

Esecuzione Immobiliare	49.2025
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	
Parte eseguita	

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

arch. MARINA ZUCCOLOTTO

marina.zuccolotto@gmail.com 3332429151

Custode Giudiziario

avv. GIORGIA PERBELLINI

giorgiaperbellini@studiodavvocato.it 0458035655



A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	2
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	3
C	FORMAZIONE LOTTI.....	3
D	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	3
D.1	LOTTO UNICO.....	3
D.1.1	Proprietà.....	3
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	4
D.1.2.1	Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	4
D.1.2.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	4
D.1.3	Descrizione dei beni	5
D.1.3.1	Contesto.....	5
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	5
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o pertinenze e indicazione identificativi catastali ...	7
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	7
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	7
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	7
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	7
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	8
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	8
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	8
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	8
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
D.1.8.3	vincoli e oneri giuridici opponibili	
D.1.8.4	Eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	
D.1.9	Oneri condominiali.....	9
D.1.10	Valutazione del lotto.....	9
D.1.10.1	Consistenza.....	9
D.1.10.2	Criteri di stima.....	10
D.1.10.3	Stima.....	11
D.1.10.4	Adegamenti e correzioni della stima.....	11
D.1.10.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	11

Allegati

1. Titolo di provenienza
2. Estratto dell'atto di nascita
3. Certificato di residenza, Stato civile, Stato famiglia
4. Visura catastale storica NCT
5. Visure catastali storiche NCEU
6. Planimetrie catastali
7. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
8. Estratto di mappa
9. Visura RR.II.
10. Autorizzazioni edilizie
11. Documentazione urbanistica
12. Documentazione fotografica
13. Convenzione tra confinanti



A. SCHEDA SINTETICALOTTO UNICO

Procedura	RGE 49/2025
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento in quadrifamiliare sito a Verona (VR), Via Barucchella n. 18
Ubicazione	Verona (VR), Via Barruchealla n. 18
Dati catastali	Comune di Verona(VR), NCEU, Foglio 373 m.n. 117 sub 3 (A3)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 94.225
Stato di occupazione	ABITATO DALL'ESECUTATO
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
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 lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi e non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

C. DIVISIONI IN LOTTI

Il bene pignorato consiste in un appartamento con annesso ripostiglio non comunicante inserito in edificio quadrifamiliare, porzione di edificio a schiera tradizionale, sito a Cadidavid, frazione di Verona (VR), Via Barucchella n. 18.

Il bene consiste in un'unità immobiliare che costituisce un lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA BARRUCHELLA N. 20A, CADIDAVID (VR)

Si tratta di un appartamento al piano primo con annesso ripostiglio al piano terra di un edificio residenziale quadrifamiliare inserito in schiera tradizionale, sito a Cadidavid, frazione del Comune di Verona, Via Barrucchella n. 18.

D.1.1 Proprietà

██████████ nato a ██████████

L'esecutato è pervenuto alla proprietà dei beni in forza del seguente atto:

- Atto di assegnazione di immobile da parte di società cooperativa edilizia in data

13/07/2007 notaio Giuseppe Tucci di Verona (VR) rep. 63300

trascritto a Verona il **18/07/2007** ai nn. 34867 R.G./20200 R.P.

Assegnatore: ██████████

Stato patrimoniale

Da quanto risulta dall'allegato estratto per riassunto dell'atto di nascita, il signor

Ricostruzione del ventennio come da relazione notarile

Precedenti proprietari:

- ██████████

Atto di compravendita notaio Giuseppe Tucci del **06/07/2005** rep. 61680

trascritto a Verona il **08/07/2005** ai nn. 28706 R.G./18390 R.P.

Venditore: ██████████

Con Atto di compravendita in data 11/05/2004 n. 9508 di repertorio notaio Paolo Broccoli di Colognola ai Colli (VR)

trascritto a Verona in data 19/05/2004 ai nn. 22204 R.G./13218 R.P.

venditore: ██████████

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

Si allegano:

- Estratto dell'atto di nascita
- Certificato di residenza
- Stato famiglia

D.1.2.1 Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita

██████████ nato a ██████████

Proprietario del bene per la quota di 1/1 della piena proprietà



estratto di Google Maps

D.1.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1. Comune di Verona, NCEU, Foglio 373, m.n. 117 sub 3

Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento

Appartamento a Cadidavid, Via Barrucchella n. 18, Piano T-1

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Verona, NCEU, **Foglio 373, m.n. 117 sub 3**

Categoria A/3, classe 3, Zona Cens. 3, Consistenza 3 vani, Via Barrucchella Piano T-1

Totale 63 mq Totale escluse aree coperte 61 mq - Rendita € 278,89

Accessi: pedonale, da strada di pubblico passaggio (Via Barrucchella), attraverso cortile privato e scala interna condominiale (BCNC sub 5) non indicato nell'atto di pignoramento.

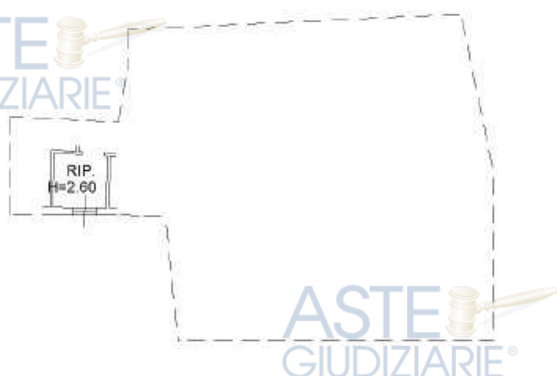
Confini appartamento: Nord: affaccio su giardino sub 6 (altra proprietà); Est: sub 5 (vano scala comune) e sub 4 (altra proprietà) in aderenza; Sud: affaccio su giardino sub 6 (altra proprietà); Ovest: m.n. 118 in aderenza (altra proprietà).

1. Identificazione al catasto terreni

Comune di Verona, NCT, Foglio 373, m.n. 117 Ente Urbano, Superficie 299 mq

Confini: Nord: m.n. 452, m.n. 1434, m.n. 378 (altre proprietà); Est: m.n. 719, m.n. 722, m.n. 456 (altre proprietà); Sud: m.n. 456 e m.n. 96 (altre proprietà); Ovest: m.n. 118 (altra proprietà in aderenza)

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata nell'atto di pignoramento è aggiornata e il bene è chiaramente individuato e identificabile.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Planimetria catastale

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Verona, frazione Cadidavid, Via Barrucchella n. 18. L'appartamento si sviluppa al piano primo con un ripostiglio non comunicante posto al piano terra.

La zona è prevalentemente residenziale, servita sia dai mezzi di pubblico trasporto sia da negozi e supermercati. In prossimità si trovano inoltre scuole (dell'infanzia, primaria e secondaria di primo e secondo grado), banche e ufficio postale.

D.1.3.2 Descrizione degli immobili

1. NCEU, Foglio 373 m.n. 117 sub 3 – appartamento in quadrifamiliare.

Si tratta di un appartamento sito al piano primo con ripostiglio al piano terra di un edificio su due piani composto da quattro unità residenziali.

Caratteristiche edificio:

L'edificio è stato ricostruito agli inizi degli Anni Duemila sul sedime di un fabbricato preesistente, porzione di schiera tradizionale. L'agibilità è stata rilasciata nel 2007.

Si sviluppa su due piani fori terra ed è composto da quattro appartamenti, due per piano, e vani di servizio al piano terra.

E' realizzato con struttura mista in muratura portante in laterizio e pilastri. La copertura ha struttura in legno e manto in coppi.

L'ingresso da Via Barrucchella avviene attraverso un vialetto pedonale.

L'immobile presenta caratteristiche di buona qualità e versa in buone condizioni; al piano terra sono visibili tracce di umidità di risalita sulla muratura in corrispondenza del passaggio che conduce alla zona dei ripostigli.

Caratteristiche appartamento:

L'unità abitativa è sita al piano primo sottotetto ed è così composta: soggiorno con angolo cottura con balcone sul fronte a Nord, disimpegno, bagno e camera matrimoniale con balconcino che affaccia sul fronte principale a Sud. Il soffitto è costituito dalle falde inclinate della copertura con travi ed assito in legno a vista.

In complesso l'appartamento versa in buone condizioni; le qualità e le caratteristiche delle finiture sono di buona qualità, in buono stato di conservazione.

Il bagno finestrato è fornito dei sanitari d'uso comune (lavabo, tazza, bidet e doccia) in ceramica bianca.

Il riscaldamento è alimentato dalla caldaia autonoma ubicata sul poggolo che produce anche l'acqua calda sanitaria. Gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni in ghisa. Gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

L'unità sviluppa una superficie complessiva pari a circa **62 mq.**

L'altezza interna dell'appartamento è variabile tra **240 cm.** e **267 cm.**

Al piano terra trova posto un vano adibito a ripostiglio della superficie utile di **3,5 mq.** e altezza di **244 cm.**



Soggiorno/pranzo



Camera da letto



D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze

SUB 5 - CAMMINAMENTO PT – SCALA PT-P1 (BENE COMUNE NON CENSIBILE)

COMUNE AI SUBALTERNI 3 - 4

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Verona, NCEU, Foglio 373, m.n. 117, **sub 5** Via Barrucchella Piano T-1

BENE NON INDIVIDUATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

D.1.3.4 Individuazione degli accessi del bene immobile

L'accesso all'edificio in esame da Via Barrucchella avviene attraverso un passaggio pedonale che insiste parzialmente sul m.n. 118, di altra proprietà. Nella "Convenzione tra confinanti" - allegato B dell'atto di Assegnazione di alloggio a socio di Cooperativa Edilizia rep. 63257 notaio Tucci in data 28/06/2007, trascritto a Verona il 02/07/2007 ai nn. 18528 R.P./32030 R.G. **[all. n. 13]** - il proprietario del m.n. 118 ha concesso la delimitazione di una striscia di tale mappale a formare un percorso per consentire l'accesso al m.m. 117 e, quindi, al bene di cui si tratta.

Il camminamento prosegue in corrispondenza del m.n. 117 (sub 5 BCNC camminamento comune). Da qui si accede sia al ripostiglio al piano terra sia all'appartamento al piano primo, attraverso il portoncino d'ingresso e il vano scala comuni.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Come risulta dall'allegato estratto del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Verona - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15/2007 e approvato con D.G.R.V. n. 4148/2007 - i beni ricadono in area di

- URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA art. 50

D.1.5. Situazione catastale degli immobili

- Situazione intestatari: conforme
- Situazione planimetrie catastali: conforme

D.1.6. Situazione edilizia degli immobili

L'edificio in cui l'unità pignorata ricade è stato realizzato in base ai seguenti titoli presentati presso il Comune di Verona:

- Denuncia di Inizio Attività P.G. n. 110640 pratica n. 06.03/3046 del 20/08/2004

relativa a "Ristrutturazione con Demolizione e ricostruzione di fabbricato sull'immobile sito in Via Barrucchella n. 18-20" intestata a [REDACTED] con sede a Verona, Via Scuderlando 262 C.F. 03205850237

- Denuncia di Inizio Attività P.G. n. 54937 pratica n. 06.03/1121 del 06/03/2006

relativa a "Variante alla DIA 3046/04 per Ristrutturazione con Demolizione e ricostruzione di fabbricato" intestata a [REDACTED] Coop. edilizia con sede a Verona, C.F. 02340180237

- Denuncia di Inizio Attività P.G. n. 55717 pratica n. 06.03/1684 del 07/03/2007

relativa a "Variante in corso d'opera alla DIA 3046/04 e D.I.A. n. 1121/06 in Via Barrucchella n. 18-20"

intestata a [REDACTED] Coop. edilizia con sede a Verona, C.F. 02340180237

L'immobile è agibile in base al seguente

- Certificato di agibilità PG n. 242864 del 31/10/2007 fascicolo n. 06.03/008800/2007

in data 28/11/2007 relativo ai beni pignorati.

Conformità edilizia: conforme

D.1.7. Stato di occupazione degli immobili

D.1.7.1 Stato di occupazione degli immobili ed identificazione degli occupanti

L'immobile è abitato dall'esecutato, signor [REDACTED].

L'immobile costituisce abitazione principale della parte eseguita.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

1 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta ai nn. 34868 R.G./8417 R.P. il 18/07/2007

Notaio Tucci Giuseppe in data 13/07/2007 rep. n. 63301/13673

A favore di [REDACTED] sede Vicenza (VI) C.F. 00204010243

Contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

Importo complessivo [REDACTED] €

**2 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto ai nn. 14753 R.G./10727 R.P. il 15/04/2025

Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Verona in data 08/03/2025 rep. n. 1237

A favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) CF 00754850451

A carico di [REDACTED] nato a [REDACTED]

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

Dalla ricerca effettuata dalla scrivente e dalla relazione notarile agli atti, non risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

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

NESSUNO

D.1.9. Indicazioni oneri condominiali

Secondo quanto riferito dall'esecutata e in base a quanto si è potuto appurare durante il sopralluogo, l'edificio non è costituito in un condominio e non vi è amministratore condominiale.

Le spese comuni vengono suddivise tra i condomini in base ad accordi verbali.

D.1.10 Valutazione del lotto

D.1.10.1 Consistenza

TABELLA SUPERFICI

APPARTAMENTO m.n. 117 sub 3				
Piano primo				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Ingresso/soggiorno/pranzo	SUP. NETTA	25,70	1	25,70
	SUP. LORDA	29,30		29,30
Balcone	SUP. NETTA	4,40	0,25	1,10
	SUP. LORDA	4,40		1,10
Disimpegno	SUP. NETTA	2,80	1	2,80
	SUP. LORDA	3,20		3,20
Camera da letto	SUP. NETTA	14,80	1	14,80
	SUP. LORDA	17,30		17,30
Balcone	SUP. NETTA	3,60	0,25	0,90
	SUP. LORDA	3,60		0,90
Bagno	SUP. NETTA	6,50	1	6,50
	SUP. LORDA	8,00		8,00
Piano terra (cantina)				
Cantina	SUP. NETTA	3,60	0,5	1,80
	SUP. LORDA	4,00		2,00
TOTALE	SUP. NETTA	57,80		53,60
	SUP. LORDA	65,80		61,80

D.1.10.2 Criteri di stima

Il criterio valutativo adottato è il:

Metodo Comparativo (o del Mercato)

Basato sul confronto tra la proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- accessori diretti entro l'abitazione: 1
- accessori indiretti (cantine, soffitte, autorimesse): 0,50
- accessori indiretti di buona finitura (taverne, mansarde): 0,60
- balconi: 0,25
- terrazze: 0,30
- giardini di pertinenza: da 0,05 a 0,10

1.10.3 Stima:

- Fonti:

Per la stima dei beni sono presi in considerazione i valori medi delle compravendite degli ultimi mesi di edifici con caratteristiche simili in zona desunti dal Borsino immobiliare, da professionisti del settore (agenzie immobiliari, mediatori), da siti specializzati, dal Catasto di Verona e dall'Ufficio tecnico di Verona.

- Principali elementi presi in considerazione:

- Caratteristiche del bene: Appartamento con caratteristiche di buona qualità in buone condizioni manutentive sito al piano primo di un edificio di recente costruzione con ripostiglio al piano terra. Nella zona sono presenti posti auto in quantità discreta ma sono in uso anche alle vicine scuole e abitazioni e quindi risultano sottodimensionati.
- Caratteristiche della zona: Zona residenziale tranquilla, ben servita e comoda ai servizi, ben collegata al centro del capoluogo e prossima alle più importanti vie di comunicazione (tangenziale Sud, Statale 434 Transpolesana e Casello autostradale A4).
- Buona la domanda di immobili con le caratteristiche dell'appartamento in esame.

TABELLA VALORI

APPARTAMENTO m.n. 117 sub 3

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO (QUOTA 1/1)
Ingresso/soggiorno/pranzo	29,30	€ 1.700,00/mq	€ 49.810,00
Balcone	1,10	€ 1.700,00/mq	€ 1.870,00
Disimpegno	3,20	€ 1.700,00/mq	€ 5.440,00
Camera da letto	17,30	€ 1.700,00/mq	€ 29.410,00
Balcone	0,90	€ 1.700,00/mq	€ 1.530,00
Bagno	8,00	€ 1.700,00/mq	€ 13.600,00
Cantina	2,00	€ 1.700,00/mq	€ 3.400,00
TOTALE	61,80		€ 105.060,00

VALORE LORDO DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' IN CAPO A ZERMAN MICHELE € 105.060,00

D.1.10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione edilizia: ----- €
- Spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni: 329,00 €
- Riduzione valore per assenza garanzia per vizi (10%) 10.506,00 €

Considerando che l'unità appare in buone condizioni, che è stata recentemente ristrutturata e che i titoli edilizi sono recenti e conformi, si indica una percentuale di riduzione bassa

- Altri adeguamenti: nessuno -----
- Totale in detrazione: 10.835,00 €

D.1.10.5 Valore di stima al netto di tutte le decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **94.225,00 €**

Descrizione sintetica dei beni:

Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento al piano primo con annesso ripostiglio al piano terra sito in Via Barrucchella n. 18, sito a Cadidavid, nel Comune di Verona (VR).

Dati catastali attuali:

Comune di Verona, NCEU, Foglio 373, m.n. 117 sub 3

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 3 vani - Via Barruchella Piano T-1
Totale 63 mq Totale escluse aree coperte 61 mq - Rendita € 278,89

Intestazione dei beni:

██████████ nato a ██████████

Proprietario del bene per la quota di 1/1 della piena proprietà

Quota di proprietà pignorata:

Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a ██████████

Valore complessivo del diritto sui beni (quota dell'intero): € 105.060,00

Prezzo base d'asta del lotto: € 94.225,00

E. ALLEGATI

1. Titolo di provenienza
2. Estratto dell'atto di nascita
3. Certificato di residenza, Stato civile, Stato famiglia
4. Visura catastale storica NCT
5. Visura catastale storica NCEU
6. Planimetria catastale
7. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
8. Estratto di mappa
9. Visura RR.II.
10. Autorizzazioni edilizie
11. Documentazione urbanistica
12. Documentazione fotografica
13. Convenzione tra confinanti

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

Verona, 06/09/2025

Il perito estimatore

arch. Marina Zuccolotto

Firmato digitalmente da: Marina Zuccolotto
Motivo: Marina Zuccolotto
Data: 07/09/2025 20:25:00

12