



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Procedura esecutiva n. 48/2025 RGE



dott. ATTILIO BURTI



Creditore procedente

TEVERE SPV Srl

con avv. Aldo BULGARELLI

Parte eseguitata



Esperto stimatore:



dott. ing. Edoardo FERRARESE - n. A/3737 ordine degli Ingegneri di Verona e provincia

Custode giudiziario:

avv. Nicola SORDI - e-mail: avvnicolasordi@gmail.com telefono: 045/590819

Incarico conferito il 16.04.2025 con l'audizione parti fissata al 17.09.2025



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



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

| | |
|---|----|
| A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO | 3 |
| B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA | 4 |
| C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO | 4 |
| D - DESCRIZIONE DEL LOTTO | 4 |
| D.1 - LOTTO UNICO | 4 |
| D.1.1 - Proprietà del lotto | 5 |
| D.1.1.1 - Verifiche camerali | 5 |
| D.1.2 - Identificazione catastale del bene oggetto di vendita | 6 |
| D.1.3 - Descrizione del bene | 14 |
| D.1.4 - Contesto | 15 |
| D.1.5 - Descrizione dell'unità immobiliare | 15 |
| D.1.6 - Individuazione dei beni e delle pertinenze comuni | 24 |
| D.1.7 - Individuazione degli accessi dell'immobile | 24 |
| D.1.8 - Situazione urbanistica della zona | 25 |
| D.1.9 - Situazione catastale dell'immobile | 27 |
| D.1.10 - Situazione edilizia dell'immobile | 27 |
| D.1.11 - Stato di occupazione del bene | 30 |
| D.1.12 - Identificazione degli occupanti | 31 |
| D.1.13 - Opponibilità degli statuti d'occupazione | 31 |
| D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici | 31 |
| D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura | 31 |
| D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente | 32 |
| D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili | 33 |
| D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi | 33 |
| D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali | 33 |
| D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita | 34 |
| D.1.21 - Immobile in regime di edilizia convenzionata | 34 |
| D.1.22 - Separazione in natura e progetto divisionale | 34 |
| D.1.23 - Valutazione del lotto unico | 34 |
| D.1.24 - Criteri di stima | 34 |
| D.1.25 - Consistenza | 36 |
| D.1.26 - Stima | 36 |
| D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima | 40 |
| D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni | 40 |
| E - ALLEGATI | 42 |

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

| | |
|---|---|
| Procedura | n. 48/2025 RGE Tribunale di Verona |
| Lotto | 1 (unico) |
| Diritti oggetto di vendita | piena proprietà dell'intero |
| Tipologia immobile | palestra, spogliatoi, servizi, centro estetica e benessere, uffici con ingresso autonomo, oltre ai diritti pro quota in comproprietà su n. 1 ente comune, nell'ambito di multiproprietà in ex opificio da n. 8 subalterni complessivi tra beni censibili e non. Sup. commerciale totale palestra, spa e uffici 710,35 m² |
| Ubicazione | Zimella (VR), via Stazione n. 2010 |
| Dati catastali | Catasto fabbricati, Comune di Verona foglio 325, mappale 63, sub 18, categoria D/6 |
| VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni | € 254.000,00 |
| Stato di occupazione | bene sfitto, carico di masserizie e – dove sinistrato – di macerie |
| Irregolarità edilizie | NO, salvo minuzie e zona uffici soppalcata <u>assente in atti</u> |
| Irregolarità catastali | NO, salvo minuzie e zona uffici soppalcata <u>assente in atti</u> |
| Esistenza di formalità non cancellabili | NO |

NOTE: La sezione destinata a “sala spinning”, assieme ai suoi quattro accessori, è incendiata, di fatto inagibile e invasa di piccioni. I pavimenti di tutte le palestre sono irreversibilmente deteriorati. Immobile adoperato come magazzino edile, a tratti impraticabile per l’abbondante presenza di bancali carichi di coibente o di tegolame. Necessari sgombero delle masserizie e dei rimesugli vari, oltre alla pulizia profonda dei locali. Sulla prima campata, dove ricavati locali abitabili al primo piano, eliminate catene d’assorbimento spinte aventi funzione strutturale. Generatori di calore senza accattastamento CIRCE, oltre che di dubbie funzionalità e manutenzione periodica. Caldaia in vano tecnico fuori sedime di pignoramento. Climatizzazione estiva da apparecchi perlopiù – a quanto visibile da satellite – posizionati sulle coperture.

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.

B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione, riferita all'atto di pignoramento del **14/03/2025**, viene indicata in capo

a [REDACTED] corrente in [REDACTED] la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà del seguente bene in Comune di Verona:

CEU - fg. 325 - m.n. 63 - sub 18 - cat. D/6

I riferimenti agli atti registrati riportati nella relazione notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti anche per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie integrative condotte per ditta e per immobile (cfr. allegato E.8), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi illustrata. La documentazione catastale è formata dall'estratto di mappa, dalla planimetria, dall'elaborato planimetrico degli immobili, dall'elenco dei subalterni insistenti sul m.n. 63, dall'elenco degli intestati di tali subalterni e dalle visure storiche analitiche del cespite staggito (terreno di sedime compreso, cfr. allegati E.6 ed E.7). Il titolo di provenienza alla ditta proprietaria è stato reperito a pagamento presso l'archivio notarile di Padova.

C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il compendio pignorato consiste in una palestra coi suoi spogliatoi e i suoi servizi igienici, oltre a un annesso centro estetica con zona relax e a settore uffici, il tutto attestato in gran parte al pianterreno ma anche al primo piano di un ex opificio riadattato ad attività terziarie e commerciali. Si tratta di un'unica unità immobiliare catastale e costituente, pertanto, il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva. L'unico bene non censibile comune al compendio, il sub 13, è detenuto pro quota ma non esprime alcun autonomo valore venale.

D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da una palestra al pianterreno con spogliatoi e servizi igienici al primo piano, da un centro estetica con zona relax e da un settore adibito a uffici, laddove l'unità è accessibile da due cancelli carrai fronte strada e, da quelli, dagli stessi spazi comuni in comproprietà, CEU fg. 325, m.n. 63, sub 18.

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

La piena proprietà del terreno su cui fu in seguito edificato il fabbricato che, in parte, è ora oggetto di procedura era pervenuta alla società [REDACTED] spa giusto atto rep. n. 8597 del 12/12/1962 notaio BENINI, trascritto il 17/12/1962 ai nn. 17603/14090 dietro istanza del Consorzio per la Zona agricolo-industriale di Verona.

Con atto di trasformazione di società rep. n. 32701 del 21/11/1982 notaio BENINI, trascritto il 15/12/1982 (la relazione notarile scrive 15/12/1980) ai nn. 28947/21296, la [REDACTED]

[REDACTED] cambiava ragione sociale in [REDACTED]

Con preliminare di compravendita rep./racc. nn. 108626/35105 del 18/17/2017 notaio TODESCHINI PREMUDA Giovanni Battista, trascritto il 25/10/2017 ai nn. 43670/28913, la MANI [REDACTED] si impegnava a vendere a [REDACTED] l'intera piena proprietà (1/1) del cespote censito nel Comune di Verona, CEU fg. 325, m.n. 63, sub 18.

Con atto di compravendita del 18/05/2018, nn. 109152/35439 rep./racc. notaio TODESCHINI PREMUDA Giovanni Battista, nota presentata con Modello Unico n. 16677.1/2018 reparto PI di Verona, in atti dal 15/06/2018, la [REDACTED] – c.f. 00226890234 – vendeva a [REDACTED] - la piena proprietà (1/1) del cespote allibrato in Comune di Verona, CEU fg. 325, m.n. 63, sub 18, *il tutto secondo l'atto – ubicato in via Evangelista Torricelli n. 27/B (cfr. allegato E.1).*

In base a quanto sopra, il bene pignorato è pervenuto all'attuali avente causa con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED]
- per la quota di **1/1 della piena proprietà.**

D.1.1.1 - VERIFICHE CAMERALI

Dalla documentazione reperita sul [REDACTED]

[REDACTED] emerge che [REDACTED]

[REDACTED] Il tutto è meglio dettagliato nella raccolta camerale riprodotta all'allegato E.2.

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Il bene pignorato per la quota dell'intera piena proprietà del bene in capo a [REDACTED]

[REDACTED] all'attualità così distinto all'Agenzia del Territorio di Verona (rif. allegati E.6 ed E.7):

Comune di Verona, sez. Terreni – fg. 325

m.n. 63 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 6.804 m² – partita speciale 1

Comune di Verona, sez. Urbana - fg. 325 - via Evangelista Torricelli n. 27/B

m.n. 63 sub 18 - cat. D/6 - rd. € 3.938,00 - piani T-1

Il bene censito (in grassetto) sopra elencato risulta attualmente così intestato:

[REDACTED]
1/1 della piena proprietà.

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

Il terreno situato a Verona fg. 325, m.n. 63, di superficie pari a 6.780 m² e risalente a impianto meccanografico del 10/04/1974, risulta in seguito unito al contermine m.n. 64 con tipo mappale dell'11/02/2009, pratica n. VR0046437 in atti dall'11/02/2009 (n. 46437.1/2009).

Il cespite CEU foglio 325, m.n. 63, sub 18, trae origine da fusione del 07/01/2011, pratica n. VR0003080 in atti dal 07/01/2011 (n. 523.1/2011), mercè la quale furono uniti i soppressi subb 6 e 7.

La planimetria tuttora in atti fu depositata contestualmente. La validazione d'ufficio del classamento avvenne con variazione dell'01/09/2011, pratica n. VR0330853 in atti dall'01/09/2011 (n. 100972.1/2011). Agli atti sono reperibili gli elaborati planimetrici affiancati a tre tipi mappali: pratica n. VR0048175 del 12/02/2009, pratica n. VR0003080 del 07/01/2011 e pratica n. VR0002815 dell'08/01/2014. L'allegato E.6 reca quest'ultima per ordine di tempo, anche se l'unico passaggio direttamente riguardante il bene pignorato, come spiegato poco sopra, è il secondo.

ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico della palestra, del centro estetica con zona relax e degli uffici oggetto di stima, in via Torricelli a Verona, dagli atti disponibili e senza affissione del civico risulta:

via Evangelista Torricelli n. 27/B 37136 Verona (VR)

L'immobile multiproprietà sul m.n. 63, ivi compresi i predecessori del subb 18, come riportato a pag. del titolo di provenienza del bene alla ditta debitrice, risale a impianto originario cinquantennale (la prima licenza di costruzione è del 1966 e l'ultima agibilità risale al 2011) ed è costituito da un fabbricato

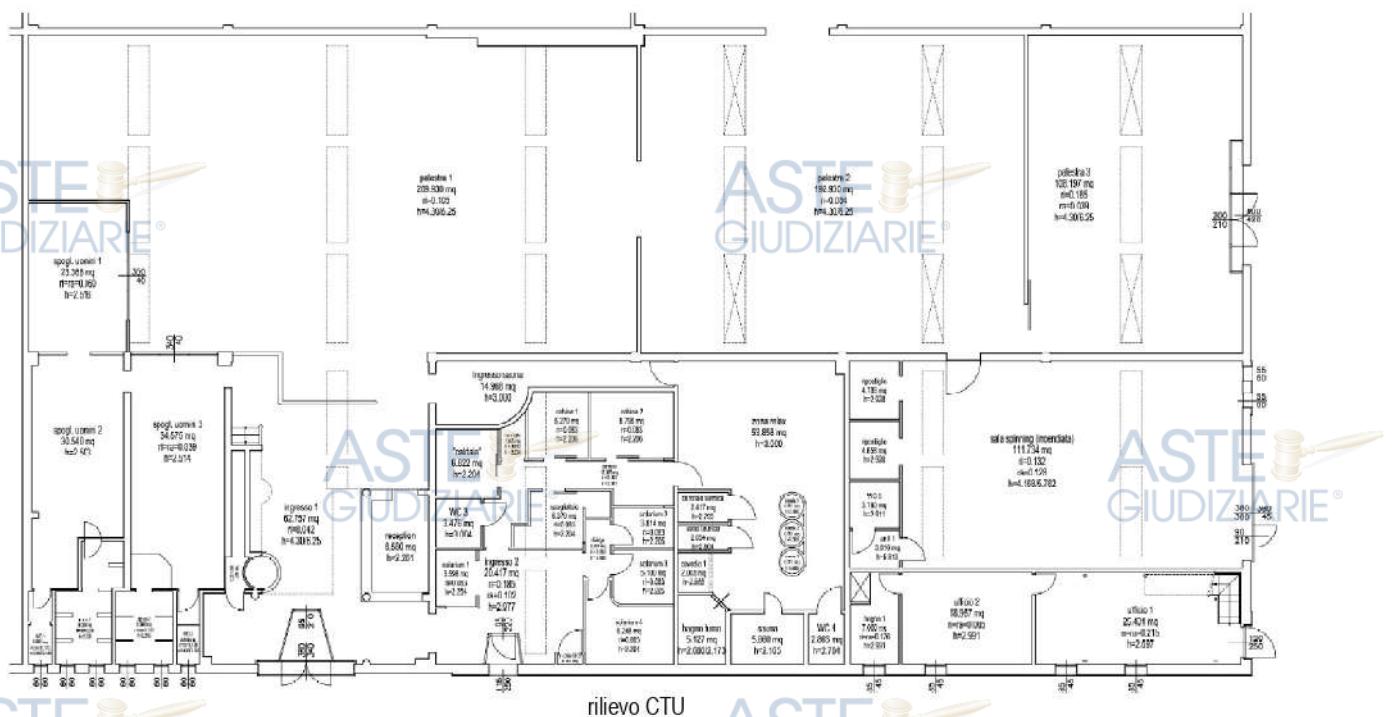
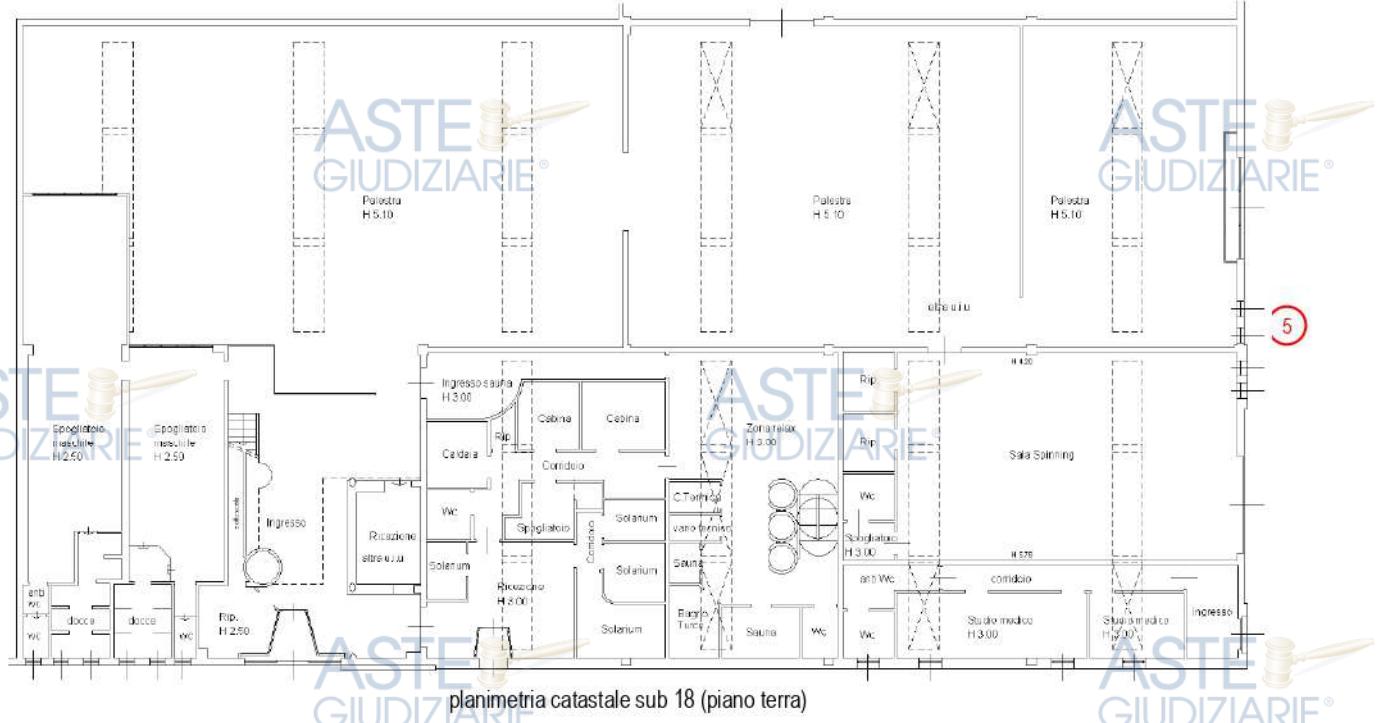
produttivo originariamente elevato su un solo piano f.t., poi riadattato da opificio a complesso destinato ad attività commerciali e terziarie e di conserva soppalcato in più settori, con spazi scoperti comuni parzialmente parcabili, il tutto disposto all'angolo tra le vie Torricelli e Salisburgo, assi viari ben inseriti in piena ZAI storica e tributari della strada dell'Alpo, posizionandosi a circa 4,30 km a S/O dell'Arena di Verona. Gli ingressi strettamente pedonali del civ. n. 27/B, tutti prospettanti sullo spazio comune sub 13, sono quattro: uno verso la *reception* della palestra, uno verso il centro estetica, uno verso la sala di danza (palestra n. 3) e uno verso gli uffici. Questi ultimi sono vani sconnessi e non accessibili dagli altri, nemmeno indirettamente. Completa il quadro un accesso da portone carrabile, verso la sala *spinning* incendiata, praticabile anche solo come pedonale. Gli accessi carrai al compendio sono due: uno, quello più battuto, dà su via Torricelli e si apre sul lato N/O del lotto, mentre l'altro, privo di bandina e quasi anche di stallo, è un cancello massiccio in fregio a via Salisburgo.

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento sono state verificate perlopiù univoche e coerenti con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in catasto – e quindi i dati del pignoramento sono allineabili e corrispondono ai beni censiti effettivamente da attribuirsi a [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

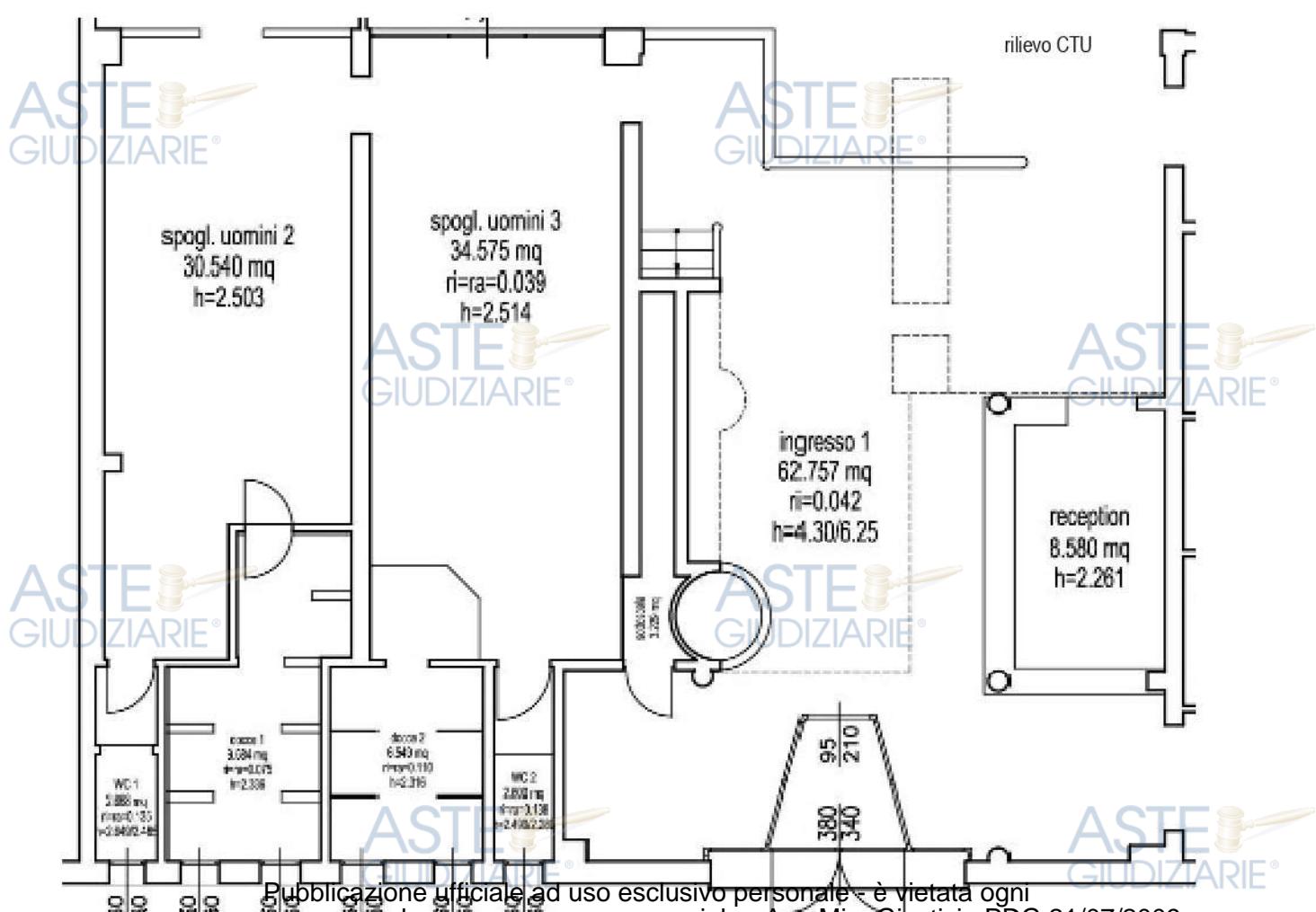
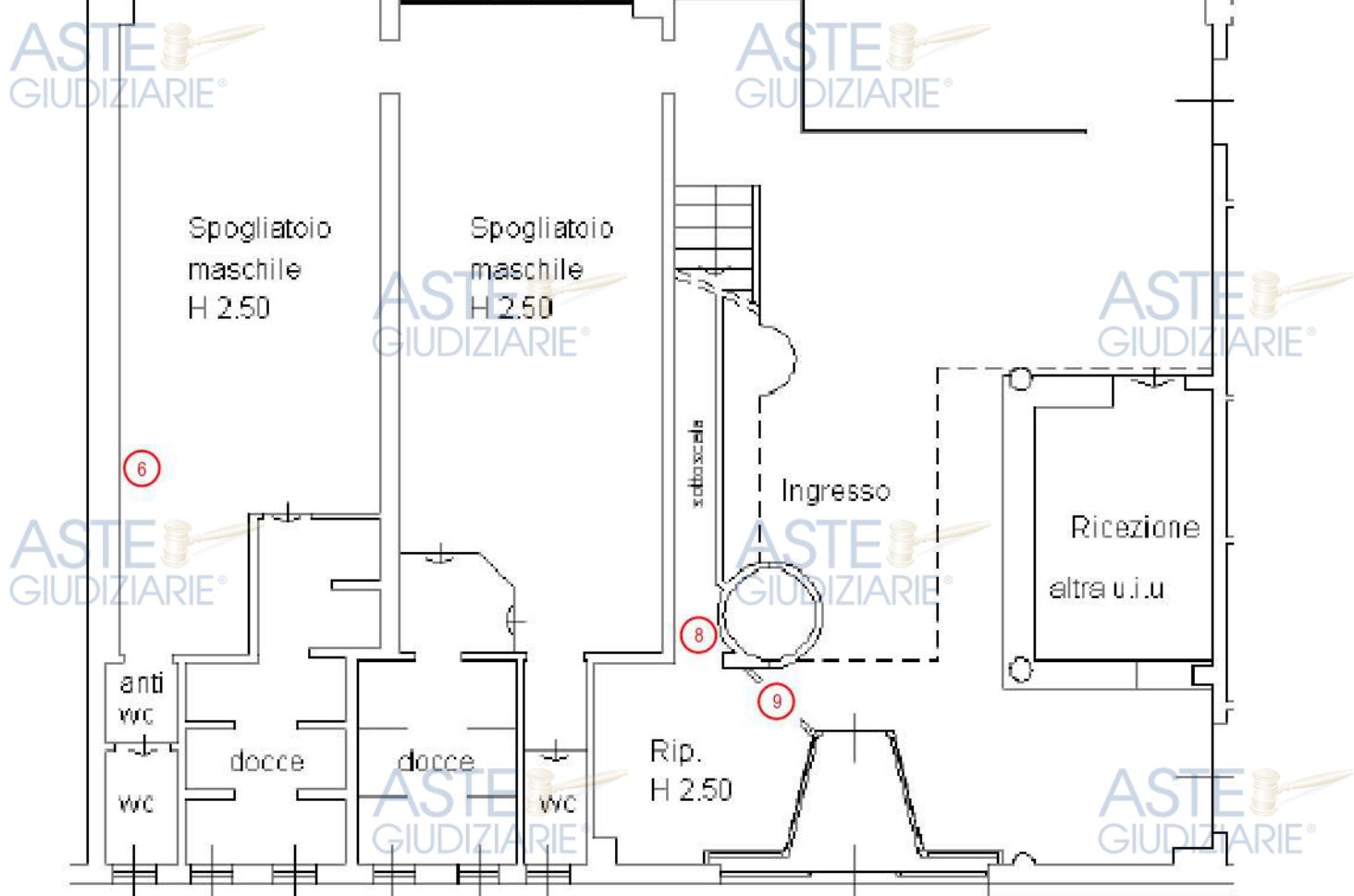
AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

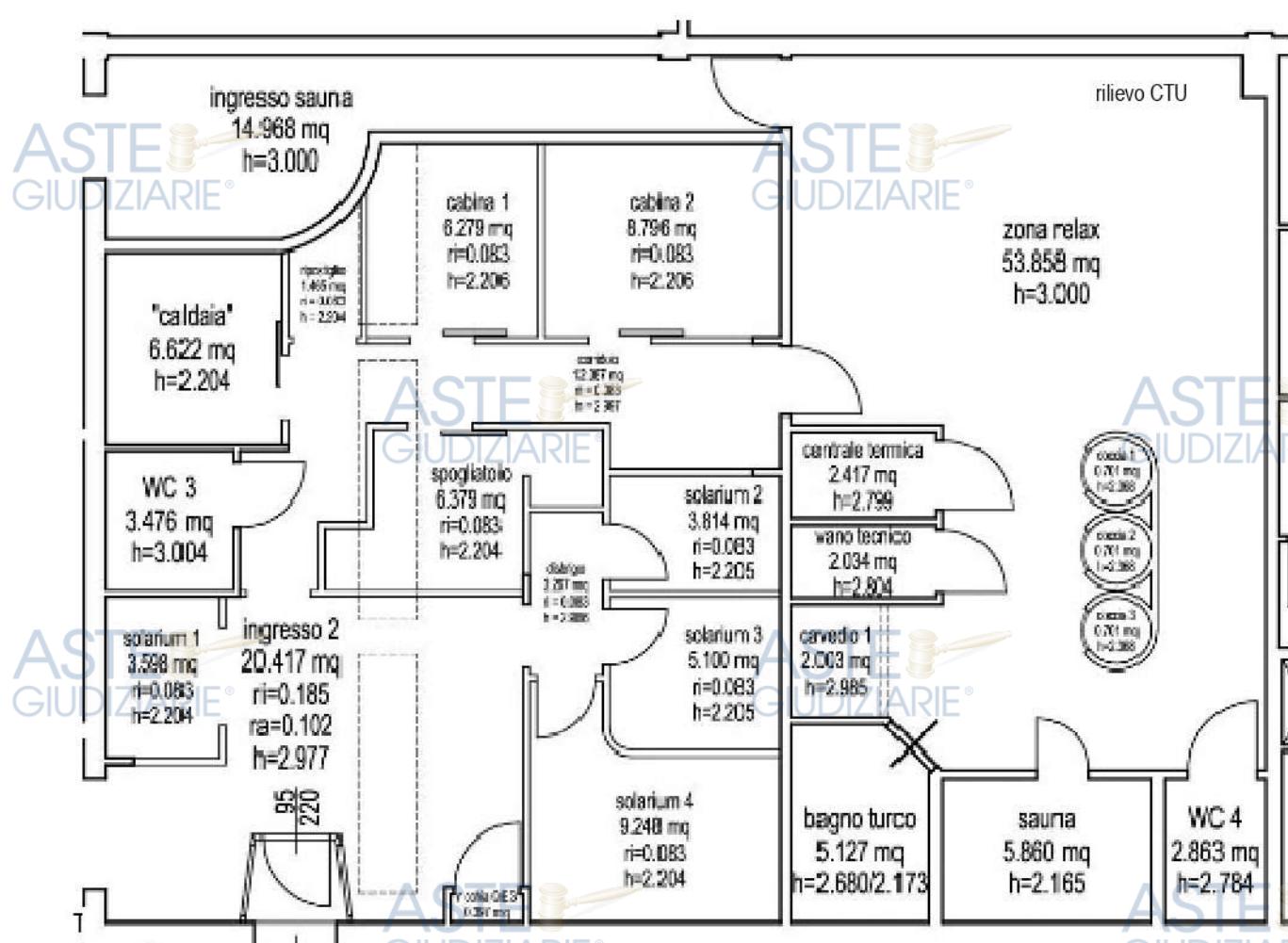
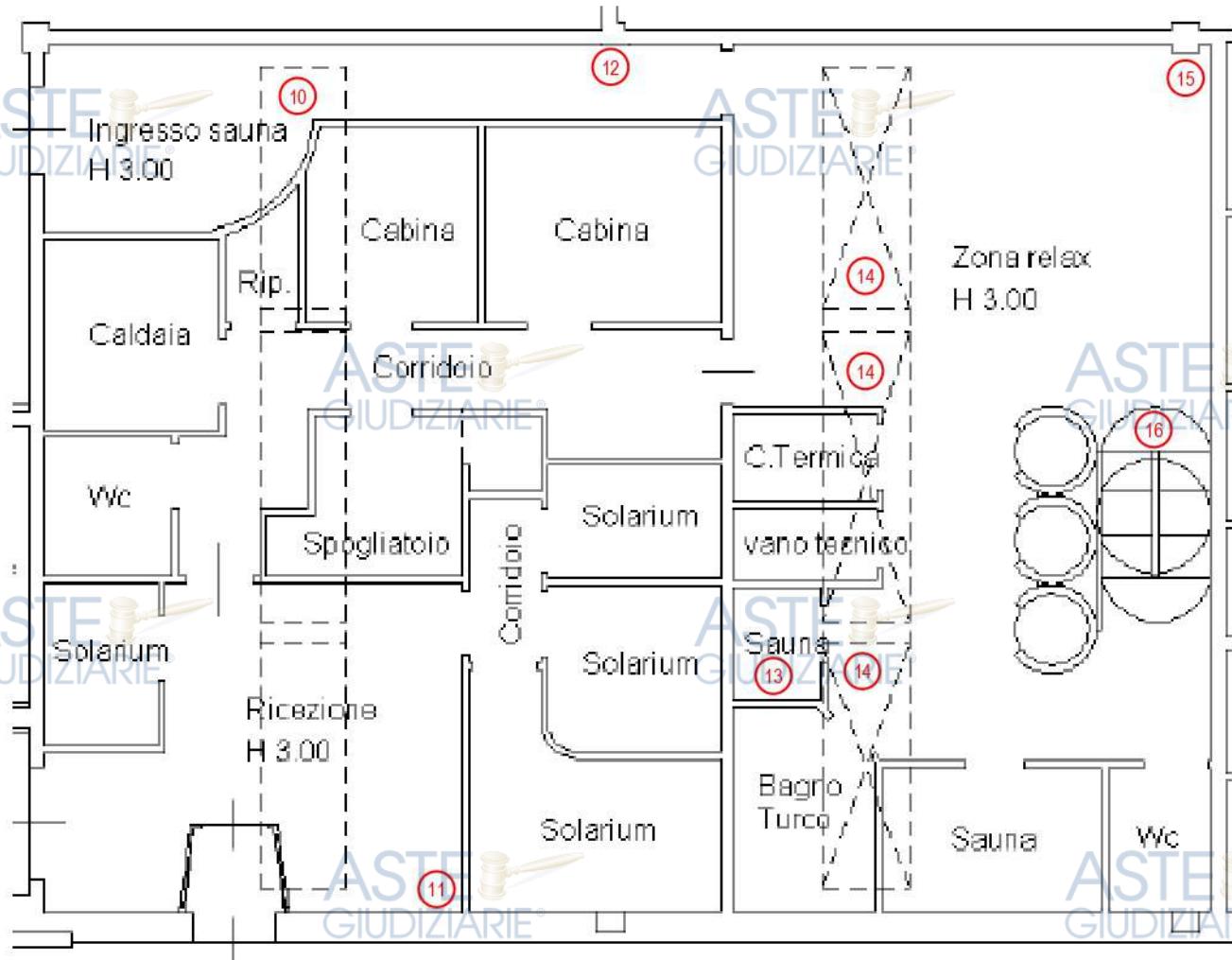
La descrizione catastale della palestra, del centro estetica con zona relax e degli uffici – con caratura censuaria validata d'ufficio nel 2011 – risulta corrispondente a quanto rilevabile in situ in termini di consistenza superficiale ma non di configurazione architettonica (vedi oltre). Il settore destinato a uffici, infatti, è totalmente assente in atti. La pianta d'insieme, scalata al trecento, fornisce già l'indicazione di alcune difformità: 1) la finestra interno su interno dello spogliatoio maschile n. 1 è diversamente posizionata; 2) lo spogliatoio maschile sul confine nord del subalterno ha un divisorio alto 2,15 metri; 3) il muro d'ambito della palestra n. 1, dove si trova l'insegna, ha dei placcaggi in cartongesso a formare due mazzette e una risega; 4) ulteriori tre lunette sono oscurate con pannellature facilmente rimuovibili e 5) le due finestre segnate per la palestra n. 3 non ci sono. Sia nel banco della *reception* sia nella palestra n. 2, incomprensibilmente, si legge la dicitura “*altra u.i.u.*” (vedi sottolineature).

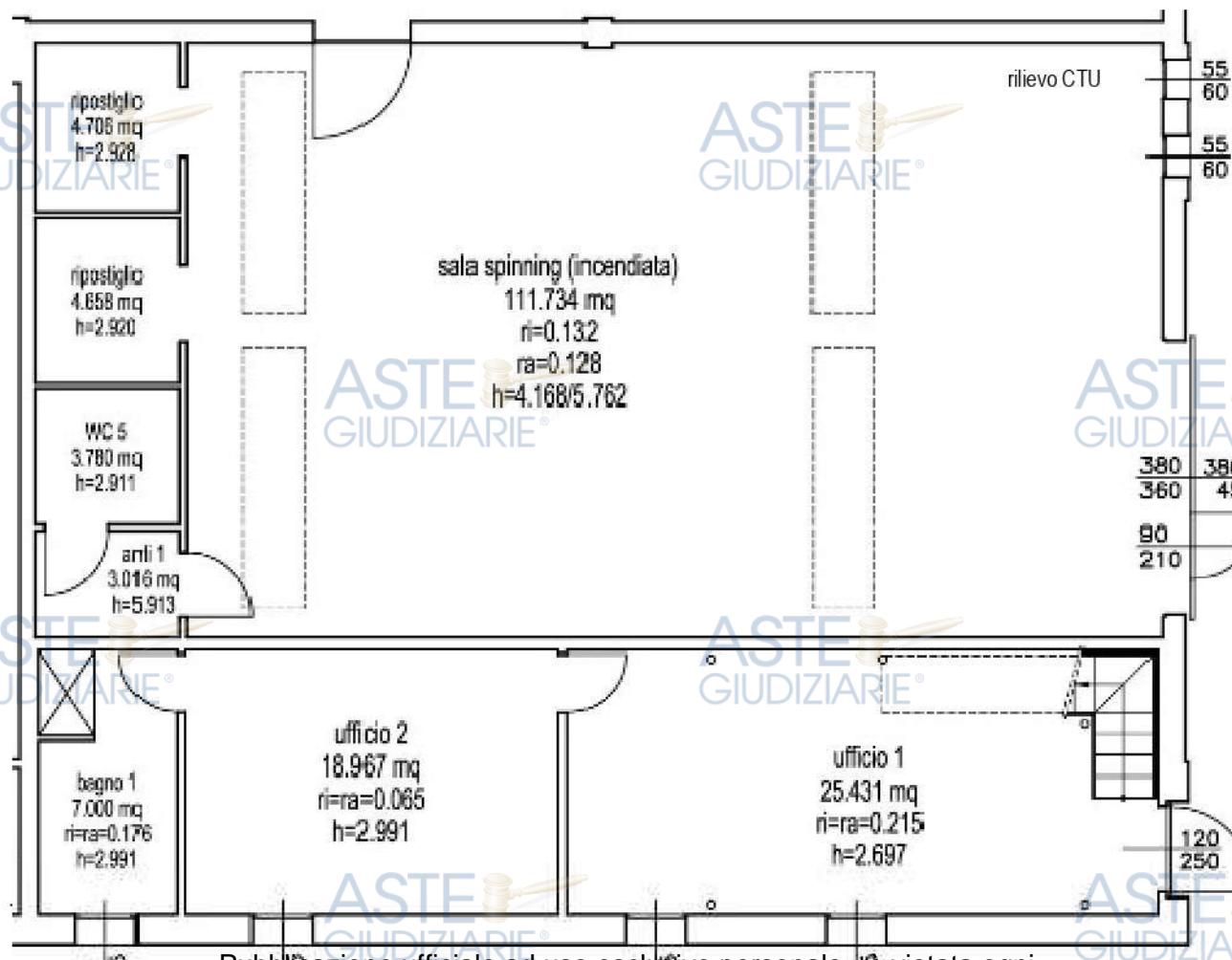
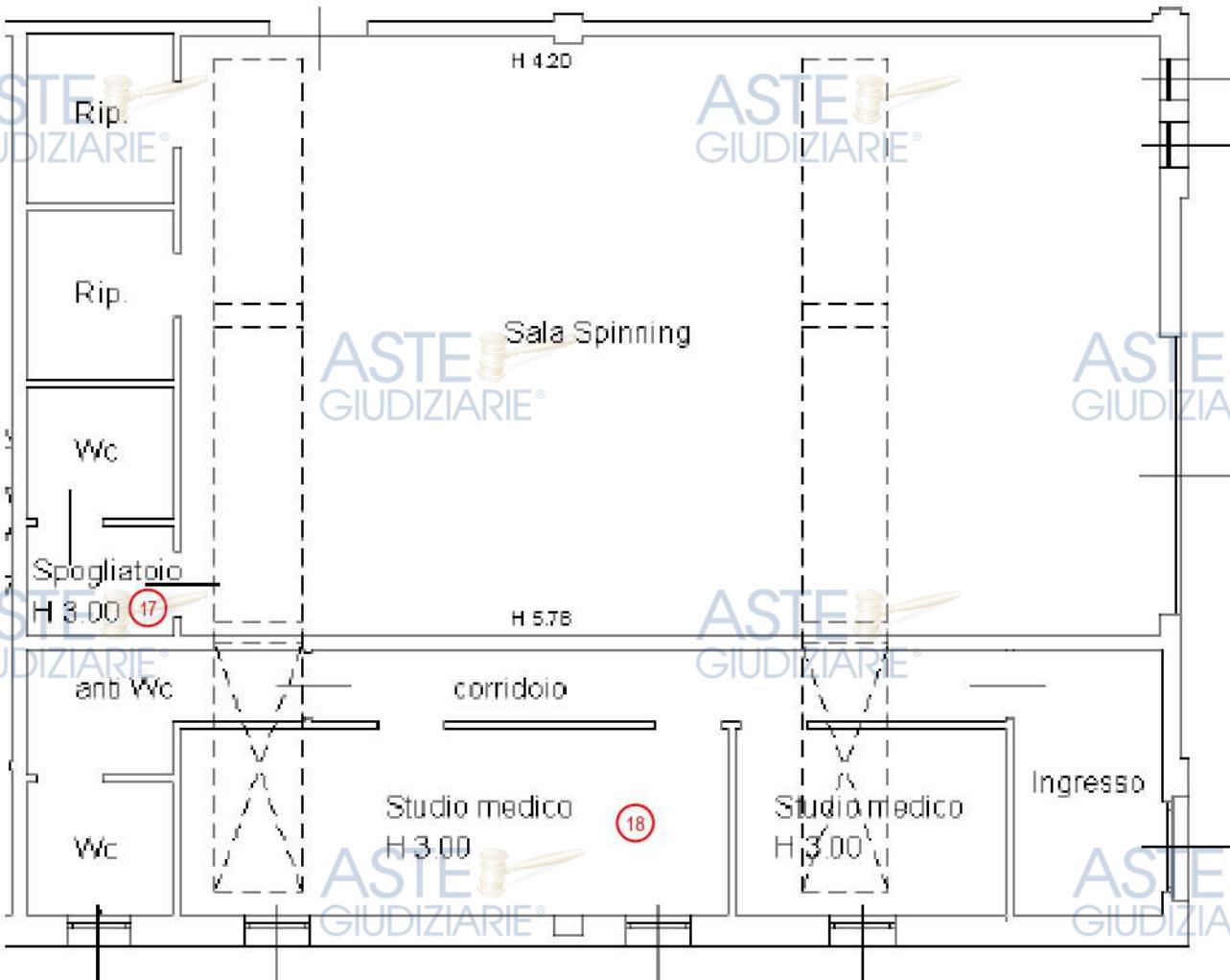
PIANO TERRA
H = 2.165/6.250



Nel seguito, per meglio esaminare le altre difformità ravvisate, si isoleranno i tre macroblocchi architettonici della prima campata, triplicando la scala di riduzione.

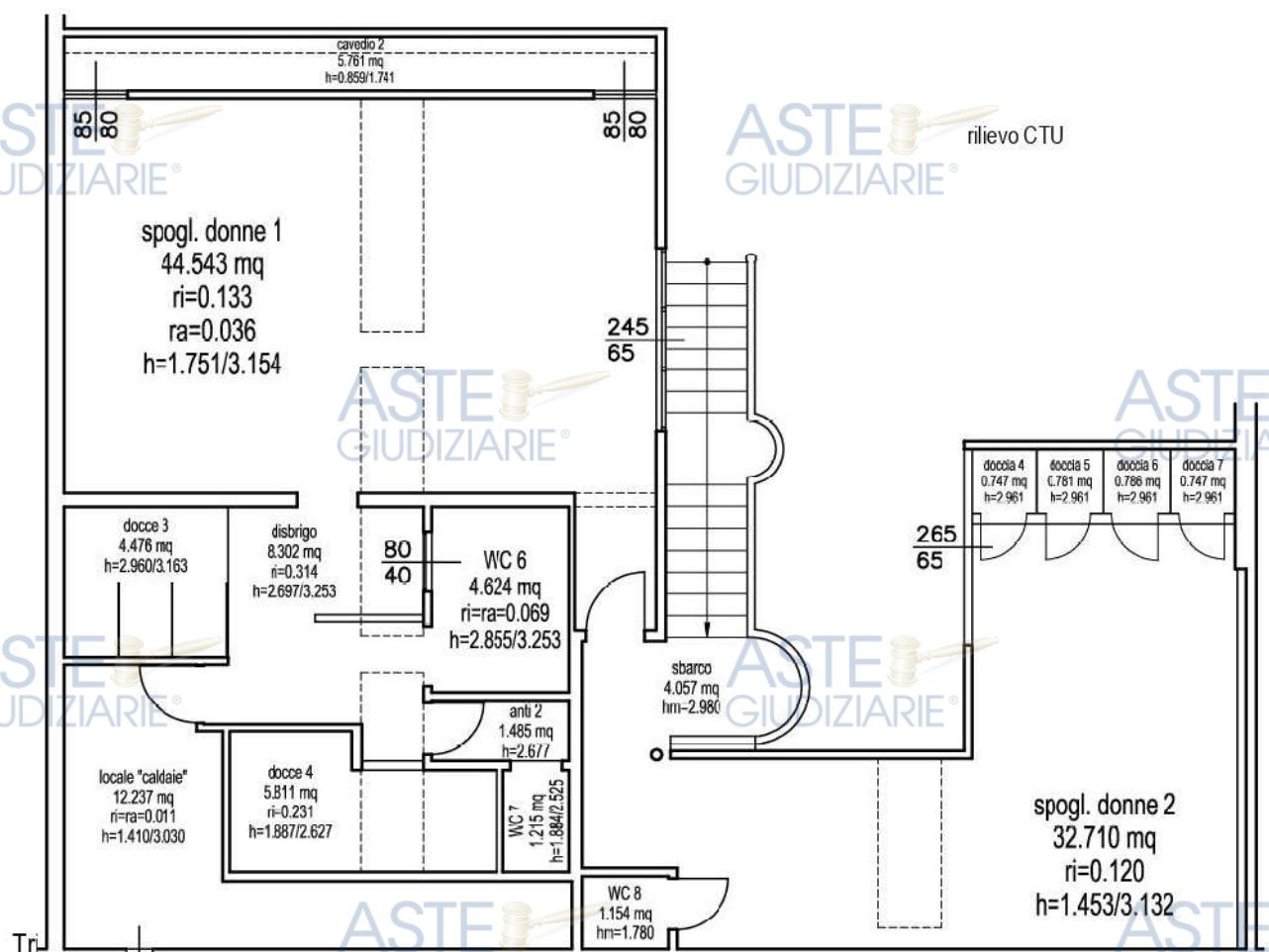
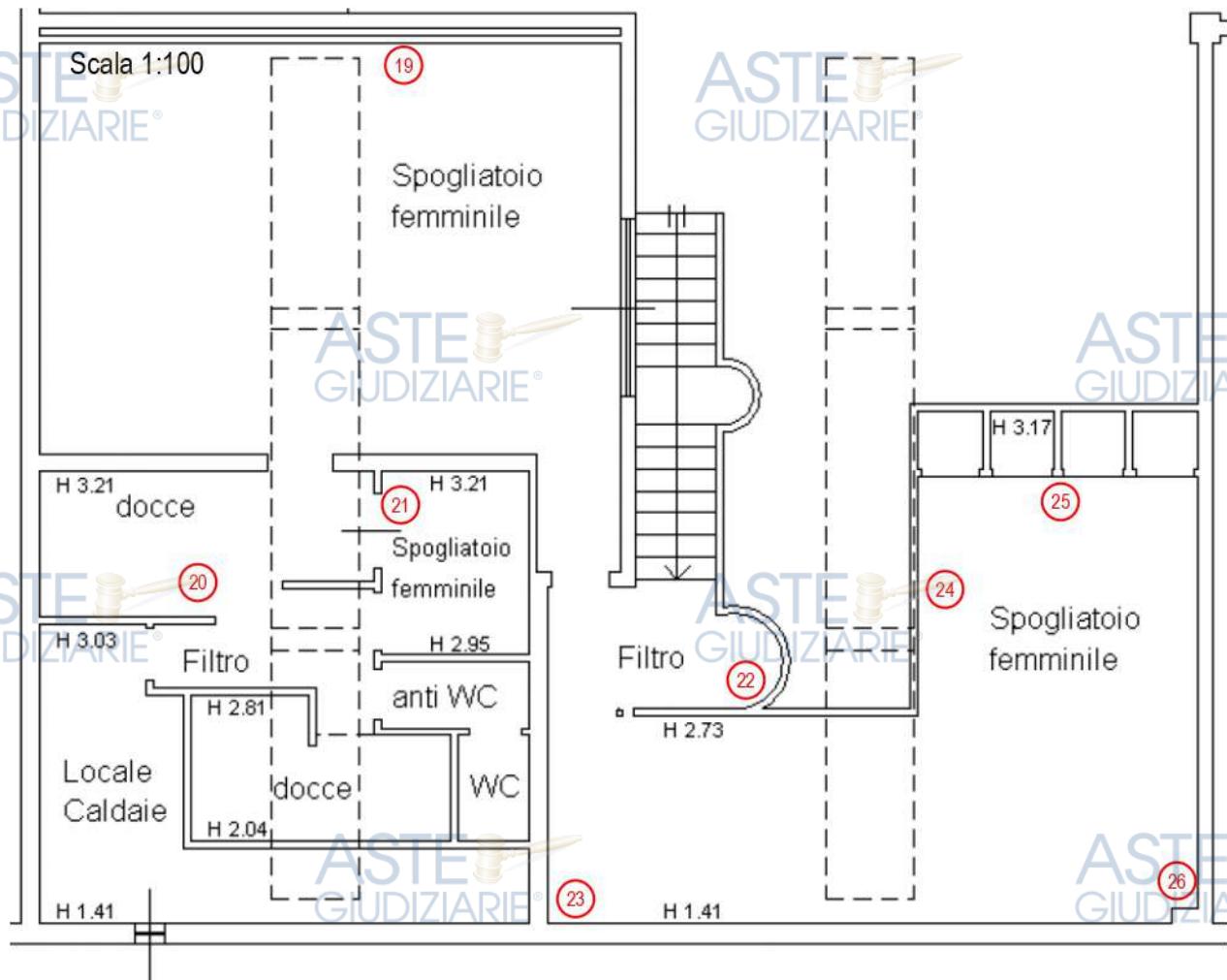




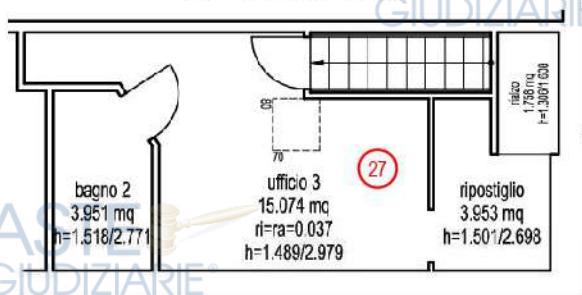


PRIMO PIANO
H = 1.453/3.253

planimetria catastale sub 18 (spogliatoi donne, 1p)



PRIMO PIANO
H = 1.489/2.979



uffici 1p, solo rilievo CTU

Sui tre ingrandimenti al piano terra si può osservare che 6) nello spogliatoio maschile n. 2 non è segnata una spalla portante, sulla quale poggia la putrella di sostegno alla mezzeria degli orizzontamenti al primo piano; 7) la spalla sullo stipite della porta d'ingresso allo spogliatoio maschile n. 3 è piena e priva di concavità; 8) il sottoscala non ha larghezza costante ma esibisce un restringimento dov'è esibito il pieno spessore del muro maestro, dopo una sottile lastra di separazione dello spogliatoio uomini n. 3; 9) non ci sono divisorì tra la bussola – che peraltro ha dimensioni leggermente diverse da quelle in planimetria catastale – e il sottoscala. Su uno stipite della porta del sottoscala stesso si vede una colonna portante; 10) le prese di luce (indiretta) del centro estetica non arrivano all'ingresso dell'area relax; 11) manca una nicchia tecnica fianco bussola d'ingresso nel centro estetica; 12) l'ispessimento murario dato da una delle spalle strutturali si vede anche nel corridoio e ha posizione diversa da quella rappresentata in planimetria; 13) la “sauna” è completamente dismessa e ridotta a un cavedio; 14) nella zona relax non esistono prese di luce dall'esterno, nemmeno indirette; 15) un placcaggio in cartongesso copre totalmente la spalla nell'angolo libero; 16) tra le docce e il muro non si trovano manufatti di sorta; 17) lo “spogliatoio” è in realtà un antibagno, per quanto allo stato di fatto impraticabile e 18) gli “studi medici” sono stati completamente dismessi e riconvertiti a uffici, senza che della trasformazione vi sia alcuna traccia in atti.

Al primo piano si nota che 19) la stretta intercedine rappresentata catastalmente è in realtà un cavedio tecnico, percorso da linee di distribuzione termica. Il vano, non abitabile, è praticabile rimuovendo dei pannelli coprincchia; 20) le docce sono tre, con divisorì leggeri, e sorgono su un pavimento leggermente rialzato; 21) lo spogliatoio ha solo una porta d'accesso e quella rappresentata in planimetria è una finestra sopraluce interno su interno; 22) i muretti dello

sbarco sono due balaustre di diversa altezza, giustapposte al divisorio dallo spogliatoio n. 2; 23) a servizio dello spogliatoio n. 2 si trova un piccolo WC, qui del tutto assente in pianta; 24)

lo spogliatoio n. 2 gode di una presa di luce diretta da una lunetta sulla volta; 25) le docce hanno divisorii leggeri, non murari, e sorgono su un pavimento leggermente rialzato e 26) non ci sono ringrossi localizzati nell'angolo, ma il muro forma una risega alla base e una mazzetta verso le docce.

L'ultima, ragguardevole difformità è la numero 27), e pertiene alla completa assenza in atti degli uffici al primo piano, coi loro accessori.

La rettifica delle difformità riscontrate, che – con riguardo soprattutto al settore uffici – s'intendono subordinate alla regolarizzazione edilizia delle incongruità a mezzo sanatoria, comporterà un esborso in conto spese tecniche pari a € 6.000,00 per i soli aspetti catastali.

(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati E.6 – E.7 della perizia)

D.1.3 - DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di una palestra, di un centro estetica con zona relax e di tre uffici, al piano terra con prosecuzioni al primo piano, nell'ambito di una comproprietà da n. 7 unità censibili; il bene pignorato è costituito da bussole 1, 2 e 3, ingressi 1 e 2, reception, aiola, sottoscala 1 e 2, scale pT-1p 1 e 2, spogliatoi uomini 1, 2 e 3, WC 1, 2, 3, 4 e 5, antibagno 1, docce 1 e 2, palestre 1, 2 e 3, sala spinning (incendiata), ripostigli 1, 2 e 3, nicchia QEG centro estetica, solarium 1, 2, 3 e 4, disbrigo, corridoio, spogliatoio centro estetica, locale "caldaia" centro estetica, cabine 1 e 2, ingresso sauna, zona relax, centrale termica zona relax, vano tecnico, cavedio 1, bagno turco, sauna, docce a cascata singole 1, 2, e 3, uffici 1 e 2, bagno 1 (pT); da sbarco, spogliatoi donne 1 e 2, cavedio 2, disbrigo, docce 3 e 4, antibagno 2, WC 6, 7 e 8, locale "caldaie" 1p, docce singole 4, 5, 6 e 7, ufficio 3, bagno 2, ripostiglio e rialzo (1p), il tutto con ingressi pedonali e carrai imboccabili rispettivamente dagli spazi comuni interni e fronte strada, sito a Verona e così descritto all'Ag. del Territorio:

Com. di Verona, sez. Urbana, **fg. 325** - via Evangelista Torricelli n. 27/B

m.n. 63 sub 18 - ct. D/6 - rd. € 3.938,00 - piani T-1

Comune di Verona, sez. Terreni - fg. 325

m.n. 63 - ENTE URBANO - eu/p - 6.804 m² - partita speciale 1

Il sub 18 confina con i subb 5 (N/E, laboratorio di terzi), 12 (S/E, magazzino della stessa proprietà) e 13 (S/O e N/O, spiazzo e vialetto, bene comune non censibile).

Il terreno di sedime confina: a nordest via Torricelli, a sudest via Salisburgo, a sudovest m.n. 84 e altra particella non visibile in mappa (lotti edificati di terzi), a nordovest m.n. 62 (lotto edificato di terzi).

D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà di una palestra, di un centro estetico con zona relax e di tre uffici, posizionati al piano terra con prosecuzioni al primo piano, nell'ambito di una comproprietà a destinazione commerciale/terziaria situata a Verona in via Evangelista Torricelli n. 27/B.

Verona conta 255.126 abitanti (dato aggiornato al 31/03/2025), capoluogo dell'omonima provincia, con territorio di 198,92 km². Primo comune del Veneto per popolazione, si trova al margine settentrionale della Pianura Padana, lungo il fiume Adige e ai piedi dei monti Lessini. Patrimonio mondiale dell'Unesco, la città è quinta in Italia per numero di presenze turistiche annue.

via Evangelista Torricelli è un asse viario a forte percorrenza che, prolungandosi per circa due chilometri e mezzo in direzione nordovest/est, incrociando altre importanti vie (via Mantovana, via Villafranca, via Chioda, strada dell'Alpo, via Roveggia, viale delle Nazioni) interconnette i quartieri di Santa Lucia e di Borgo Roma, posizionandosi nel cuore della ZAI antica. Il compendio sul m.n. 63 del fg. 325, comprendente l'unità staggita con i relativi accessori e le pertinenze d'uso corrente, è situato sul lato sud della via maestra, all'angolo con via Salisburgo, nell'ambito di insediamenti ultrasessantennali collocati in settore a forte prevalenza industriale, artigianale, produttiva, commerciale e terziaria.

La zona è in periferia e dista circa 4,3 km dall'Arena. La tangenziale sud e l'autostrada Milano-Venezia sono imboccabili a breve distanza. L'ospedale di Borgo Roma dista circa 2,8 km (l.a.).

D.1.5 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il compendio multiproprietà sul m.n. 63 del fg. 325, all'interno del quale è localizzata l'unità immobiliare staggita, insiste sul lato nordorientale di un terreno che – dove libero dall'edificazione – è ricoperto da massello autobloccante o da asfalto, impegnando al limite

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 48/2025 RGE

due piani fuori terra con un fabbricato derivante dalla gentrificazione di un ex opificio. La so-
vrastruttura si articola in un fabbricato a pianta rettangolare, scandito da tre campate con al-
trettante volte a botte, giustapposto a un corpo di fabbrica leggermente dislocato fuori sedime
verso sud e coperto a *shed*. La sagoma complessiva dell'immobile si può inscrivere in un ret-
tangolo di ca. 51,70 x 83,60m. Il bene staggito, invece, in pianta al piano terra ha dimensioni
25,50 x 48,75m, insistendo su due arcate per oltre la metà del loro sviluppo longitudinale. I
muri d'impianto sono in mattoni pieni a due teste, intonacati su ambo i lati e dalle ridotte pre-
stazioni termoacustiche. Lo spessore dei maschi murari raddoppia, formando delle spalle
d'ispessimento, in corrispondenza di circa metà degli assi di fissaggio delle catene trasversali
d'assorbimento delle spinte. Tutti i muri esterni del sub 18 sono stati ritinteggiati e almeno
quelli della zona uffici anche termoisolati.



foto 1 – l'ingresso da via Salisburgo ha poco stallo e an-
cor meno banchina. Al centro della foto si in-
travvedono le tre arcate voltate costituenti il
grosso del sedime edificato. Il manufatto sulla
sinistra è la cabina di trasformazione
dell'energia elettrica, sull'angolo più meridionale
del lotto sin dall'epoca della prima costruzione

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

La palestra, il centro estetica con area benessere e gli uffici m.n. 63 sub 18 oggetto di stima sono attestati al piano terra con significative proiezioni al primo piano, su soppalchi realizzati con il riadattamento della struttura produttiva. Le altezze utili interne, anche e soprattutto in ragione della peculiare configurazione costruttiva avente coperture curvilinee, sono variabili. Nei due settori soppalcati, spogliatoi/servizi uomini e ufficio n. 1, si hanno rispettivamente 2,35/2,50 e 2,70 metri liberi. 2,50 metri è l'altezza utile anche dell'ingresso n. 1. Tutto il centro estetica con le saune, che un controsoffitto ma non un soppalco, è alto 3,00 metri. Le tre palestre lungo la campata centrale hanno altezza utile netta interna variabile tra 4,30 e 6,25 metri, dove va specificato che la misura a riva è resa difficoltosa dalla presenza degli aeroconvettori e delle linee di distribuzione del riscaldamento/raffrescamento lungo le reni delle volte. Gli accessori della sala incendiata hanno poco meno dell'altezza misurata nel centro estetica/benessere salvo

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 48/2025 RGE

che nell'antibagno, dove il controsoffitto è rimosso e rivela un franco di 5,90 metri. Nella sala spinning si varia tra 4,17 e 5,76 metri, ma in tutto questo settore il rilievo è falsato dallo strato di sporcizia e di macerie che copre i pavimenti. Negli spogliatoi/servizi al primo piano (donne), si sta tra 1,40 e 3,25 metri; nell'ufficio pure al primo piano ci si attesta tra il metro e mezzo e i tre metri.

Dove non insistano su membrature preesistenti ai lavori riadattamento, gli elementi divisorii sono in cartongesso. I comparti soppalcati, il centro estetica/benessere, gli uffici e la *reception* fanno tutti largo e preponderante uso di questa soluzione costruttiva. Le zone adibite a spogliatoio e a servizi igienici sono rivestite in piastrelle o piastrellone ceramiche anche sui muri, dove le finiture sono smaltate e di gamma cromatica tra il bianco e il grigio scuro. I rivestimenti calpestabili delle due palestre maggiori (1 e 2) sono in quadroni di pvc incollato su vecchio pavimento industriale, con evidenza di estesa rovina della ricopertura. Nella sala di danza (palestra n. 3), invece, si osservano strisce di simil-moquette, malferme e invase di sporcizia. L'ingresso delle palestre è pavimentato con piastrelloni grigiobianchi in gres porcellanato; la *reception* è rialzata su una pedana di legno leggero. Nel centro estetica sono incollati a terra dei listoni di pvc laminato e venato effetto legno, color fumo di Londra (in tinta con l'infisso della bussola). L'area benessere è tutta pavimentata in quadroni di gres porcellanato color grigio scuro. Negli uffici i pavimenti sono pure in listelli plastici del tutto analoghi a quelli del centro estetica. Tutti i bagni, anche fuori dagli spogliatoi, sono piastrellati anche sulle pareti secondo gli standard già indicati per i servizi della palestra. Gli infissi esterni sono in metallo verniciato (porte d'accesso e bussole) e in pvc con antaribalta (finestre). Le lunette dei lucernari paiono in plexiglas semitraslucido, salvo dove oscurate dall'interno con pannelli graffati. Le finestre interno su interno (spogliatoi uomini) sono in alluminio stampato a freddo. Non vi sono sistemi oscuranti per alcuno degli infissi esterni. Le porte interne, dove non abbiano caratteristiche tagliafuoco, sono in legno stratificato verniciato. I rapporti aeroilluminanti, in due palestre e in molti vani non solo accessori, si presentano esigui specie lato aerazione. Le tinteggiature sono in acrilico bianco. Nella zona relax e nella *reception* la stesura è a spatolato.

Il settore incendiato del bene, cioè la sala *spinning* coi suoi quattro locali accessori, è di fatto inagibile sin dall'epoca del sinistro, peraltro non meglio precisata.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

| LOTTO UNICO | locale | lunghezza netta md (m) Lu _n | larghezza netta md (m) La _n | altezza netta (m) | sup. finestre apx (mq ²) | rapporto illuminante | superficie utile (mq ²) Su _n =Lu _n xLa _n |
|--|----------------------|--|--|-------------------|--------------------------------------|----------------------|--|
| pT | bussola 1 | 2,52 | 2,05 | 2,471 | 12,92 | 2,50 | 5,17 |
| | ingresso 1 | 7,00 | 8,97 | 4,340 | 2,64 | 0,04 | 62,76 |
| | reception | 2,36 | 3,64 | 2,261 | - | - | 8,58 |
| | aiola | 1,17 | 1,17 | 2,471 | - | - | 1,37 |
| | sottoscala 1 | 5,52 | 0,59 | var. | - | - | 3,23 |
| | sottoscala 2 | 4,03 | 0,56 | | - | - | 2,24 |
| | scala pT | 0,69 | 1,11 | | - | - | 0,76 |
| | palestra 1 | 23,01 | 12,60 | 5,275 | 30,44 | 0,11 | 289,93 |
| | palestra 2 | 15,23 | 12,67 | 5,275 | 6,56 | 0,03 | 192,93 |
| | palestra 3 | 8,55 | 12,66 | 5,275 | 20,02 | 0,19 | 108,20 |
| | bussola 3 | 0,45 | 5,17 | 4,384 | 16,80 | 7,22 | 2,33 |
| | spogliatoio uomini 1 | 5,92 | 3,95 | 2,516 | 1,40 | 0,06 | 23,37 |
| | spogliatoio uomini 2 | 8,24 | 3,71 | 2,503 | - | - | 30,54 |
| | spogliatoio uomini 3 | 9,27 | 3,73 | 2,514 | 1,35 | 0,04 | 34,58 |
| | WC 1 | 2,91 | 0,92 | 2,567 | 0,36 | 0,14 | 2,67 |
| | docce 1 | 4,90 | 1,96 | 2,336 | 0,72 | 0,08 | 9,58 |
| | docce 2 | 2,90 | 2,26 | 2,316 | 0,72 | 0,11 | 6,55 |
| | WC 2 | 2,90 | 0,90 | 2,394 | 0,36 | 0,14 | 2,60 |
| TOTALE PALESTRA E ACCESSORI PIANO TERRA m.n. 63 sub 18 | | | | | | | 787,39 |

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali della parte d'immobile pignorata, specie considerato che si tratta di un riadattamento d'età al massimo ventennale, appaiono nel complesso tra il buono (uffici), lo scarso (palestre, spogliatoi, servizi igienici annessi), il mediocre (centro estetica/benessere) e il pessimo (sala spinning e accessori). La rovina della parte incendiata, oltre al pesante impatto sulle finiture, ha comportato lo scoppio dei lucernari interessati dall'esposizione alla fiamma viva e l'invasione dei locali da parte di stormi di piccioni. Il sistema resistente dell'edificio, per la parte che interessa, è in muratura portante con spalle d'ispessimento su ca. metà delle catene; le coperture sono realizzate con volte a botte (settori cilindrici) in laterocemento. Il dato costruttivo è confermato dal ragguaglio osservativo sui tratti danneggiati dall'incendio, che ha scoperto l'impalcato curvilineo in tutte le sue componenti, alleggerimenti e nervature. All'estradosso, le coperture del sub 18 sono placcate con pannellatura che fungono anche da supporto di fissaggio per numerosi collettori fotovoltaici (dall'aerofoto se ne vedono n. 10 batterie distinte).

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

| LOTTO UNICO | locale | lunghezza netta md (m) Lu_n | larghezza netta md (m) La_n | altezza netta (m) | sup. finestre apx (mq ²) | rapporto illuminante | superficie utile (m ²) $Su_n = Lu_n \times La_n$ |
|---|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|---|-------------------------|--|
| pT | bussola 2 | 1,59 | 1,24 | 2,471 | 2,88 | 1,46 | 1,97 |
| | ingresso 2 | 4,31 | 4,74 | 2,977 | 3,78 | 0,19 | 20,42 |
| | nicchia QEG | 0,40 | 1,01 | 2,977 | - | - | 0,40 |
| | solarium 1 | 1,60 | 2,25 | 2,204 | 0,30 | 0,08 | 3,60 |
| | disbrigo | 2,26 | 1,02 | 2,986 | 0,19 | 0,08 | 2,30 |
| | solarium 2 | 2,40 | 1,59 | 2,205 | 0,32 | 0,08 | 3,81 |
| | solarium 3 | 2,39 | 2,14 | 2,205 | 0,42 | 0,08 | 5,10 |
| | solarium 4 | 2,64 | 3,51 | 2,204 | 0,77 | 0,08 | 9,25 |
| | WC 3 | 1,80 | 1,93 | 3,004 | - | - | 3,48 |
| | corridoio | 11,23 | 1,10 | 2,997 | 1,03 | 0,08 | 12,39 |
| | "caldaia" | 2,47 | 2,68 | 2,204 | - | - | 6,62 |
| | ripostiglio | 1,46 | 1,00 | 2,204 | 0,12 | 0,08 | 1,47 |
| | spogliatoio | 2,24 | 2,85 | 2,204 | 0,53 | 0,08 | 6,38 |
| | cabina 1 | 2,64 | 2,38 | 2,206 | 0,52 | 0,08 | 6,28 |
| | cabina 2 | 2,67 | 3,30 | 2,206 | 0,73 | 0,08 | 8,80 |
| | ingresso sauna | 9,44 | 1,59 | 3,000 | - | - | 14,97 |
| | zona relax | 6,63 | 8,12 | | - | - | 53,86 |
| | centrale termica | 2,01 | 1,20 | | - | - | 2,42 |
| | vano tecnico | 2,01 | 1,01 | 2,804 | - | - | 2,03 |
| | cavedio 1 | 1,27 | 1,58 | 2,985 | - | - | 2,00 |
| | bagno turco | 2,67 | 1,92 | 2,427 | - | - | 5,13 |
| | sauna finlandese | 2,01 | 2,91 | 2,165 | - | - | 5,86 |
| | WC 4 | 2,01 | 1,42 | 2,784 | - | - | 2,86 |
| | doccia 1 | 0,84 | 0,84 | 2,368 | - | - | 0,70 |
| | doccia 2 | 0,84 | 0,84 | | - | - | 0,70 |
| | doccia 3 | 0,84 | 0,84 | | - | - | 0,70 |
| | sala spinning (incendiata) | 13,54 | 8,26 | 4,965 | 14,75 | 0,13 | 111,73 |
| | ripostiglio (incendiato) | 2,01 | 2,34 | 2,928 | - | - | 4,71 |
| | rispotiglio (incendiato) | 2,01 | 2,31 | 2,920 | - | - | 4,66 |
| | antibagno (incendiato) | 1,88 | 2,01 | 2,911 | - | - | 3,78 |
| | WC 5 (incendiato) | 2,01 | 1,50 | 5,913 | - | - | 3,02 |
| | ufficio 1 | 6,95 | 3,66 | 2,697 | 5,47 | 0,22 | 25,43 |
| | scala uffici pT | 2,31 | 0,90 | var. | - | - | 2,07 |
| | ufficio 2 | 5,19 | 3,66 | 2,991 | 1,23 | 0,07 | 18,97 |
| | bagno 1 | 3,63 | 1,93 | 2,991 | 1,23 | 0,18 | 7,00 |
| TOTALE CENTRO ESTETICA, SPA E SPINNING m.n. 63 sub 18 | | | | | | | 364,83 |

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

| LOTTO UNICO | locale | lunghezza netta md (m) Lu _n | larghezza netta md (m) La _n | altezza netta (m) | sup. finestre apx (mq ²) | rapporto illuminante | superficie utile (mq ²) Su _n =Lu _n xLa _n |
|---|---------------------|--|--|-------------------|--------------------------------------|----------------------|--|
| 1p | scala 1p | 5,07 | 1,15 | var. | - | - | 5,83 |
| | sbarco | 3,15 | 1,29 | 2,980 | - | - | 4,06 |
| | spogliatoio donne 1 | 5,32 | 8,37 | 2,453 | 5,92 | 0,13 | 44,54 |
| | cavedio 2 | 0,72 | 7,99 | 1,300 | - | - | 5,76 |
| | disbrigo | 2,83 | 2,94 | 2,975 | 2,61 | 0,31 | 8,30 |
| | docce 3 | 2,03 | 2,21 | 3,062 | - | - | 4,48 |
| | WC 6 | 1,85 | 2,50 | 3,054 | 0,32 | 0,07 | 4,62 |
| | docce 4 | 1,61 | 3,61 | 2,257 | 1,34 | 0,23 | 5,81 |
| | antibagno 2 | 1,85 | 0,80 | 2,677 | - | - | 1,49 |
| | WC 7 | 1,37 | 0,89 | 2,205 | - | - | 1,22 |
| | locale "caldaie" | 5,73 | 2,14 | 2,220 | 0,14 | 0,01 | 12,24 |
| | spogliatoio donne 2 | 8,86 | 3,69 | 2,293 | 3,93 | 0,12 | 32,71 |
| | WC 8 | 1,18 | 0,99 | 2,961 | - | - | 1,16 |
| | doccia 4 | 0,87 | 0,86 | | - | - | 0,75 |
| | doccia 5 | 0,87 | 0,90 | | - | - | 0,78 |
| | doccia 6 | 0,87 | 0,90 | | - | - | 0,79 |
| | doccia 7 | 0,87 | 0,86 | | - | - | 0,75 |
| | scala uff. 1p | 2,77 | 0,92 | var. | - | - | 2,55 |
| | ufficio 3 | 5,72 | 2,64 | 2,234 | 0,56 | 0,04 | 15,07 |
| | ripostiglio | 1,80 | 2,20 | 2,100 | - | - | 3,95 |
| | rialzo | 1,88 | 0,94 | 1,457 | - | - | 1,76 |
| | bagno 2 | 2,61 | 1,51 | 2,176 | - | - | 3,95 |
| TOTALE SPOGLIATOI E UFFICI PRIMO PIANO m.n. 63 sub 18 | | | | | | | 162,56 |

I muri d'ambito e di spina sono paramenti in laterizio spessi sempre tra i 30 e i 35cm, di scarsa prestazione termica salvo dove isolati con riqualificazioni successive alla prima costruzione (almeno attorno al centro estetica/benessere e alla zona uffici un ispessimento si nota), con le spalle nervate aventi sezione apx 40x40cm o poco meno. Queste costole di irrobustimento trasversale presentano interasse regolare, sempre all'incirca 8,10/8,20m. Le volte di copertura, in laterocemento centinato armato con ferri sagomati, spiccano verosimilmente da un piano d'imposta incordolato su tutto il suo perimetro utile. I divisorii sono perlopiù in cartongesso, specie nelle aree di più recente partizione. In origine, la rigidezza della struttura sulla giacitura perpendicolare alle generatrici dei tetti a botte era garantita da incatenamenti fissati alle reni delle arcate con interasse grossomodo la metà di quello delle spalle murarie. Allo stato di fatto molti di essi si presentano rimossi a fronte dell'esigenza di ricavare spazi praticabili al primo piano, su

soppalchi o diversi impalcati intermedi. La coesione strutturale ha leggermente risentito di tali rimaneggiamenti, esibendo un lieve fuori piombo del maschio prospettante sul vialetto nordest. Il fabbricato, pur possedendo una sismoresistenza intrinseca tale da fargli superare la prova del tempo trascorso sinora, è stato progettato e realizzato senza che vigesse la benché minima norma tecnica sulle strutture portanti né, meno che mai, l'obbligo di adottare soluzioni progettuali e costruttive dirette alla protezione contro i terremoti. Inoltre, considerato che in questa microzona il valore di a_g supera 0,15g, eventuali interventi di adeguamento/miglioramento della struttura – così come i riferimenti normativi e metodologici di qualsivoglia attestazione dell’*“idoneità statica”* ex art. art. 35, comma 3, lett. b), della Legge n. 47/1985 – ricadrebbero nel disposto di cui all’art. 94-bis, comma 1, lett. b), n. 1 – con riserva sul giudizio di “interesse strategico” dell’immobile e soprattutto delle attività da svolgersi.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

L’osservazione diretta della situazione di fatto consente di notare che i generatori presenti all’interno del sub 18 servono a coprire il fabbisogno d’acqua calda necessario agli usi sanitari o, similmente, alle saune e al bagno turco. Gli scaldacqua rinvenuti sono tre: uno al primo piano, nello spogliatoio femminile con le quattro docce, asservito a tutti gli accessori delle palestre, quindi compresi i locali di servizio al piano terra; il secondo, elettrico, nel bagno del centro estetica; il terzo nel piccolo vano caldaia della zona relax, a uso esclusivo di questo settore e delle sue peculiari funzioni d’uso. Nei locali “caldaia” assegnati al salone e al vano tecnico del primo piano si trovano, rispettivamente, nessun apparecchio e n. tre accumuli con un addolcitore, forse filtrato. Un altro accumulo idrosanitario è piazzato sul pavimento del locale caldaia a servizio della zona relax. I terminali d’espulsione dei due generatori a gas sono verosimilmente prolungati fino all’estradosso della copertura esterna. L’ingente dotazione di caldaie per la sola produzione di acs, naturalmente, si deve alla conspicua dotazione di servizi igienici e alla presenza di tre locali a forte consumo di acqua trattata – ossia le due saune, sebbene una dismessa, e il bagno turco.

Per volume e dispersività, gli ambienti a uso palestre e relativi locali accessori necessitano di elevata taglia termica. Nell’angolo di sagoma formato tra il corpo di fabbrica a volte e quello a *shed* si trovano due cubicoli – nessuno dei quali direttamente colpito dall’esecuzione im-

mobiliare in parola – recanti installazioni tecnologiche apparentemente centralizzate e comuni a tutto il compendio, o comunque non solo al bene pignorato. Si tratta di manufatti privi di qualsiasi evidenza catastale. Nella cabina più grossa è posizionata una caldaia a bassamento marca SIME, mod. RS 172 CE IONO, avente potenza termica pari a 172,20 kW. Un circolatore maestro, installato sopra il *puffer* di prossimità, ha la mandata rivolta verso una colonna montante in alto, il che lascia ragionevolmente supporre che il circuito primario serva un sistema di distribuzione allocato in quota, precisamente come il riscaldamento delle palestre. Manca notizia della posizione CIRCE, dovendosi notare che l'APE allegato al rogito (scad. 30/04/2028) è calcolato a impianti simulati; aspetto, questo, valevole per tutte le apparecchiature di rango idrotermosanitario in esame, già illustrate o ancora da menzionare.

Il sistema di distribuzione del riscaldamento alle palestre, diramando in alta temperatura necessariamente da smistamento complanare, spartisce il vettore verso anelli dotati di aerotermini, con le tubazioni correnti all'interno di condutture staffate lungo le reni delle volte di copertura. Va notato che alcune delle nicchie placcate lungo gli assi architettonici di cui sopra, oltre a griglie o comunque terminali di consegna del calore, sono dotate di bocchette di ripresa. La circostanza emerge chiaramente soprattutto nell'area relax, dove l'alto contenuto di umidità nell'aria, di tutta evidenza, rende necessario l'impiego di un'unità di trattamento entalpica, che però nel corso dei tre accessi all'immobile non è stato possibile individuare.

Dei circuiti a espansione diretta sono asserviti agli uffici, al centro estetica e a svariati split visibili sempre sotto le lesene di copertura, all'interno delle palestre. Una macchina frigo a *inverter* e a reversibilità di ciclo estivo/invernale si vede staffata sopra la porta d'ingresso agli uffici; essa probabilmente copre questi ultimi e almeno l'entrata del salone. Diverse altre monodensoanti sembrano vedersi dall'aerofoto satellitare in bassa definizione, piazzate direttamente in copertura e pertanto inaccessibili all'esame diretto. Staffati appena sotto i due impluvi mediani formati dalle coperture, si vedono altrettanti raffrescati evaporativi, del tipo idronico. Anch'essi sono collegati al sistema di distribuzione in traccia, forse anche per provvedere alla componente sensibile del trattamento dell'aria interna.

Gli impianti idrosanitari servono n. 8 WC, n. 2 bagni, n. 4 locali doccia, n. 7 docce singole (di cui tre alla svedese), una sauna finlandese e un bagno turco. Una seconda sauna si presenta

dismessa e totalmente priva di dotazioni. Alcuni arredi sanitari soprattutto le turche al piano terra, si presentano in condizioni ignobili e difficilmente potranno essere rimessi a nuovo con la sanificazione. In alcuni punti (locale "caldaia" del centro estetica o WC 4, per esempio, si vedono attacchi sprovvisti o privati del loro arredo.

A fianco del cubicolo con la caldaia grande se ne trova un secondo, dove alloggiano contatori, quadri e armadi elettrotecnici. È qui, con ogni probabilità, che recapitano anche i numerosi collettori fotovoltaici presenti in copertura, anche sopra unità non pignorate. Dentro al locale è depositata anche una caldaia visibilmente fuori uso. Non si vedono accumuli per l'energia rinnovabile così prodotta, né è noto il regime convenzionato di scambio sul posto col GSE.

L'illuminazione si appoggia ovunque su lampade o punti luce a incandescenza o al neon, con cablaggi spesso fuori traccia e quadri elettrici protetti quasi sempre da interruttori tarati a norma. Fa eccezione il quadro nel locale "caldaia" al primo piano, assai vetusto e obsoleto. Pur trattandosi di impianti muniti delle necessarie dichiarazioni di conformità all'epoca – relativamente recente – della loro prima installazione, la loro attuale funzionalità è da verificare a cura e spese dell'acquirente, appoggiandosi a personale tecnico forte delle idonee credenziali. Solo le parti tecnologiche andate in rovina con l'incendio nella sala spinning prospettano onerosi investimenti in conto riparazioni/sostituzioni.

Un impianto di videosorveglianza a circuito chiuso, che l'esecutato asserisce essere suo ed escluso dal pignoramento, fa capo alla zona uffici. Fissati alla parete sul vialetto interno si vedono anche due ripartitori ottici di edificio, adibiti allo smistamento di fibra ottica dentro la proprietà; il sistema è FTTH (*fiber to the home*), cioè tutto in fibra senza doppini di rame.

Almeno due cassette da idranti sono visibili sul muro sud e uno dei due naspi è stato consumato durante l'incendio nella sala *spinning*. A proposito di attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, il caso di specie rientra almeno nelle nn. 83 e 91 elencate dalla regola tecnica allegata al D.P.R. n. 151/2011. L'esecutato non ha prodotto né accennato ad alcun valido e vigente certificato di prevenzione incendi.

Dell'età cinquantennale dell'immobile e dei costi sistemazione come segue: caratterizzazione CER e smaltimento dei sottoprodotti dell'incendio nella sala spinning (€ 30.000,00), pulizie generali di tutto l'immobile, smaltimento dei rifiuti (€ 17.500,00), facchinaggi in economia (€ 2.500,00), rimozione dei pavimenti ammalorati (4,63 €/m² x 715,17 m² ≈ € 3.300,00), lisciatura

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 48/2025 RGE

dei sottofondi e rifacimento delle pavimentazioni interne, specifiche per palestre (153,96 €/m² x 715,17 m² ≈ € 110.100,00), ritinteggiature interne, fondo e tinte (17,47 €/m² x 1.730,55 m² ≈ € 30.200,00), consolidamento statico delle volte e dei pannelli murari, nell'ipotesi di operare attraverso bendaggi/armature in materiali compositi fibrorinforzati (€ 250.000,00), sistemazione/sostituzione dei placcaggi estradossali sul tetto incendiato (€ 50.000,00), sostituzione di almeno n. 4 lunette sui lucernari (€ 12.000,00), riparazioni/sostituzioni e verifiche di funzionalità concernenti gli impianti tecnologici, anche specifici per lotta antincendio (€ 100.000,00), prove di carico sugli estradossi voltati colpiti da incendio (€ 20.000,00) e ottenimento delle dichiarazioni di rispondenza ex art. 7, comma 6, del DM n. 37/2008 per gli impianti tecnologici stessi, con l'accatastamento CIRCE (€ 7.500,00) – si è debitamente tenuto conto nell'estimo.

D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE PERTINENZE COMUNI

L'elaborato planimetrico depositato al catasto in uno con il tipo mappale dell'08/01/2014 (cfr. Allegato E.6) individua n. 1 bene non censibile comune alla multiproprietà, vale a dire il sub 13 (corte esterna comune). Siccome l'elenco subalterni non specifica l'afferenza, si deve assumere che il bene sia comune a tutti i subalterni esclusivi. Va ritenuta implicita l'esistenza di un criterio di ripartizione delle spese per riscaldamento, atteso che il generatore di calore sia centralizzato

Sicché ai beni pignorati competono in comproprietà i due gravami di cui sopra, senza che sussista alcuna tabella – meno che mai avente rango notarile – a dar conto delle ragioni millesimali aventi rilevanza civilistica. L'assenza di qualsivoglia amministrazione condominiale del compendio sarà meglio e ulteriormente specificata al successivo § D.1.19.

D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Al lotto parzialmente staggito, dalle vie Torricelli e Salisburgo, si può accedere da due ingressi promiscui pedonali e carrai, trovati sempre chiusi e da aprire a cura di soggetto chiavi munito in occasione di tutti gli accessi peritali. All'immobile si accede da tre porte al pianterreno, una verso la bussola della reception, la seconda verso la bussola del salone estetica e la terza verso la zona uffici, che è anche l'unica priva di qualsivoglia interconnessione col resto dei locali assegnati al sub 18.

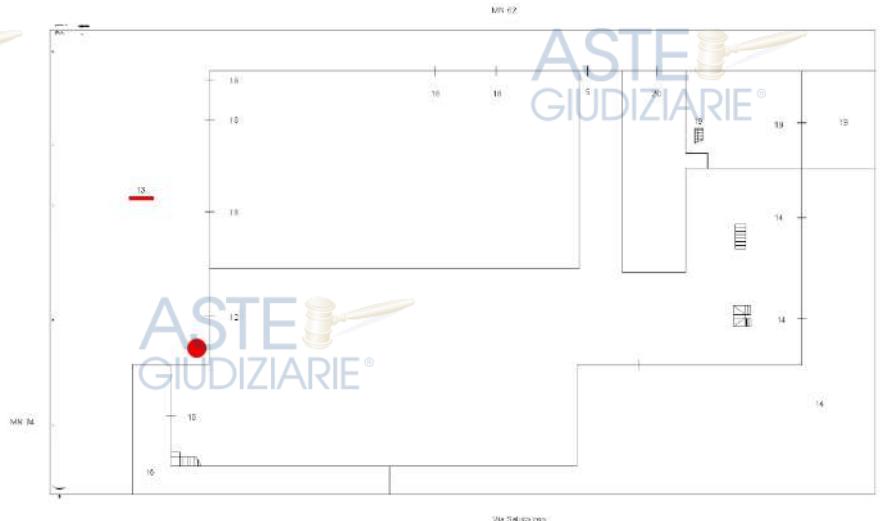


fig. 2 – Elaborato planimetrico del piano terra e della corte comune (sopra) e schema a vista del primo piano (sotto), dove non esistono vani adibiti a uffici. Sottolineato il numero del sub 13; col pallino rosso la posizione dei vani tecnici (caldaia e quadri elettrici generali), qui nemmeno indicati. Scala apx 1:1.000

D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Comune di Verona è dotato di piano di assetto del territorio (P.A.T.) approvato con DGRV n. 4148 del 18/12/2007, efficace, a sensi dell'art. 14, comma 8, della L. R. n. 11/2004, dal 28/02/2008, nonché di piano degli interventi (P.I.) adottato con DCC n. 59 dell'08/09/2011 e approvato con DCC n. 91 del 23/12/2011. La variante di P.I. n. 29, ora vigente, è stata adottata con DCC n. 42 del 28/07/2021 e approvata con DCC n. 19 del 05/04/2022.

Stando al certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai fini peritali in data //2025 (cfr. Allegato E.9), emerge che l'area di sedime del complesso (CT fg. 325 m.n. 63) dove si trova anche il cespite oggetto di stima in via Evangelista Torricelli n. 27/B risulta classificata dal P.I. nella *zona D – completamento ex D.M. n. 1444/1968* e, nello specifico, inserita nel *tessuto produttivo della ZAI Storica – ambito III*. In base all'art. 113 delle vigenti norme tecniche opera-Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 48/2025 RGE

tive di piano, è espressamente ammessa la categoria d'uso *UT7/2 – impianti e attrezzature sportive private*, purché in modalità *regolata*. L'area ricade in fascia di ricarica degli acquiferi, con vulnerabilità intrinseca *alta*.

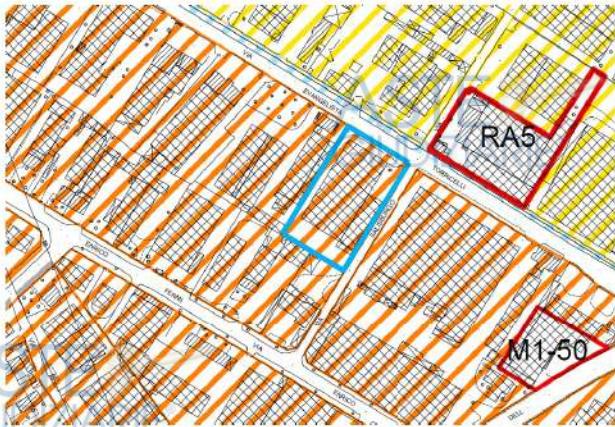


foto 3 - estratto dalla tavola 5.0.14 – zonizzazione ZAI antica del vigente piano degli interventi di Verona, fuori scala. In azzurro è delimitato il perimetro di massima del m.n. 325 al catasto terreni. Sul lato sud di via Torricelli l'ambito III, come si vede, è preponderante e omogeneo, senza particolari vincoli paesaggistici sul bene pignorato. Con le sigle RA e M figurano delle schede norma che non interessano ai fini peritali. A nord di via Torricelli sorgono gli ambiti I e II (in giallo). Nelle vicinanze, non visibile in mappa, si trova il forte Azzano

Gli indici di zona, ancora stando all'art. 113 delle N.T.O., sono i seguenti:

utilizzazione fondiaria (UF)

= **0,6 mq/mq** (esistente apx 0,50 mq/mq)

rapporto di copertura (RC)

= **60% m** (esistente apx 60%)

altezza massima

= **due piani** (esistente: max due piani)

distanza minima dai confini

= **6 m** (esistente **3,80 m**)

Il terzo sistema (ambito III) è definito come tessuto industriale esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato, quali attività artigianali, terziarie e commerciali. Tali destinazioni sono sorte come quota del sistema produttivo esistente o come insediamenti impropri. Le tipologie prevalenti sono a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie. L'ambito III è confermato nella funzione artigianale/industriale con limitate possibilità di integrazione con attività di tipo terziario e commerciale a condizione che siano accompagnate dalla realizzazione di servizi pubblici o privati ad uso pubblico, al fine di migliorare la qualità insediativa e le condizioni di vivibilità per addetti, utenti e visitatori. Sono ammesse le attività contemplate all'ultima tabella di cui all'art. 113 delle vigenti NTO (cfr. Allegato E.9).

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Verona, né allo stato di fatto sono rilevabili aspetti in contrasto con le vigenti disposizioni di piano, specie sotto il profilo della retroattività.

D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'ultimo adempimento utile all'Agenzia del Territorio, dove si definiscono i profili di classamento e di consistenza attualmente in essere per il cespite, è del 07/01/2011, in atti dal 07/01/2011 (n. 523.1/2011), con successiva validazione d'ufficio dell'01/09/2011, in atti dall'01/09/2011 (n. 100972.1/2011). L'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni d'ultima istanza furono depositati con pratica n. VR0002815 dell'08/01/2014 e, per quanto rappresentano la documentazione più aggiornata nella loro categoria, all'epoca non riguardarono il sub 18 (cfr. Allegati E.6 ed E.7).

La conformità catastale del sub 18, perlopiù viziata solo da difformità trascurabili, risente della totale assenza degli uffici al primo piano e del congiunto censimento delle palestre e del centro estetica/benessere con gli uffici stessi, che non sono interconnessi agli altri vani dell'unità, hanno diversa destinazione d'uso e godono di proprio autonomo accesso. Al catasto, inoltre, non sono indicati nemmeno a vista i vani tecnici con la caldaia e i quadri elettrici generali.

D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dal titolo di provenienza dei beni al debitore sono stati dedotti e in ufficio tecnico comunale reperiti i seguenti precedenti edilizi (cfr. Allegato E.10):

- licenza di costruzione P.G. n. 39246 e SK n. 8116 del 12/08/1966, intestata [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato a uso industriale in via Torricelli – ZAI. La parte di immobile pignorata col presente procedimento era espressamente di là da venire: essa veniva infatti tratteggiata per sommi capi dalla planimetria generale con la dicitura “*ampliamento futuro*”. Nel corpo di fabbrica in progetto era contemplato un seminterrato. La sagoma e le sezioni erano ipotizzate comunque differenti da come si presentano allo stato di fatto;
- licenza di costruzione in variante P.G. n. 85090 e SK n. 2227 del 18/03/1969, intestata [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato in via Torricelli – ZAI. Qui il fabbricato assume l'aspetto esterno che ha tuttora, salvo rettifiche non sostanziali; concessione edilizia in sanatoria P.G. n. 64658 e SK n. 1.180/97 del 28/08/1998, intestata [REDACTED], per la realizzazione di modifiche interne nell'edificio in via Torricelli n. 27, catastalmente individuato alla sez. G, foglio, 6,

m.n. 263, sub 12. Le partizioni interne hanno un significativo avvicinamento alla configurazione distributiva attuale;

- denuncia di inizio attività prot. n. 4521/972/99/DIA del 18/01/1999, a nome di [REDACTED]

[REDACTED] er variante in corso d'opera alla precedente concessione in sanatoria. La natura delle rettifiche era dichiarata in “*piccole modifiche interne al piano terra e primo*”. Ulteriore avvicinamento alla realtà, con l'inserimento – tra l'altro – della bussola d'ingresso alla *reception* e l'indicazione grafica del locale wc al primo piano, nel secondo spogliatoio femminile, solo assegnato a *ripostiglio*. Il progetto, come anche il suo predecessore, ha allegata una tavola dedicata all'illustrazione di adattabilità dei servizi igienici secondo quanto disposto dalle allora vigenti disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche;

- denuncia di inizio attività prot. n. 5968/10 del 20/08/2010, a nome di Manifattura Cumerlato Srl, per la ristrutturazione edilizia del fabbricato in via Torricelli n. 27. La relazione ex Legge 10 del termotecnico, oltre a dichiarare un miglioramento degli indici di prestazione energetica superiori al minimo di legge, illustra la coibentazione di tre elementi d'involucro: la “*parete esterna*” (con 12cm di cappotto, non è chiaro su quali porzioni dei muri), la “*copertura*” (16cm di materassino in lana di roccia) e il “*soffitto*” (idem come sopra per la lana di roccia). Il *layout* dell'impianto di riscaldamento/climatizzazione non riguarda le palestre né il pregresso, se non per la dizione “*dalla caldaia esistente*” sulla tavola dedicata. Fu in questa occasione che si vennero ad autorizzare i servizi della palestra, il centro estetica/benessere e lo *studio medico* come anche catastalmente noti (la professionista tecnica firmataria delle pratiche è la stessa) – salvo trascurabili difformità nella zona relax e nell'ingresso del centro estetica;
- certificato di agibilità prot. n. 39603 del 15/02/2011, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] relativo a ristrutturazione di un fabbricato a uso palestra con annesso centro estetico con riferimento ai titoli abilitativi edilizi n. 1180/97/SK, 972/99/DIA, 06.03/005968/10 DIA. È espressamente citata l'allegazione dei seguenti documenti o elaborati:

- dichiarazione di conformità dell'opera ai sensi dell'art. 25, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001,
- planimetria catastale,
- ricevuta di accatastamento del sub 18 (e contestuale soppressione dei subb nn. 6 e 7),
- perizia giurata di conformità delle opere alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche,
- attestato di certificazione energetica,
- certificato di idoneità statica,
- dichiarazione di conformità degli impianti ex DM n. 37/2008,
- dichiarazione di rispondenza degli impianti ex DM n. 37/2008,
- dichiarazione sostitutiva per gli impianti ante Legge n. 46/1990.

Il combinato disposto dalla completa difformità della zona uffici rispetto all'ultimo stato amministrativo approvato, soprattutto con riferimento al primo piano praticabile su soppalco, e dall'asportazione di elementi staticamente rilevanti come le catene della prima campata da ovest determinano, con ogni probabilità, il ricorrere della "variazione essenziale" ex art. 32, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001 – per quanto riguarda le superfici di solaio – e di sicuro secondo il tema di cui alla successiva lett. e) – trattandosi qui di patente violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica. Ricorrendo altresì gli estremi contemplati dall'art. 34-bis, comma 3-bis, del medesimo testo unico, occorrerà qui munire gli iter di regolarizzazione dell'attestato di conformità alle norme costruttive in zona sismica.

L'accertamento di conformità ex art. 36-bis, commi 1, 2 e 5, lett. b), del suddetto testo unico comporterà indicativamente spese tecniche per € 30.000,00 e sanzioni per il massimo edittale di € 10.328,00. Tutto quanto qui sunteggiato s'intende a meno dell'onere di prova ex art. 9-bis, comma 1-bis, del pluricittato TUE – verosimilmente superabile con facilità, avendosi nella fattispecie ultima iniziativa catastale datata 2011 – e a meno che i responsabili dell'istruttoria non optino per un'interpretazione draconiana del concetto di "conformità urbanistica", circostanza che solitamente non ricorre.

D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'unità staggita m.n. 325, sub 18 CEU, stando alla risposta dell'AdE a precisa interrogazione del perito estimatore, pervenuta in data 05/05/2025 (cfr. Allegato E.11), risulta libera da contratti di locazione stipulati anteriormente alla data del pignoramento.

L'esecutato, nel corso del primo accesso, aveva accennato al sussistere di un contratto di comodato sul bene staggito. Richiesto di riprodurne copia, egli non ha mai provveduto. Si tratta in ogni caso di aspetto irrilevante, essendo notoriamente i comodati inopponibili alle procedure esecutive.



foto 4 - gli *split* nelle palestre sono alimentati da calate tracciate attraverso le condutture di distribuzione principali, quelle correnti sotto le reni delle volte a botte di copertura. Non è chiaro se le macchine interne prendano potenza da apparecchi sui tetti, come sembrerebbe dalle aero-foto

La sala *spinning* e i suoi n. 4 accessori sono rovinati da un incendio occorso in epoca non meglio precisata. Tale settore, così come buona parte delle palestre nn. 1 e 2 – ossia i locali più spaziosi dell'unità – viene correntemente adibita a magazzino edile, trovandovisi numerosi bancali di isolanti e di tegolame. Gli arredi sanitari, in special modo le turche al piano terra, si presentano in cattive condizioni. La maggior parte degli elementi divisorii, soprattutto nel centro estetica/benessere ma anche nei servizi al primo piano, sono in cartongesso.

Le aree interessate dal sinistro sono invase da piccioni, che vi hanno anche nidificato. Le strutture portanti, anche dove non rimaneggiate, hanno vetustà sessantennale.

Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.

D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

La palestra, il centro estetica/benessere e la zona uffici, alla data del pignoramento e dei successivi rilievi peritali, non sono occupati da alcun soggetto legittimato. Le condizioni d'arredo dell'ufficio lasciano supporre che se ne faccia tuttora uso, seppure sporadico. I locali più spaziosi dell'immobile, come già detto, fungono da deposito di materiali edili, anche in aggregazione d'uso col contiguo sub 12.

D.1.13 - OPPONIBILITÀ DEGLI STATI D'OCCUPAZIONE

L'asserito contratto di comodato sul sub 18, ammesso che effettivamente esista e che sia registrato, non è opponibile alla procedura.

D.1.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1.15 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili (*rif. documenti in atti e verifiche d'ufficio*).

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta l'11/09/2006 al n. 44985 R.G. e al n. 11371 R.P., capitale € 650.000,00, totale € 975.000,00, durata 15 anni, atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 14536/10171 del 06/09/2006 notaio PAOLUCCI Luca, a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Scrl – Società cooperativa a responsabilità limitata con sede a Verona e c.f. 03231270236, contro [REDACTED] con sede a Verona e c.f. 00226890234, debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Verona e c.f. 01660290238, sulla piena proprietà degli immobili allora censiti in Comune di Verona, CEU sez. urb. G, fg. 6 - m.n. 263 subb 6 e 7, in via Evangelista Torricelli n. 27. Sono annotate modifiche della durata RR.GG./RR.PP. nn. 18288/3354 e 35061/5101 del 13/05/2009 e del 18/10/2012.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 27/04/2009 al n. 16093 R.G. e al n. 3301 R.P., capitale € 160.000,00, totale € 240.000,00, durata 17 anni e 5 mesi, atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 20793/15240 del 23/04/2009 notaio PAOLUCCI Luca, a favore di Bance Popolare di Verona, San Geminiano e San Prospero Spa con sede a Verona e c.f. 03689960239, contro [REDACTED] con sede a Verona e [REDACTED]

c.f. 00226890234, debitore non datore d'ipotec

sede a Verona e c.f. 01660290238, sulla piena proprietà degli immobili allora censiti in Comune di Verona, CEU fg. 325 - m.n. 263 [sic] sub 6 e fg. 325 - m.n. 63 sub 7, in via Evangelista Torricelli n. 27. È annotata modifica della durata R.G./R.P. n. 35452/5157 del 23/10/2012.

Le due formalità di cui sopra sono espressamente citate dal titolo di provenienza del bene alla ditta debitrice (cfr. Allegato E.1, § 2.2, pag. 3), seguite dalla specifica "a garanzia di finanziamenti che la società acquirente consente permangano in essere fino a naturale scadenza, impegnandosi la società venditrice a tempestivamente provvedere al pagamento delle residue rate". All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 35,00 (importo fisso unitario per ogni ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 1101 del 14/03/2025, trascritto l'08/04/2025 al n. 13546 R.G. e n. 9834 R.P. a favore di TEVERE SPV Srl con sede a Roma e c.f. 16405691003 (richiedente: Europa C.S. Srl per l'avv. Aldo Bulgarelli, corrente in piazza Bra n. 26/D – 37121 Verona), contro

 sulla piena proprietà dell'immobile censito in Comune di Verona, CEU fg. 325 - m.n. 63 sub 18, in via Evangelista Torricelli n. 27/B.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 299,00 (importo fisso unitario per trascrizione), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

SENTENZE, LIQUIDAZIONI, DOMANDE GIUDIZIALI

AI 09/07/2025 non risultano in atti.

L'allegato E.8 contiene le ispezioni ipotecarie aggiornate all'01/07 u.s., condotte al ventennio sui soggetti e sugli immobili coinvolti direttamente o indirettamente dalla procedura.

D.1.16 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura, risulta:

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti e nello specifico contesto.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 48/2025 RGE

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO



Non risultano in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non risultano in atti (cfr. Allegato E.11).

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Se confermati in sede amministrativa, i dati stereometrici noti al momento della vendita fanno risultare una pur limitata disponibilità contrattuale relativa all'attitudine edificatoria residua.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO



Non risultano in atti.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

I titoli abilitativi ottenuti per l'immobile sono privi di convenzioni urbanistiche.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Non risultano in atti.



D.1.17 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

Come sopra riferito non risultano in atti convenzioni, né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né

altri vincoli specifici opponibili alla procedura.



D.1.18 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso dei beni staggiti.

D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Il compendio non ha un amministratore, essendo nello specifico il numero di ditte comproprietarie pari a quattro. L'atto di provenienza (cfr. Allegato E.1, § 3.8, pag. 4) informa l'acquirente della sua entrata in possesso del bene e della conseguente assunzione di "oneri, imposte e spese condominiali".



D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita sono una palestra con spogliatoi e servizi igienici tra piano terra e primo piano, un centro estetica con area benessere e una zona uffici su due piani f.t. – il tutto realizzato tra il 1966 e il 2011 – oggetto di ultima compravendita il 18/05/2018.

D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che l'immobile nel quale si trova l'unità staggita sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata. Il committente originario della costruzione era una ditta privata.

D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

I beni pignorati sono costituiti nell'intera piena proprietà di una palestra, di un centro estetica, di un'area benessere e di una zona uffici e, anche se gli uffici hanno configurazione funzionale distinta e autonoma dagli altri ambienti, agli atti costituivano un lotto unico già all'epoca nella quale in luogo degli uffici si trovava una piccola struttura ambulatoriale.

D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.24 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da una palestra composta da quattro sale (di cui una incendiata) coi relativi accessori, da un centro estetica con cabine e solarium, da una zona relax con sauna finlandese e bagno turco e da uffici e, pertanto, sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani, adottando come sistema di comparazione i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano

ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di prevenzione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la *superficie virtuale*, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni rilevate e modellate su supporto informatico, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisorii in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la *superficie virtuale* (o *commerciale*) solo un attendibile parametro di congruità.

D.1.25 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'immobile oggetto di stima viene ricavata attribuendo un coefficiente di millesimazione a ognuna delle componenti del fabbricato:

Tabella dimostrativa 1:

| LOTTO UNICO | locale | lunghezza lorda (m) Lu | larghezza lorda (m) La | altezza netta Ξ | superficie reale (m ²) Sr=LuxLa | cft M | superficie virtuale (m ²) $Sv=Sr \times cft M$ |
|--|----------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|--|-------|---|
| pT | bussola 1 | 2,61 | 2,22 | 2,471 | 5,80 | 0,05 | 0,29 |
| | ingresso 1 | 8,27 | 8,34 | 4,340 | 68,96 | 0,15 | 10,34 |
| | reception | 2,62 | 4,15 | 2,261 | 10,88 | 0,25 | 2,72 |
| | aiola | 1,27 | 1,27 | 2,471 | 1,60 | 0,01 | 0,02 |
| | sottoscala 1 | 5,69 | 0,80 | var. | 4,55 | 0,10 | 0,45 |
| | sottoscala 2 | 4,24 | 0,65 | | 2,77 | 0,05 | 0,14 |
| | scala pT | 0,79 | 1,35 | | 1,07 | 0,20 | 0,21 |
| | palestra 1 | 23,23 | 12,95 | 5,275 | 300,76 | 0,60 | 180,45 |
| | palestra 2 | 15,37 | 12,95 | 5,275 | 199,01 | 0,60 | 119,40 |
| | palestra 3 | 8,60 | 12,95 | 5,275 | 111,31 | 0,70 | 77,92 |
| | bussola 3 | 0,82 | 5,27 | 4,384 | 4,32 | 0,05 | 0,22 |
| | spogliatoio uomini 1 | 6,03 | 4,12 | 2,516 | 24,87 | 0,35 | 8,70 |
| | spogliatoio uomini 2 | 8,47 | 4,09 | 2,503 | 34,65 | 0,45 | 15,59 |
| | spogliatoio uomini 3 | 9,44 | 4,01 | 2,514 | 37,86 | 0,45 | 17,04 |
| | WC 1 | 3,30 | 1,11 | 2,567 | 3,67 | 0,65 | 2,39 |
| | docce 1 | 5,30 | 2,25 | 2,336 | 11,91 | 0,75 | 8,93 |
| | docce 2 | 3,29 | 2,43 | 2,316 | 8,01 | 0,75 | 6,01 |
| | WC 2 | 3,29 | 1,06 | 2,394 | 3,48 | 0,65 | 2,26 |
| TOTALE PALESTRA E ACCESSORI PT m.n. 63 sub 18 | | | | | 835,48 | | 453,09 |

D.1.26 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici commerciali con caratteristiche di negozi, in condizioni normali e situati in zona periferica/Galtarossa, Basso Acquar, parco ferroviario, fiera, Z.A.I. e i suoi ampliamenti, quadrante Europa a Verona – con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2024 - risulta pari a 1.850 €/m² con *riscontro nessuna variazione nel decennio (valore identico a quello rilevato OMI 2° semestre 2014)*, tendenziale stabile.

Tabella dimostrativa 2:

| LOTTO UNICO | locale | lunghezza lorda (m) Lu | larghezza lorda (m) La | altezza netta (m) | superficie reale (m ²) Sr=Lu×La | cft M | superficie virtuale (m ²) Sv=Sr×cft M |
|--|----------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|--|-------|---|
| pT | bussola 2 | 1,65 | 1,44 | 2,471 | 2,37 | 0,05 | 0,12 |
| | ingresso 2 | 3,38 | 6,72 | 2,977 | 22,74 | 0,15 | 3,41 |
| | nicchia QEG | 0,87 | 1,10 | 2,977 | 0,95 | 0,01 | 0,01 |
| | solarium 1 | 1,79 | 2,35 | 2,204 | 4,19 | 0,75 | 3,14 |
| | disbrigo | 1,11 | 2,36 | 2,986 | 2,62 | 0,60 | 1,57 |
| | solarium 2 | 2,52 | 1,69 | 2,205 | 4,25 | 0,75 | 3,19 |
| | solarium 3 | 2,52 | 2,22 | 2,205 | 5,59 | 0,75 | 4,20 |
| | solarium 4 | 3,12 | 3,63 | 2,204 | 11,34 | 0,75 | 8,51 |
| | WC 3 | 1,99 | 2,03 | 3,004 | 4,03 | 0,65 | 2,62 |
| | corridoio | 11,31 | 1,20 | 2,997 | 13,55 | 0,60 | 8,13 |
| | "caldaia" | 2,66 | 2,82 | 2,204 | 7,48 | 0,55 | 4,12 |
| | ripostiglio | 1,63 | 1,10 | 2,204 | 1,79 | 0,50 | 0,90 |
| | spogliatoio | 2,34 | 3,00 | 2,204 | 7,01 | 0,60 | 4,20 |
| | cabina 1 | 2,78 | 2,48 | 2,206 | 6,88 | 0,80 | 5,50 |
| | cabina 2 | 2,80 | 3,42 | 2,206 | 9,58 | 0,80 | 7,67 |
| | ingresso sauna | 9,65 | 1,83 | 3,000 | 17,67 | 0,60 | 10,60 |
| | zona relax | 6,80 | 8,46 | | 57,52 | 0,50 | 28,76 |
| | centrale termica | 2,14 | 1,30 | 2,799 | 2,78 | 0,60 | 1,67 |
| | vano tecnico | 2,14 | 1,11 | 2,804 | 2,37 | 0,50 | 1,19 |
| | cavedio 1 | 1,40 | 1,68 | 2,985 | 2,34 | 0,40 | 0,94 |
| | bagno turco | 3,13 | 2,09 | 2,427 | 6,55 | 0,90 | 5,90 |
| | sauna finlandese | 2,50 | 3,10 | 2,165 | 7,75 | 0,90 | 6,97 |
| | WC 4 | 2,50 | 1,64 | 2,784 | 4,09 | 0,65 | 2,66 |
| | doccia 1 | 0,96 | 0,96 | 2,368 | 0,91 | 0,55 | 0,50 |
| | doccia 2 | 1,00 | 1,00 | | 0,99 | 0,55 | 0,54 |
| | doccia 3 | 0,96 | 0,96 | | 0,91 | 0,55 | 0,50 |
| | sala spinning (incendiata) | 13,91 | 8,49 | 4,965 | 118,04 | 0,05 | 5,90 |
| | ripostiglio (incendiato) | 2,16 | 2,51 | 2,928 | 5,42 | 0,01 | 0,05 |
| | rispotiglio (incendiato) | 2,16 | 2,39 | 2,920 | 5,15 | 0,01 | 0,05 |
| | antibagno (incendiato) | 2,16 | 1,62 | 2,911 | 3,50 | 0,01 | 0,03 |
| | WC 5 (incendiato) | 1,95 | 2,16 | 5,913 | 4,21 | 0,01 | 0,04 |
| | ufficio 1 | 7,98 | 4,17 | 2,697 | 33,26 | 0,90 | 29,93 |
| | scala uffici pT | 2,89 | 0,98 | var. | 2,83 | 0,20 | 0,57 |
| | ufficio 2 | 5,31 | 4,17 | 2,991 | 22,12 | 0,90 | 19,91 |
| | bagno 1 | 4,17 | 2,10 | 2,991 | 8,76 | 0,75 | 6,57 |
| TOTALE CENTRO ESTETICA, SPA E SPINNING m.n. 63 sub 18 | | | | | 411,57 | | 180,57 |

Tabella dimostrativa 3:

| LOTTO UNICO | locale | lunghezza lorda (m) Lu | larghezza lorda (m) La | altezza netta E | superficie reale (m ²) Sr=Lu×La | cft M | superficie virtuale (m ²) Sv=Sr×cft M |
|---|---------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|--|-------|---|
| 1p | scala 1p | 4,27 | 1,27 | var. | 5,42 | 0,20 | 1,08 |
| | sbarco | 1,60 | 2,96 | 2,980 | 4,75 | 0,25 | 1,19 |
| | spogliatoio donne 1 | 5,75 | 8,24 | 2,453 | 47,36 | 0,35 | 16,58 |
| | cavedio 2 | 0,90 | 8,24 | 1,300 | 7,42 | 0,01 | 0,07 |
| | disbrigo | 3,38 | 2,70 | 2,975 | 9,13 | 0,50 | 4,57 |
| | docce 3 | 2,17 | 2,33 | 3,062 | 5,06 | 0,60 | 3,03 |
| | WC 6 | 1,94 | 2,67 | 3,054 | 5,20 | 0,65 | 3,38 |
| | docce 4 | 1,74 | 3,70 | 2,257 | 6,44 | 0,60 | 3,86 |
| | antibagno 2 | 1,99 | 0,93 | 2,677 | 1,85 | 0,40 | 0,74 |
| | WC 7 | 1,50 | 1,02 | 2,205 | 1,53 | 0,55 | 0,84 |
| | locale "caldaie" | 8,03 | 1,96 | 2,220 | 15,72 | 0,10 | 1,57 |
| | spogliatoio donne 2 | 9,63 | 3,93 | 2,293 | 37,88 | 0,45 | 17,04 |
| | WC 8 | 1,30 | 1,38 | 1,780 | 1,79 | 0,35 | 0,63 |
| | doccia 4 | 1,12 | 0,97 | 2,961 | 1,08 | 0,50 | 0,54 |
| | doccia 5 | 1,12 | 0,91 | | 1,02 | 0,50 | 0,51 |
| | doccia 6 | 1,12 | 0,91 | | 1,02 | 0,50 | 0,51 |
| | doccia 7 | 1,12 | 1,15 | | 1,28 | 0,50 | 0,64 |
| | scala uff. 1p | 2,88 | 1,06 | var. | 3,04 | 0,20 | 0,61 |
| | ufficio 3 | 4,27 | 4,17 | 2,234 | 17,78 | 0,80 | 14,23 |
| | ripostiglio | 2,39 | 2,57 | 2,100 | 6,16 | 0,25 | 1,54 |
| | rialzo | 1,96 | 1,38 | 1,457 | 2,70 | 0,10 | 0,27 |
| | bagno 2 | 3,25 | 1,54 | 2,176 | 5,01 | 0,65 | 3,25 |
| TOTALE SPOGL. E UFFICI PRIMO PIANO m.n. 63 sub 18 | | | | | 188,64 | | 76,69 |

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI:

I principali elementi di valutazione che nella palestra con accessori, nel centro estetico/benessere e negli uffici siti in via Evangelista Torricelli n. 27/B a Verona si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle cognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

Compendio in zona urbanistica "D" ex D.M. n. 1444/1968, ricadente in fascia di ricarica dell'acquifero con vulnerabilità alta e conseguenti limitazioni alla trasformabilità (-2,5%), con accessi promiscui da assi viari d'interconnessione molto trafficati (-1,5%), ridotte distanze dai Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 48/2025 RGE

confini, soprattutto a est (-0,5%) e capacità di parcheggio sottodimensionata rispetto alle potenzialità ricettive del compendio (-1,5%) - (cft P = 0,94)

Vetustà sessantennale del compendio originario (-25%), difformità catastali da regolarizzare, con necessità di inserimento di almeno n. 2 vani tecnici e di frazionamento della zona uffici (-0,5%), assenza di amministrazione della multiproprietà, difetto di criterio nella ripartizione delle spese per manutenzione dei beni comuni e per l'erogazione di energia termica (-0,5%), necessarie manutenzioni sul vialetto e sulla corte comuni (-0,5%), residui d'incendio da caratterizzare e da smaltire (-2,5%) locali da sottoporre a pulizia profonda, con facchinaggi (-1,5%), pavimenti delle palestre da demolire e da rifare (-8,5%), gran parte degli elementi di partizione e/o d'ambito da ritinteggiare completamente (-2,5%), necessarie opere di consolidamento statico dopo asportazione delle catene trasversali (-19%), di rifacimento dei placcaggi estradossali in copertura (-4%), di sostituzione di almeno quattro lunette sui lucernari (-1%), di verifica funzionale e di sostituzione/riparazione sugli impianti tecnologici (-8%), obbligatorie estese prove di carico sulle volte colpite dall'incendio (-1,5%), emissione delle dichiarazioni di rispondenza e accatastamento degli impianti al CIRCE (-0,5%), ulteriori onorari professionali (-2,5%) e sanzioni (-1%) per sanatoria in doppia conformità semplificata delle irregolarità - (cft S = 0.21)

La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso e dall'uso a magazzino edile attualmente fatto del bene pignorato, in uno col contiguo sub 12 (-2%) - (cft D = 0.98)

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo (cft P x cft S x cft D) risulta:

$$\text{cft C} = (0,94 \times 0,21 \times 0,98) = 0,193452$$

Tabella dimostrativa:

| LOTTO UNICO | coefficiente di posizione | coefficiente di stato | coefficiente di disponibilità | coeff. correttivo specifico |
|----------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| sub 18 | cft P | cft S | cft D | cft C=PxSxD |
| | 0,94 | 0,21 | 0,98 | 0,193452 |

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m² x cft C x sup. virtuale m²*), si ricava il valore totale della stima comparativa delle palestre, del centro estetica/benessere e degli uffici costituenti il lotto unico della presente procedura:

$$V_T = (1.850,00 \text{ €/m}^2 \times 0,193452 \times 710,35 \text{ m}^2) = \text{€ } 254.224,46$$

Tabella dimostrativa:

| LOTTO UNICO | stima unitaria media €/m ² | cft C correttivo specifico | stima unitaria specificata €/m ² | superficie virtuale m ² | valore totale € |
|----------------|--|----------------------------------|--|---------------------------------------|---------------------|
| | A | B | C=AxB | D | V _T =CxD |
| sub 18 | 1.850,00 | 0,193452 | 357,89 | 710,35 | 254.224,46 |

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà del bene pignorato risulta:

$$V_T = \text{€ } 254.224,46 \text{ arrotondato a } \text{€ } 254.000,00 \text{ (euro duecentocinquantatremila/00).}$$

D.1.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che sussiste la necessità d'interventi per regolarizzazioni catastali ed edilizie, per la verifica e il reintegro degli impianti tecnologici, per le ritinteggiature interne, per le riparazioni in copertura, per la sostituzione di almeno quattro lunette, per il rifacimento delle pavimentazioni nelle palestre, per i consolidamenti statici, per gli onorari professionali e per l'emissione delle dichiarazioni di rispondenza sugli impianti tecnologici, si può ritenere che l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene pignorato risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

D.1.28 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado per vetustà dell'edificio e delle condizioni d'uso della palestra, del centro estetica/benessere e degli uffici, nonché dei relativi impianti dove e per come rilevati, si conferma il valore della stima.

$$V_T = \text{€ } 254.224,46 \text{ arrotondato a } \text{€ } 254.000,00 \text{ (euro duecentocinquantatremila/00)}$$

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Intera piena proprietà di una palestra, di un centro estetica con zona relax e di tre uffici, al piano terra con prosecuzioni al primo piano, nell'ambito di una comproprietà da n. 7 unità censibili; il bene pignorato è costituito da bussole 1, 2 e 3, ingressi 1 e 2, reception, aiola, sottoscala 1 e 2, scale pT-1p 1 e 2, spogliatoi uomini 1, 2 e 3, WC 1, 2, 3, 4 e 5, antibagno 1, docce 1 e 2, palestre 1, 2 e 3, sala *spinning* (incendiata), ripostigli 1, 2 e 3, nicchia QEG centro estetica, solarium 1, 2, 3 e 4, disbrigo, corridoio, spogliatoio centro estetica, locale "caldaia" centro estetica, cabine 1 e 2, ingresso sauna, zona relax, centrale termica zona relax, vano tecnico, cavedio 1, bagno turco, sauna, docce a cascata singole 1, 2, e 3, uffici 1 e 2, bagno 1 (pT); da sbarco, spogliatoi donne 1 e 2, cavedio 2, disbrigo, docce 3 e 4, antibagno 2, WC 6, 7 e 8, locale "caldaie" 1p, docce singole 4, 5, 6 e 7, ufficio 3, bagno 2, ripostiglio e rialzo (1p), il tutto con ingressi pedonali e carrai imboccabili rispettivamente dagli spazi comuni interni e fronte strada, sito a Verona e così descritto all'Agenzia del Territorio:

Comune di Verona, C.T. - fg. 325

m.n. 63 - ENTE URBANO - eu/p - 6.804 m² – partita speciale 1

Comune di Verona, C.E.U. - fg. 325 - via Evangelista Torricelli n. 27/B

m.n. 63 sub 18 - cat. D/6 - rd. € 3.938,00 - piani T-1

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 254.000,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo.

Verona, 9 Luglio 2025

il perito estimatore incaricato



Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 48/2025 RGE

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

41 di 42

E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza del bene: atto di compravendita del 18/05/2018 n. 109152 rep. notaio PREMUDA, riguardante (seconda vendita) l'acquisto da parte di [REDACTED] del bene in Comune di Verona, CEU fg. 325, m.n. 63, sub 18

E.02 - [REDACTED]

E.03 - Stato di famiglia storico dell'esecutato

E.04 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

E.05 - Certificato anagrafico relativo al titolare di diritti reali sui beni pignorati

E.06 - Mappe e planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 325, elaborato, in scala 1:1000

E.06.2 - planimetrie catastali di raffronto in scala 1:300 - 1:100

E.06.3 - estratto di mappa completo fg. 325, m.n. 63

E.06.4 - n. 1 planimetria catastale attuale (dep. 07/01/2011)

E.06.5 - elaborato planimetrico degli immobili censiti sul m.n. 63 del fg. 325

E.06.6 - elenco dei subalterni censiti sul m.n. 63 del fg. 325

E.06.7 - elenco degli altri intestati catastali aventi causa sul m.n. 63 del fg. 325

E.07 - Estratti storici del Catasto

E.07.1 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 325, m.n. 63 sub 18

E.07.2 - n. 1 visura storica terreno fg. 325, m.n. 63

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate all'01/07/2025

E.09 - CDU dell'area urbana

E.09.1 - certificato di destinazione urbanistica sottoscritto dal funzionario delegato dell'area Edilizia privata e Urbanistica in data 02/07/2025

E.10 - Titoli edilizi reperiti in UTC

E.10.1 - pratica n. 8116 SK, prot. n. 39256 del 21/07/1966

E.10.2 - pratica n. 2227 SK, prot. n. 85090 del 17/03/1969

E.10.3 - pratica n. 1180/97/SK

E.10.4 - pratica n. 972/88/DIA

E.10.5 - pratica n. 06.03/005968/10 DIA

E.10.6 - certificato di agibilità del 15/02/2011, prot. n. 39603

E.11 - PEC Agenzia delle Entrate del 05/05/2025, in risposta a interpello del perito estimatore in data 18/04/2025: non risultano in essere contratti di locazione con l'indicazione dei riferimenti catastali comunicati

E.12 - Fotografie degli esterni

E.13 - Fotografie degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

E.14.1 - Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate dal 2° semestre 2014 al 2° semestre 2024