

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARIASTE
GIUDIZIARIE® PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICOASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare	N. 26/2025
Giudice	Dott. ATTILIO BURTI
Creditore procedente	CONDOMINIO ADRIA 2
Parte eseguita	

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

Arch. ELISABETTA PICCOLI: elisabetta.piccoli@libero.it – tel. 3201788186ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Custode Giudiziario

Avv. Alessandra Vianello: avv.laurapaparelli@gmail.com – tel. 39 045 8006261

Arch. Elisabetta Piccoli
Vicolo Tre Marchetti 1 – 37121 Verona
Email: elisabetta.piccoli@libero.it - - PEC: elisabetta.piccoli@archiworldpec.it
C.F. PCCLBT68H66L781H – P.IVA: 02846420236

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA	4
D.1.1	Proprietà	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	4
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	8
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	18
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	18
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	19
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	20
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	21
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	21
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	21
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	21
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili Errore. Il segnalibro non è definito.	
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile Errore. Il segnalibro non è definito.	
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	22
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	22
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	23
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	23
D.1.13	Valutazione del lotto	23
D.1.13.1	Consistenza	23
D.1.13.2	Criteri di stima	24
D.1.13.3	Stima	24
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	24
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	28
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
E.1	Titolo di provenienza del bene	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.4	Stato di famiglia storico	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.6	Planimetrie catastali	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.7	Estratto storico del Catasto	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.10	Titoli Abilitativi	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.12	Fotografie degli interni	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.13	Fotografie degli esterni	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	Errore. Il segnalibro non è definito.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE  *L'interessato*

logativa sono riferiti alla data
in il custode giudiziario per la
occupazione del bene.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  *L'interessato*

Roberta Piccoli

ASTE 

3 / 29
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ASTE 



DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni, oggetto della presente esecuzione sono siti in Verona, Via Adria 2 e censiti al NCEU del Comune di Verona, Foglio 354, Particella 302, Sub. 17.

L'esecutato

è residente a Verona, Via Adria 2, è proprietario della piena quota dell'intero.

DIVISIONI IN LOTTI

Il compendio immobiliare consta di un appartamento sito al piano rialzato di un fabbricato di tre piani fuori terra di cui uno seminterrato, e di una cantina di pertinenza sita al piano seminterrato.

Viste le caratteristiche di omogeneità ed interdipendenza dei beni pignorati viene individuato un lotto unico,

DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

A.1 LOTTO 1 (UNICO) – IMMOBILI SITI IN VIA ADRIA 2

A.1.1 Proprietà

Si confermano i dati contenuti nella relazione del notaio Cristiana Cascone depositati agli atti per iniziativa di parte e nel ventennio risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto:

Attuale Proprietario

I beni risultano acquisiti dai signori

Atto di compravendita a rogito del notaio Lorenzo Salvatore di Verona, redatto in data 06/12/2005 REP. n. 7919/2524 e trascritto a Verona in data 13/12/2005 ai nn. 54474 R.G./33363 R.P.. (All. E1)

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

I

[REDACTED]

al n. 4431.

L'accettazione tacita di eredità è stata registrata a firma del notaio Lorenzo Salvatore a Verona in data 06/12/2025 Rep. 7919 e trascritta a Verona il 13/12/2025 ai nn. 54474 RG/33363 RP. (All. E1)

II

[REDACTED]

Atto di compravendita a rogito del notaio Giorgio Castagna di Verona in data 31/12/1975 rep. 76993, e trascritto a Verona in data 13/12/2005 ai nn. 712 RG/545 RP. (All. E1)

La scrivente ha reperito il Certificato di Residenza e di stato di famiglia dal quale emerge che essendo l'esecutato cittadino straniero, la famiglia anagrafica è composta dal solo esecutato (All. E3-E4).

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

In base alla comunicazione resa dalla pubblica amministrazione (anagrafe del Comune di Verona) l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED]

Dalla certificazione storica di stato famiglia rilasciata dal Comune di Verona risulta che l'esecutato alla data odierna non risulta avere contratto matrimonio. (All. E.4).

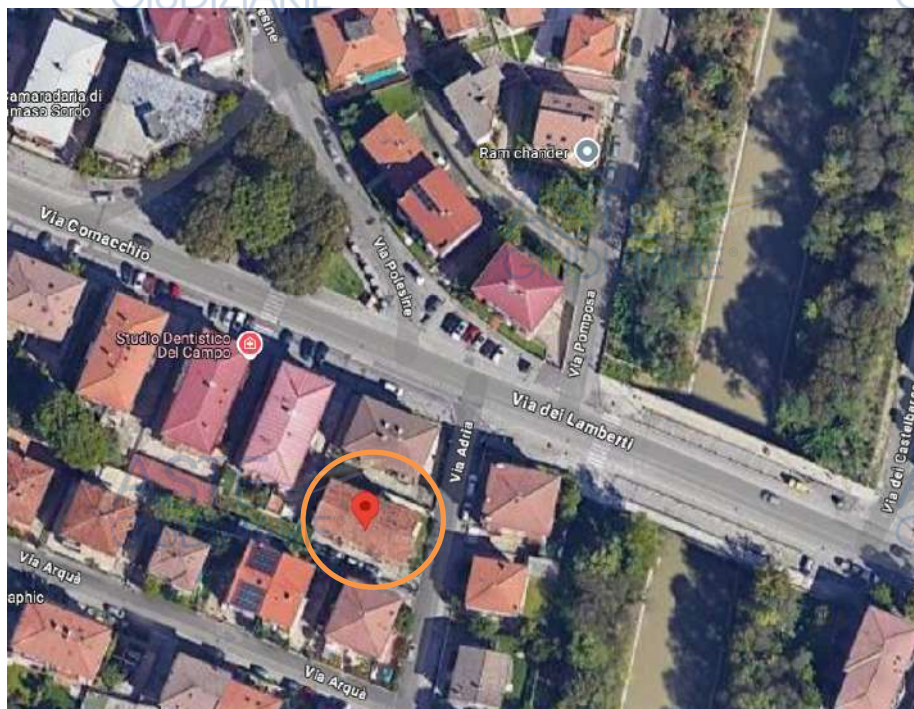
Da un approfondimento eseguito dall'avv. Alessandra Vianello, Custode Giudiziario della presente procedura, e relazionato nella "Prima Relazione del Custode" del 14/04/2025 si precisa che la Custode ha verificato che l'esecutato



risulta coniugato in Nigeria e, che, il matrimonio contratto in Nigeria dallo stesso sottostà al regime patrimoniale della separazione dei beni.

A.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili del presente elaborato peritale sono costituiti da un lotto unico ubicato in via Via Adria 2, nel quartiere di Borgo Roma, Verona.



Sono censiti al NCEU fg. **354**, Particella **302** sub **17**.

La ricostruzione storica dei mappali risulta come segue:

NCEU

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato Foglio 354, mapp. 302, Sub. 17 il dal 28/04/2004:

Sez. F, Fg 4 mapp. 1004 sub 17

- Con VARIAZIONE del 28/04/2004 Pratica n. VR0123732 in atti dal 28/04/2004 DIVISIONE-FUSIONE (n. 8864.1/2004) il bene veniva così identificato

Sez. F, Fg 4 mapp. 1004 sub 17, Zona cens. 3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 4,5 vani, rendita Euro 511,29.

- Con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/09/2009 Pratica n. VR0343214 in atti dal 25/09/2009 (n. 44167.1/2009) il foglio 4 e il mapp. 1004

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

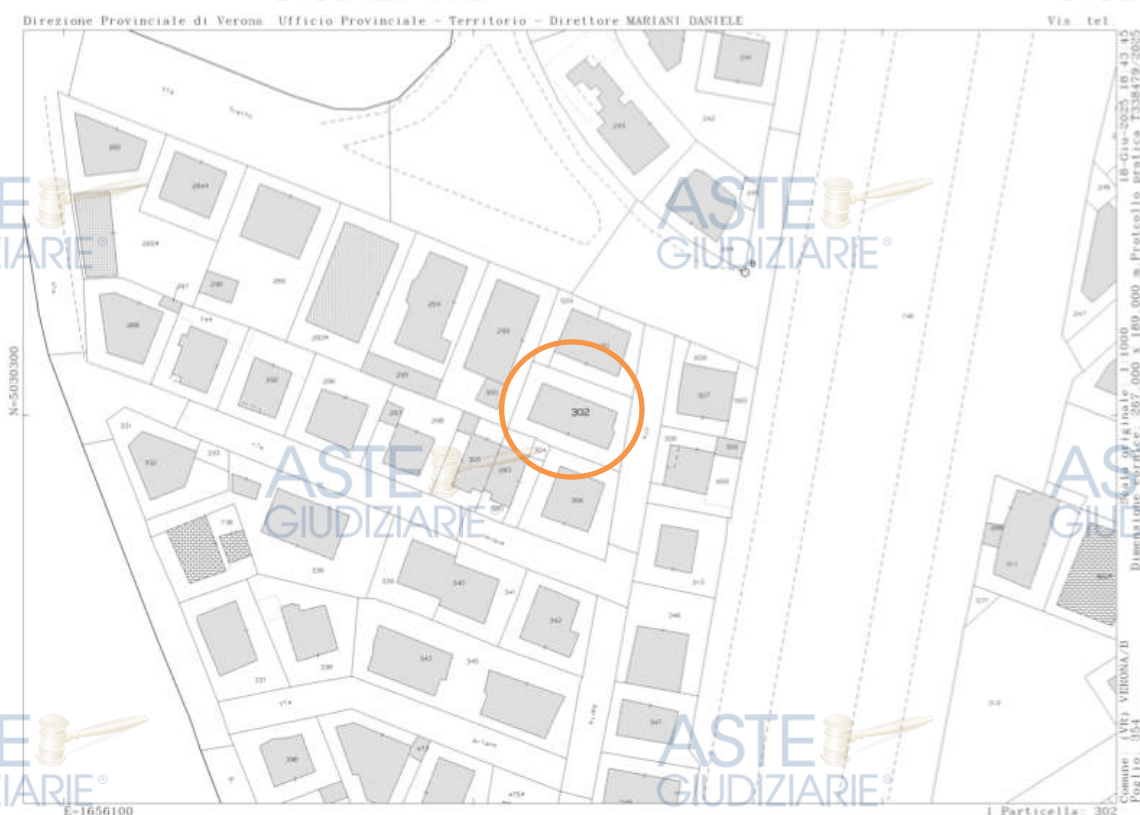
venivano soppresso e generati il fg 354 e il mapp. 354 ed il bene era così identificato
Fg 354 mapp. 302 sub 17, Zona cens. 3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 4,5, rendita Euro 511,29.

- Con Variazione del 14/04/2014 Pratica n. VR0102902 in atti dal 14/04/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 53705.1/2014) il bene era così identificato
Fg 354 mapp. 302 sub 17, Zona cens. 3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 4,5, rendita Euro 511,29.
- Con Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era così identificato

Fg 354 mapp. 302 sub 17, Zona cens. 3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 4,5, Superficie totale:
72 mq, sup. totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita Euro 511,29.

I dati castali aggiornati dell'immobile corrispondono ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile nel suo insieme confina da nord in senso N.E.S.O. con: mapp. 529, 301, Strada (via Adria), mapp. 304 e mapp. 283.



Estratto di mappa catastale fg. 354 mapp. 302

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

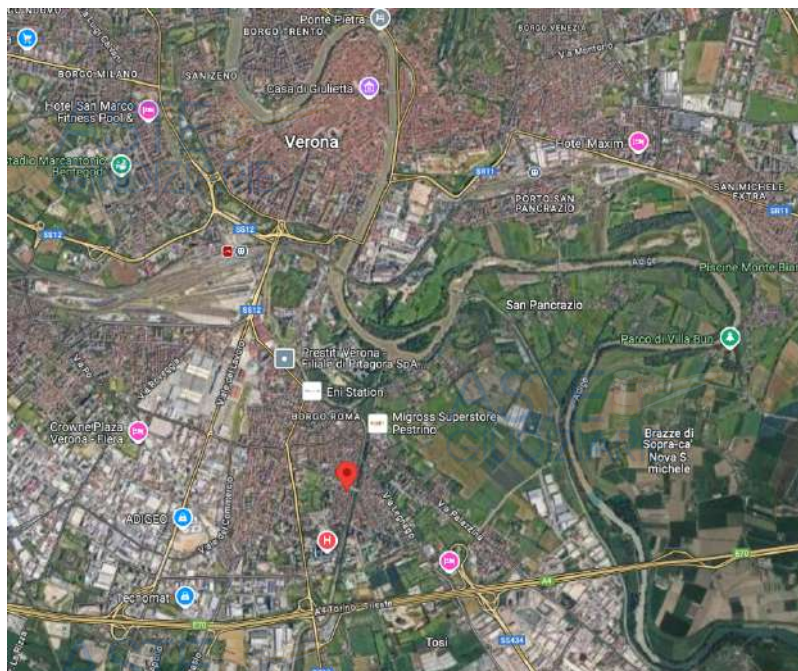
A.1.3 Descrizione dei beni

A.1.3.1 Contesto

I beni oggetto della presente perizia di stima si trovano nel quartiere di Borgo Roma, sito a sud rispetto al centro della città da cui dista circa 4 km.

L'unità residenziale è ubicata in prossimità del Canale Giulieri, nelle vicinanze dell'ospedale di Borgo Roma.

Il quartiere gode di una propria autonomia sia per quanto riguarda i servizi di prima necessità (es. banche, poste, scuole, attività commerciali, distretto sanitario, ospedale, supermercati, ecc.) sia per quanto riguarda i collegamenti con la rete viaria ad alta percorrenza, con la stazione ferroviaria e con tutti i servizi di trasporto comunale e provinciale (autobus e pullman).



A.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un'abitazione di tipo economico costruita situata al piano rialzato di un condominio di quattro piani fuori terra con cantina pertinenziale sita nel seminterrato. Il condominio è costituita da nove abitazioni, tre per piano, al piano seminterrato si trovano le cantine ed i vani tecnici (affaccianti sul prospetto a nord, e i garage prospicienti a sud,

Da quanto emerso dai progetti reperiti presso il Comune di Verona la costruzione

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

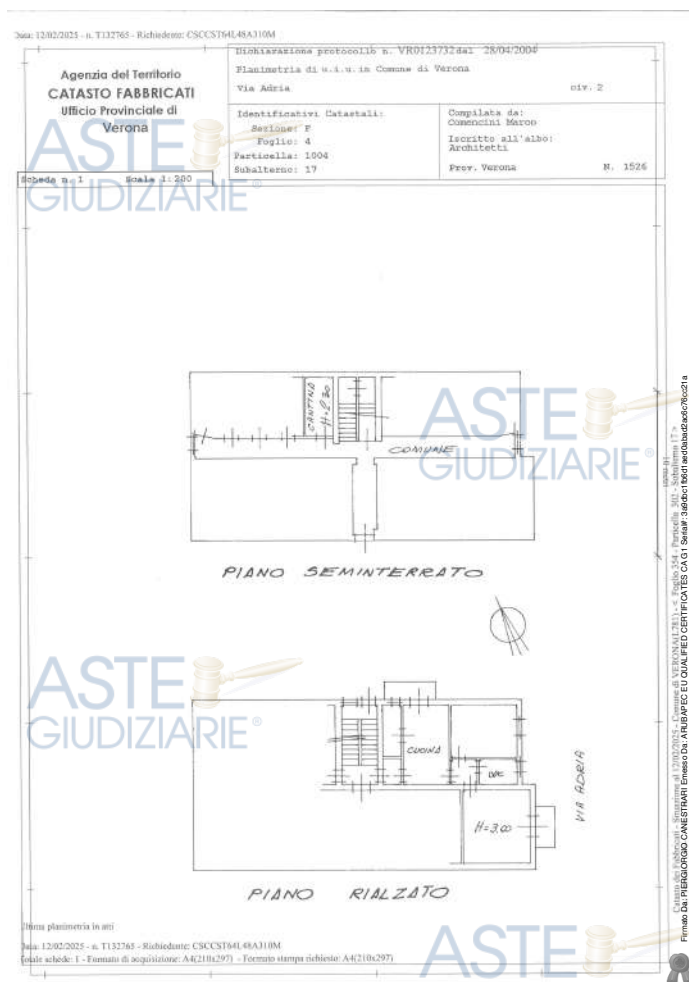
del fabbricato denominato "Condominio Adria 2" risale ai primi anni del 1960.

Fabbricato:

Il fabbricato ha struttura portante in muratura di tipo tradizionale, solai in latero – cemento, tramezze interne in laterizio intonacato al civile e struttura del tetto in c.a. a due falde con copertura in tegole.

Le finestre presentano infissi in legno o pvc e tapparelle oscuranti avvolgibili in pvc di colore marrone. Il portone d'ingresso alla scala condominiale è in alluminio anodizzato e vetro smerigliato. La scala interna è costituita da gradini in c.a. rivestiti da lastre di pietra, mentre l'ingresso e i pianerottoli hanno la pavimentazione in marmette di graniglia.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.



PLANIMETRIE CATASTALI DELL'APPARTAMENTO
E DELLA CANTINA

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

Appartamento:

Si compone di ingresso - corridoio centrale, cucinino, soggiorno, corr servizio igienico, due camere da letto, e due balconi uno orientato a nord su cui affaccia il soggiorno ed il secondo a ovest su cui affaccia la camera. L'altezza interna dei locali è di 3 mt circa.

Finiture:

Dal punto di vista delle finiture interne e degli impianti tecnologici l'unità immobiliare è dotata di:

Porta d'ingresso: porta in legno con doppia serratura semplice in scarso stato di manutenzione;

Serramenti esterni: finestre con struttura in legno e vetro semplice e oscuranti costituiti da tapparelle avvolgibili in pvc; scarso stato di manutenzione.

Serramenti interni: le porte interne sono in legno verniciate con specchiatura in vetro zigrinato; scarso stato di manutenzione

Pavimentazioni interne: le pavimentazioni sono in marmette in graniglia. I ha pavimento e rivestimento in mattonelle ceramiche; scarso stato di manutenzione.

Balconi: i balconi hanno pavimentazione in mattonelle ceramiche e parapetto in profili metallici.

Impiantistica

Nell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto idrico - sanitario, fognario, elettrico, citofonico.

L'impianto idrico e fognario sono sottotraccia con allacciamento alla rete comunale.

L'impianto elettrico è complessivamente sottotraccia, di vecchia realizzazione.

L'impianto citofonico è semplice.

L'antenna TV è presente sulla copertura ma il funzionamento dell'impianto non verificabile.

È presente l'impianto di riscaldamento condominiale ma nel tempo la caldaia è stata dismessa e ciascuna unità immobiliare ha dovuto rendersi autonoma.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava privo di caldaia o di altri generatori di calore mentre sono presenti i radiatori in ghisa verniciati di colore bianco distribuiti nelle varie stanze.

Non si dispone della documentazione relativa alla conformità degli impianti.

Non si dispone inoltre dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile è abitato ma la mancanza dell'impianto di riscaldamento ha portato all'ammaloramento dell'intonaco delle pareti interne. Nel complesso l'appartamento necessita di opere di manutenzione straordinaria.





Cucinino



soggiorno

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

12 / 29
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Balcone soggiorno



Soggiorno



corridoio



Camera





Camera 1



Bagno

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli





Camera Letto matrimoniale



Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli





Disegno



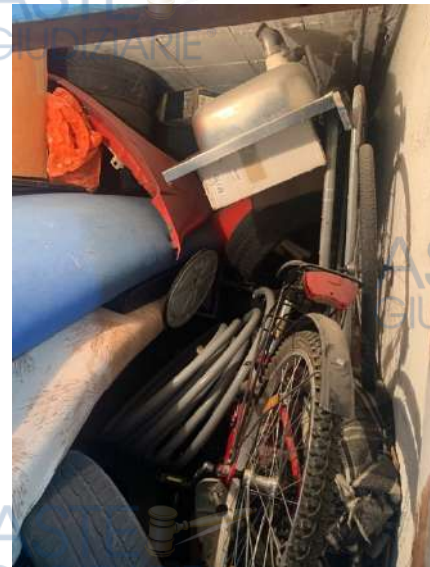
Corridoio con vista ingresso

Cantina:

La cantina è situata al piano seminterrato. E' la prima srotando a destra a destra adiacente al vano scale. E' costituita da un vano rettangolare con setti murari in laterizio con finiture al grezzo. La pavimentazione è in battuto di cemento. L'accesso avviene da un portoncino in legno. L'altezza interna del locale è di 2,30 mt.



ingresso cantina



vista interno cantina



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

Pertinenze:

Come riportato nei titoli di provenienza dei beni pignorati in merito alle parti comuni: *"Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà di comproprietà sull'area condominiale coperta – scoperta sopra descritta e sugli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'articolo 1117 C.C., nulla escluso ed eccettuato, tra cui in particolare il mappale n. 1004 sub 25 vano scala e sottoscala, corridoio, cantine, centrale termica, cortile – beni comuni non censibili ai sub dai 10 al 24"*.

Il condominio è denominato "Condominio Adria 2" ed è amministrato dallo Studio CONFAMMINISTRARE di Galante – Maiorano - Canestrari con sede in Verona, Via Garbini 15 (vd punto D.1.9).

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

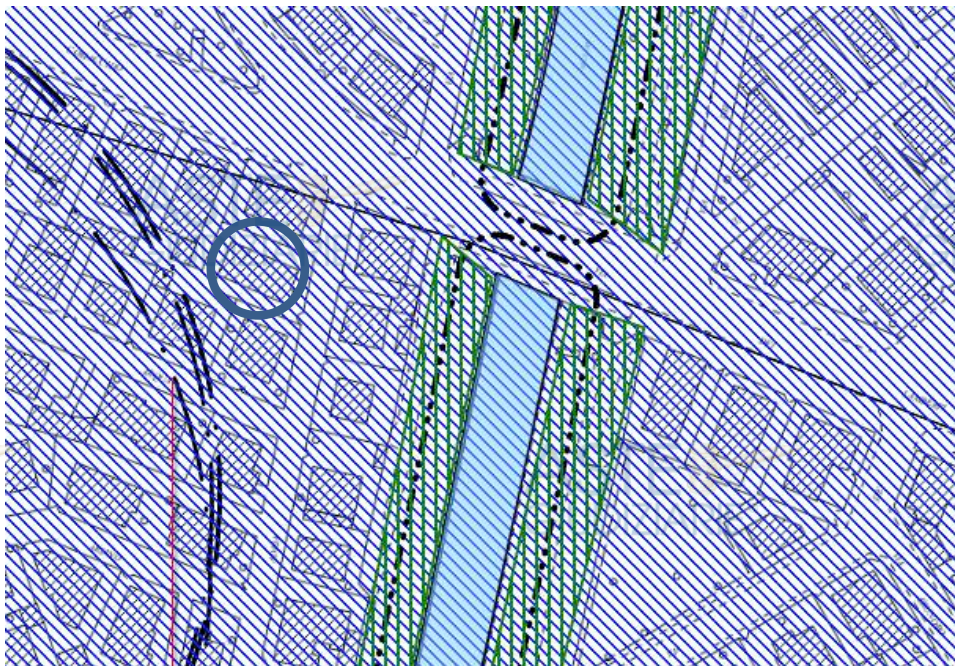
L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Adria attraverso il cancello pedonale al civico 2, poi attraverso il portoncino d'ingresso al fabbricato costituito da un serramento in vetro con profili metallici che immette nell'androne dove si trova il vano scale.

A.1.4 Situazione urbanistica della zona

Con riferimento allo strumento urbanistico il Comune di Verona è dotato del Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011. L'immobile in esame si trova in zona omogenea B contraddistinta da: TCb2 Tessuto con edificazione mista con Densità MEDIA da 2 a 4 piani.

Per quanto riguarda la normativa di riferimento si rimanda alle NTO allegate.

PIANO DEGLI INTERVENTI Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione -

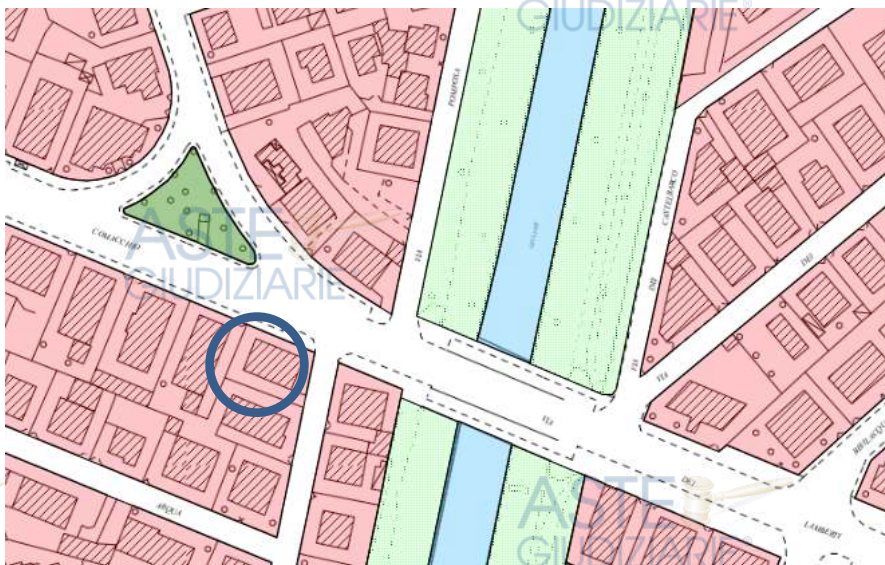


Vincoli:

Art. 31. Vincolo sismico classe 2

Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale

PIANO DEGLI INTERVENTI – tavola 4 Regolativo - tavola 5 Operati



Art. 105 - Tessuti con edificazione mista (TCb) - TCb2 - Tessuto con edificazione isolata su lotto con Densità MEDIA da 2 a 4 piani

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

A.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra la ditta intestataria catastale dell'immobile e quella risultante dalle visure ipotecarie.

Dalla verifica effettuata tra le planimetrie catastali e lo stato reale dell'immobile, non si sono riscontrate difformità. (vd punto A.1.6)

A.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Verona - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente ha reperito i seguenti Titoli edilizi (all. E10):

- Licenza edilizia SK n. 3456 del 14/03/1962 avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato in Borgo Roma nei pressi del Canali Giuliani.
- Agibilità del 13/03/1963.

Relativamente alla conformità urbanistica – edilizia dell'immobile è possibile indicare quanto segue:

per quanto concerne lo stato dei luoghi, l'appartamento non risulta conforme a quanto rappresentato graficamente nella Licenza edilizia poichè nel locale adibito a soggiorno, è stato posizionata una parete in cartongesso, appoggiata sopra alla pavimentazione esistente, per creare un corridoio di collegamento tra l'ingresso e la zona notte. La difformità è sanabile solamente con la rimozione del setto divisorio, in quanto l'attuale dimensione del locale a destinazione soggiorno risulta troppo piccola rispetto alle dimensioni minime previste dalla normativa edilizia.

Nota in ordine alla documentazione amministrativa

La scrivente ha effettuato l'analisi documentale basandosi sulla documentazione fornita dal personale della pubblica Amministrazione a seguito della richiesta di accesso agli atti senza potere visionare personalmente i fascicoli d'archivio; pertanto non è possibile sapere se vi siano ulteriori documenti.

A.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati gli immobili risultano occupati dall'esecutato e sono presenti mobili ed oggetti di vario tipo.

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

Non vi sono contratti opponibili all'esecuzione.

A.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Nel ventennio preso in esame, a seguito dei controlli eseguiti presso Ufficio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2005 - Registro Particolare 12624 Registro Generale 54475 Pubblico ufficiale SALVATORE LORENZO Repertorio 7920/2525 del 06/12/2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di

[REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2022 Registro Particolare 4279 Registro Generale

[REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2025 - Registro Particolare 4322 Registro Generale 6098 -

[REDACTED]

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

Rimangono a carico dell'acquirente le spese condominiali insolute, come indicato al p.to D.1.9 e risultante dagli allegati dell'amministrazione del

[REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

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

Non sono presenti vincoli ed oneri opponibili.

A.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi

Non sono presenti diritti di prelazione da parte di soggetti terzi

A.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Da informazioni assunte e dalla documentazione avuta dall'amministratore del condominio CONFAMMINISTRARE SRL di Galante – Maiorano - Canestrari con sede in Verona, via Garbini, 23, Tel. 045590988 e 045504101, fax 045 8101952 risulta che (All. E 15):

- I millesimi di proprietà condominiale ammontano a 95,910/1000;
- l'importo annuale delle spese condominiali ordinarie e straordinarie (sistemazione copertura) relative all'esercizio **2023/2024** (Periodo: 01/05/2023 - 31/04/2024) ammonta a € 631,29 (95,910 su € 5.001,43 - consuntivo); si fa presente che al netto di un acconto di € 738,14, che risulta versato dall'esecutato, per l'esercizio in esame residua un credito complessivo del condominio pari € 2.994,88 di cui € 2.363,59 relativi agli esercizi precedenti;
- l'importo annuale delle spese condominiali ordinarie e straordinarie (sistemazione copertura) relative all'esercizio **2024/2025** (Periodo: 01/05/2024 - 30/04/2025) ammonta a € 11.140,88 (95,910 su € 78.684,22 - consuntivo);
- nel bilancio a preventivo dell'esercizio **2025/2026** (Periodo: 01/05/2025 - 30/04/2026) gli importi da versare risultano stimati in € 701,18 per spese ordinarie ed in € 8.609,62 per spese straordinarie di rifacimento facciate per un totale di € 9.310,80 (95,910 su € 86.229,00 - preventivo).

Il tutto per un totale di € 23.446,56, evidenziando che:

- L'importo delle spese condominiali ordinarie e straordinarie antecedenti all'esercizio 2023/2024 sono insolute per € 2.363,59;
- L'importo delle spese condominiali ordinarie e straordinarie dell'esercizio 2023/2024 sono insolute per € 631,29;
- L'importo delle spese condominiali ordinarie e straordinarie dell'esercizio

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

2024/2025 sono insolute per € 11.140,88 (di cui € 2.981,11 a titolo di "personali e rimborsi" relative a spese sostenute per l'esecuzione);

- L'importo delle spese condominiali ordinarie e straordinarie preventivate per l'esercizio 2025/2026 ammontano a € 9.310,80.
- il creditore procedente è proprio il Condominio Adria 2 che ha agito in forza di un credito di € 8.106,58 che nel decreto ingiuntivo ottenuto viene descritto come derivante *"dall'ingiustificato mancato pagamento ... di rate condominiali ordinarie e straordinarie deliberate, già scadute, relative agli esercizi condominiali 2024/2025 – 2023/2024 e precedenti"*;

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

Trattandosi di immobile residenziale di proprietà fisica non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa e la data di provenienza del bene.

A.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

A.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Si tratta di un lotto unico che non necessita di progetti divisionali.

A.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

A.1.13.1 Consistenza

CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO					
Identificazione catastale	destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg 354 mapp. 302 sub 17	Abitazione	superficie	67,40	1,00	67,40

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

Fg 354 mapp. 302 sub 17	balconi	superficie	6,60	0,25	1,65
Fg 354 mapp. 302 sub 17	cantina	superficie	7,80	0,25	1,95
Superficie commerciale complessiva mq					71,00

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti fino a 10 mq: da 0,20 a 0,50
- logge coperte sino a 18 mq: da 0,30 a 0,50
- terrazze oltre 30 mq da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontali della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)
- autorimesse 0,50

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione dello stesso e alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetica comparativa attribuendo un valore finale a corpo ai beni in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri dlla norma UNI 10750/2005 "modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – Allegato C, sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte della scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto agli elaborati grafici dei titoli edilizi degli archivi del Comune di Verona – Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla base di informazioni assunte presso gli osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori immobiliari locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quelli oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi compresi le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

comuni non censibili così come determinato dall'art. 1117 CC e dai titoli di provenienza.

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

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro delle superfici commerciali lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compreso l'intero dei muri interni e di quelli perimetrali, mentre le superfici accessorie vergono ragguagliate per i relativi coefficienti di riduzione. Da questa operazione si otterrà un valore superficiale che moltiplicato per il valore unitario di mercato, ricavato dalle risultanze delle valutazioni sopra esposte, che porterà all'ottenimento del valore commerciale a corpo.

In allegato si produce copia di 2 atti di vendita relativi ad immobili siti nei pressi del fabbricato in esame:

1. Comparabile A: Compravendita del 15.05.2024 rep. 20.738/racc. 14.460 Notaio Giacomo Gelmi - Immobili in Verona, Via dei Grolli 31, così costituito:

N.C.E.U. fg. 352, mapp. 326, sub. 4, cat. A/3, cl. 6, vani 2, mq 36;

fg. 352, mapp. 326, sub. 42, cat. C/6, cl. 5, mq 12;

C. T. fg. 352, mapp. 326, ENTE URBANO, ha. 0.20.35.

Immobili realizzati con licenza edilizia n. 44181/P.G. - n. 5833 sk/LL.PP. in data 6 giugno 1974;

- licenza edilizia n. 56438 P.G. - n. 7788 sk/LL.PP. in data 24 marzo 1975;

- licenza edilizia n. 23845 P.G. - n. 680 sk/LL.PP. in data 18 gennaio 1977;

- abitabilità con provvedimento S.I.P. n. 46455/76 P.G. rilasciato dal Comune di Verona in data 28/12/1982.

Prezzo di vendita €. 63.000,00 di cui Euro 53.000,00 per il monolocale e Euro 10.000,00 per il posto auto coperto. (All. E.14)

2. Comparabile B: Compravendita del 18.06.2024 rep. 20.025/racc. 12.009 Notaio

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

Giovanna Iorini - Immobili in Verona, via dei Lambertini, così costituito:

N.C.E.U. fg. 354, mapp. 397, sub. 15, cat. A/3, cl. 4, vani 3, mq 59;

fg. 354, mapp. 397, sub. 12, cat. C/6, cl. 4, mq 11;

Immobili realizzati con licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Verona in data 22 agosto 1968 n. 33960 P.G. - n. 936 SK.

- certificato di abitabilità rilasciato in data 27 ottobre 1969 n. 57631 P.G.

Prezzo di vendita €. 83.000 di cui Euro 74.000 per il monolocale e Euro 6.000 per il posto auto coperto. (All. E.14).

A.1.13.2 Stima

La presente stima prende in esame il fabbricato e le pertinenze secondo le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi per determinare le superfici reali adeguate ai coefficienti di ragguaglio al fine di determinare la superficie commerciale dei beni. Si riporta solo a fini informativi le quotazioni della banca dati Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2024.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Periferia/B.GO ROMA, TOMBA, TOMBETTA, CRISTO LAVORATORE, PRIMO MAGGIO, PALAZZINA

Codice di zona: DB

Microzona catastale: n.a. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	7,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1600	L	6,5	8	L
Box	NORMALE	500	700	L			
Ville e Villini	NORMALE	1650	2400	L			

Tabella valori OMI 2 semestre 2024 – Verona Borgo Roma

Il valore medio di mercato, nello stato di normale conservazione per appartamenti di tipo economico nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2024 è pari a € 1400,00/mq.

Tenendo conto che dati sopra riportati sono puramente informativi e non significativi, per la presente stima, verificati i valori correnti di mercato immobiliare

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

della zona, tenendo conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, assunte informazioni presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, circa recenti ed analoghe transazioni, si ritiene di ponderare il valore OMI al fine di ottenere il valore più realistico possibile in un immobile in stato di normale conservazione.

Valori di mercato rilevati	
REQUOT	1.670,50
BORSINO IMMOBILIARE	1.183,00
ATTI NOTARILI – ANALISI DI MERCATO CON ATTI NOTARILI	1.3634,00
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA	1.405,50

La sottoscritta CTU, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato. per tutto quanto sopra riportato, per la vetusta degli impianti nonché la mancanza della caldaia per il riscaldamento, per i lavori di manutenzione straordinaria già eseguiti, ritiene congruo stimare un valore commerciale di mercato pari a **€ 1.400,00 €/mq**

LOTTO UNICO							
	Sup. Reale mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq	Quota Prop.	Totale €	€/mq	€
Abitazione	67,40	1,00	67,40	1/1			
balcone	6,60	0,25	1,65	1/1			
cantina	7,80	0,25	1,95	1/1			
totale			71,00		71,00	1.400,00	99.400,00

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

A.1.13.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, per vizi anche se occulti, per mancanza di qualità e/o difformità per qualsiasi motivo non considerate, per oneri di qualsiasi genere e comunque non evidenziati in perizia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	9.940,00
Detrazione spese condominiali insolute per esercizi 2023/24 e 2024/245	11.772,17
SOMMANO	21.712,17

A.1.13.4 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni **€ 77.687,83**

Arrotondato a € 78.000,00

Con la precisazione che, come specificato al punto A.1.9, l'attuale debito nei confronti del Condominio ammonta a € 23.446,56 di cui, oltre agli esercizi di cui si è tenuto conto negli adeguamenti:

- € 2.363,59 antecedenti all'esercizio 2023/2024;
- € 9.310,80 preventivate per l'esercizio 2025/2026.

Verona 1 luglio 2025

il perito estimatore
arch. Elisabetta Piccoli



Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENI

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 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (NON PRESENTE)

E.10 TITOLI ABILITATIVI

E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE E' OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO) (NON PRESENTE)

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

E.15 PROSPETTO SPESE CONDOMINIALI

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Laura Paparelli

29 / 29
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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