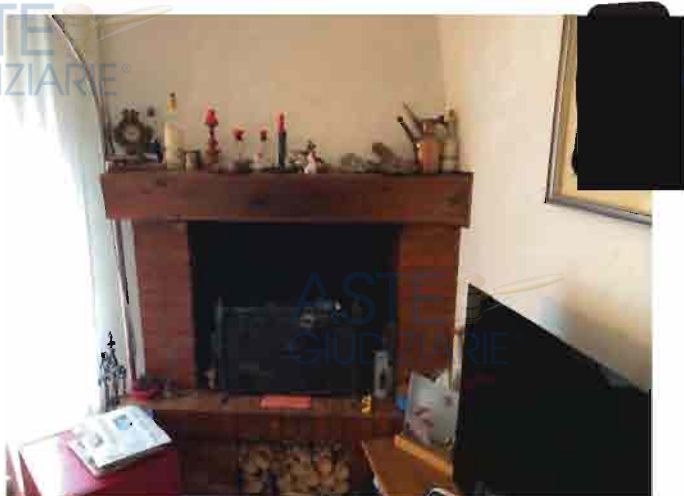
Camera singola



Cucina



Cucina



Camino soggiorno



Cantina

Completa l'unità immobiliare una modesta cantina al piano seminterrato, con pavimento in ceramica e pareti rivestite su due lati parzialmente con una pannellatura in legno, portina d'accesso in ferro, con superficie di circa mq 3,50. L'unità è servita dall'ascensore condominiale.

I serramenti esterni sono dotati di vetrocamera, con tapparelle, mentre le porte interne sono piuttosto variegate: alcune in legno cieche per le due camere, altre in legno con specchiature in vetro, altre totalmente vetrate. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

I pavimenti sono in listoni di parquet, con diverse misure e tonalità di colore per le 3 camere e in piastrelle ceramiche di diverse dimensioni in tutti gli altri locali. La cucina ha

un'intera parete rivestita fino a soffitto con mattoni smaltati, mentre il bagno è totalmente rivestito fino ad un'altezza di circa 2,40 con piastrelle di forma particolare di tonalità rosso scuro. Le 2 camere matrimoniali hanno pareti rifinite con una sorta di encausto, l'una di colore gialla e l'altra di colore azzurro; le rimanenti pareti dell'alloggio sono invece intonacate e tinteggiate con colori chiari.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con termosifoni in ghisa dotati di valvole di regolazione della temperatura; i radiatori sono ricoperti con copri radiatori in legno bianco di elegante fattura. Sono altresì presenti alcuni fancoil (ventilconvettori) a parete per il condizionamento, a detta degli esecutati da tempo non funzionanti e da eliminare.

L'impianto elettrico appare in normali condizioni, con interruttori e prese con mostrine colorate di buona qualità. Non è stata fornita allo scrivente alcuna certificazione e o documentazione relativa agli impianti. In cucina è infine presente uno scaldabagno a gas murale di marca Devyl, apparentemente di abbastanza recente installazione. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,80.

L'altra unità oggetto di pignoramento (particella 179 sub 9) è una grande autorimessa a pianta lunga e stretta, attualmente utilizzata dagli esecutati come deposito ripostiglio di mobili e masserizie varie, di superficie catastale di 34 mq e consistenza 28 mq, consentendo comunque il parcheggio in serie di due autovetture di media cilindrata, con altezza interna di mt. 2,50 circa.

L'autorimessa è pavimentata con piastrelle ceramiche, con pareti intonacate e tinteggiate, con porta d'accesso in ferro a due ante e piccola finestrina alta.

Si evidenzia che trattandosi dell'ultima autorimessa all'estremità dello spazio di distribuzione scoperto condominiale al piano seminterrato l'accesso con autovetture non risulta particolarmente agevole.

Data presentazione: 22/07/1971 - Data: 15/11/2024 - n. T81708 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 687)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

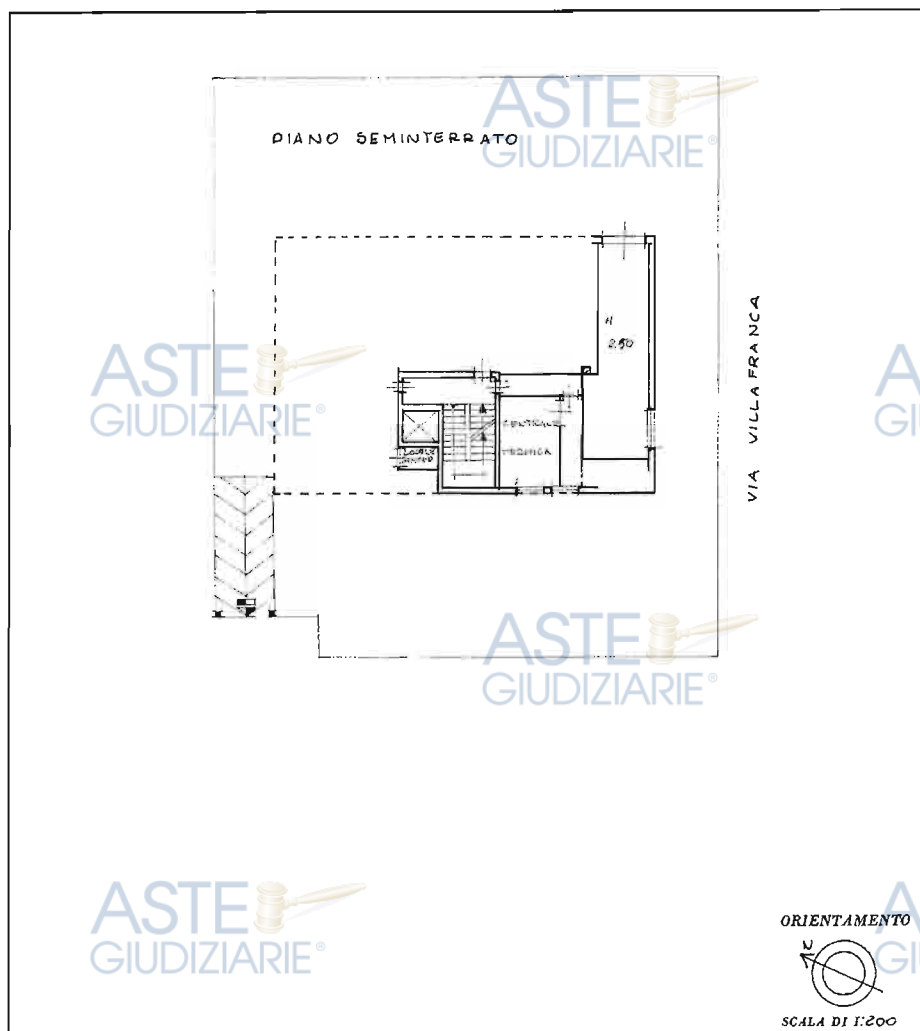
Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA

Via VILLAFRANCA 66

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Dott. Ing. [REDACTED]

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di VERONA

DATA 1/7/1971

Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/07/1971 - Data: 15/11/2024 - n. T81708 - Richiedente: STRDMN74D30L781L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X366) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2024 - Comune di VERONA (L.781) - < Foglio 291 - Particella 179 - Subalterno 9 >
VIA VILLAFRANCA n. 66 Piano S.U.

Tribunale di Verona E.I. n. 231/2024 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor

Custode: avv. Gloria Formenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Autorimessa



Autorimessa

Si evidenzia infine che tutti i dati metrici precedentemente riportati sono stati desunti dal progetto approvato disponibile (di cui si tratterà in successivo capitolo) con controlli eseguiti a campione per alcune misure, ma senza un rilievo puntuale per tutti i singoli locali.

Edificio Condominiale

Il condominio Gemini è stato realizzato in base alla Licenza Edilizia rilasciata il 7 agosto 1970, n. 17208 P.G.- n. 430 SK LL. PP., con progetto e Direzione Lavori [REDACTED]

[REDACTED] Dall'accesso agli atti eseguito non è stato reperito alcun progetto di variante, né alcun progetto riguardante le singole unità oggetto di pignoramento. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 1 giugno 1971, come certificato da comunicazione del sindaco di Verona del 4 agosto 1971 - n. P.G. 28477.



Foto esterni su via Villafranca



Retro edificio con autorimesse



Area scoperta ad uso parcheggio



Vano scala

La palazzina condominiale è costituita da 8 unità residenziali, distribuite due per piano sui quattro piani fuori terra, ciascuna con relativa autorimessa al piano seminterrato, oltre a cantine ed ad alcuni vani tecnici. L'accesso pedonale è da via Villafranca mentre quello carrabile per le autorimesse avviene tramite una rampa accessibile dalla citata area scoperta interna all'isolato con accesso da via Peschiera. Vi è comunque una comunicazione pedonale tra il vano scala condominiale e il cortile delle autorimesse.



Rampa di accesso alle autorimesse

Autorimesse

La struttura del fabbricato è presumibilmente a telaio in c. a., con solai in latero cemento e tamponamento perimetrale in muratura in laterizio, con nucleo in c.a. per vano scala/ascensore.

Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate. Il vano scala condominiale ha le rampe in c.a. con pedate, alzate e battiscopa in pietra, mentre i pianerottoli sono pavimentati in piastrelle ceramiche; i parapetti sono con ringhiere in ferro, con corrimano, di disegno semplice.

Stato di conservazione degli immobili

Il fabbricato condominiale, pur datato, appare in discrete condizioni generali.

L'appartamento oggetto di pignoramento è pure in buone condizioni generali, presumibilmente per interventi di manutenzione straordinaria (pavimenti rifatti presumibilmente negli anni '90) e comunque con finiture interne ricercate (vedasi pavimenti, porte interne non usuali, pareti di alcuni locali, eccetera), di livello superiore ad altri appartamenti della medesima categoria.

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

La particella 179 sulla quale è edificato il fabbricato condominiale comprende, oltre al sedime dell'edificio, anche gli spazi scoperti al piano seminterrato (rampa e cortile autorimesse) e altri

spazi comuni al piano stradale, in parte pavimentati (entrata al condominio) e in parte a giardino, con siepi e alcune modeste alberature.

Dall'accesso catastale non è stato reperito alcune elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni. Si segnala inoltre come già anticipato nel paragrafo D.1.1. che nell'atto di divisione citato del 1971 era riportato che restava in comune tra i condividenti la quota indivisa di comproprietà pari a 83 millesimi dell'area scoperta interna all'isolato destinata a strade interne, campo giochi e parcheggi. Non si sono reperite notizie o documentazione successiva circa la situazione attuale di tale area.

Di quanto sopra non vi è cenno nell'atto di pignoramento.

D.1.3.4. – Individuazione degli accessi dei beni immobili

Nei paragrafi precedenti si sono già descritte le modalità di accesso del condominio, sia pedonale che carrabile. Non risultano in essere servitù di passaggio.

D.1.4. – Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18/12/2007, efficace dal 28/02/2008. Il Comune è altresì dotato di Piano degli Interventi (PI), approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011, efficace dal 13/03/2012, che è stato successivamente oggetto di numerose varianti.

Dall'esame degli elaborati urbanistici vigenti emerge quanto segue: il Condominio Gemini è ubicato nell' ATO 4, in un ambito di urbanizzazione consolidata, definibile come ZTO B di completamento edilizio ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

Quanto ai vincoli insistenti sul lotto in questione si segnalano:

- Vincolo Sismico di classe 2 (come per tutto il territorio comunale di Verona) (art. 31 NTO);
- Area di ricarica degli Acquiferi (art. 39 NTO);
- Aeroporti - Fascie di rispetto (art. 52 NTO)

Non vi è invece alcun vincolo di carattere paesaggistico o relativo alla Rete Ecologica.

Infine dal punto di vista della disciplina regolativa e operativa (Tavole 4 e 5 del PI vigente) la zona in oggetto è qualificata come "Tessuti con edificazione mista (TC B)" di cui all'art. 104 delle Norme Tecniche Operative vigenti: trattasi di tessuti a prevalente destinazione

D.1.5. – Situazione catastale dell'immobile

Il sottoscritto attesta la conformità tra l'intestazione catastale degli immobili pignorati e quella risultante dalle visure ipotecarie, fatto salvo, come già illustrato nel precedente paragrafo D.1.2. a - Analisi storica catastale, che le iscrizioni ipotecarie presentate il 06/08/2001 e il 12/05/2006 (precedenti alla variazione degli identificativi per l'allineamento mappe effettuata il 12/06/2008) riportano ancora i dati SEZ. E – FG. 6 – part. 700 - sub 7 e 9, poi modificati in FG 291 - part 179 - sub 7 e 9.

Quanto alla conformità delle due planimetrie catastali, entrambe a firma [REDACTED] (progettista e DL del Condominio Gemini) e datate 01/07/1971, allo stato di fatto degli immobili, vi è una sostanziale conformità a meno di due modeste difformità nella planimetria dell'appartamento che si reputano tuttavia ininfluenti non andando a incidere sui dati di classamento e sulla rendita catastale:

- è stata eliminata la porta tra l'ingresso e il soggiorno;
- la camera singola in planimetria risulta priva di finestra, ma trattasi evidentemente di un mero errore grafico.

D.1.6. – Situazione edilizia dell'immobile

Come già riportato in precedente paragrafo il lotto di terreno e il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di pignoramento erano presumibilmente ricompresi in un più ampio ambito edificabile soggetto a piano urbanistico attuativo denominato "Lottizzazione Remondino", presumibilmente realizzata per stralci, per la quale dall'accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso il Comune di Verona non è stata fornita alcuna documentazione.

La sola documentazione reperita è quindi la Licenza Edilizia rilasciata il 7 agosto 1970 e il Certificato di Abitabilità datato 4 agosto 1971 (nel quale si dichiarava il fabbricato igienicamente abitabile dall'1 giugno 1971 e si citava la Licenza d'uso della prefettura del 27/07/1971), relativi al [REDACTED]

È stato inoltre acquisito un documento interno del Comune di Verona, datato 13 luglio 1971 della direzione LL. PP., divisione VII – Urbanistica - Edilizia privata, che in una paginetta molto scarna riporta che funzionari dell'ufficio hanno svolto la visita al condominio a opere ultimate in data 08/07/1971, segnalando due brevi note:

- lieve aumento di 2 misure, che risultano poi scritte nell'elaborato grafico di progetto: trattasi delle dimensioni in pianta dell'edificio indicate in mt. 18,80 e 12,45, anziché in mt. 18,75 e 12,40 del progetto approvato e dell'altezza interna del piano seminterrato che viene indicato nella sezione grafica in mt. 2,58 anziché nei previsti mt. 2,50.
- Non create le piazzole di sosta.

La pagina conclude comunque con la dicitura: *"nulla osta per quanto di competenza al rilascio del certificato di abitabilità"*, debitamente sottoscritta da un funzionario dell'ufficio.

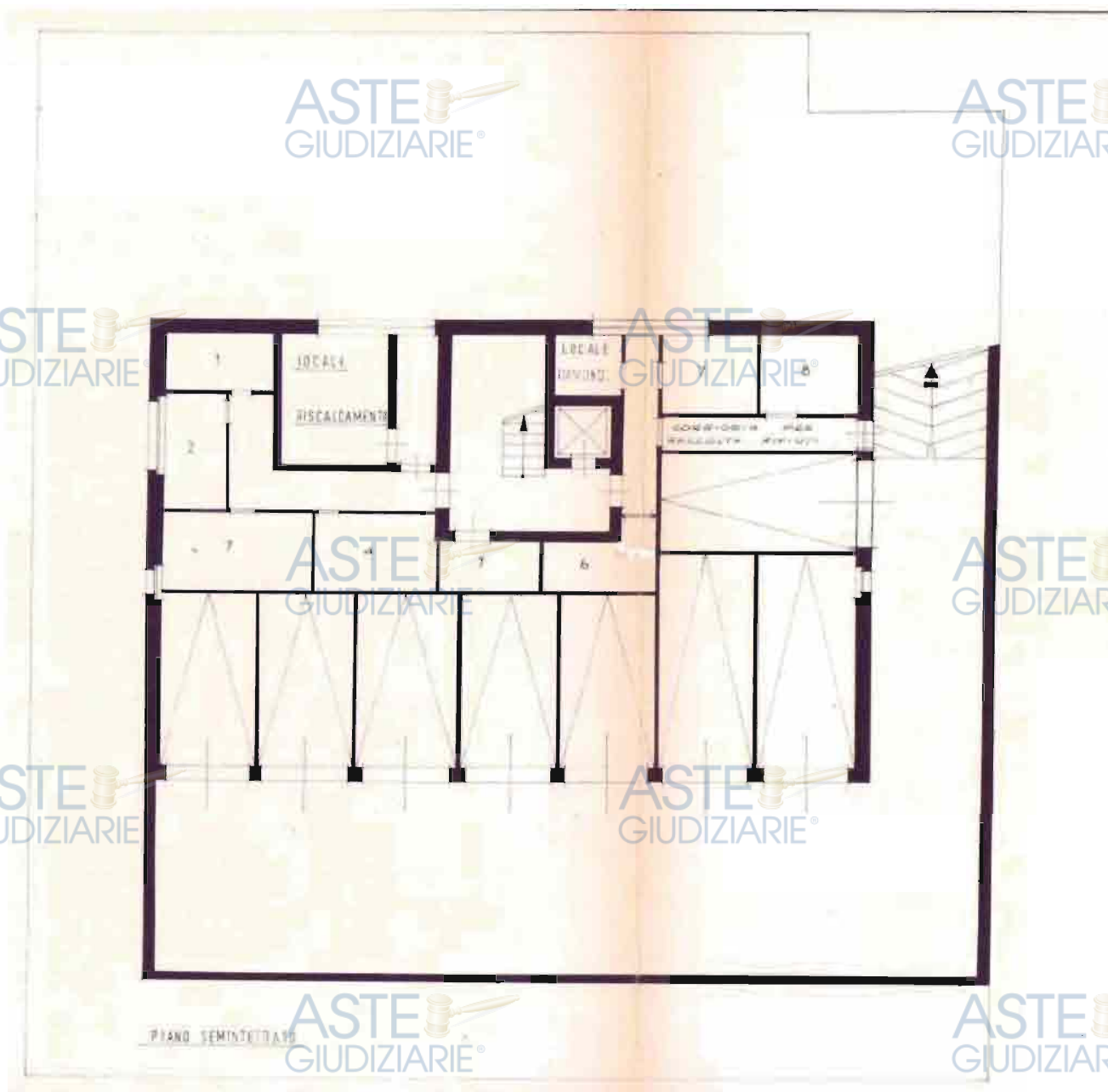
Premesso quanto sopra è necessario soffermarsi su alcune difformità interne dei 2 immobili rispetto al progetto edilizio approvato del condominio.

Relativamente all'appartamento si evidenzia che nel progetto approvato non erano riportate le piante di tutti i piani dell'edificio, ma solo quella del piano seminterrato, del piano rialzato e del piano tipo: in quest'ultima pianta l'attuale camera da letto singola nonché una porzione del corridoio e il ripostiglio attualmente degli esecutati, erano invece parte integrante dell'appartamento adiacente.



Ulteriore modesta modifica interna riguarda la modifica parziale della parete che separa il corridoio d'entrata da quello della zona notte.

Ulteriore diversità dello stato attuale rispetto al progetto riguarda l'autorimessa, che nel progetto risultava più limitata in profondità mentre in realtà è andata a ricomprendere porzioni di seminterrato in progetto destinate a cantine di altre proprietà.



A parere dello scrivente trattasi di modifiche eseguite in corso di costruzione del condominio, tant'è che le planimetrie catastali sono entrambe datate 01/07/1971, presentate al N.C.E.U. in data 22/07/1971, redatte tra l'altro dal medesimo professionista che era anche progettista e direttore dei lavori del [REDACTED] in data anteriore alla visita di controllo dell'ufficio tecnico comunale precedentemente citata. Si ricorda inoltre che gli esecutati risultano residenti nell'alloggio in questione dal 13/07/1971 senza soluzione di continuità, risultando pertanto

Tribunale di Verona E.I. n. 231/2024 R.G.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor
Custode: avv. Gloria Formenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

poco credibile che l'eventuale ampliamento interno dell'unità sia stato realizzato successivamente.

Premesso quanto sopra, sentito anche il parere di alcuni funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Verona sulle modalità di regolarizzazione delle difformità sopra elencate, trattandosi di una casistica particolare, tenuto conto delle modifiche al Testo Unico dell'Edilizia-D.P.R. 380/2001 come modificato dalla Legge 105/2024 (cosiddetta "Salva Casa") nonché degli orientamenti applicativi del Comune di Verona illustrati in numerosi convegni successivi all'entrata in vigore della legge sopracitata, si ritiene di poter esporre quanto segue.

La sostanziale corrispondenza tra la situazione di fatto e le planimetrie catastali consente di comprovare lo stato legittimo dei 2 immobili in questione, nulla ostando a parere dello scrivente (ma anche secondo i funzionari del Comune di Verona interpellati) alla vendita all'asta dei due cespiti.

Le difformità tra stato di fatto e progetto approvato precedentemente indicate riguardano esclusivamente modifiche interne e distributive della palazzina condominiale che in sostanza non comportano cambio d'uso rispetto alla destinazione residenziale prevista, né modifiche della sagoma e delle caratteristiche planivolumetriche e della tipologia della palazzina condominiale, rientrando nella casistica di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo rilasciato.

Appare pertanto applicabile l'art. 34-Ter del Testo Unico dell'Edilizia, introdotto con la Legge 105/2024, denominato "Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo", che prevede che gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (legge "Bucalossi") possano essere regolarizzati mediante presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) e il pagamento di un'oblazione.

Va anche evidenziato che la nuova formulazione del Testo Unico (art. 36 bis) ha superato il concetto di doppia conformità per il rilascio di sanatorie, introducendo la cosiddetta "conformità asimmetrica" (o asincrona), prevedendo, con riferimento al caso in questione, che possa essere presentata la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, fattispecie che per gli immobili oggetto di pignoramento paiono essere rispettate.

In ultimo si evidenzia che il nuovo comma 1-Ter dell'art. 9-bis del vigente Testo Unico precisa che ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano

Tribunale di Verona E.I. n. 231/2024 R.G.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor
Custode: avv. Gloria Formenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio (e viceversa).

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene che per la presentazione della SCIA di regolarizzazione possa essere ritenuta congrua un'oblazione di 1.032 € per ciascuna delle 2 unità immobiliari, oltre ad un costo per spese tecniche comprensivo di contributi previdenziali e IVA stimabile in circa 1.500 €, per un importo complessivo di € 3.564. Tale importo verrà considerato in decurtazione sul valore di stima degli immobili determinato nei successivi capitoli.

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 eseguito (25 novembre 2024) l'appartamento risultava occupato dai due esecutati [REDACTED] e [REDACTED], così come la cantina e l'autorimessa, non utilizzata come parcheggio autoveicoli ma come deposito/ripostiglio di mobili e masserizie degli esecutati.

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

Non risultano elementi opponibili al creditore procedente, stante il coinvolgimento dei due proprietari come esecutati.

D.1.8. – Vincoli e oneri giuridici

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

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- 1) ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 01/08/2001 a firma del Notaio Gianfranco Tomezzoli, n. di repertorio 81799, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 06/08/2001 ai n. 31942 R.G. e 6253 R.P., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] inerente l'unità negoziale costituita dai 2 immobili oggetto della presente procedura, con annotazione successiva (vedasi punto 2).
- 2) ANNOTAZIONE presentata il 15/03/2017 relativa alla formalità di cui al punto 1, R.G. 9901, R.P. 1900, con la dicitura: Tipo di atto 0803 - Cancellazione totale.
- 3) ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 10/05/2006 per atto notarile pubblico a

firma del Notaio Vincenzo Scaduto, n. di repertorio 1667/1262, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 12/05/2006 ai numeri 22620 R.G. e 5620 R.P., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] e con debitori non datori di ipoteca i signori [REDACTED] e [REDACTED]. L'iscrizione è inerente l'unità negoziale costituita dai 2 immobili oggetto della presente procedura.

- 4) ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE del 29/10/2008, per atto amministrativo, pubblico ufficiale [REDACTED] n. di repertorio 112956/122, derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01, iscritta in data 10/11/2008 ai numeri 47270 R.G. e 9284 R.P., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], inerente la proprietà per la quota di 1/2 degli immobili oggetto della presente procedura, con annotazione successiva (vedasi punto 5).
- 5) ANNOTAZIONE presentata il 31/05/2013 relativa alla formalità di cui al punto 4, R.G. 19256, R.P. 4098, con la dicitura: Tipo di atto 0803 - Cancellazione totale.
- 6) TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario in data 14/08/2024, ufficiale giudiziario del tribunale di Verona n. di repertorio 6642 trascritto in data 30/09/2024, R.G. 38878 e R.P. 29017, a favore di [REDACTED] di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], inerente la proprietà, ciascuno per la quota di 1/2, dell'unità negoziale costituita dai 2 immobili censiti al Catasto Fabbricato del Comune di Verona, FG 291 - part. 179, sub 7 e 9.

N. B.: si è ritenuto di riportare nell'elenco precedente anche le iscrizioni di cui ai punti 1) 4) pur in presenza delle relative annotazioni successive di cui ai punti 2) e 5) in quanto ancora risultanti dall'ispezione ipotecaria eseguita.

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

Non risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, fatto salvo il rispetto dei vincoli di carattere urbanistico già descritti al precedente paragrafo D.1.4..

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

Non risultano vincoli e oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Per gli immobili oggetto della procedura non risultano soggetti o enti muniti di diritto di prelazione sulla vendita dei beni. I beni non sono assoggettati a vincoli di carattere storico - culturale.

D.1.9. – Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'amministratore del Condominio Gemini è il sig. Andrea Caporali dello Studio Caporali di Caporali Andrea sas, con sede in Verona, via Mantovana 10/A, tel. 045/954331, cell. 348/0336257, mail: info@studiocaporali.it, PEC: studio.caporali@pec.it.

L'amministratore ha fornito allo scrivente i bilanci consuntivi degli esercizi 2022/2023 e 2023/2024, nonché il bilancio preventivo per l'esercizio 2024/2025 per il periodo 01/09/2024-31/08/2025 (che vengono allegati al presente elaborato peritale).

Dall'analisi di tale documentazione emerge che i millesimi di proprietà dei signori [REDACTED], comprendenti appartamento ed autorimessa, assommano a 134,67 millesimi.

Le spese di gestione ordinaria condominiale annue per gli immobili in questione ammontano a:

- € 4.901,89 per l'esercizio 2022/2023 (consuntivo);
- € 2.710,03 per l'esercizio 2023/2024 (consuntivo);
- € 3.564,17 per l'esercizio 2024/2025 (preventivo).

Il preventivo 2024/2025 per i signori [REDACTED] comprendeva un preventivo di gestione di € 3.564,17 oltre a un saldo da esercizio precedente di € 327,43, per un totale dovuto di € 3.891,60, che avrebbe dovuto essere pagato in 3 rate così suddivise:

- 02/12/2024: € 327,43 (saldo);
- 03/03/2025: € 1.782,08 (prima rata);
- 02/06/2025: € 1.782,09 (seconda rata).

Da una recente telefonata all'Amministratore si è appreso che il consuntivo dell'esercizio 2024/2025 non è ancora stato redatto, ma da un controllo informale (salvo verifica definitiva) dell'Amministratore risulterebbe che gli esecutati hanno versato nel 2025 un'unica rata in data 21/09/2025 di € 1.500,00 che rispetto al preventivo di gestione di € 3.564,17 comporterebbe un saldo dovuto di **€ 2.064,17**, salvo controllo che il saldo pregresso di 327,43 per l'esercizio 2023/2024 sia stato effettivamente versato.

A titolo informativo si evidenzia infine che la spesa più consistente rispetto al complessivo è

l'addebito per i singoli consumi (voce "spese individuali"), comprendente soprattutto il costo del riscaldamento.

Si precisa infine che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno/esercizio in corso al momento della vendita e per l'anno precedente.

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

I beni oggetto di stima risultano acquisiti rispettivamente in data 18 agosto 1971 (atto di divisione) per l'appartamento e in data 9 aprile 1991 (atto di permuta) per l'autorimessa.

Non si tratta di beni strumentali all'esercizio di attività d'impresa.

D.1.11. – Immobile in regime di edilizia convenzionata

Premesso, come già anticipato, che non si sono reperite precise informazioni e/o documentazione sul piano urbanistico attuativo che ha originato l'intero isolato nel quale è compreso il Condominio Gemini, né sulla relativa convenzione di lottizzazione (risalenti comunque agli anni 60/70 del secolo scorso), non risulta che gli immobili oggetto della stima siano stati costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. – Separazione in natura e progetto divisionale

I beni immobili oggetto di pignoramento sono in proprietà degli esecutati per l'intera piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e non si prevedono pertanto separazioni o progetti di divisione.

D.1.13. – Valutazione del lotto

D.1.13.1. – Consistenza

La superficie commerciale virtuale complessiva delle 2 unità immobiliari oggetto di pignoramento viene considerata come segue, applicando opportuni coefficienti di ragguaglio per le superfici accessorie:

- appartamento	mq 110,00;
- balconi mq $19,00 \times 0,30 =$	mq 5,70;
- cantina mq $3,50 \times 0,50 =$	mq 1,75;
- autorimessa mq $34,00 \times 0,75 =$	mq 25,50
Totale mq 142,95	

arrotondati a **mq 143,00**

Si precisa che il coefficiente correttivo adottato per l'autorimessa è stato determinato tenendo conto della discreta possibilità di parcheggio nell'area scoperta sterrata interna all'isolato nonché per la non agevole immissione nell'autorimessa stessa soprattutto per autoveicoli di non modesta lunghezza.

D.1.13.2. – Criteri di stima

Si adotta il criterio di stima sintetico comparativo assumendo come parametro mercantile il valore di compravendite a metro quadro lordo per immobili a destinazione residenziale simili nell'ambito dei quartieri di Santa Lucia e Golosine di Verona, opportunamente calibrato in funzione della tipologia del fabbricato e della distribuzione interna dei locali dell'alloggio, della vetustà dell'immobile, delle condizioni generali del condominio e dell'alloggio stesso, pur tenendo conto di interventi di manutenzione straordinaria presumibilmente successivi all'impianto originario come già riportato al paragrafo D.1.3.2..

Per la definizione del valore unitario attribuibile si è in particolare fatto riferimento ai dati OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nell'ultimo aggiornamento disponibile (secondo semestre-anno 2024) che per la zona riporta valori di mercato per abitazioni civili in normali condizioni di stato conservativo variabili da un minimo di €/mq 1.250 ad un massimo di €/mq 1.500 (vedasi allegato), nonché ad altri dati desunti da pubblicazioni e siti del mercato immobiliare e da informazioni raccolte direttamente da agenzie immobiliari operanti in zona.

Si precisa, come si evidenzierà nel paragrafo seguente, che si è ritenuto di adottare il valore unitario massimo sopraindicato per tener conto di alcuni particolari elementi che incidono positivamente rispetto alla media di immobili simili, tra i quali si segnalano i particolari seguenti:

- posizionamento dell'appartamento al 4° piano fuori terra;
- presenza dell'ascensore a servizio dal piano seminterrato sino all'ultimo piano, a fronte di numerosi edifici condominiali della zona che ne sono invece privi, come emerso da un'indagine tra analoghi appartamenti attualmente offerti in vendita nei siti immobiliari; tale fattispecie allarga sensibilmente la platea dei possibili acquirenti, segnatamente se di età avanzata;
- presenza di finiture interne di un certo pregio (pavimenti, rivestimenti, porte interne, pareti di alcuni locali, ecc), non usuali per appartamenti della medesima tipologia ed età di costruzione.

Prima di passare alla determinazione della valutazione estimativa, si ritiene utile aggiungere qualche cenno sul mercato immobiliare della zona.

Da un report del gruppo Tecnocasa del febbraio 2025, relativo al primo semestre 2024, il quartiere di Santa Lucia viene definito come particolarmente dinamico, in costante crescita percentuale nel valore degli immobili, soprattutto per acquisti per abitazione principale (prima casa) focalizzati in particolare su trilocali e quadrilocali, ma anche con investitori che si concentrano segnatamente su bilocali, per la locazione residenziale, e su trilocali per la locazione turistica, pur in presenza di un parco immobiliare mediamente vetusto; il mercato delle locazioni registra una buona domanda ma una bassa offerta.

D.1.13.3. – Stima

Alla luce di quanto precedentemente esposto, il valore unitario a mq viene determinato in € 1.500,00 e il valore più probabile di mercato del lotto unico considerato risulta pertanto come segue:

$$\text{mq } 143 \times \text{€}/\text{mq } 1.500 = \text{€ } 214.500,00$$

D.1.13.4. – Adeguamenti e correzioni della stima

Tenuto conto di quanto precedentemente espresso dal valore sopradefinito vanno detratti i seguenti importi:

- riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 8% pari a
€ 17.160,00
 - spese per la redazione di SCIA in sanatoria, comprensive di sanzioni e di spese tecniche:
€ 3564,00
 - spese tecniche per redazione di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), comprensivo di ogni onere
€ 500,00
- Totale detrazioni € 21.224,00**

D.1.13.5. – Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore di stima dell'immobile senza decurtazioni	€ 214.500,00
- importo delle decurtazioni	€ 21.224,00
- valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 193.276,00

(diconsi € centonovantatremiladuecentosettantasei/00).

La presente relazione peritale viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare 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, 27 settembre 2025

Il perito estimatore

Dott. Ing. Giovanni Montresor



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. – Titolo di provenienza dei beni

E.1.a – Nota di trascrizione atto di divisione del 18/08/1971 (per appartamento)

E.1.b – Nota di trascrizione atto di divisione del 09/04/1991 (per autorimessa)

E.2. – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati

E.3.a – Certificato storico di residenza di [REDACTED]

E.3.b – Certificato storico di residenza di [REDACTED]

E.4 – Stato di famiglia storico

E.5 – Estratto di mappa catastale

E.6 – N. 2 planimetrie catastali

E.7. – Visura catastale attuale

E.8. – Visure storiche per immobili (n.3)

E.9. – Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.10. – Stralci PAT (Piano di Assetto del Territorio) e PI (Piano degli Interventi) vigenti (1+5 stralci)

E.11. – Licenza Edilizia del 7 agosto 1970 con elaborato grafico del progetto approvato

E.12. – Certificato di abitabilità +rapporto visita a opere ultimate

E.13. – Fotografie degli interni

E.14 – Fotografie degli esterni

E.15 – Estratto banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate -2° semestre 2024

E.16. – Documentazione spese condominiali: bilancio consuntivo esercizi 2022/223 e 2023/2024 e preventivo 2024/2025

Tribunale di Verona E.I. n. 231/2024 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor

Custode: avv. Gloria Formenti

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009