

Esecuzione Immobiliare

32/2025

Giudice

DOTT. ATTILIO BURTI

Creditore procedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

IVG Verona | email: info@ivgverona.it

GEOMETRA LUCA LEATI:



Via Fontanelle Santo Stefano, n. 3 – 37129 Verona  
C.F.: LTEL CU89T06L781F  
P.IVA: IT03992610232  
Web: www.agripietra.it  
PEC: luca.leati@geopec.it

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

|           |                                                                                                                        |    |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A.        | SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....                                                                                     | 3  |
| B.        | DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....                                                                          | 4  |
| C.        | DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....                                                                                   | 4  |
| D.        | DESCRIZIONE DEL LOTTO .....                                                                                            | 5  |
| D.1.      | LOTTO UNICO .....                                                                                                      | 5  |
| D.1.1.    | Proprietà .....                                                                                                        | 5  |
| D.1.1.1.  | Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....                                                      | 6  |
| D.1.2.    | Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....                                                         | 7  |
| D.1.3.    | Descrizione dei beni .....                                                                                             | 8  |
| D.1.3.1.  | Contesto .....                                                                                                         | 8  |
| D.1.3.2.  | Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....                                                              | 9  |
| D.1.3.3.  | Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali ..... | 24 |
| D.1.3.4.  | Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....                                                    | 25 |
| D.1.4.    | Situazione urbanistica della zona .....                                                                                | 27 |
| D.1.5.    | Situazione catastale dell'immobile .....                                                                               | 27 |
| D.1.6.    | Situazione edilizia dell'immobile .....                                                                                | 28 |
| D.1.7.    | Stato di occupazione dell'immobile .....                                                                               | 29 |
| D.1.7.1.  | Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....                                            | 29 |
| D.1.7.2.  | Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....                                            | 29 |
| D.1.8.    | Vincoli ed oneri giuridici .....                                                                                       | 29 |
| D.1.8.1.  | Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....                                  | 29 |
| D.1.8.2.  | Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....                                                | 29 |
| D.1.8.3.  | Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....                                             | 29 |
| 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 .....                                                          | 30 |
| D.1.10.   | Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....                                                       | 30 |
| D.1.11.   | Immobile in regime di edilizia convenzionata .....                                                                     | 31 |
| D.1.12.   | Separazione in natura e progetto divisionale .....                                                                     | 31 |
| D.1.13.   | Valutazione del lotto .....                                                                                            | 31 |
| D.1.13.1. | Consistenza .....                                                                                                      | 31 |
| D.1.13.2. | Criteri di stima .....                                                                                                 | 32 |
| D.1.13.3. | Stima .....                                                                                                            | 32 |
| D.1.13.4. | Adeguamenti e correzioni della stima .....                                                                             | 34 |
| D.1.13.5. | Valore di stima al netto delle decurtazioni .....                                                                      | 35 |
| E.        | ALLEGATI LOTTO UNICO .....                                                                                             | 36 |

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

|                                             |                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Procedura                                   | RGE 32/2025                                                                                                          |
| Lotto                                       | 1                                                                                                                    |
| Diritto oggetto di vendita                  | Piena proprietà dell'intero                                                                                          |
| Tipologia immobile                          | Appartamento al quarto piano di un palazzo condominiale e cantina al piano seminterrato<br>Sup. commerciale mq 91,44 |
| Ubicazione                                  | Verona (VR), Via Roveggia n° 35                                                                                      |
| Dati catastali                              | Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 329, mapp. 67, sub. 23 e 24                                        |
| VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni | € 70.000,00                                                                                                          |
| Stato di occupazione                        | Libero                                                                                                               |
| Irregolarità edilizie                       | Presenti                                                                                                             |
| Irregolarità catastali                      | Presenti<br>Regolarizzate dallo scrivente con pratica Docfa                                                          |
| Esistenza di formalità non cancellabili     | NO                                                                                                                   |
| NOTE                                        | Da ristrutturare                                                                                                     |



*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. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi di piena proprietà 1/1.

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

A seguito del sopralluogo effettuato e della verifica della consistenza del compendio immobiliare, si ritiene che il bene non sia divisibile.

In particolare, l'immobile risulta composto da un appartamento con annessa cantina pertinenziale.

L'eventuale separazione della cantina dall'unità abitativa principale determinerebbe, a seguito delle necessarie decurtazioni, un valore economico del tutto irrisorio, tale da comprometterne l'autonomia funzionale e commerciale.





proporzionali ai valori di ciascuna porzione di piano venduta rispetto al valore del  
rispettivo edificio; mentre i diritti di comproprietà sull'area cortiliva comune ai tre  
fabbricati, in base al riparto stabilito nell'allegato della deliberazione allegata all'atto,  
agli alloggi assegnati spettano le seguenti quote ragguagliate a mille:  
f) N°588/9 quota di 17,36.

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

- Dall'estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni risulta:

- [REDACTED]  
[REDACTED] è di stato civile non documentato.  
[REDACTED]  
[REDACTED] è di stato civile libero.

- Dal certificato anagrafico di stato civile risulta:

- [REDACTED]  
[REDACTED] è di stato civile non documentato e fa parte  
dell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Verona (VR).
- [REDACTED]  
[REDACTED] è di stato civile libero e fa parte dell'anagrafe della  
popolazione residente nel Comune di Verona (VR).

- Dal certificato anagrafico di residenza risulta:

- [REDACTED]  
[REDACTED] fa parte dell'anagrafe della popolazione residente  
nel Comune di Verona (VR) in via Roveggia 35.
- [REDACTED]  
[REDACTED] fa parte dell'anagrafe della popolazione residente  
nel Comune di Verona (VR) in via Roveggia 35.

Si precisa che a carico degli esecutati è stato eseguito l'ordine di liberazione, come disposto dal  
Giudice in data 20 marzo 2025.

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

#### DATI CATASTALI

- NCEU, Foglio 329, Particella 67, Subalterno 23, Categoria A/3, Classe 3, Vani 5, superficie totale 88 mq, superficie totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita € 464,81, via Roveggia n. 35, Piano 4-S1.

Intestato a:

-

[REDACTED];

-

[REDACTED].

- NCEU, Foglio 329, Particella 67, Subalterno 24, Categoria C/2, Classe 2, Cons mq 10, superficie 14 mq, rendita € 22,72, via Roveggia n. 35, Piano S1.

Intestato a:

-

[REDACTED];

-

[REDACTED].

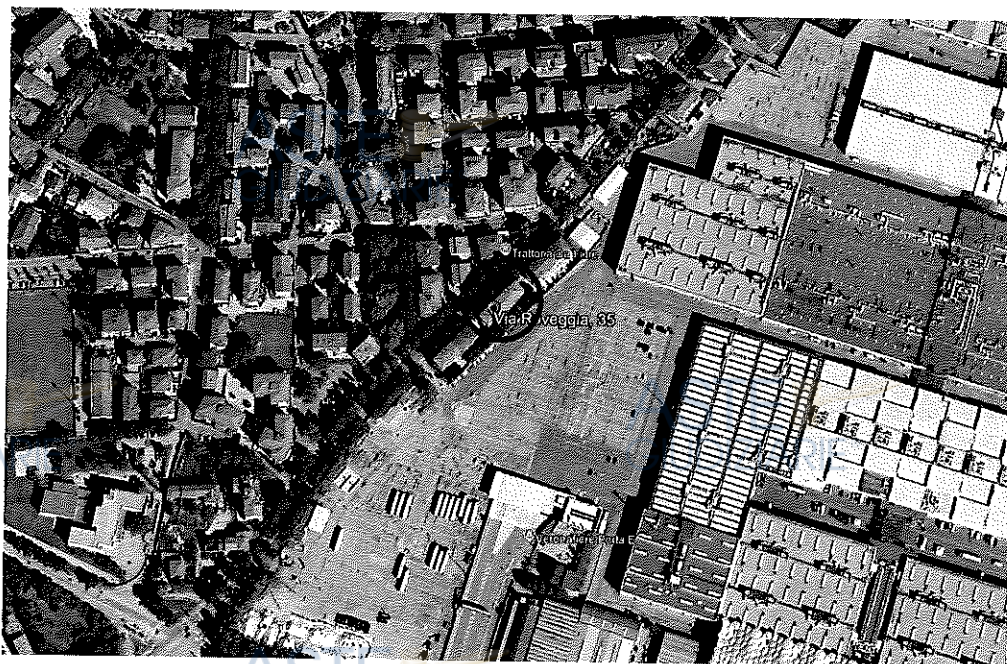
#### VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO

- NCEU, Foglio 329, Particella 67, Subalterno 23: VARIAZIONE del 28/05/2025 Pratica n. VR0155380 in atti dal 29/05/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 155380.1/2025)
- NCEU, Foglio 329, Particella 67, Subalterno 24: VARIAZIONE del 28/05/2025 Pratica n. VR0155380 in atti dal 29/05/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 155380.1/2025)

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona

## LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

L'immobile è sito nel Comune di Verona in via Roveggia n.35.



*Foto satellitare ubicazione immobile*

## CORRISPONDENZA

Dalle risultanze catastali alla data del 05/06/2025 gli immobili risultano essere censiti al catasto fabbricati di Verona con il Foglio 329, Particella 67, Subalterno 23 e 24.

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

## CONFINI

L'appartamento, identificato con il subalterno 23 e situato al piano quarto, confina a nord, est e ovest con i muri perimetrali dell'edificio, mentre a sud confina con il vano scala comune e con un'altra unità abitativa posta sul medesimo piano.

La cantina, identificata con il subalterno 24 e collocata al piano seminterrato, confina a nord con un'altra cantina, a est con il corridoio comune, a sud con il vano scala comune e a ovest con i muri perimetrali dell'edificio.

### **D.1.3. Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1. Contesto**

L'immobile oggetto di stima è situato in via Roveggia, nel quartiere Golosine, a sud della città di Verona. Questa zona residenziale è caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, con edifici a media densità abitativa, e offre un ambiente tranquillo e ben servito.

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona



La posizione è strategica: il centro storico di Verona dista circa 3 km ed è facilmente raggiungibile in auto o tramite le linee di trasporto pubblico urbano. Il casello autostradale di Verona Sud (A4) si trova a circa 2 km, garantendo un rapido accesso alla rete autostradale nazionale.

Il quartiere Golosine è ben dotato di servizi: nelle immediate vicinanze si trovano supermercati, scuole, farmacie, uffici pubblici e attività commerciali. La presenza di aree verdi e impianti sportivi contribuisce a rendere la zona particolarmente adatta a famiglie e a chi cerca un ambiente residenziale completo di tutte le comodità.

La vicinanza al quartiere fieristico di Veronafiere e alla zona industriale ZAI rende l'area interessante anche per investimenti a uso locativo, grazie alla domanda generata da eventi fieristici e attività economiche.

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

##### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

###### **Fabbricato**

- Epoca di costruzione: anteriore al 1967.
- Tipologia edilizia: edificio condominiale a destinazione residenziale, composto da cinque piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, suddiviso in più unità abitative.
- Caratteristiche costruttive: struttura portante in muratura, solai in laterocemento.
- Finiture: non si rilevano finiture di particolare pregio.
- Stato di conservazione generale: buono.
- Interventi di manutenzione: non risultano evidenze interventi di manutenzione straordinaria necessari.

###### **Unità immobiliare**

- Epoca di costruzione: anteriore al 1967.
- Tipologia: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano quarto, composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, disimpegno e due terrazzi. Cantina pertinenziale posta al piano seminterrato.
- Caratteristiche costruttive e finiture interne: l'unità immobiliare presenta tramezzature interne realizzate in laterizio e pavimentazioni in piastrelle ceramiche. I rivestimenti, in ceramica, sono presenti nel bagno e nella cucina, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate. L'ingresso dell'abitazione è dotato di porta blindata; le porte interne sono in legno tamburato e legno e vetro. I serramenti esterni sono in legno, completi di

vetrocamera. La cantina, ubicata al piano seminterrato, è rifinita con pavimentazione in cemento liscio e dispone di una porta di accesso in legno.

- Impianti: idrico, elettrico, climatizzazione e riscaldamento autonomo.
- Finiture: non si rilevano elementi di pregio.
- Stato di conservazione: scadente. L'immobile si presenta in stato di abbandono, con utenze distaccate e impianto elettrico danneggiato. In cucina si segnala un principio d'incendio al forno non rimosso né sostituito. Gli impianti non sono conformi alla normativa vigente. Si segnala presenza di muffe e ammaloramenti delle superfici murarie.
- Interventi necessari: si rende necessario il rifacimento completo degli impianti, la sostituzione delle porte interne e delle tapparelle, nonché un intervento generale di tinteggiatura e ripristino delle finiture.

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA



ESTERNO FABBRICATO





INGRESSO AL CONDOMINIO



PROSPETTO NORD

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona





PROSPETTO EST



SCALE AD USO CONDOMINIALE

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona





ACCESSO ALL'APPARTAMENTO ESECUTATO



DISIMPEGNO

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona





DISIMPEGNO



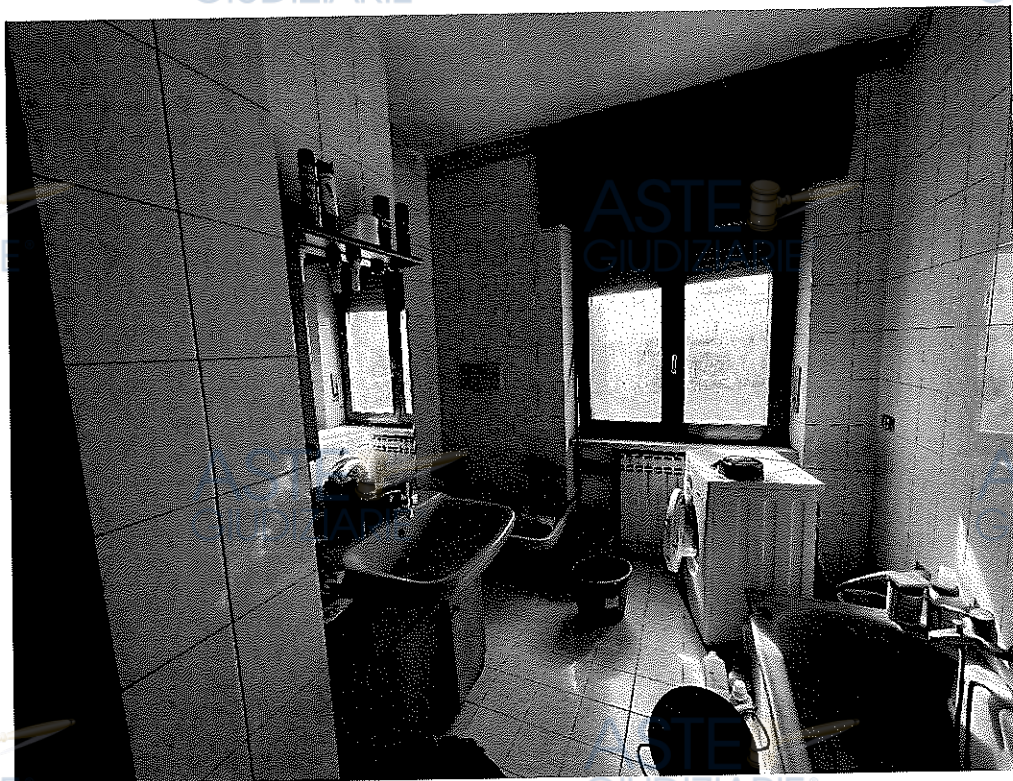
CAMERA

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
 Giudice: dott. Attilio Burti  
 Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
 Custode: IVG Verona





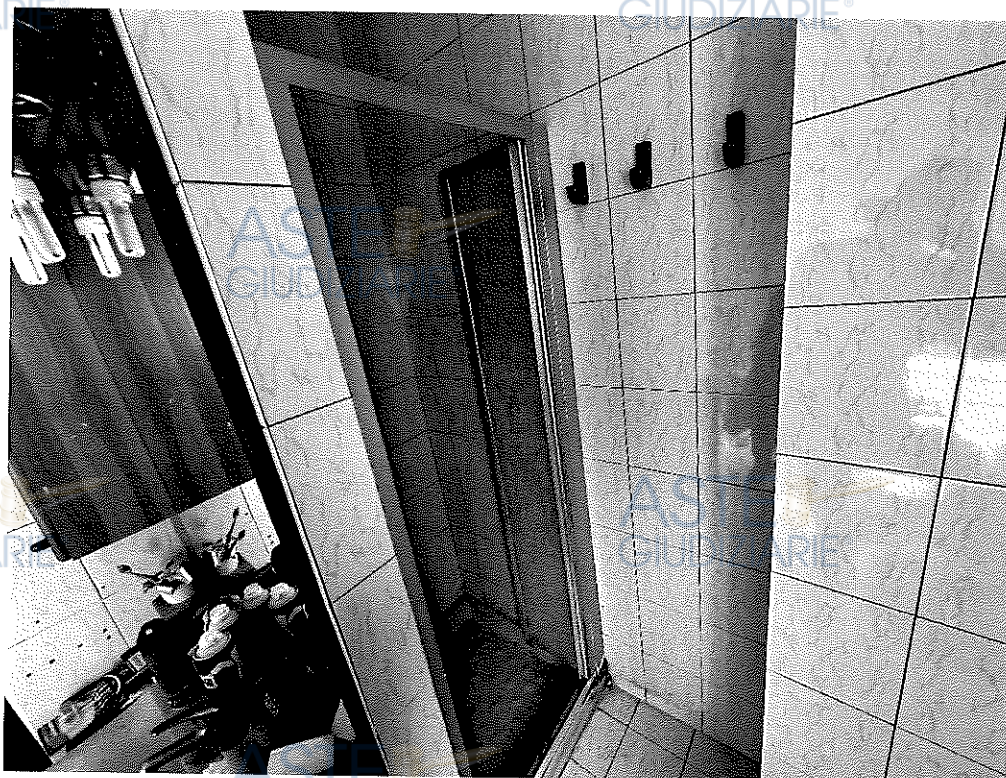
CAMERA



BAGNO

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona





BAGNO



RIPOSTIGLIO

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
 Giudice: dott. Attilio Burti  
 Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
 Custode: IVG Verona





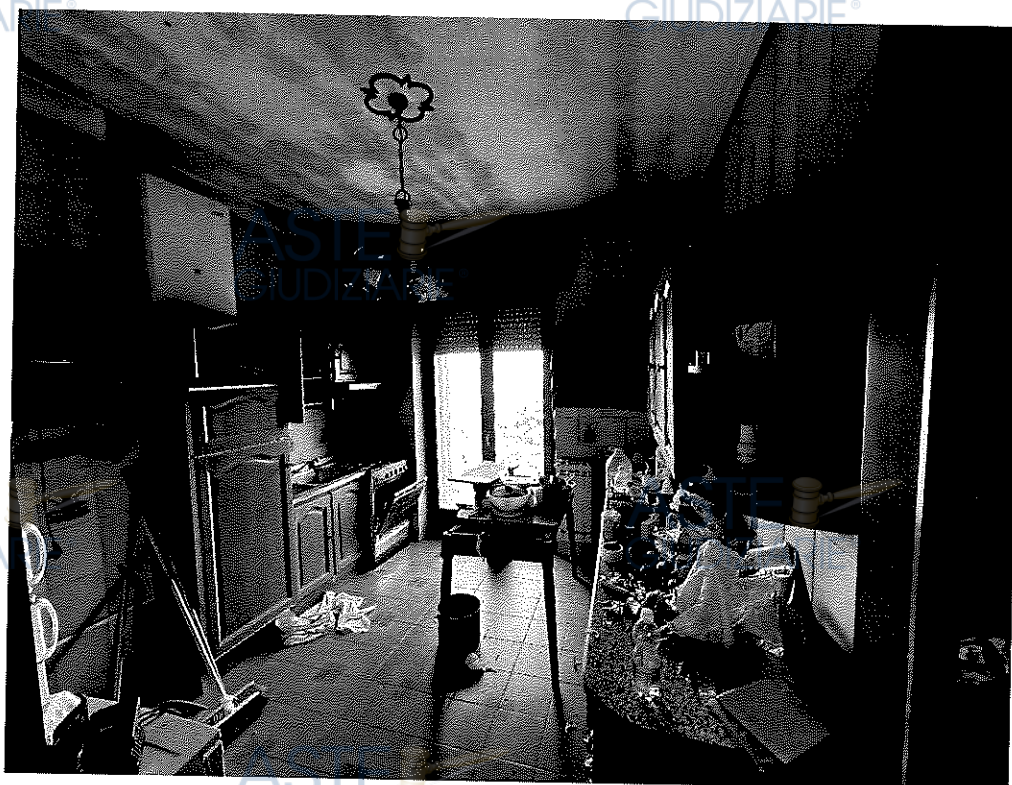
ASTE GIUDIZIARIE® SOGGIORNO



CUCINA

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona





CUCINA



BALCONE PROSPETTO OVEST – ACCESSO DA CUCINA

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
 Giudice: dott. Attilio Burti  
 Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
 Custode: IVG Verona





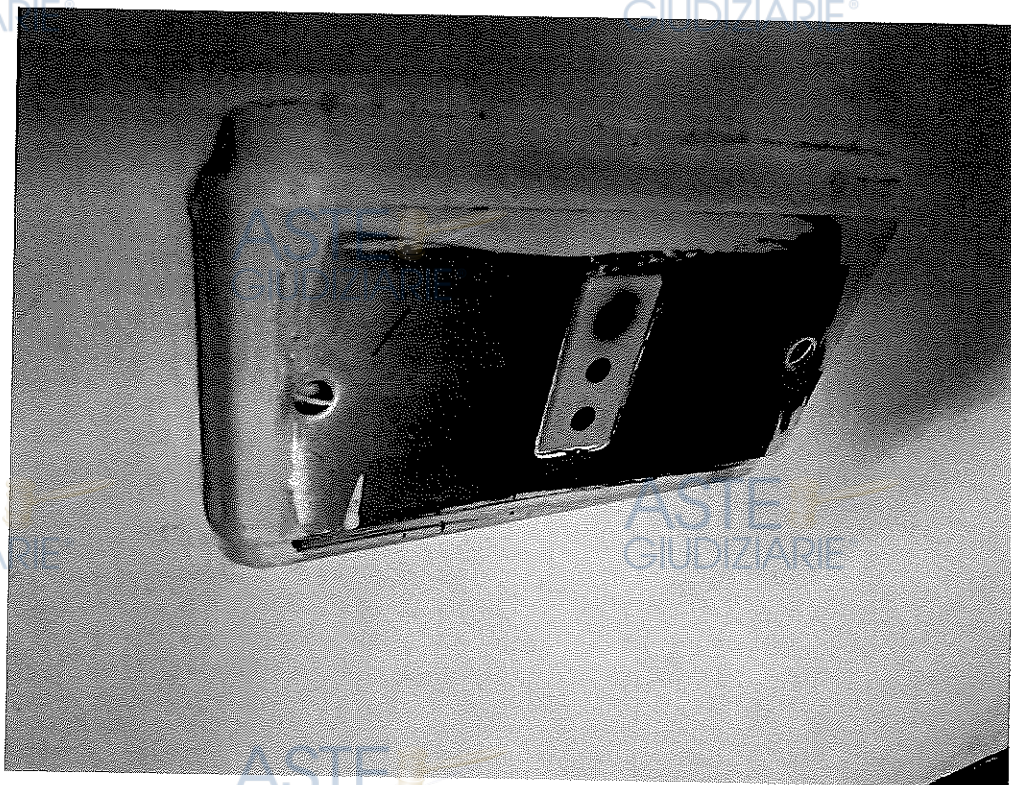
BALCONE PROSPETTO NORD - ACCESSO DA CAMERA E SOGGIORNO



DIFETTI SUPERFICI MURARIE

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona





PRESA ELETTRICA BRUCIATA



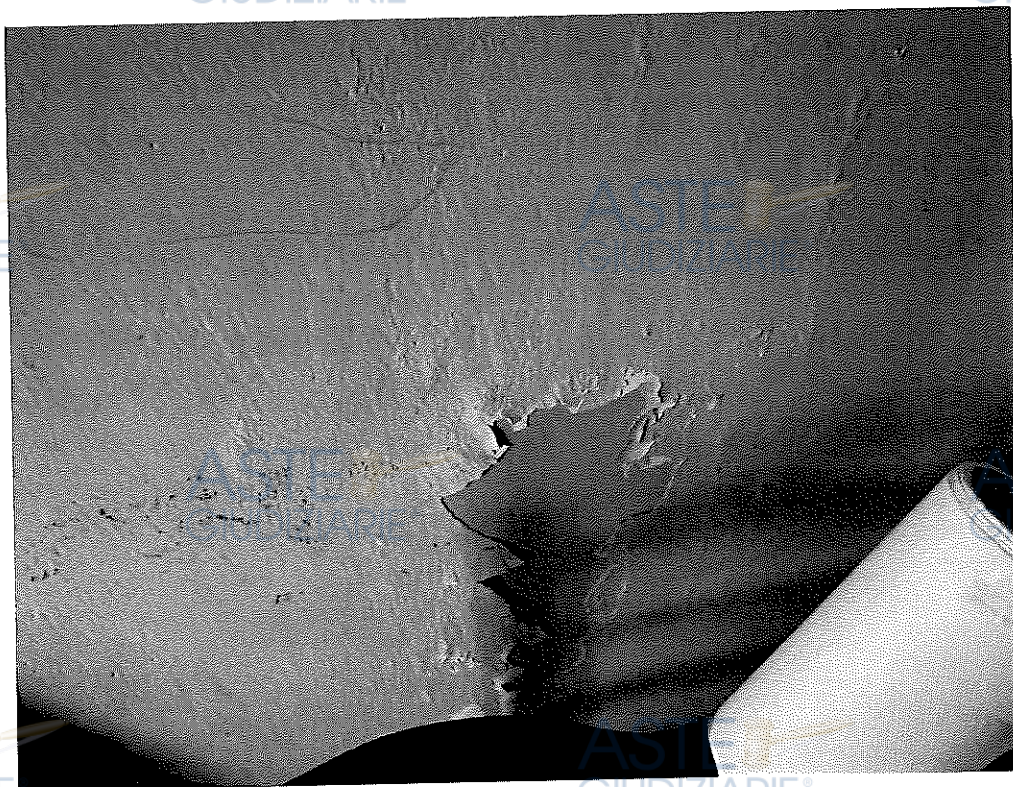
FORNO BRUCIATO

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
 Giudice: dott. Attilio Burti  
 Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
 Custode: IVG Verona





GIUDIZIARIE® DIFETTI SUPERFICI MURARIE



GIUDIZIARIE® DIFETTI SUPERFICI MURARIE

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona





PORTE DANNEGGIATE



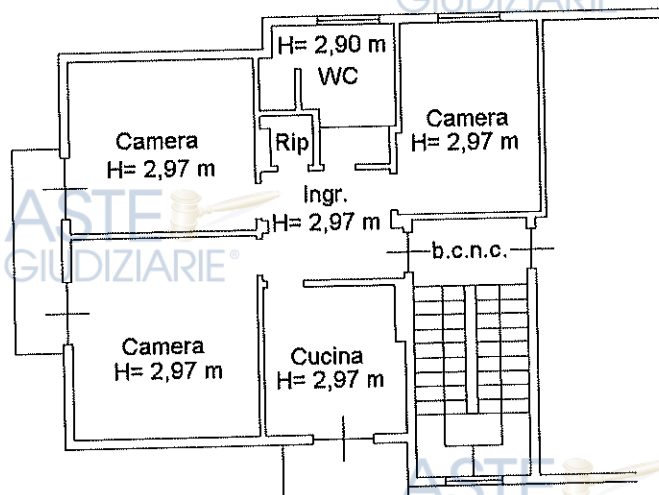
DISIMPEGNO COMUNE A SERVIZIO DELLE CANTINE

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
 Giudice: dott. Attilio Burti  
 Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
 Custode: IVG Verona



CANTINA – SUB 24

## PIANO QUARTO

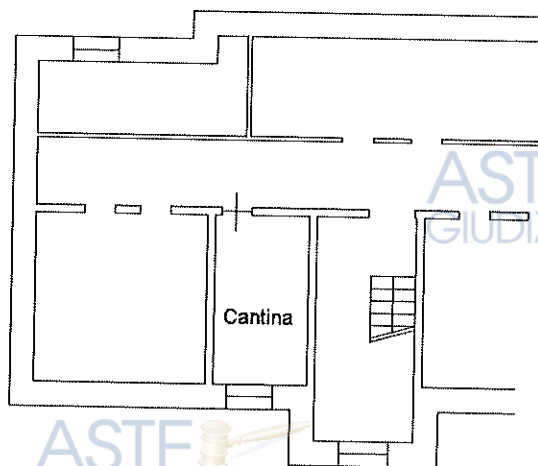


STRALCIO PLANIMETRICO APPARTAMENTO – FG. 329 MN. 67 SUB. 23

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
H= 2,20 m



STRALCIO PLANIMETRICO CANTINA – FG. 329 MN. 67 SUB. 24

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

- Nell'atto di provenienza del 2006 si riporta quanto segue:  
nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1.117 codice civile.
- Nell'atto di provenienza del 1980, in riferimento al bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, viene riportato quanto segue:

nelle vendite sono stati compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili come per legge, nonché sui suoli su cui rispettivamente insistono i tre edifici del comprensorio e sulle aree lasciate scoperte a cortile il tutto rappresentato nella mappa dei terreni del comune di Verona-sud dai n.ri 66-67-68 quanto ai tre fabbricati e 108 quanto all'area cortiliva che li circonda, tutti i numeri del foglio 329. Detti diritti sono proporzionali ai valori di ciascuna porzione di piano venduta rispetto al valore del rispettivo edificio; mentre i diritti di comproprietà sull'area cortiliva comune ai tre fabbricati, in base al riparto stabilito nell'allegato della deliberazione allegata all'atto, agli alloggi assegnati spettano le seguenti quote ragguagliate a mille:

f) N°588/9 quota di 17,36.

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona

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

L'accesso al compendio immobiliare avviene da via Roveggia, tramite una portina pedonale che immette direttamente nell'area comune condominiale, censita al Catasto Terreni al foglio 329, mappale 108, con qualità area rurale, corrispondente al giardino condominiale.

Da quest'area si accede al vano scale comune del fabbricato censito al catasto Fabbricati con il foglio 329, mappale 67, attraverso il quale è possibile:

- salire al quarto piano, dove si trova l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, identificato al subalterno 23;
- scendere al piano seminterrato, dove è ubicata la cantina, identificata al subalterno 24.

È inoltre presente un accesso carrabile sul lato sud del compendio, posto sul terreno censito al Catasto Terreni al foglio 329, mappale 69, con qualità seminativo.

Tale accesso serve tutte e tre le palazzine edificate sul mappale 108 del medesimo foglio.

Si precisa che i mappali 69 e 108, ad oggi, risultano ancora intestati al Comune di Verona (come da visura che si allega).



INDIVIDUAZIONE ACCESSO PEDONALE E CARRAIO SU MAPPA SATELLITARE



ACCESSO PEDONALE



ACCESSO CARRAIO

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona





ACCESSO ALLE SCALE CONDOMINIALI



ACCESSO ALLA CANTINA SUB. 24



ACCESSO ALLA ZONA DELLE CANTINE



ACCESSO ALL'IMMOBILE ESECUTATO SUB. 23

**D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Piano degli Interventi del Comune di Verona.

☐ APRI ☐ SOLOArt. 31 - Vincolo Sismico Classe 2  
Art. 31. Vincolo sismico classe 2 -☐ APRI ☐ SOLOUNITA' DI PAESAGGIO  
Art. 57 Unità 2 - Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato  
(pianura aperta) -☐ APRI ☐ SOLOArt. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi  
Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di  
ricarica degli acquiferi -☐ APRI ☐ SOLOTESSUTI  
TCb1 - Tessuto con edificazione mista con Densità ALTA oltre i 4  
piani☐ APRI ☐ SOLOArt. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi  
Art. 43 - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta -☐ APRI ☐ SOLO

b0301011\_CompatGeologica

☐ APRI ☐ SOLOArt. 52 - Aeroporti-Fasce di Rispetto  
Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti -**D.1.5 Situazione catastale dell'immobile****CONFORMITÀ INTESTAZIONE**

Gli intestatari catastali sono:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona



Si evidenzia che il codice fiscale dell'esecutato, sig. [REDACTED], risulta difforme sia da quello indicato nell'atto notarile di provenienza ([REDACTED]) sia da quello acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Verona ([REDACTED]).

Ciononostante, si conferma che la ditta intestataria riportata nelle visure catastali coincide integralmente con quella risultante dalla visura ipotecaria.

#### CONFORMITÀ PLANIMETRICA

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

Durante tale attività sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, in particolare:

- mancata rappresentazione di alcuni pilastri strutturali;
- errata rappresentazione di aperture (porte e/o finestre);
- assenza della veranda presente sul balcone del prospetto nord.

Le suddette difformità sono state regolarizzate dallo scrivente mediante presentazione della relativa pratica DOCFA (prot. n. VR0155380).

Si precisa tuttavia che la veranda non è stata oggetto di regolarizzazione, in quanto si prevede la sua demolizione: l'iter autorizzativo e i relativi costi per la sanatoria dell'abuso risultano infatti sproporzionati rispetto al valore aggiunto che tale manufatto apporterebbe all'immobile.

#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

Trattasi di immobile edificato in epoca antecedente al 1967, per il quale non è stato possibile reperire le tavole progettuali originarie. Per questo si considerano le planimetrie catastali.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una veranda realizzata sul balcone del prospetto nord, assente nelle planimetrie catastali e priva di titolo abilitativo.

Tale manufatto non è stato oggetto di regolarizzazione catastale, in quanto se ne prevede la demolizione: l'iter autorizzativo e i relativi costi per l'eventuale sanatoria risulterebbero eccessivamente onerosi rispetto al limitato valore aggiunto apportato dalla veranda all'immobile.

È stata tuttavia rinvenuta la certificazione di agibilità rilasciata in data 15/11/1957, dalla quale si evince che l'immobile veniva dichiarato abitabile a far data dal 19/07/1957.

#### **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, effettuato con accesso forzoso in presenza delle Forze dell'Ordine, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, l'immobile — che, secondo i dati anagrafici acquisiti presso il Comune di Verona, risultava essere l'abitazione principale degli esecutati — si presentava libero da persone ma occupato da beni di modesto valore economico e da rifiutare. Nel corso del medesimo sopralluogo, come previsto dalla procedura, è stata sostituita la serratura.

Pertanto, allo stato attuale, l'immobile può essere considerato libero.

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

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

Pertanto non vi sono titoli opponibili alla procedura.

#### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

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

ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2006 - Registro Particolare 15340 Registro Generale 60689  
Pubblico ufficiale CASONE CRISTIANA Repertorio 120414/7439 del 23/11/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in VERONA(VR)  
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2025 - Registro Particolare 5153 Registro Generale 7273  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 10422 del 13/01/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in VERONA(VR)

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

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona



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

##### CONDOMINIO

Condominio ROVEGGIA 35 - C. Fisc. 93049470235 - Via Roveggia 35 – 37136 Verona (VR)

##### AMMINISTRATORE

"AMMINISTRAZIONI CASTELLANI" – Corso Porta Nuova 61, 3122 Verona (VR)  
Tel. 045 8036616.

##### QUOTE MILLESIMALI

Le quote millesimali riferite all'intera area cortiliva sono: 17,36/162,980

Le quote millesimali riferite alla scala: 153,243/1000

##### SPESE DI GESTIONE

- Rendiconto gestione Ordinaria 2024: importo a preventivo dovuto per la gestione € 2.660,93

- Preventivo gestione Ordinaria 2025: importo a preventivo dovuto per la gestione € 1.217,78

##### SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

La somma totale dovuta risulta pari a € 1.835,17.

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

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

Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cascone Cristiana del 23/11/2006 repertorio n. 120.413 raccolta n. 7.438, registrato a Verona in data 04/12/2006 al n° 19.087 Serie 1T e a Verona in data 05/12/2006, al numero di registro generale 60.688 e numero di registro particolare 35.020 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

L'immobile risulta non strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona

#### D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata. Tuttavia, non risultano più vigenti vincoli alla libera circolazione del bene, in quanto sono decorsi oltre dieci anni dalla data della prima compravendita, avvenuta nel 1980. Tale decadenza dei vincoli è altresì confermata dalla successiva compravendita intervenuta nel 2006, avvenuta senza l'applicazione di limitazioni sul prezzo o sui soggetti acquirenti.

Di conseguenza, l'immobile è oggi liberamente commerciabile a valori di mercato, senza limitazioni di prezzo, modalità o soggetto acquirente.

#### D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.

#### D.1.13. Valutazione del lotto

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

Si riferisce a giugno '2025 ed è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore di mercato"*.

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

##### D.1.13.1. Consistenza

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

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE                      | Superficie lorda | Perc. | Superficie commerciale |
|-----------------------------------------------------|------------------|-------|------------------------|
| Unità principale                                    | 85,91            | 100%  | 85,91                  |
| Balconi scoperti                                    | 8,46             | 25%   | 2,115                  |
| Cantine non collegate ai vani principali            | 13,64            | 25%   | 3,41                   |
| <b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b> |                  |       | <b>91,44</b>           |



#### D.1.13.2. Criteri di stima

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

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

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

#### D.1.13.3. Stima

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

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Verona, con una popolazione di 256.049 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Borgo Roma, Borgo Trento, Borgo Venezia / Borgo Trieste, Veronetta, Borgo Milano, Santa Lucia, San Massimo all'Adige.

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

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona

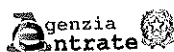
Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 26% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

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

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (19) zone a Verona è compreso in tutta la città tra 960 €/m<sup>2</sup> e 4.390 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 6 €/m<sup>2</sup> mese e 14,4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.900 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 28% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.265 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 23% superiore alla quotazione media provinciale (2.350 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Verona è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 1.730 €/m<sup>2</sup> e 3.865 €/m<sup>2</sup>.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2  
Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Periferica/GALTAROSSA,%20BASSO%20ACQUARO%20PARCO%20FERROVIARIO,%20CIVIERA,%20A.I.%20E%20SUOI%20AMPLIAMENTI,%20QUADRANTE%20EUROPA

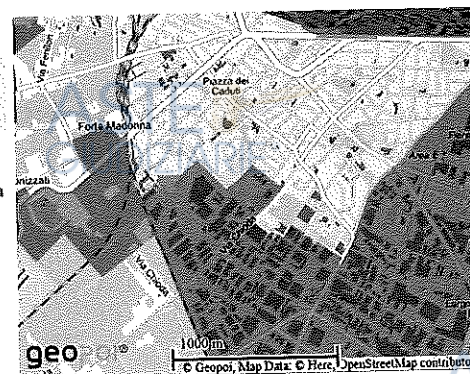
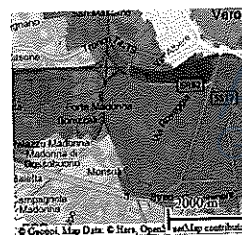
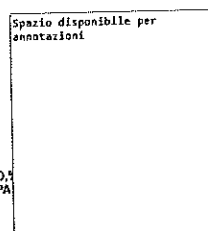
Codice zona: D5

Microzona: 6

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | Normale            | 950                   | 1350 | L                |                                |     |                  |
| Stampa            |                    |                       |      |                  |                                |     |                  |



Legenda

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona



## VALUTAZIONE LOTTO

| VALORI DI MERCATO RILEVATI                                                      |                                       | Valore      |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Atto di compravendita – Appartamento classe A/3 – via Roveggia 35 – Verona – VR |                                       | € 1.187,50  |
| Atto di compravendita – Appartamento classe A/3 – via Roveggia 35 – Verona – VR |                                       | € 1.213,59  |
| Atto di compravendita – Appartamento classe A/3 – via Roveggia 35 – Verona – VR |                                       | € 855,49    |
| Atto di compravendita – Appartamento classe A/3 – via Roveggia 35 – Verona – VR |                                       | € 970,87    |
| Atto di compravendita – Appartamento classe A/3 – via Roveggia 35 – Verona – VR |                                       | € 961,54    |
| Valore minimo OMI (1° semestre 2024) – non calcolati ai fini della stima        |                                       | € 950,00    |
| Valore massimo OMI (1° semestre 2024) – non calcolati ai fini della stima       |                                       | € 1.350,00  |
| Valore medio comparabili di mercato unitario al m²                              |                                       | € 1.037,80  |
| VALORE UNITARIO AL MQ.                                                          |                                       | € 1.037,80  |
| Valore medio di mercato                                                         | € 94.891,06 = € 1.037,80 x m² = 91,44 |             |
| Valore immobile =                                                               |                                       | € 94.891,06 |

## D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| DEPREZZAMENTI                                                                                                                     |       | Valore        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|
| Abbattimento forfettario sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti del bene pari al | 5,00% | € 4.744,55    |
| Lavori di ripristino vari - Rifacimento superfici murarie e ripristino impianto elettrico ed idraulico                            |       | € 18.000,00   |
| Demolizione e smaltimento veranda                                                                                                 |       | € 1.500,00    |
| Deprezzamento totale                                                                                                              |       | € 29.519,26   |
| Deprezzamento totale                                                                                                              |       | = € 24.244,55 |

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (94.891,06-24.244,55) = € 70.646,51

**Valore immobile arrotondato = 70.000,00 €**

**Valore immobile in lettere = Settantamila/00 euro**

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

Verona, 05/06/2025

Il perito estimatore

Geom. Luca Leati

*Firmato digitalmente*



**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.12. Visure storiche mappali 69 e 108

Tribunale di Verona E.I. n. 32/2025 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: geom. Luca Leati  
Custode: IVG Verona