

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

LOTTO 2

Esecuzione Immobiliare	N. 371/2023
Giudice	Dr.ssa Paola SALMASO
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

FEDERICA geom. FANTONI

email. f.fantoni.geom@gmail.com

PEC federica.fantoni@geopec.it

cell. 347/4431383

Custode Giudiziario

Istituto Vendite Giudiziarie – VE.GI. Verona

Via Chioda n° 80 – 37136 Verona (VR)

Tel. 045/5707481

Email immobiliare@ivgverona.it

PEC vegisrls@pec.it

Delegato alla vendita

Avv. Giovanni Merzari

Corso Cavour 39 – Verona

PEC gmerzari@pec.it

Tribunale di Verona E.I. n. 371/2023

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: I.V.G. VERONA

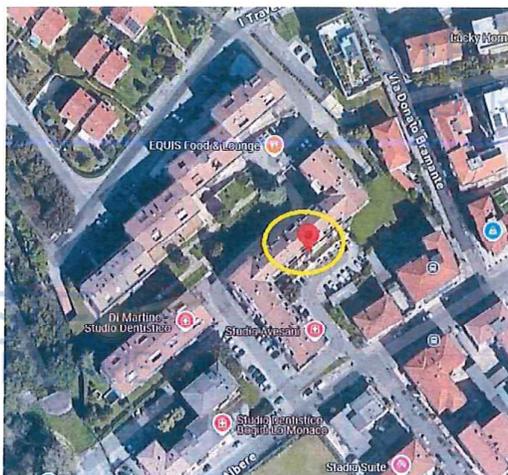
2/17
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f147d35547277f43



SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 371/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Proprietà in ditta a [REDACTED]
Tipologia immobile	Autorimessa al piano interrato
Ubicazione	Verona (VR), zona Stadio - Via Albere n°80/B
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 253 mapp. n°425 sub.141
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 26.500,00
Stato di occupazione	Occupato dall'Esecutata
Irregolarità edilizie	
Irregolarità catastali	
Esistenza di formalità non cancellabili	//
NOTE	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti allo 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. 371/2023
Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: I.V.G. VERONA

3 / 7
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f147d35547277f43



A.1. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita – LOTTO 2

Dai dati espressi nell'atto di pignoramento e conseguentemente riportati nella nota di trascrizione il bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare viene identificato come segue:

(catasto fabbricati – in Verona)

- Foglio 253 mappale 425 sub. 141 categ. C/6 cl. 6 mq. 40, rendita € 200,39 - piano interrato.

Il lotto n°2 dove è ricompreso il bene immobile sopracitato è situato in Verona (VR) Via Albere n°80/B fa parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residenza Albere" C.F. 93070140236.



Il lotto 2 ha una superficie catastale di circa mq. 40,00 ubicata al piano interrato.

Si precisa che in perizia la scrivente aveva riportato tale periodo:

"All'interno dell'atto di acquisto a favore dell'Esecutata si rileva la presenza di una convenzione edilizia per la costituzione di vincolo di destinazione d'uso comune a tutte le unità immobiliari, una costituzione di vincolo di pertinenza delle autorimesse al piano interrato e una costituzione di vincolo in forza del quale i sotto negozi dovranno essere di pertinenza dei soprastanti negozi".

A.2. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di formale richiesta eseguita presso la P.A. nello specifico Settore Edilizia Comune di Verona (VR) sono state reperite e consegnate alla scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Certificato di Abitabilità p.g. 30282 del 06/04/1994;
- sk 187-87 per la costruzione del complesso edilizio ad uso civile abitazioni e negozi;
- sk 951-92 richiesta di ulteriori autorimesse (L.122);
- sk 1709-92 in variante edificio C (oggetto di esecuzione immobiliare);
- sk 1880-92 opere di urbanizzazione e schema reti fognarie;
- sk 2583-93 variante in merito alle pertinenze autorimesse;
- sk 3695-85 sfruttamento terreno compreso tra Via Albere e Via Traversa Spianà;
- sk 8958-91 variante al piano interrato del corpo C (oggetto di E.I.).

A.3. Vincolo della pertinenza delle autorimesse

In merito alla costituzione di Vincolo a firma del Notaio G. Fantin registrato in data 10/02/1994 in esame si sottolinea che all'interno viene riportato il seguente periodo:

"per il rilascio della Concessione in variante il Comune di Verona ha chiesto la costituzione di un vincolo di pertinenza a carico delle descritte autorimesse e a favore degli edifici compresi tra Via Albere, Via Bramante, prima Traversa Spianà, strada cieca tra i civici 94 e 96 di Via Albere".



La scrivente non avendo le competenze per interpretare le Norme Giuridiche ritiene di non entrare in merito alle considerazioni espresse dal Delegato alla vendita, ma di attenersi alla sola parte tecnica/edilizia ponendo l'attenzione che la costituzione di vincolo è espressamente legata all'ottenimento della Concessione in Variante.

In merito all'appetibilità dell'autorimessa lotto 2, considerando la posizione della stessa e le sue caratteristiche tecniche, si può confermare che è un bene immobile interessante oggettivamente a persone che necessitano di un'autorimessa nelle vicinanze delle proprie abitazioni e/o uffici (non ci si trova nella situazione dove l'autorimessa risulta posizionata in centro storico di Verona e quindi con un'elevata appetibilità di vendita sia per necessità di parcheggio che per un eventuale investimento immobiliare).

A.4. Regolamento condominiale

In merito alla trascrizione del Regolamento Condominiale la scrivente ha chiesto il titolo di provenienza all'Agenzia delle Entrate di Verona per comprendere e verificare se presente qualche dato e/o argomento collegato alle note autorimesse.

L'Agenzia delle Entrate ha annullato la richiesta perché il Titolo con gli allegati supera il limite di scansione.

Pertanto la scrivente ha chiesto all'Amministratore di ricevere il Regolamento Condominiale che si allega alla presente integrazione.

A.5.5. Considerazioni tecniche – Variante autorimesse

Dall'analisi dei documenti rilasciati dalla P.A. l'attenzione riguarda la relazione tecnica prot. 8958 dove viene incaricato il tecnico Ing. Vittorio Fontana per un nuovo studio di ampliamento del sotterraneo pur tenendo presente che il progetto origine è stato conseguito nel rispetto della legge 122 (Tugnoli).

Nella relazione tecnica riferita al progetto S.K. 7612/96 il medesimo tecnico ripropone che le autorimesse al sedime sono state progettate e richieste in deroga invocando la Legge Tonioli (Art. 9).

Tribunale di Verona E.I. n. 371/2023

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: I.V.G. VERONA



In relazione alle normative vigenti delle Leggi urbanistiche il rapporto superficie garages e cubatura degli edifici è 1 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di edificio è assolto.

La scrivente, trattandosi di argomentazione di natura giuridica, si limita alle considerazioni tecniche cui sopra non entrando nel merito relativamente agli aspetti giuridici.

Allegati:

- nota di trascrizione autorimesse;
- stralcio regolamento condominiale;
- stralcio risposta Agenzia delle Entrate di Verona;

Verona, 18 marzo 2025

Il Perito Estimatore

Geom. Federica Fantoni

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.

Tribunale di Verona E.I. n. 371/2023
Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: I.V.G. VERONA

7/17
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43

