

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare

RGE 301/2025

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

Parte eseguita

Esperto Stimatore

ENRICO ZORZI architetto – archezorzi@archezorzi.com - 045 8347925

Custode Giudiziario

NICOLA SORDI avvocato – avvnicolasordi@gmail.com – 045 590819

ENRICO ZORZI architetto

37128 Verona - Via Teselli 9

045 8347925

C.F. ZRZNR65R25L781J - P.IVA 02408860233

archezorzi@archezorzi.com – enrico.zorzi@archiworldpec.it

www.archezorzi.com



A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
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	10
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	10
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	10
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	11
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	12
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	13
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	13
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	14
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	14
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	14
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	16
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	16
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	16
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	16
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	16
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	16
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	16
D.1.13.	Valutazione del lotto	17
D.1.13.1.	Consistenza	17
D.1.13.2.	Criteri di stima	18
D.1.13.3.	Stima	19
D.1.13.4.	Adegamenti e correzioni di stima	21
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	21
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	22



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 301/2025
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	- Attività industriale Sup. commerciale mq. 1.468 - Appartamento Sup. commerciale mq. 405 Superficie commerciale totale mq. 1.873
Ubicazione	Verona (VR), Via Edoardo De Betta 3/A Verona (VR), Via Cesare Betteloni 50
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 213, partic. 175: - sub 1, D/7 - sub 2, A/2
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€. 1.102.000,00
Stato di occupazione	A disposizione dei proprietari esecutati
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E. I. n. 301/2025 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: Nicola Sordi avvocato

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento a favore di _____, con sede in Verona, C.F. _____, contro _____,

e contro _____,

trascritto a Verona in data 15/12/2025 ai nn. 52457 R.G. e 38307 R.P. colpisce i seguenti beni:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, Fg. 213, partic. 175:

sub 1, D7, fabbricati costruiti per esigenze industriali;

sub 2, A2, abitazione di tipo civile, cons. vani 9;

in ragione di proprietà per la quota di 1/2 di _____ e per la quota di 1/2 di _____

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Sebbene il pignoramento colpisca due beni che hanno caratteristiche funzionali diverse (un appartamento e capannone industriale) il sottoscritto perito propone la formazione di un Lotto Unico in quanto i due beni si completano essendo l'appartamento la parte abitativa della famiglia che svolgeva l'attività lavorativa nel capannone e in quanto i beni insistono sullo stesso terreno con accessi e modalità di utilizzo promiscuo non avendo i due beni una divisione netta e/o modalità definite di utilizzo.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dalla relazione notarile, Notaio Francesco Amabile di Verona, depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

- _____, proprietà per 1/1;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Vittorio Peres di Verona, in data 31/12/1968 rep. 47012/1520, trascritto a Verona il 15/01/1969 ai nn. 1132 R.G. e 869 R.P..

Il signor _____ è deceduto in data 9 gennaio 2018, la sua eredità si è devoluta per

Tribunale di Verona E. I. n. 301/2025 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: Nicola Sordi avvocato

legge in favore dei figli

Non risulta presentata e/o trascritta alcuna denuncia di successione mentre risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario di cui all'atto in data 27 marzo 2018 num. 107808 di repertorio del Notaio Fulvio Bidello di Verona (VR) trascritto il 25 febbraio 2020 ai numeri 7023 R.G./4920 R.P. e sentenza che accerta la qualità di erede in data 21 luglio 2025 rep. 155 del Tribunale di Verona, trascritta in data 01/08/2025 ai nn. 32375 R.G. e 23760 R.P..

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Vengono allegati i certificati di residenza dei soggetti eseguiti (allegato 2) e la visura camerale della società fallita della quale i soggetti eseguiti risultano ex amministratori (allegato 3).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del Lotto unico risultano identificati nel modo seguente:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, intestati a:

- , proprietà per 1/1;
- Foglio 213, partic. 175:

sub 1, cat. D/7, rendita € 11.103,82, piano S1-T, Via Edoardo De Betta 3/A;

sub 2, cat. A/2, cl. 4, cons. vani 9, rendita € 1.371,19, piano T-1, Via Cesare Betteloni 50;

Si precisa che gli immobili sorgono su un'area condominiale distinta al Catasto Terreni del Comune di Verona al Fg. 213, partic. 175 ente urbano, di are 21.42.

Ubicazione: Comune di Verona Via Edoardo De Betta 3/A e Via Cesare Betteloni 50.



Confini: In relazione alla particella 175 ai terreni da nord: strada pubblica Via Cesare Betteloni, partic. 173, partic. 174, partic. 172, strada pubblica Via Edoardo De Betta, partic. 184, partic. 966, partic. 965, partic. 181, partic. 180, partic. 178.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano in Comune di Verona in zona centrale del quartiere di Borgo Venezia dove sono presenti parecchi esercizi commerciali e ben servito dal trasporto pubblico e ricco di servizi (scuole, negozi, uffici etc.). La zona risulta a prevalente destinazione residenziale, infatti il Piano degli Interventi (vedi paragrafo D.1.4) individua il lotto in oggetto a tessuto destinato all'applicazione di programmi complessi che non sono ricompresi in un tessuto specifico né nelle previsioni operative del primo Piano degli interventi.

Tribunale di Verona E. I. n. 301/2025 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: Nicola Sordi avvocato

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

Trattasi di due immobili: un appartamento e un capannone industriale.

I beni risultano edificati in tempi diversi: i disegni progettuali depositati in Comune testimoniano che nel 1955, epoca dell'edificazione del corpo dell'appartamento al primo piano, erano già presenti parte dei corpi di fabbrica del capannone industriale verso Via De Betti e il corpo lungo a nord ovest. Con successivo intervento del 1965 è stato edificato il corpo del capannone a sud est. Infine con l'intervento del 1991 è stato completato il capannone, sostanzialmente nella conformazione attuale, con l'ampliamento nella zona nord-est del lotto.

L'appartamento si trova al primo piano con accesso da Via Betteloni 50, ove avviene sia l'accesso pedonale che carraio. Gli immobili sono preceduti da un'ampia corte esclusiva che si estende per circa mq. 427. Da tale corte avviene anche un accesso secondario al capannone industriale che è dotato dell'accesso principale da Via De Betti 3/A, con possibilità di accesso carraio, oltre che a quello pedonale.

All'interno della corte si trova la scala che porta all'appartamento al primo piano che si sviluppa su una superficie che insiste su parte della superficie del capannone, che si estende invece al piano terra. A lato della scala si trova un vano tecnico che ospita la centrale termica. L'appartamento si sviluppa principalmente sui fronti ovest ed est dell'edificio, e presenta sostanzialmente finiture ed impiantistica, di tipo ordinario dell'epoca della costruzione, anche se risultano eseguite nel tempo opere di continua manutenzione ordinaria.

L'unità abitativa è composta da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina e una sala da pranzo; la zona notte è composta da un lungo disimpegno che distribuisce quattro ampie camere da letto, due bagni e un guardaroba. Sul prospetto principale verso Via Betteloni, sono presenti due balconi; sul lato sud l'appartamento si affaccia su una terrazza, strutturalmente costituita dalla copertura del capannone sottostante, con zona centrale su cui è stata delimitata una aiuola con terreno vegetale; è inoltre presente sul lato nord-est una tettoia costituita da pilastri in mattoni e copertura in legno. Si segnala che dalla terrazza sono visibili infiltrazioni a soffitto del capannone che parrebbe indicare che debba essere rifatta l'impermeabilizzazione della terrazza. L'appartamento consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 223, ad esclusione dei balconi della terrazza e della tettoia, e di una

superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 403. L'altezza netta interna dell'appartamento al primo piano risulta di circa cm. 330.

Il capannone industriale è costituito da una zona ampia dedicata a officina industriale e una zona dedicata ad uffici e magazzini verso Via De Betta. Sono presenti anche alcuni interrati, soprattutto sottostanti il corpo prospiciente su Via De Betta, destinati a depositi di materiale inerente l'attività industriale. Un piccolo ufficio si trova anche in posizione centrale del capannone attraverso il quale si perviene anche ad un altro interrato a depositi. In relazione alle varie epoche di edificazione il capannone consta in parte di elementi strutturali datati in calcestruzzo e solai a nervature parallele in latero-cemento e in parte da una struttura più recente in elementi prefabbricati in calcestruzzo costituiti da pilastri e coppelle di copertura prefabbricati. Verso la corte interna di pertinenza del capannone sono presenti delle vetrate scorrevoli di chiusura. La zona a nord-est su via De Betta è caratterizzata da un ampio accesso coperto e passante ad androne, percorribile anche da discreti mezzi pesanti, che immette al cortile interno. Si segnala che è presente un accesso pedonale, che si trova al confine nord-est della proprietà e accessibile da Via De Betta, che porta ad un percorso pedonale lungo il lato nord-ovest del fabbricato e consente l'accesso al capannone in posizione laterale. Il capannone consta di una superficie lorda complessiva di circa mq. 1721, ad esclusione delle aree esterne a cielo aperto, e di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 1.468. La superficie lorda dedicata agli uffici al piano terra risulta di circa mq. 119 mentre la parte interrata dedicata a depositi risulta di circa mq. 246 lordi.

L'appartamento risulta autonomo in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas ad uso domestico e per il riscaldamento e acqua) e dotato di impianti autonomi; l'appartamento è dotato di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria che si trova collocata in un vano tecnico a lato della scala di accesso. L'impianto fognario è collegato alla fognatura comunale. L'appartamento è inoltre dotato di alcune pompe di calore che hanno le unità esterne all'interno di un piccolo vano nella terrazza.

Il capannone non è dotato di impianto di riscaldamento ma solo di impianto elettrico.

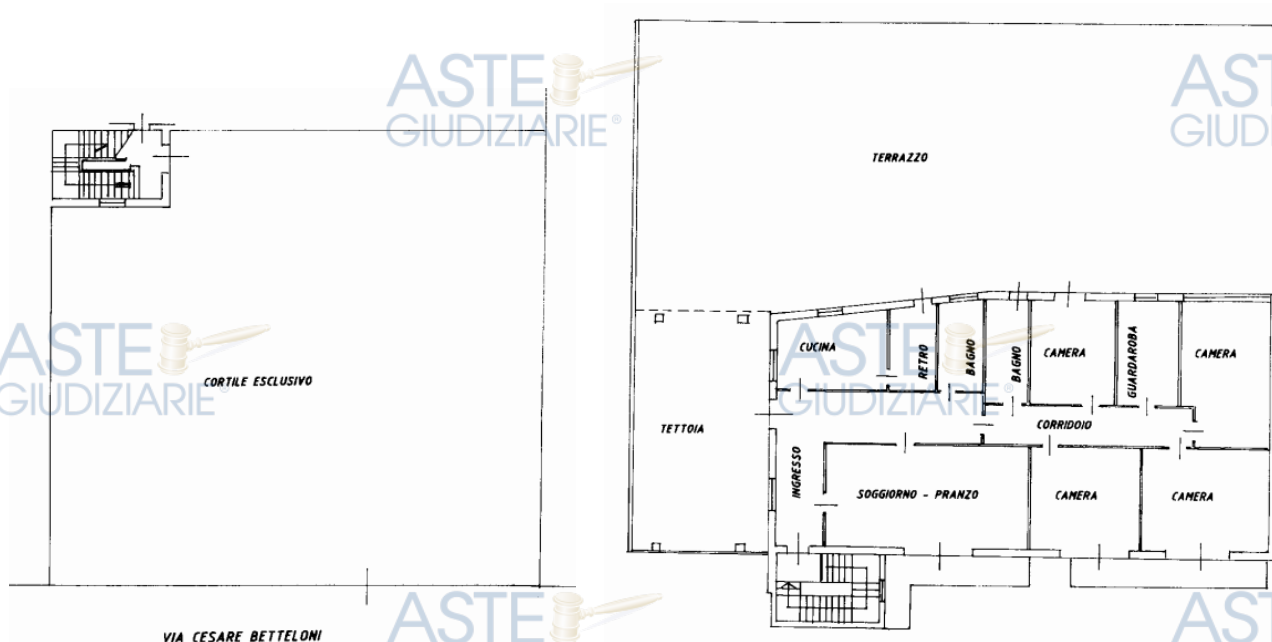
Planimetrie dell'immobile

Viene di seguito riportato lo stralcio delle planimetrie attualmente depositate in catasto.

Appartamento partic. 175 sub 2.

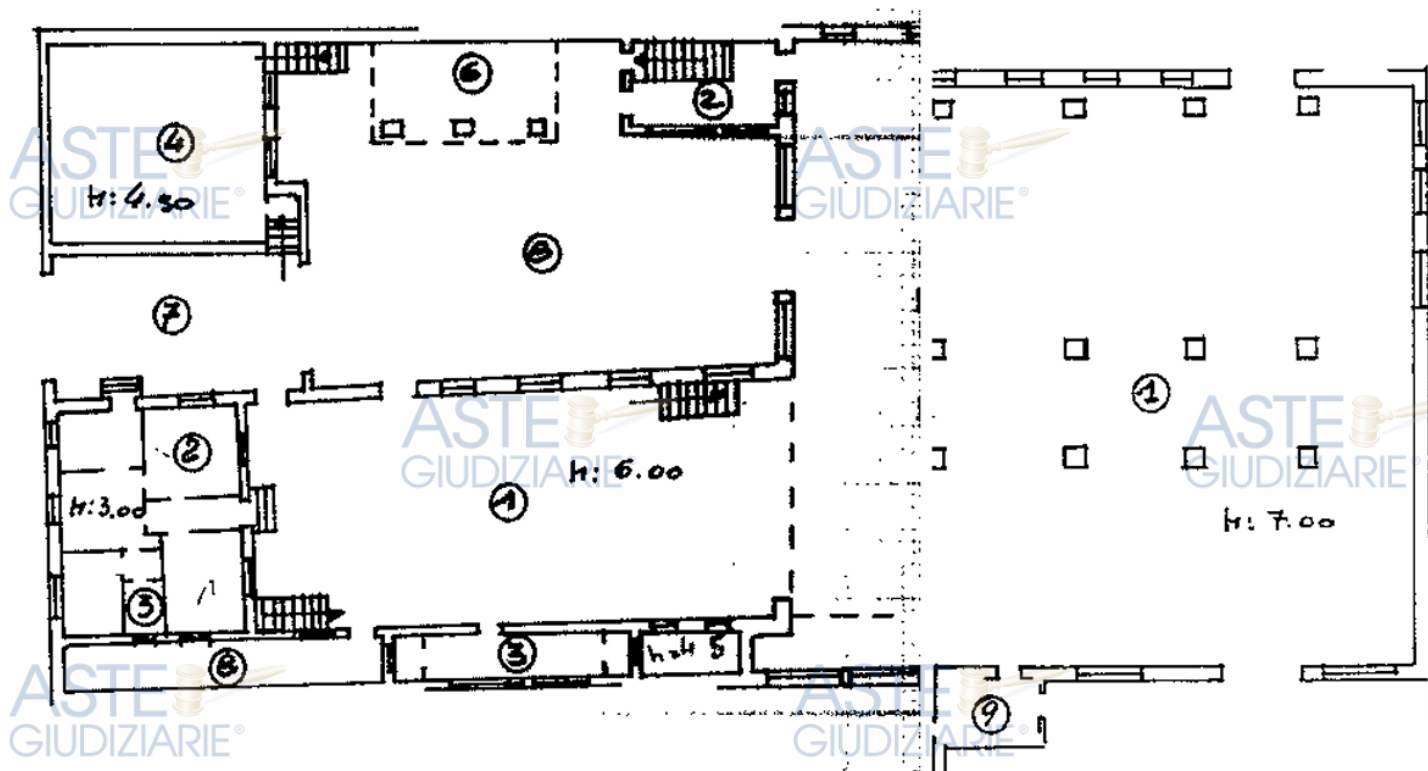
- Piano terra

- Piano primo



Capannone partic. 175 sub 1.

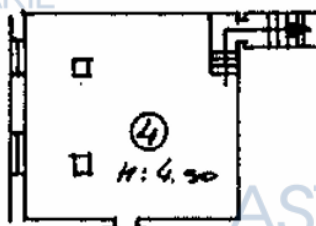
- Piano terra



Tribunale di Verona E. I. n. 301/2025 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: Nicola Sordi avvocato

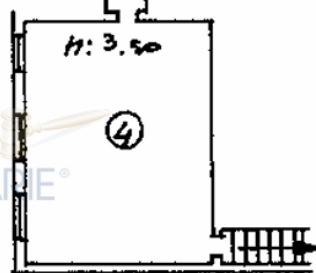
ASTE GIUDIZIARIE®
— Piano interrato

ASTE GIUDIZIARIE®

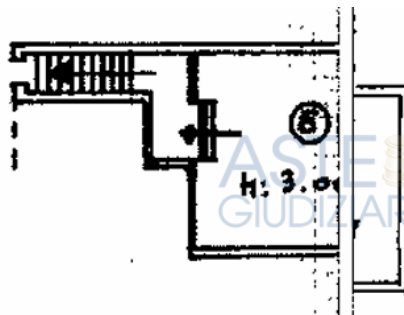


ASTE GIUDIZIARIE®

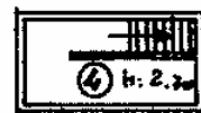
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



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

Trattandosi di beni indipendenti caratterizzati da un'unica proprietà non si vi sono pertinenze di tipo condominiale.

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

Gli accessi avvengono da Via Betteloni 50 sia all'abitazione che al capannone industriale. Un secondo accesso, ma solo al capannone si trova in Via De Betti 3/A.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Verona, approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011, e successive varianti, l'edificio si trova in tessuto "Ambito di applicazione di programmi complessi" ove sono ammessi o nuovi interventi diretti convenzionati con Piano Urbanistico Attuativo o del comparto urbanistico oppure interventi di recupero degli edifici esistenti fino al grado di ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 lett. D) del DPR 380/2001) con mantenimento delle sagome e dei volumi esistenti e il mantenimento delle destinazioni d'uso (allegato 14). Non vi è quindi possibilità di aumento sostanziale di volume e superficie utile.

Tribunale di Verona E. I. n. 301/2025 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: Nicola Sordi avvocato

In alternativa è possibile elaborare in accordo con il Comune un piano urbanistico attuativo convenzionato che prevede il cambio di destinazione d'uso. L'eventuale PUA dovrà tuttavia rispettare le NTO anche in relazione alla distanza da fabbricati e da strade.

Sull'area in cui sorgono gli immobili insiste inoltre un vincolo Paesaggistico ex art. 136 dlgs 42/2004, lettera c, Beni Paesaggistici (Vincolo Liberty) ai sensi D.G.R.V. n. 540 del 02/03/1999 B.U.R. n. 29 30/03/1999. In forza di questo vincolo un progetto che coinvolga le parti esterne deve essere sottoposto a parere preventivo della Commissione Edilizia Integrata e al successivo assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La situazione catastale attuale (allegato 6), come presente in Catasto (Agenzia del Territorio), risulta individuare sostanzialmente correttamente la complessità degli immobili ma nel particolare vengono evidenziate alcune lacune che meriterebbero un aggiornamento catastale che dovrebbe comunque essere effettuato successivamente alla eventuale regolarizzazione dal punto di vista amministrativo, che viene specificata al paragrafo successivo (D.1.6), in relazione alle difformità e/o abusi edilizi riscontrati negli immobili. Sostanzialmente le carenze a livello catastale sono le seguenti:

- sono stati evidenziate difformità a livello planimetrico nelle planimetrie catastali depositate in relazione alla distribuzione interna dell'appartamento e del capannone;
- non sono evidenziate correttamente nell'estratto di mappa le superfici fabbricate e quelle scoperte;
- si segnala inoltre che risulta assente l'elaborato planimetrico che andrebbe ad individuare i beni comuni e i diritti d'uso su di essi in relazione ai vari subalterni.

Per ottenere la regolarizzazione catastale, eventualmente corrispondente con quella amministrativa, sarebbe necessario operare un adeguamento dell'estratto di mappa effettuato successivamente a un rilievo topografico e l'aggiornamento delle planimetrie catastali in seguito al rilievo esatto dello stato di fatto regolarizzato a livello edilizio.

Tali adempimenti, che superano l'importo minimo espresso nel quesito, a parere del sottoscritto perito dovrebbero essere eseguiti successivamente ad una adeguata regolarizzazione dal punto di vista edilizio. Tuttavia il sottoscritto perito si rende disponibile ad effettuare un aggiornamento della situazione catastale se il Signor Giudice

dell'esecuzione lo ritenesse necessario.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Presso il Comune di Verona in relazione all'immobile sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia N. 5638 PG. 21657 del 09/07/1955 per sopraelevazione e modifica della casa in Via Betteloni 50.
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 03/07/1957.
- Licenza edilizia N. 5199 P.G. 27373 del 01/07/1965 per ampliamento del capannone industriale in Via De Betta.
- Certificato di abitabilità P.G. N. 69498 rilasciato in data 25/07/1968.
- Concessione edilizia in variante (alla C.E. SK 5735/90 P.G. N. 0034507 del 10/07/1990, che riguarda il capannone confinante a sud-est) SK 7092 P.G. N. 95415 del 21/09/1990.
- Certificato di abitabilità/agibilità P.G. N. 11851 del 11/03/1999.
- Condono edilizio N. 6334/02/00 del 21/04/2000. Si precisa che non è stata rilasciato il certificato di agibilità in condono in quanto non sono stati integrate le certificazioni di prevenzione incendi e degli infortuni richieste dal Comune.

Durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che la situazione degli immobili risulta in parte difforme da quanto autorizzato. In particolare risulta difficile riscontrare una esatta conformità tra i disegni di progetto nel tempo rilasciato, lo stato attuale e la situazione catastale. Vengono elencate di seguito le situazioni difformi più evidenti:

- non vi è evidenza dagli elaborati progettuali dell'autorizzazione della terrazza dell'abitazione, che si estende a sud-est sulla copertura del capannone, della tettoia sul lato nord-est, che si estendono sulla copertura del capannone e del piccolo locale tecnico al piano terra a lato del vano scale di accesso all'abitazione adibito a centrale termica;
- una porzione dell'abitazione, sul fronte interno sud-est, edificata in aderenza, non trova riscontro negli elaborati progettuali ma solo nella planimetria catastale;
- l'appartamento presenta alcune modeste differenze sulla distribuzione interna in pianta;
- il capannone verso la proprietà confinante a sud-est (particella 184) non presenta un



elemento fisso di divisione ma la proprietà risulta delimitata da una rete metallica provvisoria, pur trattandosi le due proprietà strutturate con elementi fissi in calcestruzzo;

- nel magazzino posto al piano terra nel corpo di fabbrica verso Via De Betta sono stati eseguiti recenti lavori con una diversa distribuzione interna con la creazione di due stanze e un servizio igienico; la porzione di fabbricato attualmente è adibita a studio e presso il Comune non è presente una pratica di autorizzazione dei lavori eseguiti;
- parte della superficie dichiarata nel condono come edificata verso via De Betta risulta attualmente occupata dalla corte esterna e l'ufficio al piano ammezzato in posizione centrale al capannone non esiste ma costituisce la copertura del l'ufficio sottostante e di fatto non viene propriamente utilizzata e la scala di accesso si trova in posizione diversa da quella indicata.

Si ritiene che le irregolarità siano sanabili tramite presentazione di pratica in sanatoria presso il Comune di Verona, che comprenda anche la pratica di prevenzione incendi e infortuni, ma che nel dettaglio tutte le opere in sanatoria debbano essere esaminate con l'ufficio tecnico del Comune in quanto alcune di esse riguardano i prospetti e i volumi esterni e siamo in presenza di un vincolo ambientale; la eventuale pratica in sanatoria deve acquisire preventivamente il parere paesaggistico trattandosi di immobile sottoposto a vincolo ambientale.

Dell'incidenza dell'eventuale sanatoria amministrativa se ne tiene conto all'interno del capitolo della valutazione.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili risultano a disposizione dei soggetti esegutati. L'appartamento di Via Betteloni 50 risulta la residenza del soggetto esegutato . Si segnala tuttavia che gli immobili non risultavano occupati al momento del sopralluogo.

Presso l'Agenzia delle Entrate è presente un comodato d'uso gratuito, registrato all'Agenzia delle Entrate serie 3 N. 272 in data 27/01/2021 Ufficio di Verona 2 con scadenza il 31/12/2026, in relazione al capannone che verrebbe utilizzato come magazzino dalla ditta

. Si precisa che il contratto non risulta opponibile alla procedura e durante il sopralluogo non si è riscontrata la presenza della ditta comodataria

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

Si segnala che lo stato di occupazione dell'immobile non risulta opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla relazione notarile, Notaio Francesco Amabile di Verona, depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano le seguenti formalità che colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento e/o delle provenienze catastali:

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

1) – Iscrizione di ipoteca legale - art. 77 comma 1 DPR 602/73, intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73 del 10/06/2010 rep. 105372/122 Equitalia Nomos SpA, iscritta a Verona in data 18/06/2010 ai nn. 24094 R.G.e 5195 R.P. per € 1.895.310,50 a garanzia di un capitale di € 947.655,25, a favore di Equitalia Nomos SPA sede Torino (TO) codice fiscale 05165540013, contro _____, sui beni oggetto di pignoramento oltre altri beni.

2) – Iscrizione di ipoteca legale - art. 77 comma 1 DPR 602/73, intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73 del 15/10/2010 rep. 58562 Equitalia Nomos SPA agente della riscossione, iscritta a Verona in data 20/10/2010 ai nn. 41269 R.G. e 9095 R.P. per l'importo di € 2.943.135,24 a garanzia di un capitale di € 1.471.567,62, a favore di Equitalia Nomos SPA sede Torino (TO) C.F. 05165540013, contro _____, sui beni oggetto di pignoramento oltre altri beni.

3) – Iscrizione di ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del 18/11/2010, rep. 20132 Giudice di pace di Torino, iscritta a Verona in data 31/05/2011 ai nn. 20696 R.G. e 4258 R.P., per l'importo di € 8.400,00 a garanzia di un capitale di € 3.438,54, a favore di TNT GLOBAL EXPRESS S.P.A., sede San Mauro Torinese (TO) C.F. 09399880153, contro il signor _____, sui beni oggetto di pignoramento oltre altri beni.

4) – Iscrizione di ipoteca giudiziale – sentenza di condanna del 01/06/2010 rep. 4148

Tribunale di Verona E. l. n. 301/2025 R. E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Nicola Sordi avvocato

Tribunale di Verona, iscritta in data 02/03/2012 ai nn. 7689 R.G. 1023 R.P. per l'importo di € 98.000,00 a garanzia di un capitale di € 49.103,48, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], sui beni oggetto di pignoramento oltre altri beni.

5) – Iscrizione di ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del 07/03/2015 rep. 5323 Tribunale di Verona, iscritta in data 27/11/2015 ai nn. 42051 R.G. e 6906 R.P. per l'importo di € 80.000,00 a garanzia di un capitale di € 71.812,74, a favore di AGSM ENERGIA S.P.A. sede Verona (VR) C.F. 02968430237, contro

6) – Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa / riscossione – ruolo avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 04/04/2016 rep. 943/12216 Equitalia Nord S.P.A., iscritta in data 05/04/2016 ai nn. 12231 R.G. e 1931 R.P., per l'importo di € 3.586.901,54 a garanzia di un capitale di € 1.793,450,77, a favore di Equitalia Nord S.P.A. sede Milano (MI) C.F. 07244730961, contro

7) – Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa / riscossione – per mancato pagamento tributi comunali del 10/04/2018 rep. 8956 SO.LO.RI. S.P.A., iscritta in data 08/06/2018 ai nn. 22735 R.G. e 3601 R.P., per l'importo di € 21.407,54 a garanzia di un capitale di € 20.939,68, a favore di [REDACTED], contro

[REDACTED], sulla partic. 175 sub. 2 (abitazione) del foglio 213 del Comune di Verona.

8) Pignoramento, derivante da Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario rep. 8637 in data 12/12/2025, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto a Verona in data 15/12/2025 ai nn. 52457 R.G. e 38307 R.P..

Spese a carico della procedura: Per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari e delle trascrizioni in genere è dovuta una tassa fissa di € 294,00. Per la cancellazione delle ipoteche volontarie è dovuta una tassa fissa di € 35,00. Per la cancellazione delle ipoteche legali e giudiziarie è dovuta una tassa dello 0,50% dell'importo complessivo dell'ipoteca con un minimo di € 200 più € 94 (tassa ipotecaria € 35 e imposta di bollo € 59), (si tiene conto di € 200) + € 94 = € 294.

Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura risulterebbe quindi una somma complessiva di: (1) € 9.570,55 + (2) € 14.809,68 + (3) € 294,00 + (4) € 584,00 + (5) € 494,00 + (6) € 18.028,51 + (7) € 201,04 + (8) € 294,00 = € 44.275,78.

Tribunale di Verona E. l. n. 301/2025 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: Nicola Sordi avvocato

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

Nessuno.

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

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

Nessuno.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuno

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

L'immobile risulta in testato a B in forza di atto di compravendita allegato alla presente relazione peritale (allegato 1). Il signor è deceduto in data 9 gennaio 2018, la sua eredità si è devoluta per legge in favore dei figli e

. Non risulta presentata e/o trascritta alcuna denuncia di successione mentre risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario di cui all'atto in data 27 marzo 2018 num. 107808 di repertorio del Notaio Fulvio Bidello di Verona (VR) trascritto il 25 febbraio 2020 ai numeri 7023 R.G./4920 R.P. e sentenza che accerta la qualità di erede in data 21 luglio 2025 rep. 155 del Tribunale di Verona, trascritta in data 01/08/2025 ai nn. 32375 R.G. e 23760 R.P..

Attualmente i figli non esercitano l'attività e gli immobili risultano comunque a disposizione dei soggetti esecutati.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si segnala che l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Si precisa che è stata pignorata complessivamente la quota dell'intero e che si esprime una valutazione di indivisibilità dei beni.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Descrizione Appartamento di cui al punto A				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale lorda	30,31	1,00	30,31
	Sup. reale netta	26,43	1,00	26,43
Soggiorno	Sup. reale lorda	42,05	1,00	42,05
	Sup. reale netta	38,33	1,00	38,33
Pranzo	Sup. reale lorda	16,90	1,00	16,90
	Sup. reale netta	14,16	1,00	14,16
Cucina	Sup. reale lorda	11,49	1,00	11,49
	Sup. reale netta	10,11	1,00	10,11
Disimpegno	Sup. reale lorda	15,01	1,00	15,01
	Sup. reale netta	13,80	1,00	13,80
Bagno 1	Sup. reale lorda	10,90	1,00	10,90
	Sup. reale netta	9,74	1,00	9,74
Bagno 2	Sup. reale lorda	10,22	1,00	10,22
	Sup. reale netta	8,64	1,00	8,64
Camera 1	Sup. reale lorda	25,18	1,00	25,18
	Sup. reale netta	22,77	1,00	22,77
Camera 2	Sup. reale lorda	27,92	1,00	27,92
	Sup. reale netta	24,17	1,00	24,17
Camera 3	Sup. reale lorda	18,53	1,00	18,53
	Sup. reale netta	16,76	1,00	16,76
Camera 4	Sup. reale lorda	28,85	1,00	28,85
	Sup. reale netta	24,05	1,00	24,05
Guardaroba	Sup. reale lorda	15,64	1,00	15,64
	Sup. reale netta	13,66	1,00	13,66
Vano scala	Sup. reale lorda	17,47	1,00	17,47
Balcone 1	Sup. reale lorda	11,93	0,25	2,98
Balcone 2	Sup. reale lorda	10,43	0,25	2,61
Tettoia	Sup. reale lorda	62,40	0,35	21,84
Terrazzo fino a mq. 20	Sup. reale lorda	20,00	0,35	7,00
Terrazzo da mq. 20 a mq. 389,34	Sup. reale lorda	369,34	0,15	55,40
Locale tecnico al piano terra	Sup. reale lorda	12,55	0,15	1,88
Corte esclusiva al piano terra	Sup. reale lorda	426,73	0,10	42,67
Sup. reale lorda		1.183,85		404,86
Sup. reale netta		222,62		222,62

Descrizione Capannone di cui al punto B				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone industriale	Sup. reale lorda	1.193,00	1,00	1.193,00
Uffici al piano terra	Sup. reale lorda	119,00	1,00	119,00
Accesso coperto ad androne	Sup. reale lorda	62,00	0,35	21,70
Magazzino al piano terra	Sup. reale lorda	101,00	0,50	50,50
Cantine interrato a depositi	Sup. reale lorda	246,00	0,25	61,50
Aree esterne di pertinenza del capannone	Sup. reale lorda	222,00	0,10	22,20
Sup. reale lorda		1.943,00		1.467,90

Tribunale di Verona E. I. n. 301/2025 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: Nicola Sordi avvocato

D.1.13.2. Criteri di stima

Il lotto è composta da un appartamento e un capannone. I due immobili sono costruiti in continuità. Gli edifici hanno origini ante 1967 e sono stati oggetto di successivi ampliamenti a manutenzioni. Lo stato attuale non risulta conforme né dal punto di vista edilizio né dal punto di vista catastale. Entrambi gli immobili presentano finiture originarie e devono essere sottoposti a manutenzione e adeguamento (il capannone in relazione alla normativa di prevenzione incendi e della sicurezza). Il Piano degli interventi, in assenza di un PUA concordato con il Comune, consente solamente un rigoroso mantenimento del volume, delle sagome e della destinazione d'uso.

In tal senso la valutazione è stata condotta sulla base delle superfici esistenti e sul loro stato di manutenzione e dei necessari adeguamenti da porre in atto per rendere gli immobili utilizzabili e regolari in maniera congrua.

Per la valutazione degli immobili si intende utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si è effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire i dati per i beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da una ricerca effettuata attraverso il portale collegato all'Agenzia delle Entrate relativa agli ultimi 20 mesi (periodo intercorrente da 03/08/2024 al 31/01/2026), si sono riscontrate delle evidenze, che, per il compendio immobiliare in oggetto, si sono rilevate e acquisite tramite reali compravendite di immobili ricadenti nella zona oggetto di valutazione.

Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, ossia che necessitano manutenzione o ristrutturazione, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori medi che si aggirano intorno a € 1.250/mq. per destinazione residenziale e € 430/mq per capannoni industriali. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari (borsino immobiliare) la stessa valutazione risulta di circa € 1.200/mq. per destinazione residenziale e € 450/mq. per capannoni industriali. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si ricavano prezzi, di immobili residenziali nella zona, fino a €

Tribunale di Verona E. I. n. 301/2025 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: Nicola Sordi avvocato

1.600/mq. Non riscontrando compravendite reali in relazione a capannoni industriali nella zona si è valutato congruo applicare un criterio di proporzionalità.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile e della data di costruzione il sottoscritto perito ritiene che, in via prudenziale, non si possa attribuire un prezzo unitario maggiore di € 1.200/mq. per la parte residenziale e € 4050/mq. per il capannone industriale.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle destinazioni effettive, in base al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

La stima è stata elaborata quindi in base ad una valutazione complessiva di mercato immobiliare di zona tenendo conto delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio di Mercato e della ricerca dei Comparabili reali su piattaforma Stimatrix.

Si segnala che è stata applicata una adeguata correzione di stima tramite deprezzamento per assenza di garanzia per vizi trattandosi di un immobile particolarmente complesso in base alle diverse criticità espresse e le spese tecniche di regolarizzazione amministrativa.

Presso il Comune non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Essi risultano funzionanti e in condizioni discrete; sarebbe tuttavia necessaria una verifica della conformità degli impianti autonomi per la eventuale certificazione della rispondenza alla normativa vigente in materia, tenuto conto della data di realizzazione degli stessi.

D.1.13.3. Stima

A. Appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:
- Valore complessivo intero e diritto e quota:

Peso ponderale: 1

485.000,00 €

485.000,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso	30,31	1.200,00 €	36.372,00 €
Soggiorno	42,05	1.200,00 €	50.460,00 €
Pranzo	16,90	1.200,00 €	20.280,00 €
Cucina	11,49	1.200,00 €	13.788,00 €
Disimpegno	15,01	1.200,00 €	18.012,00 €

Tribunale di Verona E. I. n. 301/2025 R. E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Nicola Sordi avvocato

Bagno 1	10,90	1.200,00 €	13.080,00 €
Bagno 2	10,22	1.200,00 €	12.264,00 €
Camera 1	25,18	1.200,00 €	30.216,00 €
Camera 2	27,92	1.200,00 €	33.504,00 €
Camera 3	18,53	1.200,00 €	22.236,00 €
Camera 4	28,85	1.200,00 €	34.620,00 €
Guardaroba	15,64	1.200,00 €	18.768,00 €
Vano scala	17,47	1.200,00 €	20.964,00 €
Balcone 1	2,98	1.200,00 €	3.579,00 €
Balcone 2	2,61	1.200,00 €	3.129,00 €
Tettoia	21,84	1.200,00 €	26.208,00 €
Terrazzo fino a mq. 20	7,00	1.200,00 €	8.400,00 €
Terrazzo da mq. 20 a mq. 389,34	55,40	1.200,00 €	66.481,20 €
Locale tecnico al piano terra	1,88	1.200,00 €	2.259,00 €
Corte esclusiva al piano terra	42,67	1.200,00 €	51.207,60 €
	404,86		485.827,80 €

- Valore corpo:

485.827,80 €

- Valore complessivo intero e diritto e quota:

485.827,80 €

B. Capannone

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:

690.000,00 €

- Valore complessivo intero e diritto e quota:

690.000,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone industriale	1.193,00	400,00 €	477.200,00 €
Uffici al piano terra	119,00	1.250,00 €	148.750,00 €
Accesso coperto ad androne	21,70	400,00 €	8.680,00 €
Magazzino al piano terra	50,50	400,00 €	20.200,00 €
Cantine interrato a depositi	61,50	400,00 €	24.600,00 €
Aree esterne di pertinenza del capannone	22,20	400,00 €	8.880,00 €
	1.467,90		688.310,00 €

- Valore corpo:

688.310,00 €

- Valore complessivo intero e diritto e quota:

688.310,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	404,86	485.413,90 €	485.413,90 €
B	Capannone	1.467,90	689.155,00 €	689.155,00 €
			1.174.568,90 €	1.174.568,90 €

Valore degli immobili diritto e quota nello stato di fatto in cui si trova

1.174.568,90 €

D.1.8.1. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria ed eventuale pratica di regolarizzazione amministrativa.

58.728,45 €

Riduzione del valore per spese di presentazione della sanatoria da parte di un professionista abilitato (sanzione e onorari di rilievo e vari a livello progettuale e catastale € 15.000) a corpo

15.000,00€

Valore complessivo degli adeguamenti e le correzioni di stima

73.728,45€

D.1.8.2. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

1.100.840,45 €

Arrotodato a:

1.102.000,00 €

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, 26/03/2026

Il perito estimatore

Enrico Zorzi architetto

Tribunale di Verona E. l. n. 301/2025 R. E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Nicola Sordi avvocato

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Atto di provenienza
- E.2. Certificati
- E.3. Visura camerale
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Contratto di comodato
- E.6. Documentazione catastale
- E.7. Autorizzazione edilizia N. 5638 PG. 21657 del 09/07/1955
- E.8. Certificato di abitabilità del 03/07/1957
- E.9. Licenza edilizia N. 5199 P.G. 27373 del 01/07/1965
- E.10. Certificato di abitabilità P.G. N. 69498 del 25/07/1968
- E.11. Concessione edilizia in variante SK 7092 P.G. N. 95415 del 21/09/1990
- E.12. Certificato di abitabilità-agibilità P.G. N. 11851 del 11/03/1999
- E.13. Condonò edilizio N. 6334/02/00 del 21/04/2000
- E.14. Estratto del Piano degli Interventi
- E.15. Documentazione fotografia

