

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

N. 325/2024 R.G.E.

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore precedente

AURELIA SPV S.R.L.

Parte eseguita

.....



Esperto Stimatore

Arch. ANDREA REBECCHI - via Caprera, 6 - 37126 Verona  
e-mail: rebecchi.arch@gmail.com tel. +39 045 6391545  
mob. +39 349 2941084

Custode Giudiziario

Avvocato Maria Enrica Trivelli - Via Daniele Manin, 5 - 37122 Verona  
e-mail: mariaenrica.trivelli@gmail.com tel. +39 045 592599

Andrea Rebecchi, architetto  
Via Caprera, 6 - 37126 Verona

Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1559  
c.f. RBCNDR70S30L781Q P.iva 03011540238  
tel: +39 045 6391545 - mob: +39 349 2941084

e-mail:rebecchi.arch@gmail.com pec: andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 325/2024 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea Rebecchi  
Avvocato Maria Enrica Trivelli

**INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE**

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....
D.1.	LOTTO UNICO.....
D.1.1.	Proprietà .....
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....
D.1.3.	Descrizione dei beni.....
D.1.3.1.	Contesto .....
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....
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 .....
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....
D.1.13.	Valutazione del lotto.....
D.1.13.1.	Consistenza .....
D.1.13.2.	Criteri di stima .....
D.1.13.3.	Stima.....
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....

**A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

<b>Procedura</b>	RGE 325/2024
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Unità abitativa e pertinenze Superficie commerciale mq 184
<b>Ubicazione</b>	Via Poiano 77, Verona
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR): Foglio 86 part. 128-129 Sub 3-2 – unità abitativa Foglio 86 part. 128 Sub 4
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 113.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Libero – presenti alcuni arredi
<b>Irregolarità edilizie</b>	Lievi difformità distributive interne, sanabili. Gli oneri di regolarizzazione scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni
<b>Irregolarità catastali</b>	La planimetria è difforme allo stato dei luoghi e andrà regolarizzata a seguito di pratica edilizia. Gli oneri di regolarizzazione scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni.
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



*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:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 325/2024 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea Rebecchi  
Avvocato Maria Enrica Trivelli

**B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

Gli esecutati,

Sig.ri

.....

.....

risultano unici proprietari dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva per quota di 4/6 di ....., in virtù di:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] di formalità.

**favore** [REDACTED] .....

**contro:** .....

**C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Essendo il compendio costituito da un'unità abitativa e pertinenze, si propone lotto unico.

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

Secondo quanto risulta dai registri dell' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio anteriore al 22/11/2024, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

Agli esecutati sig.ri .....

gli immobili di cui al Foglio 86 partt. n° 128-129 subb 3-2 CAT. A/3, part. 128 sub 4CAT. C/6 sono pervenuti:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] di formalità.

**favore:** [REDACTED] .....

**contro:** .....

- Sentenza che accerta la qualità di erede emessa dal Tribunale Ordinario di Como il [REDACTED] di formalità;

**favore:** [REDACTED] ..... [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà;

**contro:** ..... [REDACTED] deceduto il deceduto il [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Espressa Di Eredità a rogito Dott. Passaro Gabriella, Notaio in [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] al [REDACTED] di formalità;

**favore:** [REDACTED] ..... per i diritti di 2/6 di piena proprietà;

**contro:** ..... [REDACTED] per i diritti di 2/6 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di [redacted] trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [redacted] di formalità;

**favore:** [redacted] per i diritti di 2/6 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 2/6 di piena proprietà;

**contro:** [redacted] per i diritti di 2/3 di piena proprietà.

- Accettazione Tacita Di Eredità emessa dal Tribunale Ordinario Di Verona del [redacted] trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [redacted] di formalità;

**favore:** [redacted] per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 1/3 di piena proprietà;

**contro:** [redacted] per i diritti di 2/3 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di [redacted] trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [redacted] di formalità; **favore:** [redacted] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, ..... [redacted] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, ..... [redacted] per i diritti di 1/6 di piena proprietà;

**contro:** ..... [redacted] per i diritti di 3/6 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Fauci Domenico, Notaio in Verona, del [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [redacted] al [redacted] di formalità;

**favore:**

1/6 di piena proprietà, .....

1/6 di piena proprietà, .....

1/6 di piena proprietà; **contro:** .....

deceduto il [redacted] per i diritti di 3/6 di piena proprietà.

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Avitabile Claudio, Notaio in Minerbe, del 22/06/1983 rep. 4057, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 13/07/1953 al n. 11364 di formalità;

**favore:**

.....

proprietà;

**contro:** .....

proprietà.

[redacted]

per i diritti di 1/1 di piena

[redacted]

per i diritti di 1/1 di piena



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di  
Residenza,  
di Stato civile, di Stato di famiglia**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA  
Visco Donata

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

1 / 2



IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





Servizi Demografici  
Via Toschi 27 - 42121 Reggio nell'Emilia

**CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA**

In base alle risultanze dell'anagrafe della popolazione residente



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Certificato Anagrafico di morte**

L'ufficiale di anagrafe

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

Il compendio è sito nel Comune Verona(VR), frazione Poiano, ed è composto da unità abitativa, posta al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (foglio 86 part. 128-129 subb 3-2), e un autorimessa fuori terra (part. 128 sub 4) sito in via Poiano al civico 77.

Il compendio, edificato nei primi anni del novecento, fa parte di un antica corte. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di Verona, il compendio è così identificato:

**Catasto Fabbricati**

- Foglio 86 particella 129 sub 2, graffata 128 sub 3, Cat A/3 Classe 1, Consistenza Vani 7, Superficie catastale Totale 142 m<sup>2</sup> escluse aree esterne 135 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 469.98 – via Poiano 77, Piani 1-2;
- Foglio 86 particella 129 sub 4, Cat C/6 Classe 2, Consistenza 38 mq, Superficie catastale Totale 45 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 100,09 – via Poiano 77, Piano T;

**Catasto Terreni**

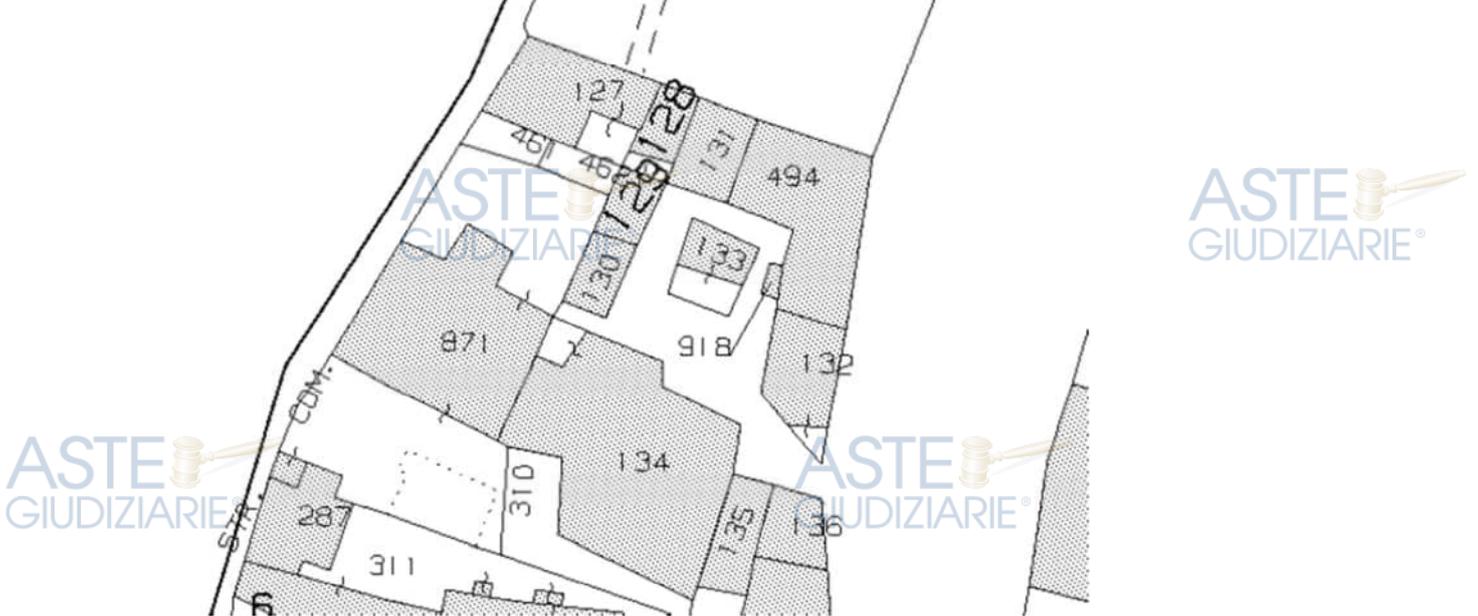
- Foglio 86 particella 128, Classe ENTE URBANO, Superficie 30 centiare.
- Foglio 86 particella 129, Classe ENTE URBANO, Superficie 50 centiare.

Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIANI DANIELE

Vis. tel.



Individuazione del compendio - Estratto di mappa Foglio 86 part. 128-129



Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.l. n. 325/2024 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea Rebecchi  
Avvocato Maria Enrica Trivelli

Data presentazione: 25/02/1986 - Data: 07/02/2025 - n. T48564 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q

MODULARIO F. n. 487

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mitt. B (Nome Catasto Edilizio Urbano) Lire 150

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1980, N. 487)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Verona - Fraz. Pojano Via Pojano, 77

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona

Comune di Verona  
Fraz. Pojano - S.S. N  
F. IX - M.N. 128-129

letto B. letto Cucina Pranzo (N=2,60) Soggiorno (N=2,94) Guard.

1° piano

tetrazzo terrazzo piano tetto 2°

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25 FEB. 1986  
PROT. N° 4886

128 | 2 |  
129 | 2 |

Compilata dal dr. arch. Corrado Longo  
Iscritto all'Albo de gli Architetti della Provincia di Verona  
DATA 20-12-1985  
Firma: Corrado Longo

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/02/1986 - Data: 07/02/2025 - n. T48564 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X379) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

espru 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2025 - Comune di VERONA(L.781) - s. Foglio 86 - Particella. 129 - Subalterno 2 - Uiu griffata VIA POJANO n. 77 Piano 1 - 2

Planimetria Foglio 86 partt. 128-129 subb 3-2

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 325/2024 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea Rebecchi  
Avvocato Maria Enrica Trivelli

Data presentazione: 25/02/1986 - Data: 07/02/2025 - n. T48565 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 Lire 150  
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Verona-Fraz. Pojano Via Pojano, 74  
 Ditta [REDACTED]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilato dal Co. 0285  
 [Stampa]  
 Iscritto all'Albo degli Architetti  
 della Provincia di Verona  
 DATA 20-12-1985  
 Firma Corrado Mancini

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/02/1986 - Data: 07/02/2025 - n. T48565 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Foglio 86 part. 128 sub 4

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2025 - Comune di VERONAI(781) - s. Foglio 86 - Particella 128 - Subaliquota 4  
 VIA POJANO n. 77 PIANO I

Tribunale di Verona:  
 Giudice:  
 Esperto stimatore:  
 Custode:

E.l. n. 325/2024 R.E.  
 dott.ssa Paola Salmaso  
 arch. Andrea Rebecchi  
 Avvocato Maria Enrica Trivelli

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 22/11/2024, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

**CATASTO FABBRICATI  
Comune di Verona (VR)**

**Foglio 86 particelle graffate 128-129 subb 3-2 – unità abitativa e pertinenze**

a. VARIAZIONE del 11/02/1983 in atti dal 21/05/1997 DIVISIONE (n. 1154.1/1983):  
Foglio 9, Particella 128 sub 3 graffata 129 sub 2, Zona cens. 3, – via Pioiano 77,  
piano 1-2;

b. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/1986 in atti dal  
21/05/1997 CLASSAMENTO IN DATA 13/05/97 (n. 4996/1986):  
Foglio 9, Particella 128 sub 3 graffata 129 sub 2, Zona cens. 3, CAT. A/3, Classe 1,  
Consistenza 7 vani – via Pioiano 77, piano 1-2;

c. VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario:  
Foglio 9, Particella 128 sub 3 graffata 129 sub 2, Zona cens. 3, CAT. A/3, Classe 1,  
Consistenza 7 vani, Rendita € 469,98 £ 910.000 – via Pioiano 77, piano 1-2;

d. Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dati superficie:  
Foglio 9, Particella 128 sub 3 graffata 129 sub 2, Zona cens. 3, CAT. A/3, Classe 1,  
Consistenza 7 vani, Superficie 142 mq escluse aree esterne 135 mq, Rendita €  
469,98 – via Pioiano 77, piano 1-2;

e. Variazione del 31/08/2021 Pratica n. VR0124749 in atti dal 31/08/2021  
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 60356.1/2021):  
Foglio 86, Particella 128 sub 3 graffata 129 sub 2, Zona cens. 3, CAT. A/3, Classe 1,  
Consistenza 7 vani, Superficie 142 mq escluse aree esterne 135 mq, Rendita €  
469,98 – via Pioiano 77, piano 1-2;

**Foglio 86 particelle graffate 128 sub 4 – autorimessa**

a. FUSIONE del 25/02/1986 in atti dal 21/05/1997 CLASSAMENTO IN DATA  
13/05/97 (n. 4995/1986):  
Foglio 9, Particella 128, sub 4, Classe 2, CAT. C/6, Cons. 38 mq, via Poiano 77 piano  
T;

b. Variazione del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario:

Foglio 9, Particella 128, sub 4, Classe 2, CAT. C/6, Cons. 38 mq, Rendita 100,09 € €  
193.800, via Poiano 77 piano T;

c. Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dati superficie:

Foglio 9, Particella 128, sub 4, Classe 2, CAT. C/6, Cons. 38 mq, Superficie 45 mq,  
Rendita 100,09, via Poiano 77 piano T;

d. Variazione del 31/08/2021 Pratica n. VR0124751 in atti dal 31/08/2021  
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 60357.1/2021):

Foglio 86, Particella 128, sub 4, Classe 2, CAT. C/6, Cons. 38 mq, Superficie 45 mq,  
Rendita 100,09, via Poiano 77 piano T;

## CATASTO TERRENI

Comune di Verona(VR)

**Foglio 86 particelle graffate 128 – ENTE URBANO**

a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 10/04/1974:

Foglio 86, Particella 128, ENTE URBANO, Superficie 30 centiare

**Foglio 86 particelle graffate 129 – ENTE URBANO**

b. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 10/04/1974:

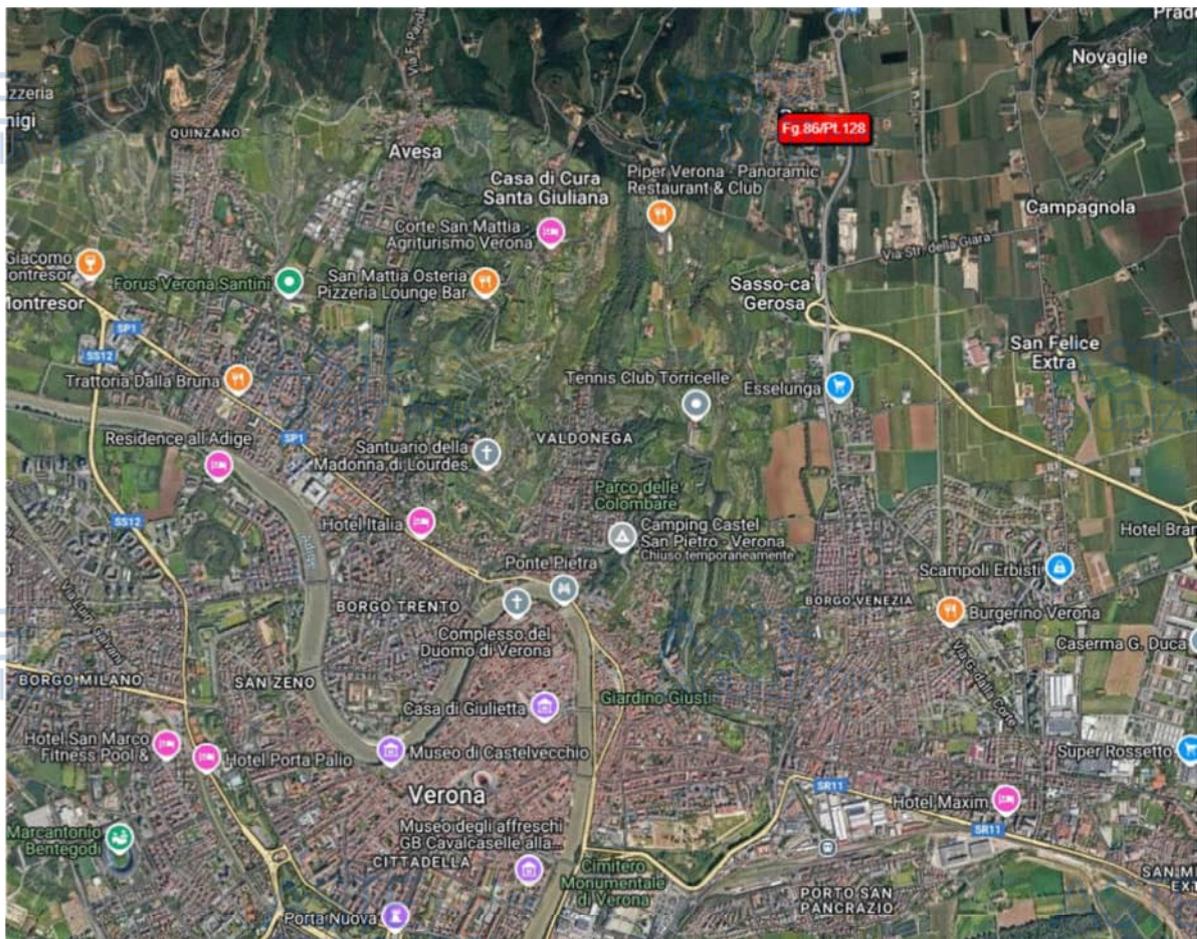
Foglio 86, Particella 129, ENTE URBANO, Superficie 50 centiare

### D.1.3. Descrizione dei beni

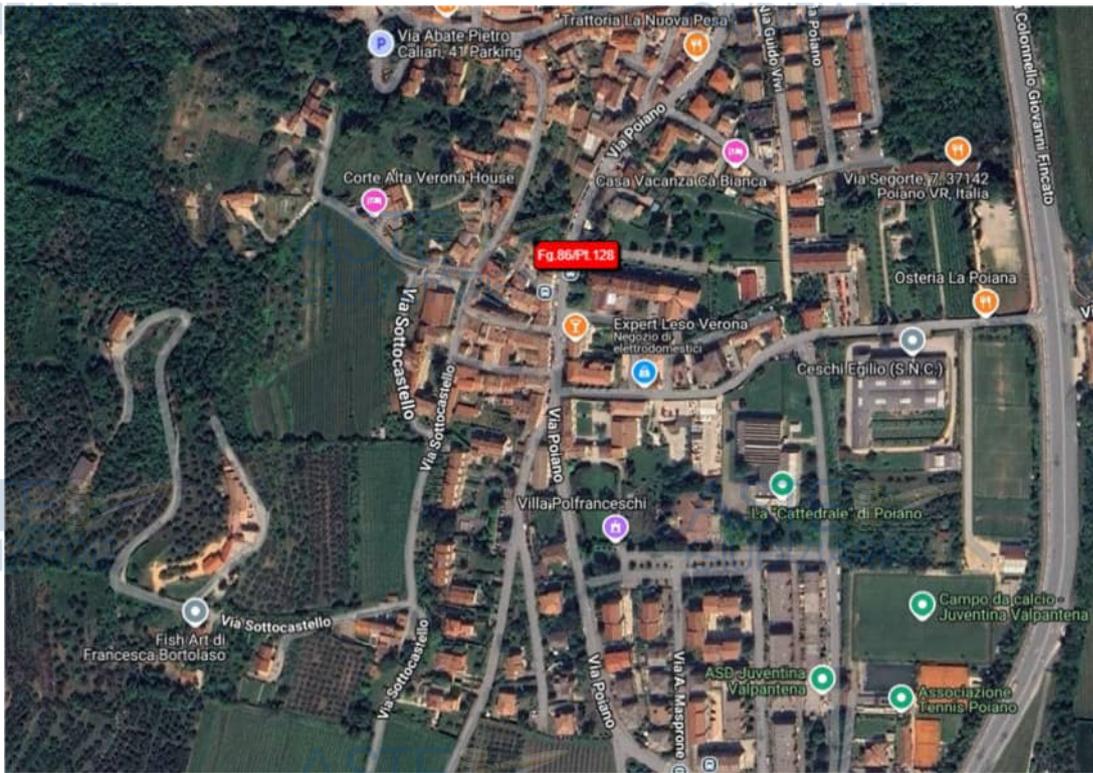
#### D.1.3.1. Contesto

Il compendio si colloca nel Comune di Verona, frazione Poiano, che dista circa otto chilometri a nord dal centro della città di Verona.

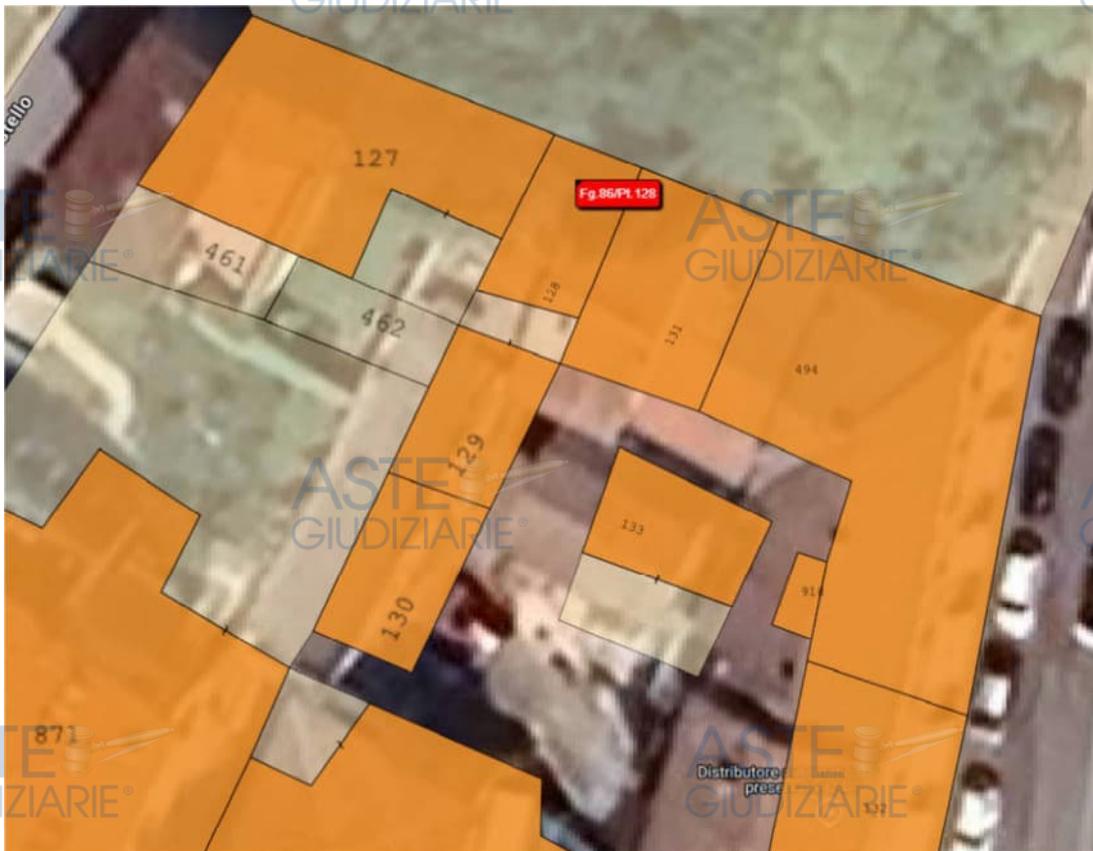
Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona



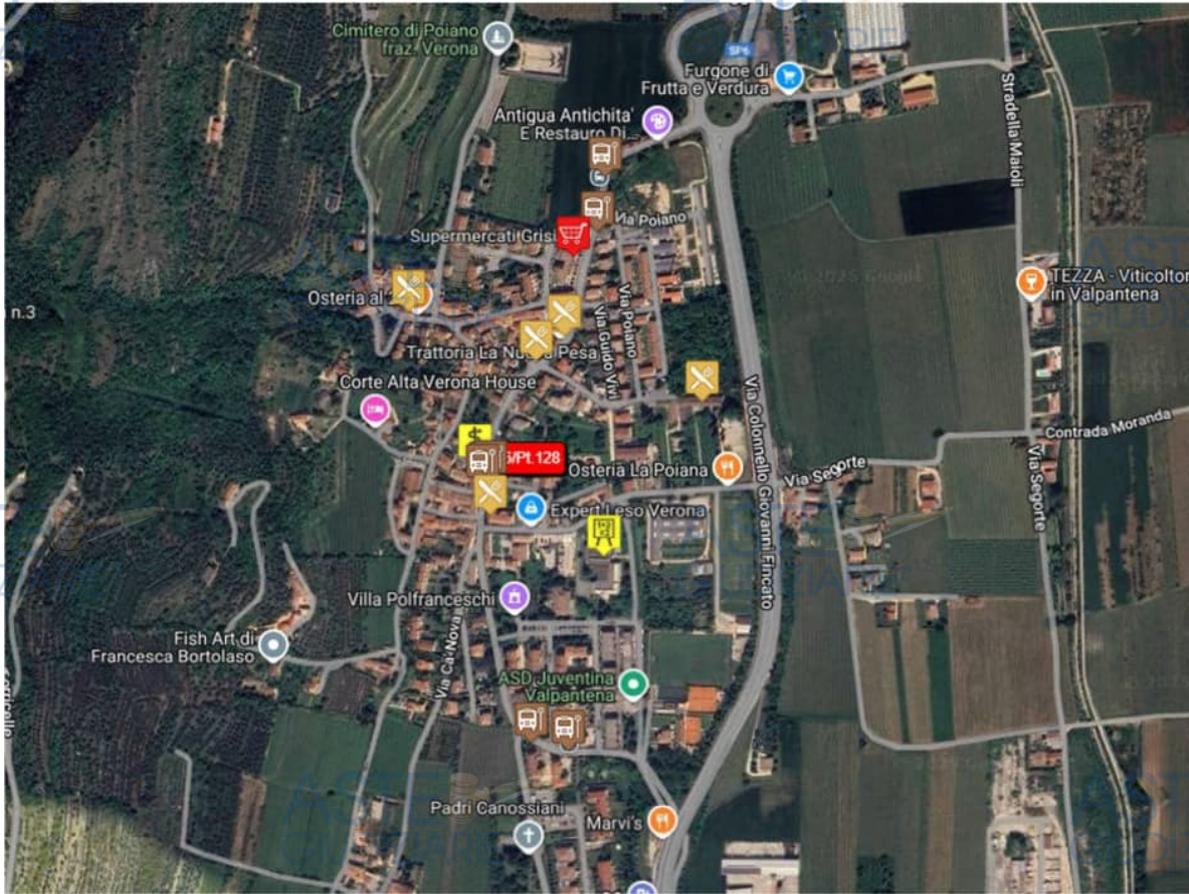
Individuazione dell'immobile nella frazione di Poiano



Individuazione della part. 128-129 – estratto da Formaps

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.l. n. 325/2024 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea Rebecchi  
Avvocato Maria Enrica Trivelli



Individuazione dei servizi nel raggio di 1000 m - Estratto da ForMaps

**Ricerca punti di interesse (POI)**

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio **Overpass API** basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza **Open Data Commons Open Database License (ODbL)** dalla **OpenStreetMap Foundation (OSMF)**.

Scuole  
 Luoghi di ristoro  
 Banche  
 Salute  
 Svago e cultura  
 Centri commerciali  
 Trasporti  
 All'aperto

Cerca nel raggio di 1000 m dal centro della mappa

Cerca    Resetta la ricerca

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	1
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	7
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	2
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	14
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	0

La zona in cui sorge il compendio è ben servita da servizi raggiungibili facilmente.

Tribunale di Verona:  
 Giudice:  
 Esperto stimatore:  
 Custode:

E.I. n. 325/2024 R.E.  
 dott.ssa Paola Salmaso  
 arch. Andrea Rebecchi  
 Avvocato Maria Enrica Trivelli

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

#### Unità abitativa e pertinenze:

Il compendio è sito nel Comune Verona, precisamente nella frazione denominata Poiano, ed è composto da unità abitativa, posta al piano primo di un edificio, in linea, di due piani fuori terra (foglio 86 part. 128-129 subb 3-2), e un autorimessa fuori terra (part. 128 sub 4) sito in via Poiano al civico 77.

Il compendio, edificato nei primi anni del novecento, fa parte di un antica corte. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

L'accesso avviene da via Poiano al civico 77. L'abitazione, di tipologia in linea, è affacciata a nord e principalmente ad est, ed è così composta: al piano primo, raggiungibile da scala interna, ingresso e corridoio di distribuzione sul lato ovest; ad est si sviluppano i locali di abitazione. La zona giorno è composta da ampio soggiorno illuminato da lucernario, pranzo, cucina, un servizio igienico e un locale guardaroba. La zona notte di due camere e un bagno. Completano il compendio, due balconi, rivolti ad est, accessibili da una camera e dalla cucina. Nel vano scale è presente piccola scala a chiocciola che conduce al lastrico solare soprastante il soggiorno. Al piano terra, oltre all'accesso al vano scale, si trova un'autorimessa coperta. I pavimenti in marmette e ceramica, i rivestimenti in ceramica, i serramenti in legno senza vetrocamera. La schermatura solare avviene tramite ante ad oscuro. Tutte le finiture risalgono agli anni sessanta-settanta del novecento. L'immobile versa in scadente stato di conservazione. Evidente la mancanza di interventi di manutenzione nel corso degli anni. Si rileva infiltrazione di acqua piovana dal lucernario. L'impianto elettrico non è a norma così come l'impianto di riscaldamento.

Lo stato di conservazione generale è scadente.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.







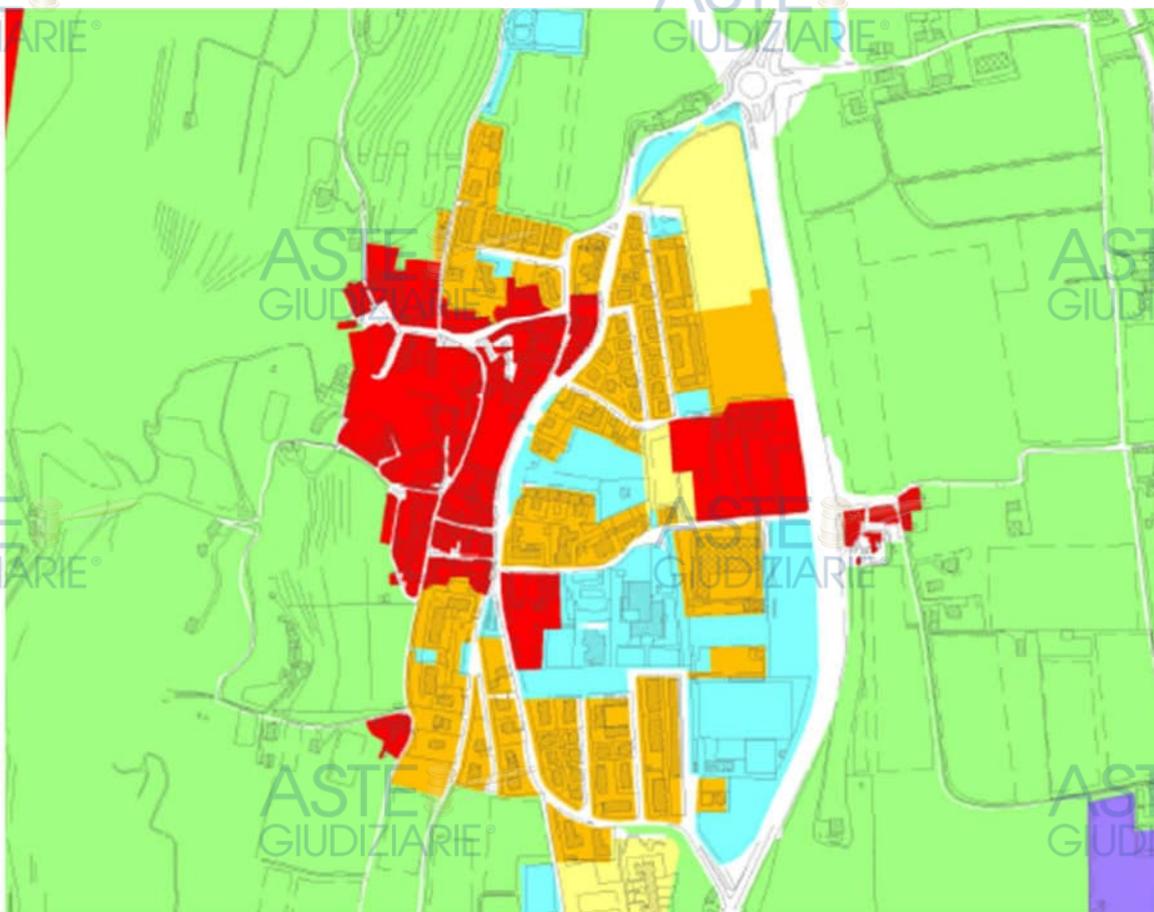


#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Verona Variante n. 29, Approvato con D.C.C. n° 19 del 05.04.2022 Adottato con D.C.C. n° 42 del 28.07.2021

In Zona Territoriale Omogenea A Centri storici

#### PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 2 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE



Confine comunale

Zone Territoriali Omogenee ZTO ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68



A

PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 1 VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE

265 PI Vigente Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

07/02/2025 08:56:27

Comune di Verona

utente anonimo  
accesso limitato

241 utenti collegati

ENTRA

RISERLEZIONA

MENU

CAMMINA MAPPA

6 LIVELLI SELEZIONATI

ATTIVA TUTTI I LIVELLI

RICARICA MAPPA

APRI SOLO

**Art. 27 - Vincolo Paesaggistico**  
Art. 27 Beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - 2° Vincolo Collina

APRI SOLO

**Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2**  
Art. 31 Vincolo sismico classe 2 -

APRI SOLO

**Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi**  
Art. 39 Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi -

APRI SOLO

**Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi**  
Art. 43 - Unità C: vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata -

APRI SOLO

**Art. 52 - Aeroporti-Fasce di Rispetto**  
Art. 52 Infrastrutture della mobilità: aeroporti -

APRI SOLO

**Art. 27 - Vincolo Paesaggistico**  
Art. 27 Beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - 2° Vincolo Collina

APRI SOLO

**Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2**  
Art. 31 Vincolo sismico classe 2 -

APRI SOLO

**Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi**  
Art. 39 Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi -

APRI SOLO

**Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi**  
Art. 43 - Unità C: vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata -

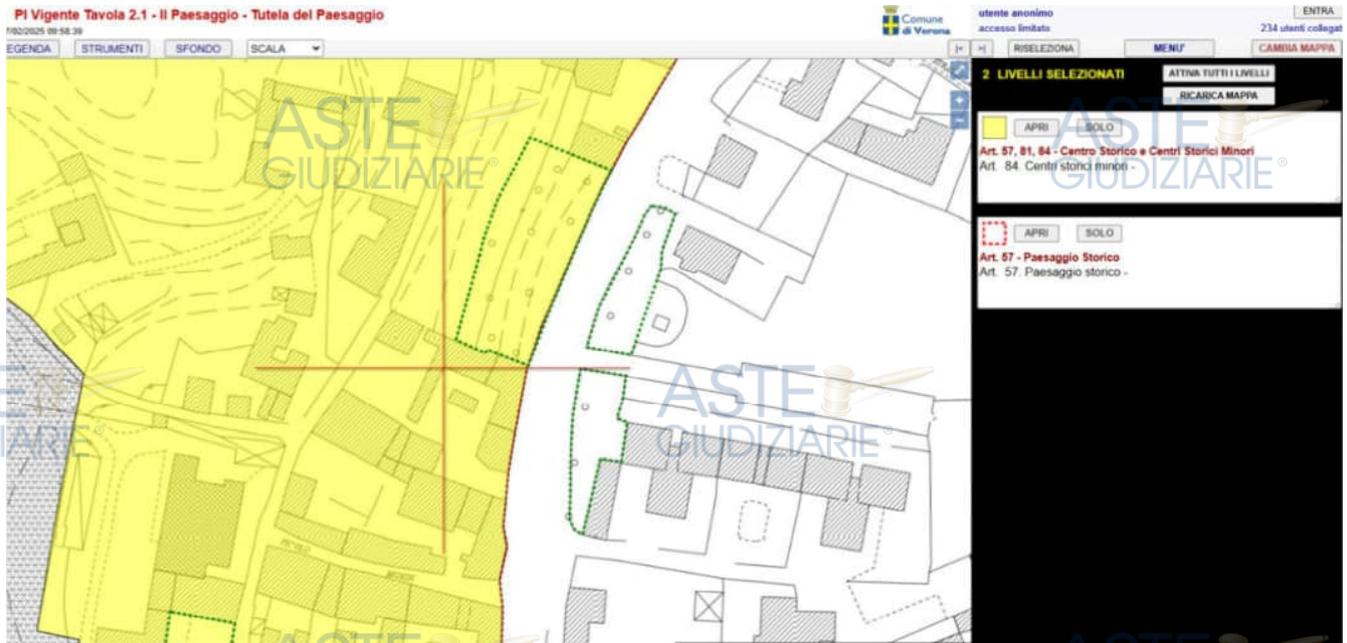
APRI SOLO

**Art. 52 - Aeroporti-Fasce di Rispetto**  
Art. 52 Infrastrutture della mobilità: aeroporti -

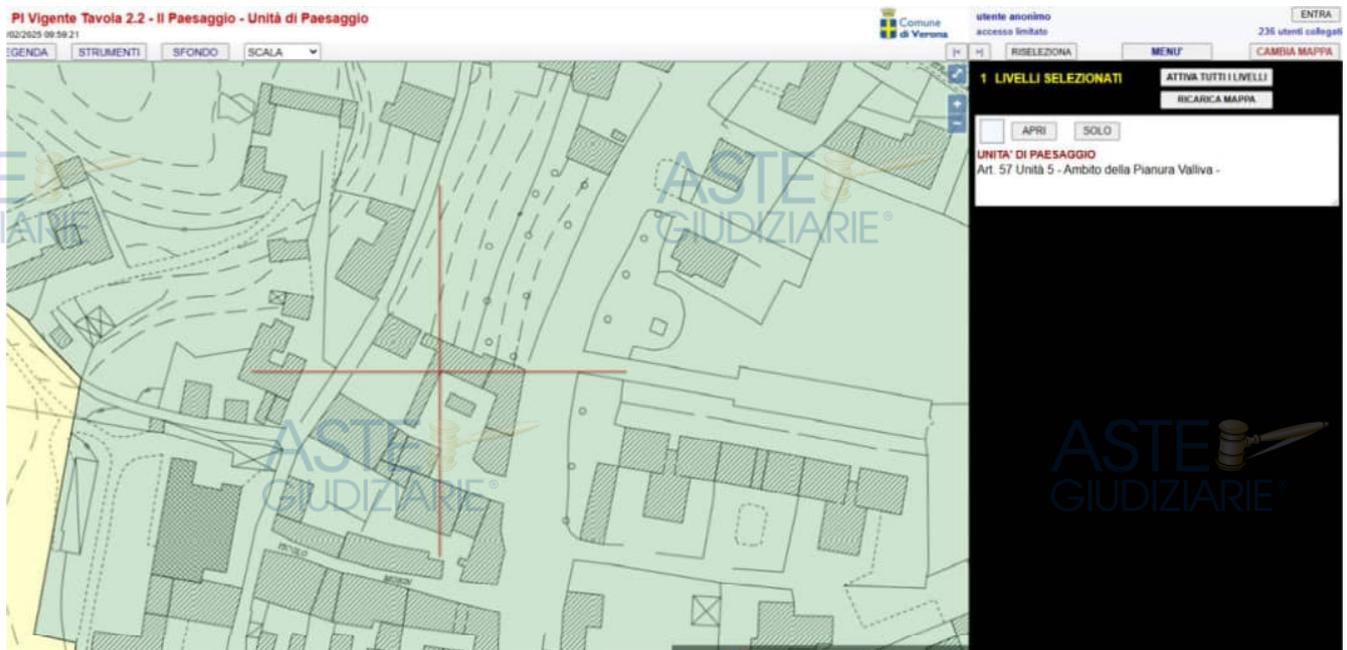
Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

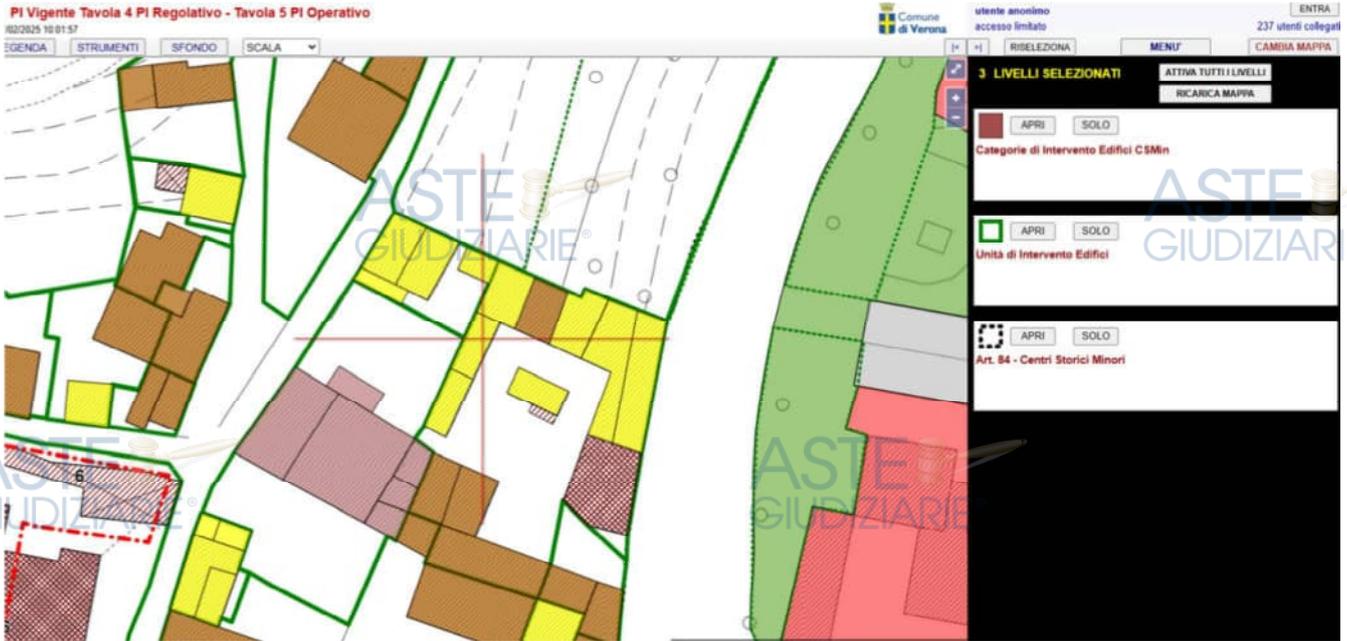
E.l. n. 325/2024 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea Rebecchi  
Avvocato Maria Enrica Trivelli

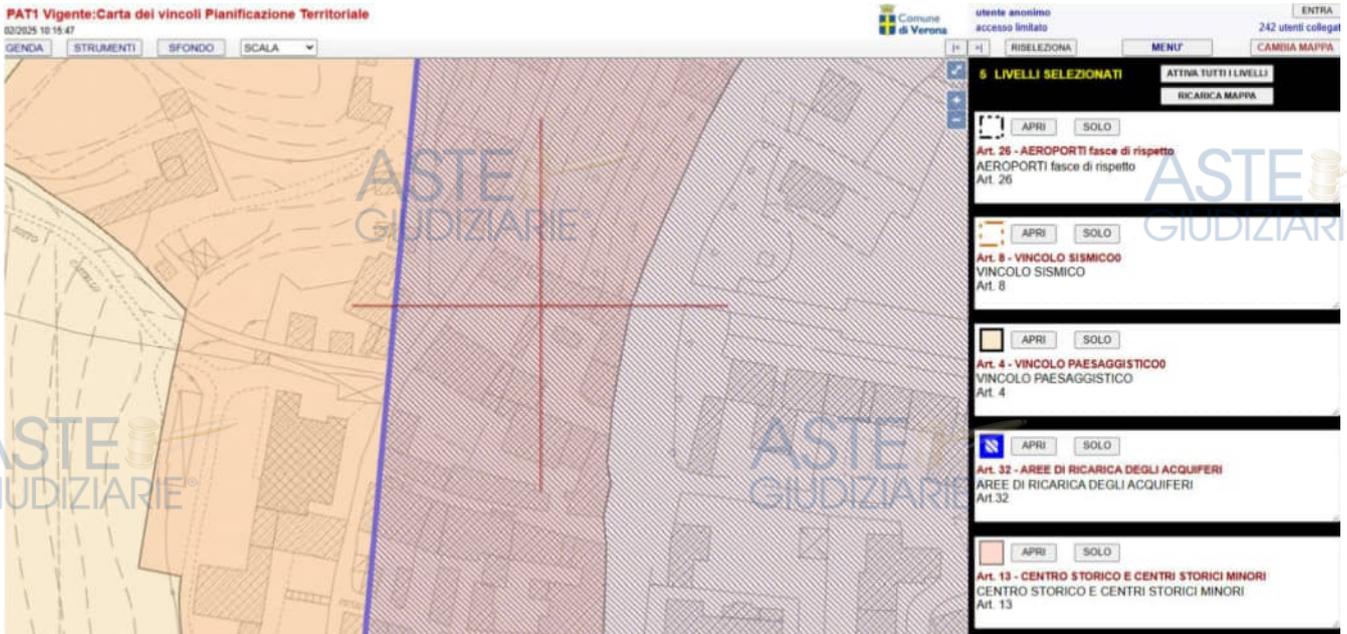
P.I. TAVOLA 2.1 TUTELA DEL PAESAGGIO



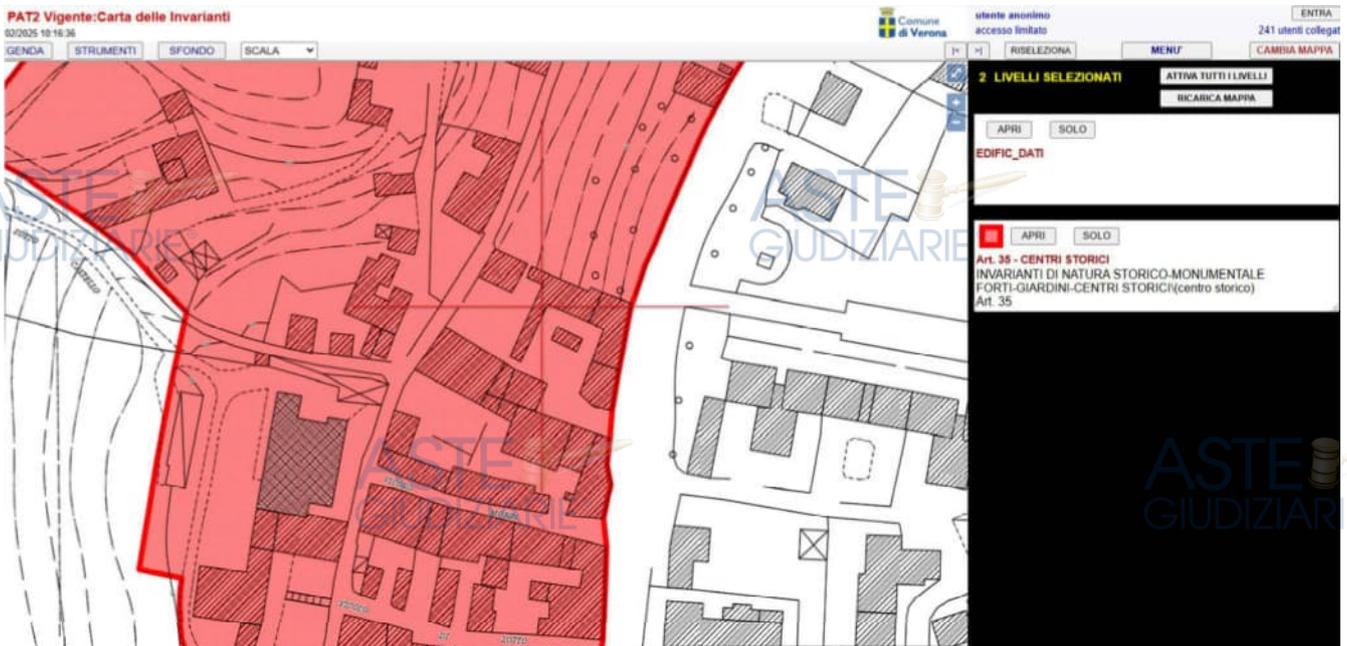
P.I. TAVOLA 2.2 UNITA' DEL PAESAGGIO

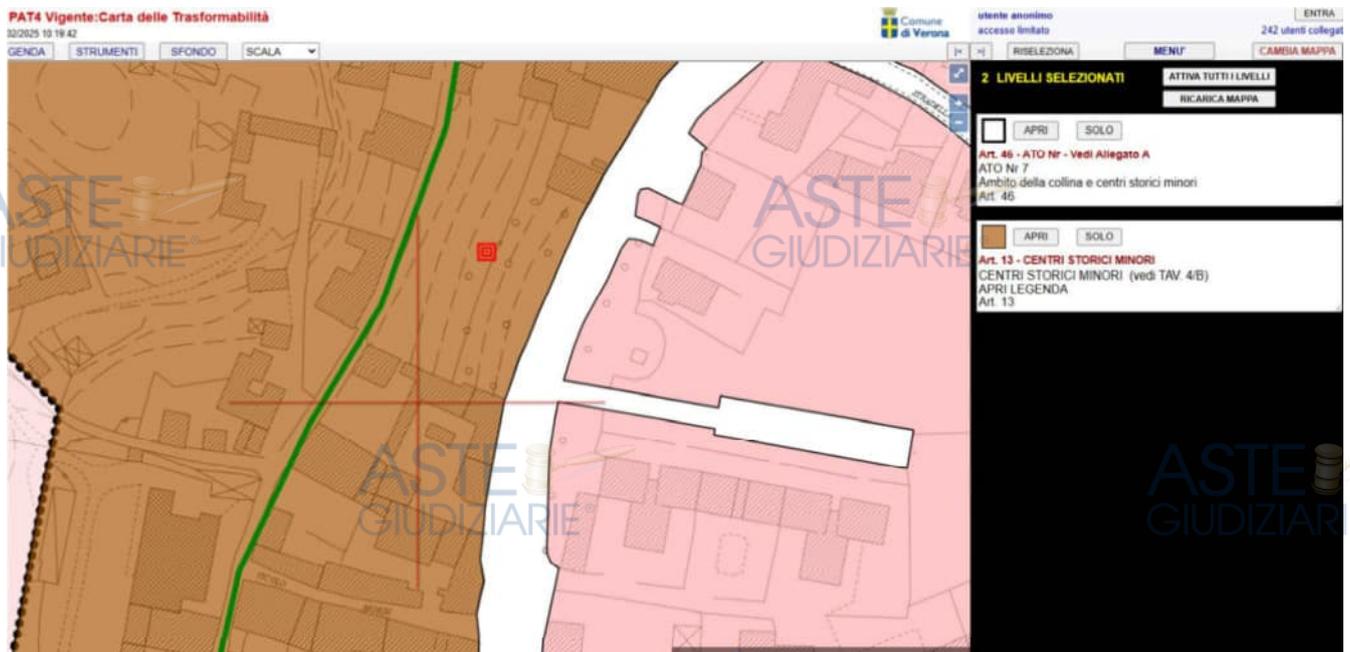
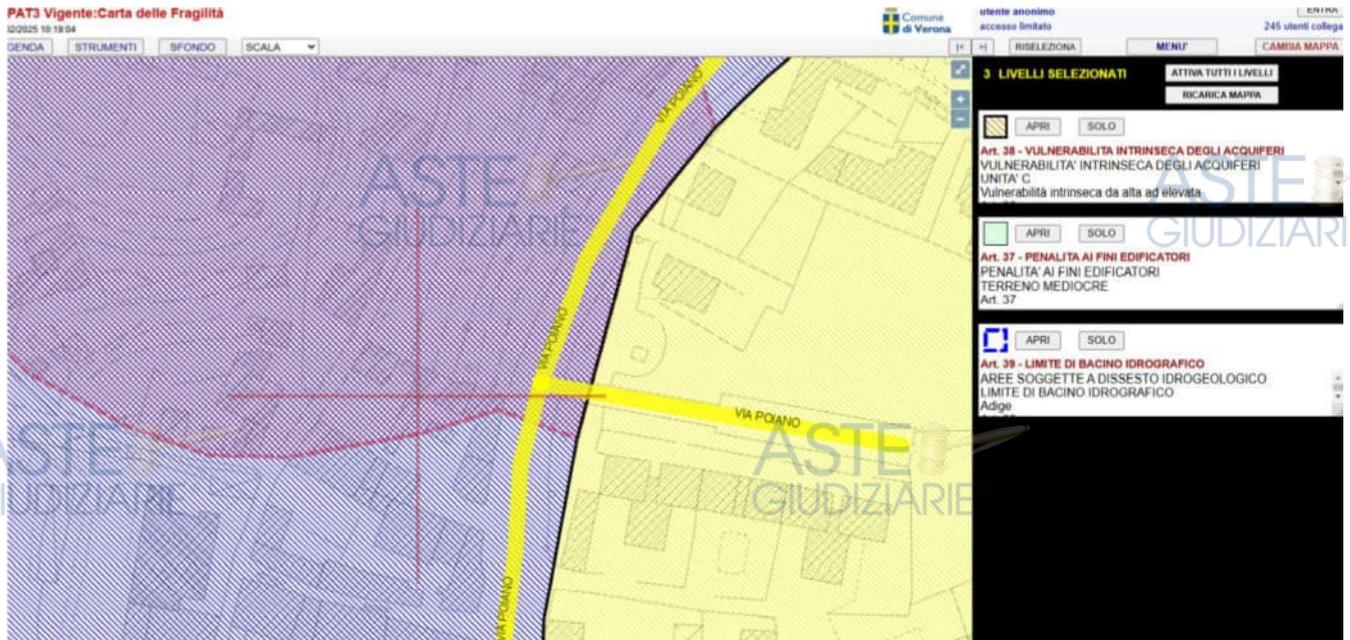






P.A.T. CARTA DELLE INVARIANTI





P.A.T. CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ - CENTRI STORICI MINORI



D2

Scheda -B Provincia di : Verona  
Comune di : Verona

Consistenza patrimonio immobiliare - beni ambientali  
Frazione BIANCO Località BIANO Via/P.zza BIANO  
Scheda unità edilizia (codice) 00-05-D N. 77 Mappale 128-129

Edificio Individuato ai sensi:  
L. 1089/39   
L. 1497/39   
L.R. 24/85   
Altro ART. 24

Classificazione storica  
Centro storico   
Centro storico minore   
Nucleo rurale storico   
Altro

Tipologia  
Isolato   
In linea o pseudolinea   
A corte   
A schiera   
Edilizia specialistica (scuole, caserma, chiesa)

Proprietà:  
Pubblica   
Religiosa   
Privata   
Militare   
Altro

Contesto ambientale

	tipo	mat. 1	mat. 2
Affaccio suolo pub.	1		
Affaccio suolo pub.	2		
Affaccio suolo pub.	3		
Affaccio suolo pub.	4		
Scoperto interno			
Scoperto esterno	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>2</u>	<u>5</u>
Scoperto a dest. Agri.			
Recinzione			
Altro			

Elementi caratterizzanti

	tipo	materiali	colore
Logge			
Balconi			
Portici	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>3</u>	<u>22</u>
Ballatoi			
Parasmenti			
Comici	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>12</u>	<u>3</u>
Basamenti	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>12</u>	<u>10</u>
Chius. est. P.T.	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>2</u>	<u>10</u>
Chius. est. atr. P.	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>5</u>	<u>10</u>
Altro <u>PORTONE GARAGE</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>2</u>	<u>8</u>
		<u>25</u>	

Epoca impianto:  
Anno   presente da:  
cat. Napoleonico   
cat. Austriaco   
cat. Aust. - Ital.   
cat. Attuale

Interventi successivi: (solo se scartato da documentazione)  
Anno    
Danni bellici   
Ristrutturazioni   
Restauri   
Superfazioni recenti

Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali	Strutture orizz. e di tetto	Manti di copertura	Stato di conservazione	Stato di cons. comples.
Muratura tufacea <input checked="" type="checkbox"/>	Ferro <input type="checkbox"/>	Coppi <input type="checkbox"/>	Buono <input checked="" type="checkbox"/>	Buono <input type="checkbox"/>
Cotto <input type="checkbox"/>	C.A. <input type="checkbox"/>	Tegole <input type="checkbox"/>	Mediocre <input checked="" type="checkbox"/>	Mediocre <input checked="" type="checkbox"/>
Ciotolo di fiume <input type="checkbox"/>	Latero Cem. <input type="checkbox"/>	Lamiera <input type="checkbox"/>	Cattivo <input type="checkbox"/>	Cattivo <input type="checkbox"/>
Altro <input type="checkbox"/>	Legno <input type="checkbox"/>	Altro <input checked="" type="checkbox"/>		

Dati metrici  
h. mt. 6 volume mc 210 superf. mq 140 aree di pert. mq CORTE COMUNE

Destinazione D'uso		Interrato	PT	1P	2P	3P	4P	5P	6P	nP
Originaria			41	41						
Attuale			42	41						

**Particolari di rilievo**

Architettonico BASAMENTO IN PIETRA - CONTORNI FORI IN PIETRA

Scultoreo \_\_\_\_\_

Pittorico \_\_\_\_\_

Allegati : \_Foto  piante  documenti d'archivio

**Descrizioni**

Previsione attuale di tutela ZONA 16 M PRG

Altre indicazioni \_\_\_\_\_





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

codice n°

0405D



L'attuale destinazione risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.l. n. 325/2024 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea Rebecchi  
Avvocato Maria Enrica Trivelli

37 / 51

### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II. Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali, salvo lievi difformità interne.

Si potranno aggiornare le planimetrie a seguito di pratica edilizia in sanatoria.

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

**UNITA' ABITATIVA F. 86 partt. 128-129 – Via Poiano, civico 77**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato anteriormente al 1967, come dichiarato nell'atto di compravendita; precisamente edificato tra l'anno 1817 e l'anno 1907, come indicato nello Strumento Urbanistico Vigente.

Dalle ricerche effettuate, presso l'archivio del Comune di Verona, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia 6002-73
- Concessione Edilizia 1945-84
- Condono Edilizio 557-94-0
- Abitabilità del 28/07/1976
- Abitabilità del 04/12/1998

di cui si estrae copie, allegate alla perizia.

Dal raffronto, tra lo stato dei luoghi e i Titoli abilitativi, si riscontrano lievi difformità distributive interne, sanabili con pratica edilizia.

## D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 13/02/2025, risultavano liberi da persone. Presenti arredi.

Andrea Rebecchi

Oggetto: **Esecuzione immobiliare 325/2024**

In risposta alla sua richiesta del 07.02.2025 prot. 27002 si comunica che, relativamente agli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere.

Si precisa che soltanto dal 25.06.2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, affitto e comodato, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.

Cordiali saluti.



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

Non si rilevano atti 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**

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00

costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le

- **Ipoteca volontaria n. 4365 del 03/06/2011**

**favore:** BANCA POPOLARE DI VERONA-S. GEMINIANO E S. PROSPERO con sede in Verona, (domicilio ipotecario eletto: Verona P.zza Nogara 2) e

**contro** [REDACTED]

[REDACTED] (entrambi nel ruolo di debitori ipotecari), [REDACTED] (terzo datore di ipoteca); per Euro 257.000,00 di cui Euro 170.751,96 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Fauci Domenico, Notaio in Verona, in data 23/05/2011 rep.61861/14515.

- **Pignoramento Immobiliare n. 40135 del 24/12/2024**

**favore:** AURELIA SPV S.R.L. con sede in Roma (RM), (richiedente: AURELIA SPV S.R.L., VIA CURTATONE N. 3 ROMA) e

**contro:** ..... [REDACTED]

██████████ Pubblico Ufficiale: UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE DI VERONA  
del 22/11/2024 rep.9183.

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno

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

Nessuno

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

Non sono presenti diritti di prelazione per i beni oggetto della presente  
Esecuzione immobiliare.

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

Non vi sono oneri condominiali

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio  
dell'attività d'impresa

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

Il compendio non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata

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

Non sono state pignorate quote indivise

**D.1.13. Valutazione del lotto**

**D.1.13.1. Consistenza**

Il lotto si compone di residenza posta al piano primo, facente parte di un edificio in linea, di due piani fuori terra, edificato nei primi anni del secolo scorso. L'accesso avviene da via Poiano al civico 77.

La superficie commerciale complessiva, arrotondata, è pari a 184 mq.

Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	misto	setti murari	-	assente
solai	laterizio- legno	travetti	-	assente

**Tabella delle componenti edilizie e costruttive**

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura		scadenti	
infissi esterni	legno	a battente	scadenti	
oscuramenti	legno	Ante ad oscuro	scadenti	
muri interni	laterizio	tramezze	-	
pavimentazione interna	Marmette/ceramica	piastrelle	mediocri	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	mediocri	

Gli impianti elettrici sono presenti sottotraccia; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto di riscaldamento a termosifoni e caldaia.

Gli impianti, dovranno essere messi a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

#### **D.1.13.2. Criteri di stima**

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato, del compendio immobiliare in esame, così come definito dal Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76, *«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»*), le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione 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 sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame. La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della 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 dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Verona - Edilizia Privata. I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di proprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo 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 da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno raggugliate con i coefficienti di riduzione.

Calcolo della sup. commerciale coefficienti di riduzione:

100% locali di abitazione

25% balconi e terrazze scoperte

35% balconi e terrazze coperte

35% patii e porticati

80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)

60% verande (senza finiture)

15% giardini di appartamento

10% giardini di ville e villini

25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)

35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)

45% box (in autorimessa collettiva)

60% box (collegato ai vani principali)

50% box (non collegato ai vani principali)

35% posto auto coperto

20% scoperto

80% mansarde abitabili (h. media 2.40)

35% sottotetti non abitabili

60% locali interrati abitabili (taverne min. h 2.40)

60% locali interrati non abitabili

15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

### D.1.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

#### Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>UNITA' ABITATIVA PART. 128-129 SUB 2-3</b>				
<b>piano primo</b>				
soggiorno	31,55	27,72	1,00	31,55
guardaroba	10,81	7,55	1,00	10,81
bagno	6,14	4,20	1,00	6,14
corridoio	17,94	12,92	1,00	17,94
pranzo	19,38	16,38	1,00	19,38
cucina	12,41	10,47	1,00	12,41
camera	10,06	8,43	1,00	10,06
bagno	6,90	5,60	1,00	6,90
camera	20,63	14,90	1,00	20,63
balcone	3,20		0,25	0,80
balcone	3,94		0,25	0,99
<b>piano secondo</b>				
lastrico solare	58,63	46,38	0,25	14,66
<b>piano terra</b>				
area scoperta pertinenziale	7,40	7,60	0,10	0,74
vano scale	12,00	8,41	1,00	12,00
<b>AUTORIMESSA PART 128 SUB 4</b>	39,12	31,76	0,50	19,56
<b>Totale superficie commerciale arrotondata</b>			<b>mq</b>	<b>184,00</b>

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al primo semestre 2024:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Suburbana/POIANO, QUINTO, MONTORIO, VALPANTENAE, VALSOGARDO

Codice di zona: L1

Microzona catastale n.: 3

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	1850	L	6	7,5	L
Bio	NORMALE	600	900	L			
Vile e villette	NORMALE	1650	2450	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Bio, l'indirizzo ed il Subintorno non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio di N°15 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per la residenza nella medesima zona, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 1° semestre 2024 è pari a € 1.625,00/mq.

Tuttavia, considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, al quale applicare le dovute riduzioni.

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata 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 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 sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.l. n. 325/2024 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea Rebecchi  
Avvocato Maria Enrica Trivelli

A tale scopo si sono analizzate inserzioni immobiliari-proposte di vendita e comparabili per immobili, di medesima categoria e ubicazione, venduti nell'arco di alcuni anni.

Si riportano comparabili estratti dal sito Formaps-ricercacompravendite

ORDINE DATI ATTO N. 16159

STATO (DATI)

DATA INNESSIONE: 09/03/2023 11:36:59  
 IMPORTO: 80.000,00 Euro  
 IMMOBILI: 1  
 TERRENI: 0  
 TOTALE IMMOBILI: 1  
 ID: 2149138

DATI ATTO

ANNO STIPULA: 2023  
 MESE STIPULA: 4  
 PREZZO: 80.000,00 Euro  
 TERRENI: 0  
 TOTALE IMMOBILI: 1  
 ID: 2149138

ACQUISTA PDF ROGITO

ACQUISTA PDF ROGITO

ACQUISTA PDF ROGITO

ACQUISTA PDF ROGITO

ATTO COMPOSTO DA 1 IMMOBILI (1 FABBRICATI E 0 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati.

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria / Qualità	Consistenza	Zona Onni
825447	VERONA (VR)	55	432		Via Corona Orfini 8 Guarna, SD	A.2 - Abitazione economica	147,00 mq	E1

POSIZIONE DEI FABBRICATI

STREET VIEW

ORDINE DATI ATTO N. 16160

STATO (DATI)

DATA INNESSIONE: 09/03/2023 11:40:23  
 IMPORTO: 285.000,00 Euro  
 IMMOBILI: 2  
 TERRENI: 0  
 TOTALE IMMOBILI: 2  
 ID: 969452

DATI ATTO

ANNO STIPULA: 2019  
 MESE STIPULA: 6  
 PREZZO: 285.000,00 Euro  
 TERRENI: 0  
 TOTALE IMMOBILI: 2  
 ID: 969452

ACQUISTA PDF ROGITO

ACQUISTA PDF ROGITO

ACQUISTA PDF ROGITO

ACQUISTA PDF ROGITO

ATTO COMPOSTO DA 2 IMMOBILI (1 FABBRICATI E 1 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati.

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria / Qualità	Consistenza	Zona Onni
4279463	VERONA (VR)	127	466	5	VIA POSANG, 37	A.3 - Abitazione economica	10,50 vani	E1

POSIZIONE DEI FABBRICATI

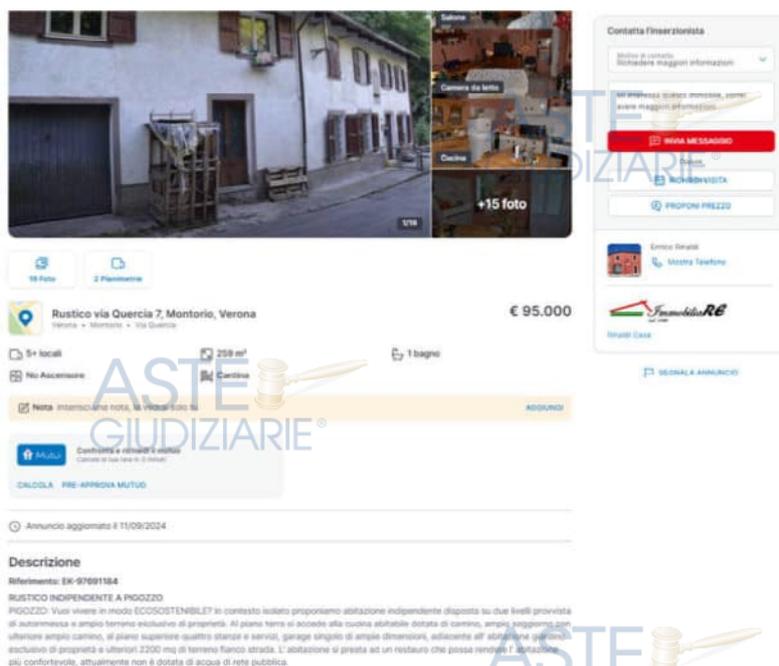
STREET VIEW

Tribunale di Verona:  
 Giudice:  
 Esperto stimatore:  
 Custode:

E.l. n. 325/2024 R.E.  
 dott.ssa Paola Salmaso  
 arch. Andrea Rebecchi  
 Avvocato Maria Enrica Trivelli

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili venduti, per tipologia, stato di conservazione e ubicazione assimilabili all'immobile pignorato assimilabili all'immobile pignorato, si rileva un valore medio pari a € 820,00/mq

Si riportano inserzioni riferite a proposte di vendite da sito immobiliare.it



Contatta l'intermediario

Indirizzo di contatto  
Richiedere maggiori informazioni

Invia messaggio

Richiedi visita

Proponi prezzo

Ente fiscale  
Mostra location

Visualizza

SEGNALA ANUNCIO

18 Foto 2 Planimetrie

Rustico via Quercia 7, Montorio, Verona  
Verona • Montorio • Via Quercia

€ 95.000

5+ locali 208 m<sup>2</sup> 1 bagno

No Ascensore

Nota intercomunale nota, in via pubblica

Calcola PRE-APPROVA MUTUO

Annuncio aggiornato il 11/09/2024

**Descrizione**

Riferimento: EK-97891184

RUSTICO INDIPENDENTE A POGGIOZZO

POGGIOZZO: Vuol vivere in modo ECOSOSTENIBILE in contesto isolato proponiamo abitazione indipendente disposta su due livelli provvista di autonomia e ampio terreno esclusivo di proprietà. Il piano terra si accede alla cucina abitabile dotata di camino, ampio soggiorno con ulteriore ampio camino, il piano superiore quattro stanze e servizi, garage singolo di ampie dimensioni, adiacente all'abitazione per esclusivo di proprietà e ulteriori 2200 mq di terreno fianco strada. L'abitazione si presta ad un ristorante che possa ricevere 7 persone più confortevole, attualmente non è dotata di acqua di rete pubblica.

In particolare, si fa riferimento al comparabile di immobile venduto, nell'anno 2019, proprio in via Poiano, nelle immediate all'immobile oggetto di procedura esecutiva. Il prezzo di vendita è pari a 285.000 per 265 mq di abitazione, terra cielo, ristrutturata alla fine degli anni novanta del secolo scorso e il primo decennio degli anni duemila. Il valore al metro quadro risulta pari a € 1075,47.

Si ritiene di adottare, pertanto, tale valore di riferimento, a cui applicare le dovute correzioni, tenuto conto dello stato di conservazione e dell'andamento del mercato immobiliare nella zona di riferimento, e delle caratteristiche intrinseche del bene.

**D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

**UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE:**

Valutazione ponderata (mq 184,00 x € 1075,47)	€ 197.886,48
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 19.788,64
b) Sanatoria edilizia, comprensiva di sanzioni e spese tecniche	€ 4.000,00
c) Regolarizzazioni catastali	€ 1.000,00
d) Decurtazione stato di conservazione e reale andamento del mercato immobiliare 30%	€ 59.365,95
e) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>€ 113.000,00</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 113.000,00**

(valutazione di stima ponderata pari a € 614,00/mq)

Per le seguenti quote:

.....per quota di PIENA PROPRIETA' 4/6 pari a € 75.333,00

..... per quota di PIENA PROPRIETA' 2/6 pari a € 37.666,00

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, 14/03/2025

L'esperto stimatore  
arch. Andrea Rebecchi



**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. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte