

PERIZIA DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare

RGE 330/2024

Giudice

Dott. Attilio Burti

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte eseguita

Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

VALENTINA MARINELLI avvocato – valentina.marinelli@studiolegaleperini.it – 045 5117924

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Valentina Marinelli avvocato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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.....	7
D.1.3.1.	Contesto.....	7
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.....	9
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.....	11
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	12
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	12
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	12
D.1.8.	Vincoli e oneri giuridici.....	12
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a spese e cura della procedura.....	12
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	13
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	14
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobili.....	14
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	14
D.1.10.	Immobile ai fini fiscali della vendita.....	14
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	14
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	15
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	15
D.1.13.1.	Consistenza.....	15
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	16
D.1.13.3.	Stima.....	16
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	19
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	20



**A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

<b>Procedura</b>	RGE 330/2024
<b>Lotto</b>	UNICO
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento in condominio Sup. commerciale abitazione sub 22 mq. 191 Sup. commerciale taverna sub 23 mq. 33 Sup. commerciale autorimessa sub 17 mq. 10 Sup. commerciale autorimessa sub 18 mq. 7
<b>Ubicazione</b>	Verona (VR), Via Catalani Alberto 3
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 211, partic. 53: - sub 22, A/2 - sub 23, C/2 - sub 17, C/6 - sub 18, C/6
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 382.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Abitato dai proprietari esecutati
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	Si
<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 E. I. n. 330/2024 R. E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Valentina Marinelli avvocato

**B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

Il pignoramento a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], contro

, e

[REDACTED], trascritto a Verona in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P.

colpisce i seguenti beni:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, Fg. 211, partic. 53, Via A. Catalani:
- sub 8, A2 abitazione di tipo civile, cons. vani 9,5,
- sub 17, C6 autorimessa, cons. mq. 19,

- sub 18, C6 autorimessa, cons. mq. 14,

in ragione della proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] della proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] e complessivamente per l'intero.

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

Trattandosi di beni con caratteristiche di unità autonoma e funzionalmente legati (autorimesse e abitazione), si propone la formazione di un unico lotto: Lotto Unico.

**D. DESCRIZIONE DEL LOTTO****D.1. LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VERONA VIA CATALANI ALBERTO 3.****D.1.1. Proprietà**

Dalla relazione notarile, Notaio [REDACTED] 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:

- [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

- [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Battista Bernardelli di Verona, in data

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Valentina Marinelli avvocato

01/07/1980 rep. 92593/4652, trascritto a Verona il 26/07/1980 ai nn. 18715 R.G. e 13849 R.P..

Precedenti proprietari:

- , proprietà per 1/1.

#### D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

In base alle certificazioni reperite i soggetti eseguiti risultano coniugi in regime di comunione dei beni e gli immobili oggetto di esecuzione risultano la loro residenza (allegato 2).

#### 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 1/2;

- , proprietà per 1/2 ;

- Foglio 211, partic. 53, Via Alfredo Catalani 3:

sub 22, cat. A/2, cl. 6, cons. vani 8,5, sup. cat. tot. mq. 196, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 187, rendita € 1.777,90, piano 3;

sub 23, cat. C/2, cl. 1, cons. mq. 70, sup. cat. tot. mq. 83, rendita € 137,38, piano S1;

sub 17, cat. C/6, cl. 5, cons. mq. 19, sup. cat. tot. mq. 21, rendita € 81,45, piano S1.

sub 18, cat. C/6, cl. 5, cons. mq. 14, sup. cat. tot. mq. 15, rendita € 60,01, piano S1.

Si precisa che gli immobili sorgono su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Verona al Fg. 211 partic. 53 ente urbano, di are 13.57.

Si precisa che, come anche fatto rilevare nella relazione notarile, in catasto è stato erroneamente riportato il nominativo e il luogo di nascita:

anziché . Si precisa che probabilmente tale errore nasce dal momento della volturazione catastale successiva al rogito. Si precisa inoltre che nelle variazioni

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Valentina Marinelli avvocato

ASTE GIUDIZIARIE

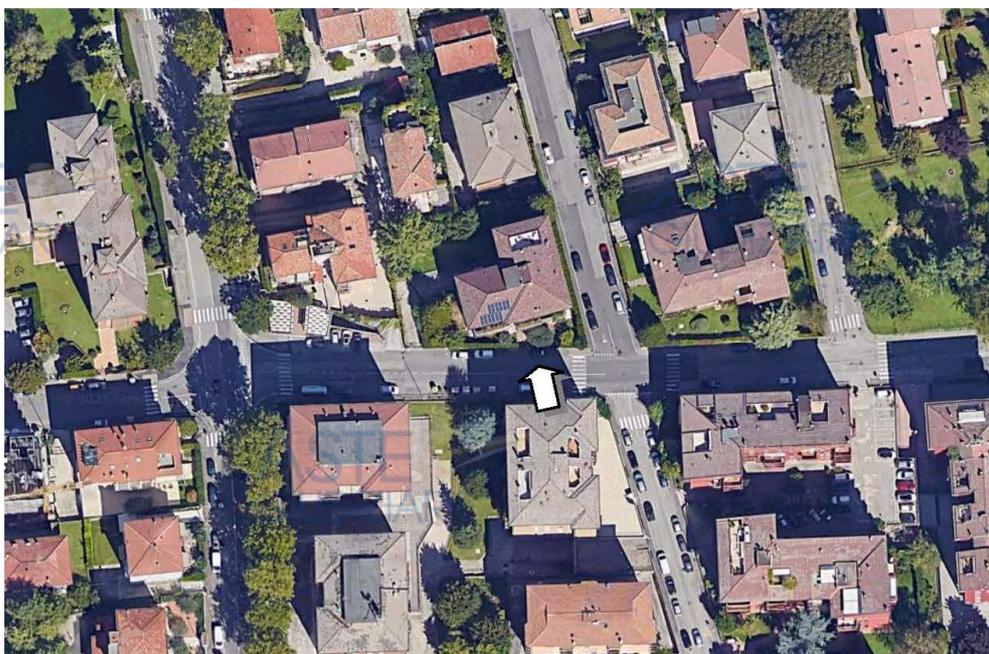
catastali effettuate dal sottoscritto perito, di seguito precisate, si è trattata la variazione planimetrica riscontrata dal sopralluogo effettuato. Non si è trattato circa il nominativo sia perché avrebbe coinvolto beni non trattati (le autorimesse) sia perché si sarebbe dovuto produrre consenso e documenti della proprietà, non a disposizione del sottoscritto perito.

ASTE GIUDIZIARIE

Si precisa inoltre che l'attuale identificazione catastale si è resa necessaria in seguito all'autorizzazione del Signor. Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 08/03/2025, su istanza del sottoscritto perito in cui si segnalava la necessità di eseguire l'aggiornamento catastale in quanto, dai vari accertamenti eseguiti presso il Comune e il Catasto, a confronto con la situazione riscontrata, è emerso che al piano interrato, nell'ambiente accessorio dell'appartamento principale, destinato a taverna, è stato realizzato un locale interno, sin dall'epoca della costruzione, oltre ad alcune altre modeste modifiche distributive sia al piano interrato che all'appartamento al terzo piano.

Pertanto il sottoscritto perito (allegati 3 e 4) ha eseguito l'adeguamento dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali attribuendo due nuovi subalterni, nelle modalità che prescrive il Catasto.

Ubicazione: Comune di Verona Via Catalani Alfredo 3.



ASTE GIUDIZIARIE

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Valentina Marinelli avvocato

Confini: In relazione alla particella 53 ai terreni da sud: partic. 138 strada pubblica Via Catalani, partic 316, partic. 52, partic. 223, partic. 51, strada pubblica Via Donizetti, partic. 115 strada pubblica Via Donizetti, partic. 211 strada pubblica Via Donizetti.

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

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

L'immobile si trova in Comune di Verona, in zona residenziale, denominata Fincato, del quartiere Borgo Venezia, ove sono presenti i servizi necessari (negozi, scuole., etc.) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

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

Trattasi di un appartamento all'interno di condominio, denominato "Condominio La Fenice", su quattro tre livelli fuori terra e un piano interrato, in Verona, Via Catalani Alfredo 3, in zona residenziale.

Il condominio risulta ultimato nel 1980 ed è costituito da un fabbricato a "L" che ospita complessivamente otto appartamenti ai vari livelli e dieci autorimesse al piano interrato ed è servito da un corpo scala condominiale in posizione centrale servito da ascensore.

Al fabbricato si perviene direttamente dalla pubblica strada Via Catalani, che si sviluppa a sud del fabbricato.

L'appartamento si trova al terzo piano, e si sviluppa principalmente sui fronti sud ed est dell'edificio, e presenta sostanzialmente finiture ed impiantistica, di tipo ordinario dell'epoca della costruzione, che si trovano in un discreto stato di manutenzione.

L'unità abitativa è composta da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina; la zona notte è composta da un lungo disimpegno che distribuisce quattro camere da letto, di cui una matrimoniale, due bagni e un ripostiglio. Sono presenti sul fronte sud due lunghi balconi; sul lato nord è presente un terzo balcone. L'appartamento consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 155, ad esclusione dei balconi, e di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 191.

Risulta incluso nel lotto un locale, al piano interrato, dedicato a taverna con bagno, cantina e angolo cottura, di circa mq. 70 netti, e superficie commerciale ragguagliata di

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Valentina Marinelli avvocato

circa mq. 33. Risultano inoltre incluse nel lotto due autorimesse che si trovano al piano interrato a cui si accede tramite rampa e corsia carraie condominiali, a cielo aperto, di circa mq. 18 e mq. 13 netti.

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale con solai in latero-cemento a travature parallele, strutture portanti in cemento armato e murature in laterizio; tamponamenti in laterizio ed intonaci tradizionali. I pavimenti sono in legno sia nella zona giorno che nella zona notte e in ceramica in cucina, nei bagni e nei balconi, come pure nel locale a taverna al piano interrato.

L'edificio è stato oggetto di recente intervento di riqualificazione energetica con il rivestimento esterno tramite cappotto termico in EPS da cm. 10 oltre l'intonaco plastico per cappotto e l'inserimento di nuovi serramenti in PVC con vetrocamera. Le protezioni esterne con avvolgibili in pvc, mentre i cassonetti sono stati coibentati. E' stata contestualmente sostituita la caldaia e installate le valvole termostatiche sui radiatori.

L'altezza netta interna dell'appartamento al terzo piano risulta di circa cm. 270, mentre le altezze del locale al piano interrato risulta di circa cm. 250, come l'altezza delle autorimesse.

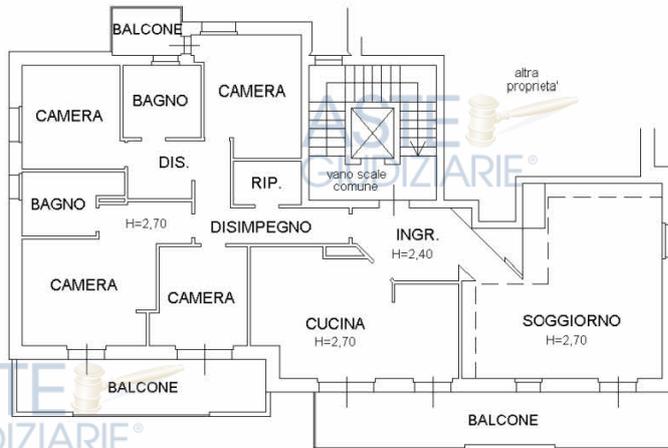
L'unità abitativa risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas ad uso domestico e per il riscaldamento e acqua) e dotata di impianti autonomi; l'appartamento è dotato di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria che si trova collocata all'interno di un armadio in cucina. Anche il locale taverna è dotato di una propria caldaia. L'impianto fognario è collegato alla fognatura comunale. Il condominio è inoltre dotato di ascensore.

### **Planimetrie degli immobili**

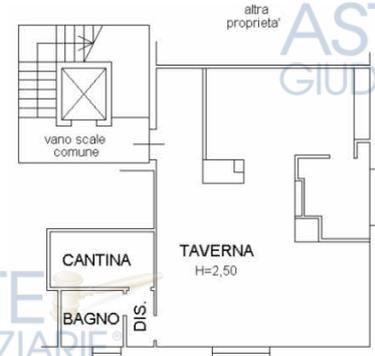
Viene di seguito riportato lo stralcio delle planimetrie catastali attualmente depositate in catasto.

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Valentina Marinelli avvocato

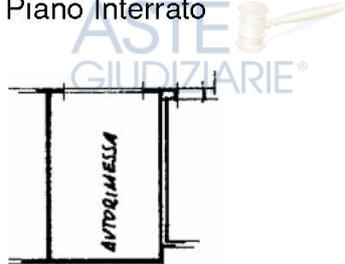
Abitazione sub 22  
Piano terzo



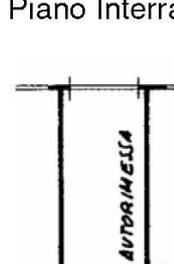
Taverna sub 23  
Piano interrato



Autorimessa sub 17  
Piano Interrato



Autorimessa sub 18  
Piano Interrato



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

I beni condominiali in comproprietà con le altre unità abitative vengono individuati nell'elenco subalterni (allegato 3) dal deposito al piano sottotetto, individuato dal sub 20. Non vengono indicati nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni il vano scala comune, l'ascensore, la rampa e la corsia carraia, il portico e il giardino al piano terra che pure risultano beni comuni non censibili. In tal senso si precisa che sarebbe necessario a livello condominiale produrre un elaborato planimetrico che individui esattamente tutte le parti condominiali e ad esse attribuisca precisi subalterni da inserire nel relativo elenco. Trattandosi di beni comuni l'iniziativa dovrà essere presa

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Valentina Marinelli avvocato

dall'assemblea condominiale. Si segnala che all'interno dell'intervento di riqualificazione, avvalendosi del superbonus 110%, sono stati installati in copertura alcuni pannelli fotovoltaici della potenza complessiva di 4,5 kw a servizio del condominio, che dovrebbero altresì essere individuati catastalmente tra le parti condominiali.

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

Gli accessi avvengono direttamente dalla strada pubblica Via Catalani. L'accesso pedonale avviene tramite percorso pedonale al piano terra che porta al vano scala comune, dotato di ascensore, attraverso un portico comune. L'accesso carraio avviene tramite la rampa carraia ad est del fabbricato che porta alla corsia carraia condominiale al piano interrato, ma a cielo aperto.

#### **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 fino alla variante n. 29, approvata in forza di D. C.C. n. 19 del 05/04/2022, l'area sulla quale sorge il condominio in oggetto è individuata in zona "C" omogenea di completamento edilizio, tessuto: "TCc2 - tessuto con dominante edificazione isolata su lotto con densità media da 2 a 4 piani" (ART. 105 NTO del PI) con indice stereometrico: UF = 1.0 mq/mq, Hmax= 5 piani fuori terra, RC = 40% SF (allegato 12).

Dove: UF è l'indice di utilizzazione fondiaria: rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria SF. RC è il rapporto di copertura. Si ritiene pertanto che non vi siano margini per ampliamenti se non quelli standard nei limiti del 20% autorizzati sull'intero edificio nell'ambito del P.I. e che si possa intervenire sull'esistente con il livello massimo di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione delle strutture murarie preesistenti.

Sull'edificio insiste inoltre un vincolo Paesaggistico ex art. 136 Dlgs 42/2004 Beni Paesaggistici art. 27 (Vincolo Zone n-E e S-E del C.S. e Lungadige Attiraglio) ai sensi D.C.R.V. N. 578 del 16/10/1987, BUR N. 73 del 18/12/1987. 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

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Valentina Marinelli avvocato

#### **D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

La situazione catastale attuale è stata aggiornata dal sottoscritto perito, su autorizzazione del Sig. Giudice dell'Esecuzione, come descritto nel paragrafo D.1.2 (allegato 4). La situazione catastale, risulta attualmente conforme con lo stato realizzato (allegato 3). Lo stato attuale risulta invece difforme dai progetti presentati in Comune sia rispetto al progetto originario datato 1978 sia all'ultimo progetto presentato tramite CILA superbonus, nel 2021, per "efficientamento energetico". In particolare si evidenziano alcune piccole difformità distributive al terzo piano come le geometrie della zona ingresso e alcune modeste modifiche dei divisori interni e la presenza al piano interrato di un piccolo locale dedicato a cottura all'interno della taverna, e la presenza di un antibagno. Le opere risultano contestuali all'epoca dell'edificazione originaria. Si ritiene che le irregolarità, trattandosi di modeste opere interne, siano sanabili tramite presentazione di pratica in sanatoria presso il Comune di Verona. Di tali spese, in deprezzamento, se ne tiene conto all'interno del capitolo della valutazione.

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

Presso il Comune di Verona in relazione agli immobili in oggetto sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia SK 2065 del 24/07/1977, progetto originario (allegato 7)
- Concessione Edilizia in variante SK 3464 del 23/01/1980 (allegato 8)
- Certificato di Agibilità n. 28970 del 17/09/1980 (allegato 9)
- Certificazione di Inizio lavori Asseverata n. 6592 del 23/07/2021 (allegato 10) e precedente Autorizzazione Paesaggistica semplificata n. 2617 del 12/04/2021, per opere di riqualificazione energetica (superbonus 110).
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 8546 del 04/07/2022 (allegato 11), per opere di manutenzione straordinaria di rinforzo di un oggetto.

Durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che la situazione dell'appartamento e del locale al piano interrato presentano delle opere difformi dai progetti autorizzati, come segnalato nel paragrafo D.1.5. Si ritiene che le irregolarità siano sanabili tramite presentazione di pratica in sanatoria e se ne tiene conto all'interno del capitolo della valutazione. Le autorimesse risultano invece conformi sia dal punto di

vista catastale che edilizio.

### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

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

Gli immobili (appartamento, taverna ed autorimesse) risultano occupati dai proprietari esecutati, e ne costituiscono la residenza (allegato 2), e risultano a loro disposizione. Da una visura presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione in relazione agli immobili in oggetto.

#### **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 [REDACTED], 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 (allegato 5). Si segnala che i proprietari esecutati risultano i medesimi dall'unico trasferimento ultraventennale. Pertanto l'accertamento e la produzione delle note di trascrizione riguarderanno solamente i soggetti esecutati (allegato 6).

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

1) – Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], iscritta a Verona in data [REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Brescia rep. [REDACTED], per € 290.000,00, a garanzia di capitale di € 249.000,00, a carico di [REDACTED], sui beni oggetto di pignoramento.

2) – Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED], iscritta a Verona in data [REDACTED].

in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona rep. [REDACTED], per € 135.000,00, a garanzia di capitale di € 120.420,03, a carico di

[REDACTED], sui beni oggetto di pignoramento.

3) – Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in Roma, C.F. [REDACTED] iscritta a Verona in data [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona rep. [REDACTED], per € 30.002,50, a garanzia di capitale di € 30.002,50, a carico di

[REDACTED], sui beni oggetto di pignoramento.

4) - Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Verona [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] e

[REDACTED] trascritto a Verona in data [REDACTED]

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 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). Per cui:  $€ 290.000,00 \times 0,50\% = € 1.450,00 + € 94 = € 1.544,00$ ;  $€ 135.000,00 \times 0,50\% = € 675,00 + € 94 = € 769,00$ ;  $€ 30.002,50 \times 0,50\% = € 150,01$  (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:  $€ 294 + € 1.544 + € 769 + € 294 = € 2.901,00$ .

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

1) – Atto di vincolo a rogito Notaio Battista Bernardelli rep. 90.982 in data 28/12/1979 trascritto a Verona in data 17/01/1980 ai nn. 1332 R.G. e 1033 R.P. a favore del Comune di Verona e a carico di [REDACTED], con cui il porticato del condominio, di cui fanno le unità immobiliari in oggetto, è stato adibito ad uso comune dei condomini del soprastante edificio con impegno a non chiudere in alcun modo il porticato stesso (allegato 6).

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Valentina Marinelli avvocato

2) – Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Lino Girardi rep. 13384-13385 del 11-12/09/1989 trascritto a Verona in data 03/10/1989 ai nn. 26195 R.G. e 18707 R.P. con il quali i signori \_\_\_\_\_ hanno ceduto alla signora \_\_\_\_\_, la quota di comproprietà millesimale loro spettante sulla porzione condominiale destinata a sottotetto, e precisamente sulla porzione di fabbricato individuata alla attuale partic. 53 sub 20 piano 4, giusta denuncia di variazione catastale n. 5361 del 10/08/1989 (porzione alla quale avrebbe dovuto essere successivamente attribuita la competente partecipazione millesimale sulle parti e sugli enti comuni dell'edificio con revisione delle tabelle millesimali) (allegato 6).

#### **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**

Da informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio "La Fenice", Silvia Guzzo (Amministrazioni Galiano S.a.s. 045526914 – 3477724748, Via Fincato 118/A - VR), ad oggi le rate del bilancio preventivo 2024 sono state regolarmente versate salvo conguaglio alla chiusura dell'esercizio.

Si informa inoltre che risultano delle spese medie in capo agli immobili di circa € 2.500,00 annui. Si precisa inoltre che, in relazione alle quote di comproprietà condominiale sulle parti comuni, risultano di pertinenza dei beni in oggetto 199,61/1000 (vedi allegato 13).

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

L'immobile risulta bene personale delle parti esegutate.

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

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

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Valentina Marinelli avvocato

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

Si precisa che è stata pignorata complessivamente la quota dell'intero e che si esprime in ogni modo una valutazione di indivisibilità dell'appartamento e delle autorimesse.

### 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	12,66	1,00	12,66
	Sup. reale netta	11,61	1,00	11,61
Soggiorno	Sup. reale lorda	42,03	1,00	42,03
	Sup. reale netta	36,59	1,00	36,59
Cucina	Sup. reale lorda	29,10	1,00	29,10
	Sup. reale netta	25,17	1,00	25,17
Disimpegno	Sup. reale lorda	14,21	1,00	14,21
	Sup. reale netta	12,95	1,00	12,95
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,70	1,00	3,70
	Sup. reale netta	3,21	1,00	3,21
Letto M	Sup. reale lorda	22,73	1,00	22,73
	Sup. reale netta	19,27	1,00	19,27
Letto 1	Sup. reale lorda	11,59	1,00	11,59
	Sup. reale netta	9,99	1,00	9,99
Letto 2	Sup. reale lorda	15,32	1,00	15,32
	Sup. reale netta	12,77	1,00	12,77
Letto 3	Sup. reale lorda	14,02	1,00	14,02
	Sup. reale netta	11,32	1,00	11,32
Bagno 1	Sup. reale lorda	7,35	1,00	7,35
	Sup. reale netta	6,06	1,00	6,06
Bagno 2	Sup. reale lorda	7,20	1,00	7,20
	Sup. reale netta	6,11	1,00	6,11
Balcone 1	Sup. reale lorda	23,93	0,25	5,98
	Sup. reale netta	21,42	1,00	21,42
Balcone 2	Sup. reale lorda	17,19	0,25	4,30
	Sup. reale netta	14,40	1,00	14,40
Balcone 3	Sup. reale lorda	3,84	0,25	0,96
	Sup. reale netta	3,60	1,00	3,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>224,87</b>		<b>191,15</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>194,47</b>		<b>194,47</b>

Descrizione Taverna di cui al punto B				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Taverna	Sup. reale lorda	62,62	0,40	25,05
	Sup. reale netta	53,92	1,00	53,92
Cottura	Sup. reale lorda	7,08	0,40	2,83
	Sup. reale netta	5,40	1,00	5,40
Disimpegno	Sup. reale lorda	2,22	0,40	0,89
	Sup. reale netta	1,60	1,00	1,60

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Valentina Marinelli avvocato

Bagno	Sup. reale lorda	4,78	0,40	1,91
	Sup. reale netta	3,65	1,00	3,65
Cantina	Sup. reale lorda	6,58	0,40	2,63
	Sup. reale netta	6,06	1,00	6,06
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>83,29</b>		<b>33,31</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>70,63</b>		<b>70,63</b>

Descrizione Autorimessa sub 17 di cui al punto C				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa sub 17	Sup. reale lorda	20,15	0,50	10,07
	Sup. reale netta	18,14	1,00	18,14
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>20,15</b>		<b>10,07</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>18,14</b>		<b>18,14</b>

Descrizione Autorimessa sub 18 di cui al punto D				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa sub 18	Sup. reale lorda	14,03	0,50	7,01
	Sup. reale netta	12,74	1,00	12,74
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>14,03</b>		<b>7,01</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>12,74</b>		<b>12,74</b>

#### D.1.13.2. Criteri di stima

L'unità abitativa, risulta pienamente funzionale e comodamente abitabile. Si trova all'interno di un fabbricato ultimato nel 1980 che è stato sottoposto ad intervento di riqualificazione energetica recente principalmente con l'inserimento del cappotto termico e serramenti in pvc.; è caratterizzato da strutture, impiantistica e finiture complessive risalenti all'epoca della costruzione, che si trovano in condizioni discrete. Si segnala che la situazione attuale risulta sostanzialmente conforme con lo stato catastale, al quale ha provveduto il sottoscritto CTU nell'ambito della presente pratica su autorizzazione de GE; mentre per la regolarizzazione edilizia, in relazione ad alcune modeste difformità interne nell'appartamento e alla taverna al piano interrato, dovrà essere eseguita una pratica in sanatoria presso il Comune di Verona, di cui si tiene conto negli adeguamenti e correzioni di stima.

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.

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
 Giudice: Dott. Attilio Burti  
 Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
 Custode: : Valentina Marinelli avvocato

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 gli ultimi 24 mesi (periodo intercorrente da 08/04/2025 al 08/04/2023), 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, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori medi che si aggirano intorno a € 1.500/mq. per unità residenziali, comodamente abitabili. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari, della fascia media e superiore, la stessa valutazione risulta di circa € 1.670/mq. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si ricavano prezzi, di immobili commerciali analoghi nella zona, intorno a € 1.680/mq.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile, della data di costruzione e della recente riqualificazione il sottoscritto perito ritiene che non si possa attribuire un prezzo unitario maggiore di € 1.680/mq.

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.

Presso il Comune non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti originari. Si segnala che è stata sostituita la caldaia in occasione degli ultimi interventi. Gli impianti risultano funzionanti e in condizioni discrete; sarebbe tuttavia necessaria una verifica della conformità degli impianti autonomi per la eventuale certificazione della

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Valentina Marinelli avvocato

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Peso ponderale: 1

**320.000,00 €**

**320.000,00 €**

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso	12,66	1.680,00 €	21.268,80 €
Soggiorno	42,03	1.680,00 €	70.610,40 €
Cucina	29,10	1.680,00 €	48.888,00 €
Disimpegno	14,21	1.680,00 €	23.872,80 €
Ripostiglio	3,70	1.680,00 €	6.216,00 €
Letto M	22,73	1.680,00 €	38.186,40 €
Letto 1	11,59	1.680,00 €	19.471,20 €
Letto 2	15,32	1.680,00 €	25.737,60 €
Letto 3	14,02	1.680,00 €	23.553,60 €
Bagno 1	7,35	1.680,00 €	12.348,00 €
Bagno 2	7,20	1.680,00 €	12.096,00 €
Balcone 1	5,98	1.680,00 €	10.050,60 €
Balcone 2	4,30	1.680,00 €	7.219,80 €
Balcone 3	0,96	1.680,00 €	1.612,80 €
	<b>191,15</b>		<b>321.132,00 €</b>

- Valore corpo:

**321.132,00 €**

- Valore complessivo intero e diritto e quota:

**321.132,00 €**

#### B. Taverna

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:

- Valore complessivo intero e diritto e quota

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Peso ponderale: 1

**55.000,00 €**

**55.000,00 €**

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Taverna	25,05	1.680,00 €	42.080,64 €
Cottura	2,83	1.680,00 €	4.757,76 €
Disimpegno	0,89	1.680,00 €	1.491,84 €
Bagno	1,91	1.680,00 €	3.212,16 €
Cantina	2,63	1.680,00 €	4.421,76 €
	<b>33,31</b>		<b>55.964,16 €</b>

- Valore corpo:

**55.964,16 €**

- Valore complessivo intero e diritto e quota:

**55.964,16 €**

#### C. Autorimessa sub 17 (box doppio)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:

Peso ponderale: 1

**17.000,00 €**

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Valentina Marinelli avvocato

- Valore complessivo intero e diritto e quota **17.000,00 €**  
*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
Autorimessa sub 17	10,07	1.680,00 €	16.926,00 €

- Valore corpo: **16.962,00 €**  
 - Valore complessivo intero e diritto e quota **16.962,00 €**

**D. Autorimessa sub 18 (box doppio)**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:* Peso ponderale: 1  
 - Valore corpo: **12.000,00 €**  
 - Valore complessivo intero e diritto e quota **12.000,00 €**  
*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
Autorimessa sub 18	7,01	1.680,00 €	11.785,20 €

- Valore corpo: **11.785,20 €**  
 - Valore complessivo intero e diritto e quota **11.785,20 €**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	191,15	320.566,00 €	320.566,00 €
B	Taverna	33,31	55.482,08 €	55.482,08 €
C	Autorimessa sub 17	10,07	16.963,00 €	16.963,00 €
D	Autorimessa sub 18	7,01	11.892,60 €	11.892,60 €
			<b>404.903,68 €</b>	<b>404.903,68 €</b>

Valore degli immobili diritto e quota nello stato di fatto in cui si trova **404.903,68 €**

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

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, oltre spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli (€ 2.901,00): **20.245,18 €**

Riduzione del valore per spese di presentazione della sanatoria da parte di un professionista abilitato (sanzione €1000 e pratica a livello progettuale € .2000) a corpo **3.000,00 €**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **381.658,50 €**

**Arrotodato a: 382.000,00 €**

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
 Giudice: Dott. Attilio Burti  
 Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
 Custode: : Valentina Marinelli avvocato

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, 11/04/2024

Il perito estimatore  
Enrico Zorzi architetto

## E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Atto di provenienza
- E.2. Certificazioni
- E.3. Documentazione catastale aggiornata
- E.4. Pratica di aggiornamento catastale ai fabbricati
- E.5. Aggiornamento elenco formalità
- E.6. Ispezioni ipotecarie sui nominativi degli autori del trasferimento nel ventennio
- E.7. Concessione edilizia SK 2065/77
- E.8. Concessione edilizia in variante SK 3464/78
- E.9. Certificato di agibilità n. 28970/80
- E.10. CILA n. 6592/21
- E.11. SCIA n. 8546/22
- E.12. Estratto del Piano degli Interventi
- E.13. Gestione condominiale
- E.14. Documentazione fotografica

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Valentina Marinelli avvocato

